



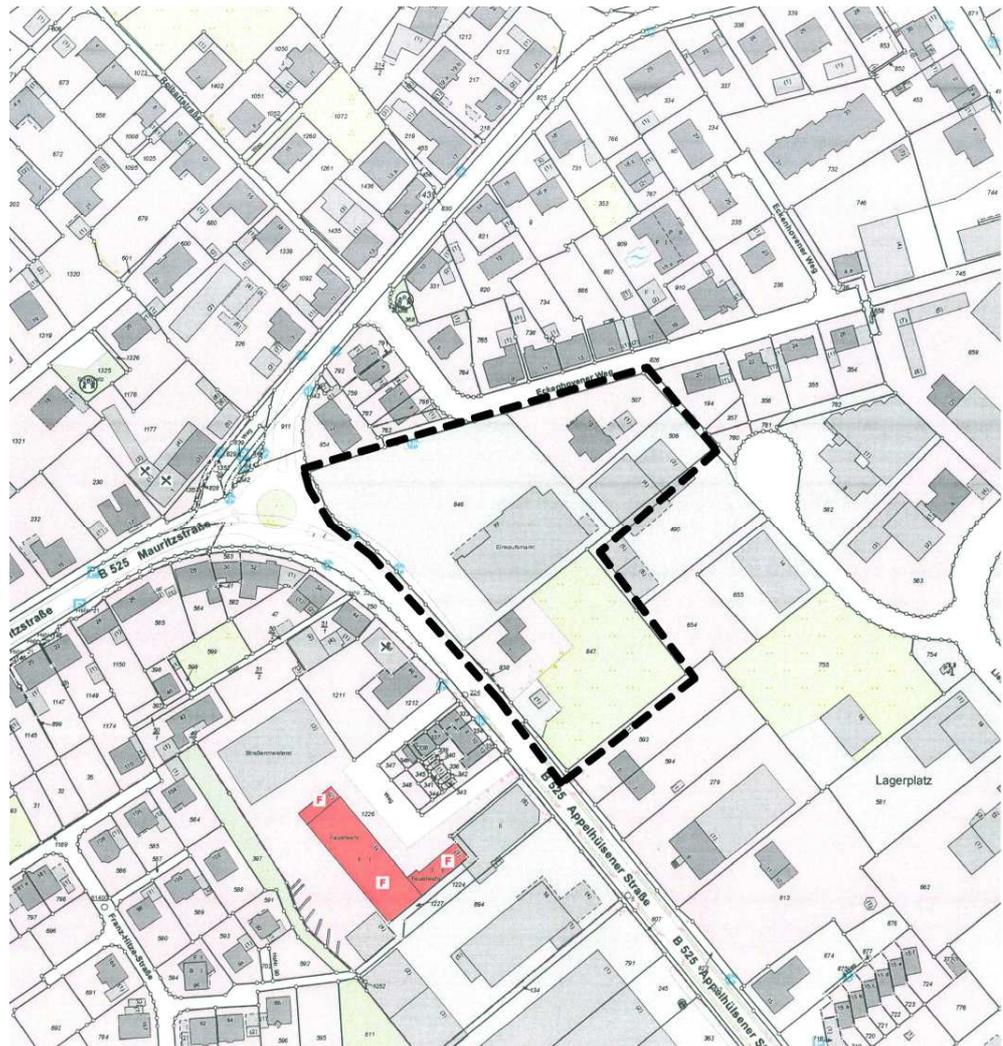
Gemeinde Nottuln

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 132

Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße

Begründung

Verfahrensstand: Offenlage, 22.08.2012



Lageplan mit Gebietskennzeichnung o. M.

Vorhabenträger

Fa. Prokonzept, Gildestraße 23a, 48356 Nordwalde

Hochbauliche Planung

Db-planungsgruppe, Friedhof 28, 48565 Steinfurt
Fa. Inpunkto, Lembecker Str. 30, 46359 Heiden

Städtebauliche und Erschließungsplanung

Planungsbüro Stadt und Landschaft, Am Bach 1, 48366 Laer

Inhaltsverzeichnis der Begründung

Gemeinde Nottuln

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 132

Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße

- 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 - 1.2 Derzeitige Nutzung des Planbereichs
 - 1.3 Angrenzende und bestehende Bebauungspläne
 - 1.4 Derzeitiges Baurecht auf dem Vorhabengrundstück

- 2.0 Planungsrechtliche Vorgaben**
 - 2.1 Regionalplan
 - 2.2 Flächennutzungsplan

- 3.0 Projektbeschreibung**
 - 3.1 Anlass der Planung

- 4.0 Ziele und Zwecke der Planung**
 - 4.1 Ziele der Planung
 - 4.2 Erschließung und Verkehr
 - 4.3 Aspekte des Einzelhandels

- 5.0 Begründung der Festsetzungen**
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 11 BauNVO**
 - 5.1.1 Sonstige Sondergebiete
 - 5.1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 5.2.2 Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - 5.2.3 Mindest- und Höchstmaß der Gebäudehöhen
 - 5.3 Bauweise**
 - 5.3.1 Bauweise, Baugrenze, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3.2 Abstandsflächen, Anbauverpflichtung

- 6.0 Stellplatzanlage, Nebenanlagen**
- 7.0 Sonstige Nebenanlagen und Stellplätze**
- 8.0 Wohnnutzung**
- 9.0 Müll**
- 10.0 Immissionen**
 - 10.1 Brandschutz**
- 11.0 Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft**
- 12.0 Ver- und Entsorgung**

- Örtliche Bauvorschriften § 86 BauO NRW**
 - 1.0 Dächer**
 - Hinweise**

 - 1.0 Denkmalschutz**
 - 2.0 Altlasten, Altlastenverdachtsflächen**
 - 3.0 Kosten**

Begründung

1. **Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

1.1 **Räumlicher Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Appelhülsener Straße direkt am Kreisverkehr Mauritzstraße/ Appelhülsener Straße. Es erstreckt sich über die Gemarkung Nottuln, Flur.10, Flurstücke 506, 507, 846, 847. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,3 ha.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich das Vorhabengebiet mit einer Größe von ca. 9.950 m².

Die Fa. Prokonzept ist als Investorin über die Grundstücke innerhalb des Vorhabenbereiches verfügungsberechtigt.

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

Nach Nordosten durch die Flurstücke 194, 357, 780, 490, 654.

Nach Südosten das Flurstück 593.

Nach Südwesten das Flurstück 912, Appelhülsener Straße. An der westlichen Plangebietsecke befindet sich der Kreisverkehr.

Nach Nordwesten die Flurstücke 823, 838,854 und 253 Eckernhovener Weg.

1.2 **Derzeitige Nutzung des Planbereichs**

Innerhalb des Vorhabenbereiches befindet sich zurzeit ein Lebensmittel-discounter mit entsprechender Stellplatzanlage. Im Anschluss daran sind drei Grundstücke sowohl ein ehemaliger Kiosk als auch mit aufgegebenen Wohnbebauung und Gärten.

1.3 **Angrenzende und bestehende Bebauungspläne**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 63 „Gewerbe- und Industriegebiet an der B 67 II“.

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet des künftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“ als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet aus. Es ist die offene Bauweise zugelassen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Es darf ein- bis zweigeschossig gebaut werden. Die Dachneigungen sind mit 35° bis 48° bei einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt und mit 25° bis 35° bei einer Zweigeschossigkeit. Südöstlich des Vorhabengebietes grenzt ein Mischgebiet an. Es ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut.

Nach Nordosten grenzen Gewerbegebiete in der Abstandsklasse (E) 1 mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,8/ 1,6 in maximal zweigeschossiger Bauweise und Dachneigungen von 0° bis 20° an.

Das gleiche trifft für die Festsetzungen im Bebauungsplan nordwestlich des Plangebiets zu. Hier gilt jedoch die Abstandsklasse GE (E) 2. Die maximale Firsthöhe ist hier mit 15 m festgesetzt.

Die überbaubare Fläche ist in allen angrenzenden Gebieten mit einem Grenzabstand über einen großflächigen Bereich dargestellt.

1.4 Derzeitiges Baurecht auf dem Vorhabengrundstück

Bis Frühjahr 2012 bestand für einen Teil des Vorhabenbereichs Baurecht für den Neubau von Einzelhandelsflächen mit 405 m² Verkaufsfläche für Schuhe, 520 m² Verkaufsfläche für Textilien und 600 m² für Drogerieartikel und 700 m² Verkaufsfläche für den vorhandenen Lebensmitteldiscounter. Die Anzahl der geplanten Stellplätze betrug 33. Es ändert sich gegenüber den heute erlaubten Flächengrößen bis auf die zulässige Größe für den Discounter nichts. Der Investor hat von dieser Planung Abstand genommen, weil sie keinen Zuspruch bei möglichen Betreibern fand. Die Größe der Verkaufsflächen sowie die Anzahl und Anordnung der Stellplätze entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen.

2.0 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Regionalplan

Der derzeit gültige Regionalplan stellt den Änderungsbereich als Grenzbereich zwischen Wohnsiedlungsbereich (WSB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar. Der in Aufstellung befindliche Regionalplan stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Sonstige Ziele der Raumordnung zum Thema Einzelhandel, die gegen die Planänderung sprechen, liegen derzeit nicht vor. Insgesamt entspricht die Planänderung somit den Zielen der Raumordnung.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist für den Planbereich die Darstellung einer gemischten Baufläche „M“ aus. Damit ist die Darstellung mit dem Planungsziel nicht kongruent. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan angepasst werden. Künftig soll ein SO 14, ein Sondergebiet mit der Kennziffer 14 mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum dargestellt werden.

