

**Eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge zur
84. Änderung des Flächennutzungsplanes „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsen Straße“ der Gemeinde Nottuln**

Beteiligung der Öffentlichkeit i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB (11.04.2022-02.05.2022)

Einwender	Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Einwender 1	<p>Hiermit möchten wir darauf hinweisen, dass darauf geachtet wird, dass die Entwässerung bezüglich Regenwasser optimiert wird. Eine Entwässerung über den öffentlichen Regenwasserkanal stelle ich in Frage, da dieser die Wassermengen bei Starkregenereignissen nicht schaffen wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück in den öffentlichen Mischwasserkanal ist eine Einleitungsbeschränkungen mittels zweier Rigolenspeicher mit jeweils 5,0 l/s vorhanden. Die vorhandenen Rigolenspeicher werden in Relation zu der Erweiterung vergrößert. Somit kann die Regenentwässerung leistungsgerecht gesichert werden.</p>
Einwender 2 (Stellungnahme anonymisiert)	<p>Namens und im Auftrage unseres Mandanten nehmen wir anlässlich der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Verfahren zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes "Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße" sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 "Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße" für unseren Mandanten wie folgt Stellung:</p> <p>I. Ausgangssituation</p> <p>Unser Mandant ist Eigentümer der Grundstücke, die unmittelbar an den Planbereich angrenzen. Die auf den Grundstücken vorhandenen Gebäude werden zu Wohn- und/oder gewerblichen Zwecken genutzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Mit der nunmehr projektierten Planung beabsichtigt die Gemeinde Nottuln ausweislich des ausliegenden Entwurfs der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans (Anm.: Der Entwurf einer Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 findet sich nicht in den digital unter dem link <https://www.nottuln.de/planen-bauen-wohnen/bauleitplanung/aktuelle-bauleitplanverfahren/einsehbaren-Unterlagen>) die Erweiterung eines großflächigen Discounters an der Appelhüsener Straße 1-3 in Nottuln zu ermöglichen.

Das bestehende Gebäude soll durch einen Anbau auf den Grundstücken der Appelhüsener Straße 5 und 7 erweitert werden. Für den Discounter ist eine Verkaufsfläche von etwa 1.445 m² geplant. Die bisherige Verkaufsfläche soll von 1045 m² um 400 m² auf 1445 m² vergrößert werden. Der Betreiber verfolgt mit der Verkaufsflächenerweiterung die Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes. Neben der Vergrößerung der Verkaufsfläche soll zur Verbesserung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe die Anlieferung nach Osten verlagert werden. Gleichzeitig soll die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und der Grünflächenanteil vergrößert werden. Der ausliegende Lageplan zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 lässt in diesem Zusammenhang erkennen, dass die Flächen für die Erweiterung der bereits vorhandenen Stellplatzanlage unmittelbar an die Eigentum unseres Mandanten stehenden Flächen angrenzen. Die Logistikbereiche für die Warenanlieferung sollen ebenfalls zu den Grundstücksflächen unseres Mandanten hin verlagert werden.

II. Stellungnahme

Der projektierten Änderung wird widersprochen.

Die beabsichtigte Erweiterung führt zu einer erheblichen (zusätzlichen) Verlärmung der im Eigentum unseres Mandanten stehenden Grundstücke. Es ist nicht zu erwarten, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte, insbesondere für das Grundstück Appelhüsener Str. 9 eingehalten werden. Insoweit wird ausdrücklich angezweifelt, dass die in der Schallimmissionsprognose des Büros Uppenkamp und Partner vom 21.09.2021 festgestellte Einhaltung der Immissionsrichtwerte die Situation zutreffend erfasst.

	<p>Zweifel sind insoweit bereits deshalb angezeigt, weil die im Gutachten beschriebenen Grundlagen und Rahmenbedingungen tatsächlich nicht zutreffen bzw. überholten Daten beruhen. Dies gilt zum einen für die zu Grunde gelegte Frequentierung, die auf Daten basiert, welche aus dem Jahre 2012 stammen und ersichtlich nicht mehr die aktuelle Situation abbilden.</p> <p>Die zu Grunde gelegten Fahrzeugbewegungen und Betriebsauslastungen vermögen auch deshalb nicht zu überzeugen, weil sie vernachlässigen, dass die Stellplatzflächen durchgängig öffentlich zugänglich sind. Sie können damit auch von Personen, die das Einkaufszentrum nicht aufsuchen, genutzt werden und werden bereits heute entsprechend genutzt.</p> <p>Zu rügen sind ferner die angenommenen Betriebszeiten für die Warenanlieferung. Sie stimmen mit den tatsächlichen Gegebenheiten nicht überein. So finden nach Kenntnis unseres Mandanten Anlieferungen regelmäßig vor 6:00 Uhr morgens statt. Aus diesen Gründen ist auch der Verzicht auf eine Untersuchung der Geräuschvorbelastung nicht akzeptabel.</p> <p>Weiterer Sach- und Rechtsvortrag bleibt, insbesondere anlässlich einer etwaigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorbehalten.</p>	<p>Bei der offengelegten verkehrstechnischen Untersuchung handelt es sich um eine Ergänzung zur Untersuchung aus dem Jahr 2012, die explizit die Erweiterung der Verkehrsfläche und die damit erhöhten Verkehrszahlen betrachtet. Zudem wurde die, in Zwischenzeit in betriebsgenommene Umgehungsstraße nicht berücksichtigt, sodass die, durch die Umgehungsstraße entstandene Verkehrsminderung ebenfalls nicht enthalten ist und im Ergebnis von einer Verbesserung der Situation und Entlastung der Appelhülsener Straße auszugehen ist.</p> <p>Die PKW-Stellplätze sind nicht der Öffentlichkeit gewidmet und das private und nächtliche Parken auf diesen Flächen ist somit nicht gestattet. Dies ist durch den Betreiber sicherzustellen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genehmigten Anlieferungszeiten sind zwischen 06:00 und 21:30 Uhr. Die Einhaltung der Zeiten ist zwingend durch die Betreiber sicherzustellen. Das Gutachten ist entsprechend angepasst worden.</p>
--	---	--

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB (11.04.2022-02.05.2022)

Behörden / Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
GELSENWASSER Energienetze GmbH, Ascheberger Straße 28, 59348 Lüdinghausen	Wir danken Ihnen für die Benachrichtigung über die Aufstellung des oben aufgeführten Flächennutzungsplanes mit Planentwurf und Begründung. Wir teilen Ihnen mit, dass von unserer Seite keine Einwände bestehen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
HWK Münster, Bismarckallee 1, 48151 Münster	<p>Im Rahmen unserer Beteiligung an der Aufstellung sowie frühzeitigen öffentlichen Auslegung o.g. Änderungsentwurfs tragen wir gemäß §§ 4 (1) und 3 (1) BauGB keine Anregungen vor.</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stellen wir keine Anforderungen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Gemeinde Havixbeck, Willi-Richter-Platz 1, 48329 Havixbeck	<p>Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zu der 84. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nottuln und die bisherigen Gutachten zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 mit Schreiben vom 06.04.2022 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht davon auszugehen, dass eigene planerische Belange durch das Aufstellungsverfahren berührt werden. Seitens der Gemeinde Havixbeck werden zu der bestehenden Planung und dem Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Stadt Dülmen, Postfach 1551, 48236 Dülmen	Seitens der Stadt Dülmen werden keine Anregungen zu den o.g. Änderungen vorgetragen. Besondere Anforderungen an den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfungen werden nicht gestellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld</p>	<p>Zu den beiden o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Im Rahmen desweiteren Verfahrens ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten.</p> <p>Bei der Anlage weiterer Stellplätze ist auf eine angemessene Eingrünung durch Baumpflanzungen zu achten. Es wird empfohlen, die Festsetzungen für Baumpflanzungen in der Hinsicht zu ergänzen, dass jedem Baum ein ausreichender Wurzelraum zur Verfügung gestellt werden muss (siehe hierzu auch die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2)).</p> <p>Laut Aufgabenbereich Immissionsschutz ist der Planungsanlass die Schaffung von Planungsrecht für die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-discounters.</p> <p>Zur Beurteilung der Lärmimmissionssituation ist durch das Büro Uppenkamp + Partner eine lärmtechnische Berechnung (Gutachten Nr. 105 0792 21 vom 09.09.2021) auf der Grundlage der TA Lärm gefertigt worden. Diese Berechnung berücksichtigt auch die übrigen Gewerbebetriebe in dem Quartier.</p> <p>Für die Nutzungen Discounter, Drogeriemarkt, Textilmarkt 1, Textilmarkt 2 sowie dem Schuhmarkt sind Betriebszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr und Öffnungszeiten von 06:00 bis 21:30 Uhr berechnet worden.</p> <p>Des Weiteren berücksichtigt die Berechnung einen Gastronomiebetrieb (Restaurant). Für diesen sind Betriebszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr und Öffnungszeiten von 11:00 bis 21:30 Uhr von Mo bis So aufgeführt. Es handelt sich hier um einen Backwarenfilialisten mit Restaurantbereich, der auch in den frühen Morgenstunden angeliefert wird und seine Backwaren verkauft.</p> <p>Die lärmtechnische Berechnung ist daher in diesem Punkt abzuändern.</p> <p>Den vorliegenden Planunterlagen liegt kein zeichnerischer Bebauungsplanentwurf und keine Begründung zum Bebauungsplan bei. Es ist daher nicht erkennbar, ob und in welcher Weise die Erkenntnisse des Lärmgutachtens planerisch umgesetzt worden sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine angemessene Begrünung mittels einer Heckenpflanzung und Baumpflanzung auf den umgrenzten Flächen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das schallschutztechnische Gutachten ist an die genehmigten Zeiten angepasst worden.</p>
---	--	--

	<p>Eine abschließende Stellungnahme aus den Belangen des Immissionsschutzes kann aus den v.g. Gründen (Änderung des Lärmgutachtens, fehlender Bebauungsplanentwurf und Begründung) nicht abgegeben werden.</p> <p>Seitens der Bauaufsicht und seitens der Brandschutzdienststelle bestehen keine Bedenken.</p>	
<p>Lippeverband, Postfach 10 24 41, 45024 Essen</p>	<p>Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen unsererseits keine Bedenken. Die folgenden Hinweise sind zu berücksichtigen:</p> <p>Die Art der Entwässerung wird durch die Erweiterung des Marktes nicht verändert. Mit Blick auf die aus dem Klimawandel entstehenden Risiken (Überflutung, aber auch Trockenheit und Hitzestress) sollte allerdings eine Anpassung des Systems in Richtung eines klimaresilienteren Verfahrens (Prinzip der Schwammstadt) geprüft werden. Das Vorhaben birgt hierfür über diverse Ansätze Potenzial:</p> <p>Dächer neuer Gebäude sollten mit einer Dachbegrünung, die Fassaden möglichst mit einer (bodengebundenen) Fassadenbegrünung versehen werden neu zu schaffende Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden ggf. vorzusehende Baumpflanzungen sollten unter dem Aspekt der Hitze- und Trockenresistenz ausgewählt werden. Durch die Gestaltung der Rigolenerweiterung als Baumrigole kann ihre Wasserversorgung in trockenen Zeiten verbessert werden.</p> <p>Ohne Kenntnisse über die anstehenden Böden, Grundwasserverhältnisse etc. kann nicht beurteilt werden, ob auch eine teilweise oder vollständige Versickerung der entstehenden Niederschlagsabflüsse möglich ist. Auch könnten hier evtl. satzungsrechtliche Belange der Kommune entgegenstehen. Wir empfehlen eine Abstimmung mit den zuständigen kommunalen Stellen.</p>	<p>Der Empfehlung zur Dachbegrünung kann für den Hauptbaukörper nicht gefolgt werden, weil die Fläche bereits vollständig für solaren Stromgewinn verwendet werden soll. Eine Fassadenbegrünung ist vom Vorhabenträger nicht vorgesehen</p> <p>Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sollen aus Gründen des Lärmschutzes asphaltiert werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird dem Straßenkanal zugeführt. Die Pflasterung der Parkstände soll mit wasserdurchlässigem Pflaster ausgeführt werden.</p> <p>Der Empfehlung für den Einbau eines unterirdischen, konstruktiven Wurzelschutzes wird seitens</p>

