



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 196/2010

Produktbereich/Betriebszweig:
10 Bauen und Wohnen
Datum:
23.11.2010

Tagesordnungspunkt:

Um- und Neubau eines Baumarktes; hier Vorstellung der Pläne durch den Betreiber

Beschlussvorschlag:

Die Pläne des Investors werden zustimmend zur Kenntnis genommen und das weitere Vorgehen wie beschrieben begrüßt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	08.12.2010	öffentlich			
		Beratungsergebnis			
		einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Der Betreiber des Hagebaumarktes an der Appelhülsener Straße beabsichtigt eine umfassende Neustrukturierung seines Baumarktes. Der bisherige Markt entspricht nicht mehr den gegenwärtigen Marktbedingungen und wird auch städtebaulich den Anforderungen des Standorts nicht gerecht. Er soll deshalb bis auf einen kleinen Teil abgerissen und durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden.

In Vorgesprächen ist der Investor seitens der Verwaltung darauf hingewiesen worden, dass dem Standort eine Schlüsselstellung für das städtebauliche Erscheinungsbild dieses Eingangsbereiches für Nottuln zukommt. Das zukünftige Gebäude sollte daher vom Kreisverkehr und den abgehenden Straßen sichtbar sein und der städtebaulichen Bedeutung gerecht werden.

Der Betreiber wird seine Pläne in der Sitzung vorstellen.

Bewertung entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln

Das Baumarktsortiment weist derzeit eine Zentralitätskennziffer von nur 42 % auf. Das heißt, dass derzeit 58 % der in Nottuln bestehenden Kaufkraft in diesem Sortiment aus der Gemeinde abfließen. Eine Angebotsausweitung wäre damit für den Einzelhandelsstandort Nottuln von besonderer Bedeutung.

Der Standort an der Appelhülsener Straße ist zudem gemäß Einzelhandelskonzept für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel besonders geeignet.

Das Vorhaben entspricht somit in jeder Hinsicht den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes.

Planungsrechtliche Situation und weiteres Vorgehen

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 63 „Gewerbe- und Industriegebiet an der B 67n“. Ausgewiesen ist hier zum einen ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel und zum anderen ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Das Vorhaben ist in dieser Form derzeit auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig, da in Gewerbegebieten Einzelhandelsvorhaben nur bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig sind. Um das Vorhaben zu ermöglichen, ist insbesondere die vollständige Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel „Bau- und Gartenmarkt“ erforderlich. In diesem Zuge müsste auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde im Parallelverfahren geändert werden.

Um eine zügige Schaffung des Planungsrechts zu unterstützen, schlägt die Verwaltung die Durchführung des Planverfahrens als vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch den Investor gemäß § 12 Baugesetzbuch vor. Dieses Vorgehen bringt eine Reihe von Vorteilen und hat sich für Einzelbauvorhaben auch in Nottuln beim Bebauungsplan Nr. 119 „Zwischen Kirchplatz und Heriburgstraße“ bewährt:

- Die möglichen Wege zur Steuerung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind auf Grund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes gegenwärtig umstritten. Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan bietet hier auch für den Investor größtmögliche Rechtssicherheit.
- An dieser städtebaulich bedeutsamen Stelle kann so stärker auf die Gestaltung des

Vorlage Nr. 196/2010

konkreten Vorhabens Einfluss genommen werden.

- Der Gemeinde entstehen keine Kosten und nur geringer interner Personalaufwand.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand