

Erläuterungsbericht zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 132 Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße

Investor	Fa. Prokonzept, Gildestraße 23a, 48356 Nordwalde Vertreten durch Herrn Georg Schoo
Hochbauliche Planung	Inpunkto- Planungsbüro, Lembecker Straße 30, Heiden Vertreten durch Herrn Honerbom
Städtebauliche Planung	Planungsbüro Stadt und Landschaft, Am Bach 1, 48366 Laer Vertreten durch Frau Bühning

Flächen, Sortiment

Die Fa. Prokonzept GmbH beabsichtigt die Neuausrichtung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes in Form eines neu zu errichtenden Lebensmitteleinzelhandelsdiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.060 m², sowie die Erweiterung der Handelsfläche mit Fachmärkten aus dem Bereich Schuhe, Textil und Drogerie mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m². Hinzu kommen die jeweils notwendigen Nebennutzflächen für Lager, Personalräume etc.. Hierbei soll sich die maximale Bebauung auf eine Gesamtnutzfläche von ca. 4.000 m² erstrecken.

Räumliche und strukturelle Situation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“ befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Nottuln, unweit des historischen Stadtkerns direkt an der B 525 im Übergang von der Mauritzstraße auf die Appelhülsener Straße. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 847, Flur 10 der Gemarkung Nottuln an der Appelhülsener Straße 1, sowie das Flurstück 846, Flur 10 der Gemarkung Nottuln an der Mauritzstraße 27.

Das Vorhabengebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 10.200 m² auf. Es handelt sich derzeit um einen bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 700 m² sowie um ein leer stehendes Einfamilienhaus mit großflächigem Hausgarten.

Anbindung

Die Erschließung und Anbindung sind über die Appelhülsener Straße sowie die vorhandenen Zuwegungen an der Mauritzstraße 27 sichergestellt. Im Rahmen des öffentlichen Nahverkehrs ist in wenigen Metern Entfernung eine Bushaltestelle erreichbar.

Mieter

Die derzeitigen Gespräche mit den Mietinteressenten für die Fachmärkte, der tatsächliche Flächenbedarf der einzelnen Fachmärkte sowie die Aufteilung der Handelsflächen innerhalb der geplanten Baukörper sind noch nicht abgeschlossen. Die abschließende Festlegung der Flächenaufteilungen und die Mieterstruktur werden vor Offenlage und in Abstimmung mit dem Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Nottuln festgelegt.

Städtebauliches Konzept, hochbauliche Gestaltung und Werbung

Die Anordnung der Gebäude erfolgt hufeisenförmig mit einer Platzbildung in der Mitte. Hier sollen der ruhende Verkehr sowie die Fahrgassen und die Anlieferung angeordnet werden.

Die bauliche Anlage soll in überwiegender Eingeschossigkeit mit geneigten Dächern erstellt werden. Im Bereich des Kreisverkehrs soll das Eckgebäude zur Unterstützung einer erlebbaren Raumkante zweigeschossig ausgebildet werden.

Die Gestaltung der Fassaden soll in einheitlicher Struktur in ortstypischer Bauweise mittels Klinkerverblendung sowie einer wertigen Dach- und Giebelverkleidung in Metalloptik erfolgen. Die einheitliche Farbgestaltung der Fassaden und Fensterflächen des Gesamtbaukörpers soll auf die einzelnen Märkte übertragen werden. Die Ausrichtung und Gestaltung der Werbung erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde Nottuln.

Energiekonzept

Die Baukörper sollen in Massivbauweise nach den neuesten energetischen Standards erstellt werden. Im geplanten Lidl-Markt wird durch die Einbringung einer Kraft-Wärme-Kopplung mittels Integralanlage die Umsetzung eines prämierten Energieeinsparungskonzeptes zur deutlichen CO₂-Minderung geplant.

Stellplatzanlage

Die Stellplatzanlage soll neu ausgerichtet werden und sich durch die Verbreiterung der Stellplatzflächen auf eine Breite von 2,70 m sowie der Verbreiterung der Fahrspuren auf bis zu 7,50 m den aktuellen Bedürfnissen an eine bequeme und kundenfreundliche Parkplatzanlage anpassen.

Fahrradstellplätze sollen an verschiedenen Standorten radfahrerfreundlich angeordnet werden.

Immissionen

Die städtebauliche Anordnung der Gebäude wird voraussichtlich zu einer Verbesserung der vorhandenen Immissionssituation führen. Die hufeisenförmige Gebäudeanordnung soll den entstehen Einkaufs- und Anlieferungslärm abschirmen.

Grundstücksentwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem. Die Entsorgung des anfallenden Regenwassers der versiegelten Flächen soll über die Regenwasserkanalisation erfolgen. Evtl erforderliche Rückstaubereiche usw. werden im weiteren Verfahren geklärt.

Planungsrecht

Der derzeitige Bebauungsplan sieht für den Planbereich ein Mischgebiet vor. Das geplante Einkaufszentrum mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche ist planungsrechtlich nicht mit einem Mischgebiet vereinbar. Deshalb soll hierfür ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB. aufgestellt werden mit der Gebietsausweisung „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum“. Parallel zum VBB. soll der Flächennutzungsplan an das Vorhaben angepasst werden.