		<p>des Vorhabenträgers nicht erfolgt.</p> <p>Der Empfehlung der Auswahl von Hitze- und Trockenheitsresistenten Baumpflanzungen wird gefolgt. Die Versorgung der Bäume mit Wasser in regenarmen Zeiten soll durch regelmäßige Bewässerung seitens des Investors sichergestellt werden.</p>
<p>Amprion GmbH, Asset Management, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund</p>	<p>Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gemeinde Senden – Der Bürgermeister, Münsterstraße 30, 48308 Senden</p>	<p>Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zu den o.g. Bauleitplanverfahren. Seitens der Gemeinde Senden werden hierzu keine Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Gemeindewerke Nottuln, Sachgebiet Gebühren und Beiträge</p>	<p>Bei den durch die Einzelhandelserweiterung in Anspruch genommenen Grundstücke, handelt es sich um Flächen, die bis vor einiger Zeit mit einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus bebaut waren und zwischenzeitlich abgerissen wurden. Der Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Abwassernetz und auch Frischwassernetz war über Jahrzehnte stets vorhanden.</p> <p>Auch, wenn jetzt durch die Änderung des Bebauungsplans, diese Grundstücksflächen in Gewerbeflächen geändert werden ist von einer erneuten Festsetzung von Anschlussbeiträgen abzusehen.</p> <p>Daher keine Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplans.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Gemeindewerke Nottuln, Sachge- biet Abwasser	Es bestehen keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Gemeindewerke Nottuln, Sachge- biet Trinkwasser	Es bestehen keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Gemeindewerke Nottuln, Sachge- biet Straßenbau	Im Zuge den Außenarbeiten muss die Grundstückszufahrt zum neuen Teil angepasst werden. Vorhandene Grünflächen müssen hierbei versiegelt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Gemeindewerke Nottuln, Sachge- biet Grünanlagen	Es liegen keine Bedenken vor. Durch die Versiegelung ist es wichtig, dass neue Grünflächen geschaffen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entste- hende Grünflächen können den Lageplan entnommen werden.
Thyssengas GmbH, Postfach 10 40 42, 44040 Dortmund	Mit Ihrer Nachricht vom 06.04.2022 teilen Sie uns die o.g. Maßnahme mit. Durch die o.g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. Nicht vorgesehen. Gegen die o.g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Westnetz GmbH, Darfelder Straße 53, 48727 Billerbeck	Als Anlage zu Ihrem o.a. Schreiben haben Sie uns den Entwurf der o.g. Planunterlage zur Stellungnahme übermittelt. Wir bitten Sie, sich in jedem Fall rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten mit dem Standort Billerbeck (02543 211-3611) in Verbindung zu setzen, damit nähere Angaben über die vorhandenen Versorgungsleitungen gemacht und evtl. notwendige Maßnahmen zum Schutz unserer Anlagen getroffen wer- den können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Als Anlage erhalten Sie Planunterlagen aus denen die Lage der erforderlichen elektrischen Einrichtungen zur öffentlichen Versorgung ersichtlich ist.</p> <p>Weitere Bedenken und Anregungen werden von uns nicht geltend gemacht.</p>	
<p>IHK Nord Westfalen, Postfach 4024, 48022 Münster</p>	<p>zu der 84. Änderung, wie sie uns mit Ihrem Schreiben vom 06.04.2022 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung. Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Neustrukturierung und Erweiterung durch Anbau eines bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes (Lidl) von 1.045 qm auf 1.445 qm Verkaufsfläche. Im Zuge der notwendigen Flächennutzungsplanänderung sollen angrenzende Grundstücksflächen in das Sondergebiet SO 14 mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum max. Verkaufsfläche 3.200 qm“ integriert werden.</p> <p>Teile der angrenzenden Grundstücksflächen wurden bisher als „Gewerbliche Baufläche“ ohne bauliche Nutzung im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb an der Liebigstraße genutzt. Wir regen an, sofern nicht bereits erfolgt, mit dem Gewerbetreibenden Kontakt aufzunehmen, um dessen Interessen und Belange (z.B. Erweiterungsabsichten) abzustimmen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Interessen des Gewerbetreibenden sind bereits im Rahmen einer Stellungnahme des betreffenden Betreibers in die Abwägung eingestellt.</p>
<p>Bezirksregierung Münster, 48128 Münster</p>	<p>Mit der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Nottuln, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Discounters an der Appelhülsener Straße von derzeit 1.045 qm Verkaufsfläche • (VKF) auf 1.445 qm VKF zu schaffen. Dazu soll im Flächennutzungsplan das Sondergebiet 14 erweitert werden. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets soll als „Einkaufszentrum max. Verkaufsfläche 3.200 m²“ angepasst werden. Das Vorhaben liegt im Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Nottuln (Einzelhandelskonzept von 2015).</p> <p>Zu der vorgelegten Planung nehme ich wie folgt landesplanerisch Stellung:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Das Vorhaben betrifft den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, für den die Ziele 6.5-1 bis 6.5-3 LEP NRW zu beachten sind. Bereits im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 LPIG hatte ich dazu mit</p> <p>Schreiben vom 08.10.2021 festgestellt, dass die Maßgaben der Ziele 6.5-1 und 6.5-2 von der Planung beachtet werden.</p> <p>Zum Nachweis der Beachtung von Ziel 6.5-3 LEP durch die Planung, wonach zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinden durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden, ist ein Verträglichkeitsgutachten von Stadt + Handel vorgelegt worden. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich führen werden.</p> <p>Zunächst ist die in der Umsatzprognose angesetzte Flächenproduktivität des LIDL kritisch zu hinterfragen. Der Gutachter geht von einer bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität von 7.420 EUR / qm VKF für einen durchschnittlichen LIDL-Markt mit 909 qm VKF aus und setzte diese mit Blick auf die regionalen und standortbezogenen Rahmenbedingungen auf 7.700 EUR / qm VKF für den Bestand hoch. Andere Zahlen legen eine deutlich höhere Flächenleistung von LI DL-Märkten nahe. Dem 16. Retail Real Estate Report der Hahn Gruppe vom September 2021 zufolge ist für 2020 von einer Flächenleistung von 9.570 EUR /qm VKF bei einer durchschnittlichen Ladengröße von 919 qm VKF auszugehen. Wenn man berücksichtigt, dass die Flächenproduktivitäten beim Lebensmitteleinzelhandel 2020 Corona-bedingt höher lagen - der Report gibt für LIDL-Märkte einen Zuwachs von 7,53 % gegenüber von 2019 an -, so würde immer noch eine bundesdurchschnittliche Flächenleistung von fast 8.900 EUR / qm VKF der im Gutachten angesetzten Flächenproduktivität gegenüberstehen. Anderen Datenquellen zufolge liegt die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität von LIDL-Märkten zwar deutlich unter diesen Angaben, aber immer noch deutlich höher als im Gutachten als Bundesdurchschnitt angenommen. Hier sollte eine Klarstellung der offensichtlich unterschiedlichen Daten im Gutachten erfolgen.</p>	
--	---	--

	<p>Aus Sicht der Bezirksregierung Münster führt eine höhere Flächenproduktivität zwar zu etwas höheren Umsatzzahlen sowohl nach Umsetzung des Vorhabens wie auch in der Ausgangslage.</p> <p>Angesichts der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse dürfte allerdings die daraus resultierende höhere maximale Umsatzumverteilung zu keinen als wesentlich einzustufenden Auswirkungen im Sinne von Ziel 6.5-3 führen. Vor diesem Hintergrund ist hier festzuhalten, dass Ziel 6.5-3 LEP NRW beachtet wird.</p> <p>Insgesamt komme ich damit zu dem Ergebnis, dass die vorgelegte 84. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nottuln die Ziele der Raumordnung beachtet</p>	
<p>LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster</p>	<p>es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planungen. Da jedoch bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde sowie paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) angetroffen werden können, bitten wir, in den Bebauungsplan folgende Hinweise aufzunehmen:</p> <p>Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.</p> <p>Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).</p> <p>Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsen Straße“ der Gemeinde Nottuln**

Beteiligung der Öffentlichkeit i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB (11.04.2022-02.05.2022)