3.0 Projektbeschreibung

Die Anordnung der Gebäude erfolgt hufeisenförmig mit einer Platzbildung in der Mitte. Hier sollen der ruhende Verkehr sowie die Anlieferungen 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. Die Baukörper sollen in Massivbauweise nach den neusten energetischen Standard erstellt werden. Im geplanten Lidl- Markt wird durch das Einbringen

einer Kraft-Wärme-Koppelung mittels Integralanlage die Umsetzung eines prämierten Energiesparkonzeptes zur deutlichen CO² - Minderung geplant. Die Stellplatzanlage soll neu ausgerichtet werden und sich durch die Verbreiterung der Stellplatzflächen auf eine Breite von 2.70m sowie der Verbreiterung der Fahrspuren auf bis zu 7.50m an den aktuellen Bedürfnissen an eine bequeme und kundenfreundliche Parkplatzanlage anpassen. Fahrradstellplätze sollen an verschiedenen Standorten radfahrerfreundlich angeordnet werden.

3.1 Anlass der Planung

Im Jahr 2000 wurde im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ein Lebensmitteldiscounter entwickelt und erbaut. Bald darauf kristallisierte sich ein höherer Bedarf an Einzelhandelsflächen (s. Gutachten, Büro Stadt und Handel) für diesen Bereich in Nottuln heraus. Die Grundstücke südöstlich des Marktes standen nun zum Kauf an. Eine Planung aus dem Jahre 2010 vergrößerte die Verkaufsfläche unter Beibehaltung des vorhandenen Marktes. Aus den vorgenannten Gründen wurde diese Planung jedoch nicht weiter verfolgt. Die Fa. Prokonzept ließ als Investorin eine neue Planung entwickeln. Sie beabsichtigt eine Neuausrichtung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes in Form eines neu zu errichtenden Lebensmitteleinzelhandelsdiscounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.090 m², sowie die Erweiterung der Handelsflächen mit Fachmärkten aus den Bereichen Schuhe, Textil, Gastronomie mit Außenbewirtung und Drogerie mit einer Verkaufsfläche von 1.730,00 m². Hinzu kommen die jeweils notwendigen Nebennutzflächen für Lager, Personalräume und so weiter. Hierbei soll sich die maximale Bebauung auf eine Gesamtfläche von ca. 4.000 m² erstrecken. Die Gespräche mit den künftigen Mietern sind weitestgehend erfolgreich abgeschlossen, so dass die Aufteilung der Flächen innerhalb der geplanten Baukörper erfolgt ist. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 „Gewerbe- und Industriegebiet an der B67 II“. Dieser weist den Bereich als Mischgebiet aus. Eine umfassende Einzelhandelsentwicklung ist deshalb nicht mit dem bestehenden Bebauungsplan vereinbar, da die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m²) überschritten wird, also ein Einkaufszentrum im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegt. Hier ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Deshalb wird die Schaffung von Planungsrecht mit Hilfe des städtebaulichen Instrumentes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angestrebt.

Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan verschafft dem Investor ein schnelles und sicheres Bauleitplanverfahren und der Gemeinde eine größtmögliche Gestaltungssicherheit.

Das angrenzende Mischgebiet (Flur 10, Flurstücke 506, 507) wird in das Plangebiet einbezogen, weil das Vorhaben direkt an die gemeinsame Grenze angebaut wird und sich die rechtliche Situation im Hinblick auf die Bebauung für den betroffenen Nachbarn ändern wird.

4.0 Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Ziele der Planung

Die städtebauliche Überplanung des Planbereiches verfolgt nachstehend aufgeführte Planungsziele:

- Sicherung einer geordneten Bebauung
- Ergänzung und Verbesserung des zentralen Versorgungsbereiches außerhalb des direkten Ortskerns
- Verbesserung der Grundversorgung für die Bevölkerung
- Schaffung von Planungsrecht für ein Einkaufszentrum
- Gestalterische Sicherheit für die Gemeinde

Die Ziele sollen durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erreicht werden.

4.2 Erschließung und Verkehr

Das Einkaufszentrum soll ausschließlich über die Appelhülseener Straße angeliefert werden, dadurch soll eine Belastung des angrenzenden Gebiets mit Lieferverkehr vermieden werden.

