



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

öffentliche Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr. 079/2012

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

Datum:
28.02.2012

Tagesordnungspunkt:

74. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 "Einkaufszentrum nördlich der Appelhüsener Straße"
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur 74. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 „Einkaufszentrum nördlich der Appelhüsener Straße“ für den in Anlage 5 gekennzeichneten Geltungsbereich im Parallelverfahren wird unter Berücksichtigung der im Sachverhalt und Anlage 2 und 3 genannten Zielstellung eingeleitet (Aufstellungsbeschluss).

Finanzielle Auswirkungen:

Der Gemeinde entstehen durch das Planverfahren bis auf internen Personalaufwand zur Koordinierung keine Kosten. Der Vorhabenträger kommt für die Erstellung der Planentwürfe, alle erforderlichen Gutachten, ggf. erforderliche Änderungen an der verkehrlichen Erschließung, den erforderlichen Naturschutzausgleich sowie alle weiteren durch das Planverfahren entstehende Kosten auf.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	14.03.2012	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	20.03.2012	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

In der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses vom 15.02.2012 (SV 036/2012) wurde die Planung eines Investors für ein Einkaufszentrum an der Appelhülsener Straße vorgestellt. Da diese Planung überwiegend auf Unterstützung gestoßen ist, können nun aus Sicht der Verwaltung die erforderlichen Bauleitplanverfahren eingeleitet werden.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

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. Eine umfassende Einzelhandelsentwicklung ist deshalb nicht mit dem bestehenden Bebauungsplan vereinbar, da die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) überschritten wird bzw. ein Einkaufszentrum in Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegt. Beides ist nur bei Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes zulässig. Erforderlich sind deshalb die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Planverfahren

Der Vorhabenträger beantragt (siehe Anlage 1) die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 BauGB. Um eine zügige Schaffung des Planungsrechts zu fördern und die städtebaulich größtmögliche Gestaltungssicherheit zu bekommen, unterstützt die Verwaltung die Durchführung des Planverfahrens als vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch den Investor gemäß § 12 Baugesetzbuch. 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 konkreten Vorhabens Einfluss genommen werden.
- Der Gemeinde entstehen keine Kosten und nur geringer interner Personalaufwand.

Die Entscheidungsfreiheit bleibt in diesem Verfahren wie bei allen Bauleitplanverfahren bei der Kommune.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll auf der Nordseite über das Vorhabengrundstück hinausgehen (siehe Anlage 4). Dies hat folgenden Hintergrund: Gegenwärtig ist für das Mischgebiet, wie ebenfalls Anlage 4 zu entnehmen ist, eine offene Bauweise festgeschrieben. Der Vorhabenträger kann jedoch eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstücks und damit eine flexiblere Gestaltungsmöglichkeit z.B. der Stellplatzanlage erzielen, wenn das nördlichste Gebäude direkt an der Grenze gebaut wird; an der Grundstücksgrenze könnte dann unmittelbar eine Bebauung der angrenzenden Betriebe anschließen (ge-

Vorlage Nr. 079/2012

schlossene bzw. abweichende Bauweise). Da diese Änderung nur das Gebietsinnere betrifft und ein Einverständnis mit den dortigen Eigentümern erzielt werden konnte, ist dieses Vorgehen aus Sicht der Verwaltung zu begrüßen.

Zielsetzung

Durch die Bauleitplanverfahren soll die Umsetzung des in Anlage 2 und 3 gezeigten Projektes ermöglicht werden. Dabei ist jedoch eine weitere Konkretisierung im Planverfahren erforderlich. Es sollen u.a. auch die in der Sitzung des Ausschusses am 15.02. genannten Anregungen geprüft werden (verkehrliche Erschließung hinsichtlich Stellplatzzahl, Zufahrtssituation Standort Bushaltestelle, geeignete Radabstellanlagen; Entwässerung; Konkretisierung der zulässigen Sortimente). Ferner können sich aus den zahlreichen erforderlichen Fachgutachten (Umwelt, Artenschutz, Lärmschutz, Einzelhandel, Verkehr, Bodengutachten) weitere Ergänzungen ergeben.

Hierzu soll ein Sachstandsbericht in den politischen Gremien nach Abschluss des frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungsverfahrens voraussichtlich im Juni erfolgen.

Anlagen:

Anlage 1	Antrag
Anlage 2	Erläuterungsbericht
Anlage 3	Plan und Visualisierung
Anlage 4	Plandarstellung zur Änderung des Flächennutzungsplans
Anlage 5	Geltungsbereich

Verfasst:
gez. Fuchte