Einwender	Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Einwender 1	<p>Hiermit möchten wir darauf hinweisen, dass darauf geachtet wird, dass die Entwässerung bezüglich Regenwasser optimiert wird. Eine Entwässerung über den öffentlichen Regenwasserkanal stelle ich in Frage, da dieser die Wassermengen bei Starkregenereignissen nicht schaffen wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück in den öffentlichen Mischwasserkanal ist eine Einleitungsbeschränkungen mittels zweier Rigolenspeicher mit jeweils 5,0 l/s vorhanden. Die vorhandenen Rigolenspeicher werden in Relation zu der Erweiterung vergrößert. Somit kann die Regenentwässerung leistungsgerecht gesichert werden</p>
Einwender 2 (Stellungnahme anonymisiert)	<p>Namens und im Auftrage unseres Mandanten nehmen wir anlässlich der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Verfahren zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes "Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße" sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 "Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße" für unseren Mandanten wie folgt Stellung:</p> <p>I. Ausgangssituation</p> <p>Unser Mandant ist Eigentümer der Grundstücke, die unmittelbar an den Planbereich angrenzen. Die auf den Grundstücken vorhandenen Gebäude werden zu Wohn- und/oder gewerblichen Zwecken genutzt.</p> <p>Mit der nunmehr projektierten Planung beabsichtigt die Gemeinde Nottuln ausweislich des ausliegenden Entwurfs der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans (Anm.: Der Entwurf einer Begründung zur 1.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 findet sich nicht in den digital unter dem link <https://www.nottuln.de/planen-bauen-wohnen/bauleitplanung/aktuelle-bauleitplanverfahren-einsehbaren-Unterlagen>) die Erweiterung eines großflächigen Discounters an der Appelhülsener Straße 1-3 in Nottuln zu ermöglichen.

Das bestehende Gebäude soll durch einen Anbau auf den Grundstücken der Appelhülsener Straße 5 und 7 erweitert werden. Für den Discounter ist eine Verkaufsfläche von etwa 1.445 m² geplant. Die bisherige Verkaufsfläche soll von 1045 m² um 400 m² auf 1445 m² vergrößert werden. Der Betreiber verfolgt mit der Verkaufsflächenerweiterung die Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes. Neben der Vergrößerung der Verkaufsfläche soll zur Verbesserung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe die Anlieferung nach Osten verlagert werden. Gleichzeitig soll die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und der Grünflächenanteil vergrößert werden. Der ausliegende Lageplan zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 lässt in diesem Zusammenhang erkennen, dass die Flächen für die Erweiterung der bereits vorhandenen Stellplatzanlage unmittelbar an die Eigentum unseres Mandanten stehenden Flächen angrenzen. Die Logistikbereiche für die Warenanlieferung sollen ebenfalls zu den Grundstücksflächen unseres Mandanten hin verlagert werden.

II. Stellungnahme

Der projektierten Änderung wird widersprochen.

Die beabsichtigte Erweiterung führt zu einer erheblichen (zusätzlichen) Verlärmung der im Eigentum unseres Mandanten stehenden Grundstücke. Es ist nicht zu erwarten, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte, insbesondere für das Grundstück Appelhülsener Str. 9 eingehalten werden. Insoweit wird ausdrücklich angezweifelt, dass die in der Schallimmissionsprognose des Büros Uppenkamp und Partner vom 21.09.2021 festgestellte Einhaltung der Immissionsrichtwerte die Situation zutreffend erfasst.

Zweifel sind insoweit bereits deshalb angezeigt, weil die im Gutachten beschriebenen Grundlagen und Rahmenbedingungen tatsächlich nicht

	<p>zutreffen bzw. überholten Daten beruhen. Dies gilt zum einen für die zu Grunde gelegte Frequentierung, die auf Daten basiert, welche aus dem Jahre 2012 stammen und ersichtlich nicht mehr die aktuelle Situation abbilden.</p> <p>Die zu Grunde gelegten Fahrzeugbewegungen und Betriebsauslastungen vermögen auch deshalb nicht zu überzeugen, weil sie vernachlässigen, dass die Stellplatzflächen durchgängig öffentlich zugänglich sind. Sie können damit auch von Personen, die das Einkaufszentrum nicht aufsuchen, genutzt werden und werden bereits heute entsprechend genutzt.</p> <p>Zu rügen sind ferner die angenommenen Betriebszeiten für die Warenanlieferung. Sie stimmen mit den tatsächlichen Gegebenheiten nicht überein. So finden nach Kenntnis unseres Mandanten Anlieferungen regelmäßig vor 6:00 Uhr morgens statt. Aus diesen Gründen ist auch der Verzicht auf eine Untersuchung der Geräuschvorbelastung nicht akzeptabel.</p> <p>Weiterer Sach- und Rechtsvortrag bleibt, insbesondere anlässlich einer etwaigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorbehalten.</p>	<p>Bei der offengelegten verkehrstechnischen Untersuchung handelt es sich um eine Ergänzung zur Untersuchung aus dem Jahr 2012, die explizit die Erweiterung der Verkehrsfläche und die damit erhöhten Verkehrszahlen betrachtet. Zudem wurde die, in Zwischenzeit in betriebsgenommene Umgehungsstraße nicht berücksichtigt, sodass die, durch die Umgehungsstraße entstandene Verkehrsminderung ebenfalls nicht enthalten ist und im Ergebnis von einer Verbesserung der Situation und Entlastung der Appelhülsener Straße auszugehen ist.</p> <p>Die PKW-Stellplätze sind nicht der Öffentlichkeit gewidmet und das private und nächtliche Parken auf diesen Flächen ist somit nicht gestattet. Dies ist durch den Betreiber sicherzustellen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genehmigten Anlieferungszeiten sind zwischen 06:00 und 21:30 Uhr. Die Einhaltung der Zeiten ist zwingend durch die Betreiber sicherzustellen. Das</p>
--	---	---

