



Gemeinde Nottuln  
Der Bürgermeister

**öffentliche  
Beschlussvorlage**  
Vorlagen-Nr. 036/2012

Produktbereich/Betriebszweig:  
**09 Räumliche Planung und  
Entwicklung,  
Geoinformationen**  
Datum:  
**24.01.2012**

### Tagesordnungspunkt:

Einzelhandelsvorhaben im Bereich der Appelhülseener Straße; hier: Vorstellung durch den Investor

### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen des Investors werden zur Kenntnis genommen.

### Finanzielle Auswirkungen:

keine

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	15.02.2012	öffentlich			
	<b>Beratungsergebnis</b>				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

## **Sachverhalt:**

Die Firma Prokonzept GmbH beabsichtigt als Immobilienprojektentwickler am Standort Appelhülsener Straße 1 / Mauritzstraße 27 ein Einzelhandelsprojekt umzusetzen (Standort siehe Anlage 1).

### Bewertung des Standortes im Sinne des Einzelhandelskonzeptes

Der vorgesehene Standort liegt innerhalb des im Einzelhandelskonzept bestimmten zentralen Hauptversorgungsbereiches. Der Standort soll gemäß der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes eine Ergänzungsfunktion zum historischen Ortskern erfüllen und dabei eine städtebauliche Entreefunktion einnehmen. Hier sollen sich entsprechend auch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln (Auszug aus dem Einzelhandelskonzept siehe Anlage 2).

### Planungsrechtliche Situation

Der Standort liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 „Gewerbe- und Industriegebiet an der B 67 II“. Dieser weist den betroffenen Bereich als Mischgebiet aus (siehe Anlage 3). Eine umfassende Einzelhandelsentwicklung ist deshalb nicht mit dem bestehenden Bebauungsplan vereinbar, da die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) überschritten wird bzw. ein Einkaufszentrum in Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegt. Beides ist nur bei Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes zulässig.

Erforderlich wären deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes bzw. die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Beides beantragt der Vorhabenträger (siehe Anlage 4).

### Städtebauliche Ansprüche an den Standort

Auf Grund der Lage an der stark befahrenen B 525 sowie der besonderen Betonung des Standortes durch den angrenzenden Kreisverkehr kommt dem Objekt im städtebaulichen Gefüge Nottulns eine besondere Rolle zu.

Eine hochwertige Gestaltung, die sich von der bestehenden Einzelhandelsarchitektur an diesem Standort abhebt, ist deshalb unbedingt erforderlich. Eine besondere Bedeutung hat dabei aus Sicht der Verwaltung die bauliche Fassung des Kreisverkehrs (z.B. durch eine Zweigeschossigkeit) sowie eine ansprechende Gestaltung von Werbeanlagen und Parkplatzflächen.

### Weiteres Vorgehen

In der Sitzung soll zunächst eine Vorstellung der Pläne durch den Investor mit anschließender Diskussion des Projektes stattfinden. Bei grundsätzlicher Zustimmung könnte in der nächsten Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses und des Rates ein Aufstellungsbeschluss für die erforderlichen Bauleitplanverfahren gefasst werden.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln
- Anlage 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbe- und Industriegebiet an der B 67 II“
- Anlage 4: Antrag der Firma Prokonzept

Verfasst:  
gez. Karsten Fuchte

Sachgebietsleitung:  
gez. Fuchte