		Gutachten ist entsprechend angepasst worden.
--	--	--

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB (11.04.2022-02.05.2022)

Behörden / Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Abwägungsvorschlag
HWK Münster, Bismarckallee 1, 48151 Münster	Im Rahmen unserer Beteiligung an der Aufstellung sowie frühzeitigen öffentlichen Auslegung der Änderung o.g. Bebauungsplanes tragen wir gemäß §§ 4 (1) und 3 (1) BauGB keine Anregungen vor. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stellen wir keine Anforderungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
GELSENWASSER Energienetze GmbH, Ascheberger Straße 28, 59348 Lüdinghausen	Wir danken Ihnen für die Benachrichtigung über die Aufstellung des oben aufgeführten Bebauungsplanes. Ferner danken wir Ihnen für die Übersendung des Planentwurfes nebst Begründung und teilen Ihnen mit, dass unsererseits keine Anregungen dazu bestehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Gemeinde Havixbeck, Willi-Richter-Platz 1, 48329 Havixbeck	Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zu der 84. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nottuln und die bisherigen Gutachten zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 mit Schreiben vom 06.04.2022 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht davon auszugehen, dass eigene planerische Belange durch das Aufstellungsverfahren berührt werden. Seitens der Gemeinde Havixbeck werden zu der bestehenden Planung und dem Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>Stadt Dülmen, Postfach 1551, 48236 Dülmen</p>	<p>Seitens der Stadt Dülmen werden keine Anregungen zu den o.g. Änderungen vorgetragen. Besondere Anforderungen an den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfungen werden nicht gestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld</p>	<p>Zu den beiden o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten.</p> <p>Bei der Anlage weiterer Stellplätze ist auf eine angemessene Eingrünung durch Baumpflanzungen zu achten. Es wird empfohlen, die Festsetzungen für Baumpflanzungen in der Hinsicht zu ergänzen, dass jedem Baum ein ausreichender Wurzelraum zur Verfügung gestellt werden muss (siehe hierzu auch die FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen (Teil 1 und 2)).</p> <p>Laut Aufgabenbereich Immissionsschutz ist der Planungsanlass die Schaffung von Planungsrecht für die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-discounters.</p> <p>Zur Beurteilung der Lärmimmissionssituation ist durch das Büro Uppenkamp + Partner eine lärmtechnische Berechnung (Gutachten Nr. 105 0792 21 vom 09.09.2021) auf der Grundlage der TA Lärm gefertigt worden. Diese Berechnung berücksichtigt auch die übrigen Gewerbebetriebe in dem Quartier.</p> <p>Für die Nutzungen Discounter, Drogeriemarkt, Textilmarkt 1, Textilmarkt 2 sowie dem Schuhmarkt sind Betriebszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr und Öffnungszeiten von 06:00 bis 21:30 Uhr berechnet worden.</p> <p>Des Weiteren berücksichtigt die Berechnung einen Gastronomiebetrieb (Restaurant). Für diesen sind Betriebszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr und Öffnungszeiten von 11:00 bis 21:30 Uhr von Mo bis So aufgeführt. Es handelt sich hier um einen Backwarenfilialisten mit Restaurantbereich, der auch in den frühen Morgenstunden angeliefert wird und seine Backwaren verkauft.</p> <p>Die lärmtechnische Berechnung ist daher in diesem Punkt abzuändern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine angemessene Begrünung mittels einer Heckenpflanzung und Baumpflanzung auf den umgrenzten Flächen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das schallschutztechnische Gutachten ist an die genehmigten Zeiten angepasst worden.</p>

	<p>Den vorliegenden Planunterlagen liegt kein zeichnerischer Bebauungsplanentwurf und keine Begründung zum Bebauungsplan bei. Es ist daher nicht erkennbar, ob und in welcher Weise die Erkenntnisse des Lärmgutachtens planerisch umgesetzt worden sind.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme aus den Belangen des Immissions-schutzes kann aus den v.g. Gründen (Änderung des Lärmgutachtens, feh-lender Bebauungsplanentwurf und Begründung) nicht abgegeben werden.</p> <p>Seitens der Bauaufsicht und seitens der Brandschutzdienststelle bestehen keine Bedenken.</p>	
<p>Lippeverband, Postfach 10 24 41, 45024 Essen</p>	<p>Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen unsererseits keine Bedenken. Die folgenden Hinweise sind zu berücksichtigen:</p> <p>Die Art der Entwässerung wird durch die Erweiterung des Marktes nicht verändert. Mit Blick auf die aus dem Klimawandel entstehenden Risiken (Überflutung, aber auch Trockenheit und Hitzestress) sollte allerdings eine Anpassung des Systems in Richtung eines klimaresilienteren Verfahrens (Prinzip der Schwammstadt) geprüft werden. Das Vorhaben birgt hierfür über diverse Ansätze Potenzial:</p> <p>Dächer neuer Gebäude sollten mit einer Dachbegrünung, die Fassaden möglichst mit einer (bodengebundenen) Fassadenbegrünung versehen werden</p> <p>neu zu schaffende Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden</p>	<p>Der Empfehlung zur Dachbegrünung kann für den Hauptbaukörper nicht gefolgt werden, weil die Fläche bereits vollständig für solaren Stromgewinn verwendet werden soll. Eine Fassadenbegrünung ist vom Vorhabenträger nicht vorgesehen</p> <p>Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sollen aus Gründen des Lärm-schutzes asphaltiert werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird dem Straßenkanal zugeführt. Die Pflasterung der Parkstände soll</p>

	<p>ggf. vorzusehende Baumpflanzungen sollten unter dem Aspekt der Hitze- und Trockenresistenz ausgewählt werden. Durch die Gestaltung der Rigo- lenerweiterung als Baumrigole kann ihre Wasserversorgung in trockenen Zeiten verbessert werden.</p> <p>Ohne Kenntnisse über die anstehenden Böden, Grundwasserverhältnisse etc. kann nicht beurteilt werden, ob auch eine teilweise oder vollständige Versickerung der entstehenden Niederschlagsabflüsse möglich ist. Auch könnten hier evtl. satzungsrechtliche Belange der Kommune entge- genstehen. Wir empfehlen eine Abstimmung mit den zuständigen kommun- alen Stellen.</p>	<p>mit wasserdurchlässigem Pflaster ausgeführt werden.</p> <p>Der Empfehlung für den Einbau ei- nes unterirdischen, konstruktiven Wurzelschutzes wird seitens des Vorhabenträgers nicht gefolgt. Der Empfehlung der Auswahl von Hitze- und Trockenheitsresistenten Baumpflanzungen wird gefolgt. Die Versorgung der Bäume mit Wasser in regenarmen Zeiten soll durch re- gelmäßige Bewässerung seitens des Investors sichergestellt wer- den.</p>
<p>Amprion GmbH, Asset Management, Robert-Schuman- Straße 7, 44263 Dortmund</p>	<p>Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungslei- tungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitun- gen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kennt- nis genommen.</p>
<p>Gemeinde Senden – Der Bürgermeis- ter, Münsterstraße 30, 48308 Senden</p>	<p>Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zu den o.g. Bauleitplan- verfahren. Seitens der Gemeinde Senden werden hierzu keine Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kennt- nis genommen.</p>
<p>Gemeindewerke Nottuln, Sachgebiet Gebühren und Bei- träge</p>	<p>Abrechnung der Kanal- und auch Wasseranschlussbeiträge muss erfolgen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kennt- nis genommen.</p>

Gemeindewerke Nottuln, Sachgebiet Abwasser	Es bestehen keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Gemeindewerke Nottuln, Sachgebiet Trinkwasser	Es bestehen keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Gemeindewerke Nottuln, Sachgebiet Straßenbau	Im Zuge den Außenarbeiten muss die Grundstückszufahrt zum neuen Teil angepasst werden. Vorhandene Grünflächen müssen hierbei versiegelt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Gemeindewerke Nottuln, Sachgebiet Grünanlagen	Es liegen keine Bedenken vor. Durch die Versiegelung ist es wichtig, dass neue Grünflächen geschaffen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entstehende Grünflächen können dem Lageplan entnommen werden.
Thyssengas GmbH, Postfach 10 40 42, 44040 Dortmund	Mit Ihrer Nachricht vom 06.04.2022 teilen Sie uns die o.g. Maßnahme mit. Durch die o.g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. Nicht vorgesehen. Gegen die o.g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
IHK Nord Westfalen, Postfach 4024, 48022 Münster	dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 06.04.2022 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung. Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Neustrukturierung und Erweiterung durch Anbau eines bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes (Lidl) von 1.045 qm auf 1.445 qm Verkaufsfläche. Die Zulässigkeit setzt die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW als auch mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde voraus. Zudem sind städtebaulich negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen. Hierzu liegt ein Gutachten von Stadt+Handel aus Dortmund vor. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind und das Vorhaben mit den Zielen des LEP und dem Einzelhandelskonzept übereinstimmt.	

	<p>Wir merken an, dass sich das vorgelegte Gutachten hinsichtlich einzelner Modellannahmen (hier: Flächenleistung) auf ältere Kennzahlen stützt. Gleichwohl werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auch bei aktualisierten und modifizierten Modellannahmen nicht in städtebaulich negative Auswirkungen insbesondere gegenüber schützenswerte Standortbereiche in den Nachbarkommunen „umschlagen“. Etwaige absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte innerhalb von Nottuln sind ebenfalls nicht zu erwarten, zudem wettbewerblicher Art und damit einer städtebaulichen Abwägung zugänglich. Aufgrund seiner Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs entspricht das Vorhaben dem Einzelhandelskonzept. Die Planung dient der Sicherung und Entwicklung eines Magnetbetriebes innerhalb des Ortskerns. Die IHK setzt sich für eine Stärkung der Ortskerne ein, so dass gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Konkrete Planunterlagen liegen noch nicht vor. Wir gehen davon aus, dass innerhalb des künftigen Bebauungsplanes dezidierte Festsetzungen zur Zweckbestimmung des Sondergebiets, zur Art der Nutzung, zu den maximalen Verkaufsflächen sowie zu den zulässigen Haupt- sowie Rand- und Nebensortimenten in Anlehnung an die Sortimentskonzeption bzw. Verkaufsflächengrößenordnungen gemäß Auswirkungsanalyse getroffen werden.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken werden zunächst nicht vorgebracht. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Tatsache, dass die IHK bereits anmerkt hat, dass die Auswirkungen bei aktualisierten und modifizierten Modellannahme sich nicht in negative Auswirkungen ändern, wird das vorliegende Einzelhandelsgutachten nicht angepasst.</p>
<p>Westnetz GmbH, Darfelder Straße 53, 48727 Billerbeck</p>	<p>Als Anlage zu Ihrem o.a. Schreiben haben Sie uns den Entwurf der o.g. Planunterlage zur Stellungnahme übermittelt.</p> <p>Wir bitten Sie, sich in jedem Fall rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten mit dem Standort Billerbeck (02543 211-3611) in Verbindung zu setzen, damit nähere Angaben über die vorhandenen Versorgungsleitungen gemacht und evtl. notwendige Maßnahmen zum Schutz unserer Anlagen getroffen werden können.</p> <p>Als Anlage erhalten Sie Planunterlagen aus denen die Lage der erforderlichen elektrischen Einrichtungen zur öffentlichen Versorgung ersichtlich ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Weitere Bedenken und Anregungen werden von uns nicht geltend gemacht.	
LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster	<p>es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planungen. Da jedoch bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde sowie paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) angetroffen werden können, bitten wir, in den Bebauungsplan folgende Hinweise aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. 5. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). 6. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Bezirksregierung Münster, 48128 Münster	Mit der 84. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Nottuln, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Discounters an der Appelhülsener Straße von derzeit 1.045 qm Verkaufsfläche • (VKF) auf 1.445 qm VKF zu schaffen. Dazu soll im Flächennutzungsplan das Sondergebiet 14 erweitert werden. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets soll als „Einkaufszentrum max. Verkaufsfläche 3.200 m ² “ an-gepasst	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

werden. Das Vorhaben liegt im Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Nottuln (Einzelhandelskonzept von 2015).

Zu der vorgelegten Planung nehme ich wie folgt landesplanerisch Stellung:

1. Das Vorhaben betrifft den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, für den die Ziele 6.5-1 bis 6.5-3 LEP NRW zu beachten sind. Bereits im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 LPIG hatte ich dazu mit

Schreiben vom 08.10.2021 festgestellt, dass die Maßgaben der Ziele 6.5-1 und 6.5-2 von der Planung beachtet werden.

Zum Nachweis der Beachtung von Ziel 6.5-3 LEP durch die Planung, wonach zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinden durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden, ist ein Verträglichkeitsgutachten von Stadt + Handel vorgelegt worden. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich führen werden.

Zunächst ist die in der Umsatzprognose angesetzte Flächenproduktivität des LIDL kritisch zu hinterfragen. Der Gutachter geht von einer bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität von 7.420 EUR / qm VKF für einen durchschnittlichen LIDL-Markt mit 909 qm VKF aus und setzte diese mit Blick auf die regionalen und standortbezogenen Rahmenbedingungen auf 7.700 EUR / qm VKF für den Bestand hoch. Andere Zahlen legen eine deutlich höhere Flächenleistung von LI DL-Märkten nahe. Dem 16. Retail Real Estate Report der Hahn Gruppe vom September 2021 zufolge ist für 2020 von einer Flächenleistung von 9.570 EUR /qm VKF bei einer durchschnittlichen Ladengröße von 919 qm VKF auszugehen. Wenn man berücksichtigt, dass die Flächenproduktivitäten beim Lebensmitteleinzelhandel 2020 Corona-bedingt höher lagen - der Report gibt für LIDL-Märkte einen Zuwachs von 7,53 % gegenüber von 2019 an -, so würde immer noch eine bundesdurchschnittliche Flächenleistung von fast 8.900 EUR / qm

VKF der im Gutachten angesetzten Flächenproduktivität gegenüberstehen. Anderen Datenquellen zufolge liegt die bundesdurchschnittliche Flächenproduktivität von LIDL-Märkten zwar deutlich unter diesen Angaben, aber immer noch deutlich höher als im Gutachten als Bundesdurchschnitt angenommen. Hier sollte eine Klarstellung der offensichtlich unterschiedlichen Daten im Gutachten erfolgen.

Aus Sicht der Bezirksregierung Münster führt eine höhere Flächenproduktivität zwar zu etwas höheren Umsatzzahlen sowohl nach Umsetzung des Vorhabens wie auch in der Ausgangslage.

Angesichts der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse dürfte allerdings die daraus resultierende höhere maximale Umsatzumverteilung zu keinen als wesentlich einzustufenden Auswirkungen im Sinne von Ziel 6.5-3 führen. Vor diesem Hintergrund ist hier festzuhalten, dass Ziel 6.5-3 LEP NRW beachtet wird.

Insgesamt komme ich damit zu dem Ergebnis, dass die vorgelegte 84. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nottuln die Ziele der Raumordnung beachtet.