Die Auswirkungen der Neuplanung auf das vorhandene Verkehrsnetz wurde bereits in einem Gutachten des qualifizierten Büros Thomas und Bökamp in Münster untersucht. Dabei wurden die Leistungsfähigkeit bestehender Knotenpunkte sowie die Qualität des Verkehrsablaufs geprüft. Die geringfügige Steigerung des Verkehrsaufkommens durch mehr Kundenverkehr auf der Appelhülseener Straße wird als verträglich eingestuft. Es sind keine baulichen Maßnahmen erforderlich.

Die vorhandene Zu- und Abfahrt des bisherigen Discounters soll in ihrer Lage unverändert weiter verwendet werden.

An der südlichen Plangebietsecke soll eine neue Ein- und Ausfahrt entstehen, die ausschließlich dem Lieferverkehr dient. Der ein- und ausfahrende Verkehr kann nur in Fahrtrichtung Nottuln erfolgen. Das Queren der Straße ist untersagt. Dadurch wird der Verkehrsfluss nur unerheblich gestört.

Es ist geplant die Bushaltestelle in Richtung Nottuln weiterhin an der bestehenden Stelle (zwischen der Ein- und Ausfahrt) zu belassen. Diese Situation hat sich über die Jahre bewährt und wirkt sich positiv auf den Verkehrsablauf insbesondere auf den Linksabbieger in Richtung Einzelhandelsstandort aus. Die Bushaltestelle in Richtung Appelhülse bleibt ebenfalls unverändert. Die optimierten Haltestellenabstände bleiben daher weiterhin bestehen.

Zur Attraktivierung der Nutzung der Buslinie errichtet der Investor an der Haltestelle einen überdachten Wartestand. Die Errichtung erfolgt überwiegend auf dem Vorhabengrundstück.

4.3 Aspekte des Einzelhandels

Das Gutachterbüro Stadt und Handel in Dortmund hat im Dezember 2009 das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln fortgeschrieben. Darauf basiert die auf das Vorhaben bezogene „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse“ vom 28.06.2012.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen im Nottulner Ortskern zu erwarten.

Die Kongruenz zu den landesplanerischen Normen in NRW (Entwurf LEP sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel) ist gegeben.

Dem Beeinträchtigungsverbot wird unter Berücksichtigung der teilweisen Verkaufsflächen-Reduktionsempfehlungen entsprochen.

Das Gutachten ist diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.

5.0 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 11 BauNVO

5.1.1 Sonstige Sondergebiete

Für den Vorhabensbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Damit kann der Anforderung an ein Einkaufszentrum mit großflächigem Einzelhandel entsprochen werden. Die unterschiedlichen Einzelhandelsflächen werden in ihrer Typisierung mit Kennziffern differenziert. Die zulässigen Handelsnutzungen werden im Rechtsplan nach ihrem Hauptsortiment bezeichnet. Durch die Festsetzung der Größe der Verkaufs- und Bruttogeschoßflächen werden die einzelnen Handelsflächen und Sortimentsanteile begrenzt.

Die Neben-, Spot- und sonstigen Sortimente werden im Durchführungsvertrag weiter beschrieben und in ihren Größen differenziert.

5.1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Das nordöstlich festgesetzte Mischgebiet wird aus dem derzeitigen Bebauungsplan übernommen. Die Zulässigkeiten entsprechen dem § 6 BauNVO. Einzelhandelseinrichtungen unterliegen den Sortimentslisten der „Nottulner Liste“.

Das Mischgebiet liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Gewerbe dürfen daher nur mit Warenhandeln, die nicht zentrenrelevant gemäß Nottulner Liste sind (s. Festsetzungen im Bebauungsplan).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ).

Die Grundflächenzahl gibt die Relation der zulässigen Überbaubarkeit in Prozent zum Baugrundstück an.

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine maximale Grundflächenzahl für bauliche Anlage von 0,8 festgesetzt. Insgesamt wird eine maximal zulässige Grundfläche von 0,95 einschließlich Nebenanlagen, Stellplatzanlage, Zu- und

Abfahrten sowie der Anlieferungsbereiche zugelassen. Damit kann das Grundstück zweckentsprechend für ein Einkaufszentrum mit einem hohen Bedarf an Nebenanlagen, die den betrieblichen Abläufen dienen wie Stellplätze etc. genutzt werden

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl GFZ kann verzichtet werden, weil durch die überwiegende eingeschossige Bebauung das Maß ausreichend geregelt ist

Durch den Zuschnitt des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Einbeziehungen des Mischgebietes hat sich die Relation des Grundstücks Nr. 506 zur Bebauung geändert. Deshalb wird die Grundflächenzahl von bisher 0.4 auf 0.6 und die Geschossflächenzahl von bisher 0,8 auf 1,2 angehoben. Damit bleibt die Entwicklungsmöglichkeit der betroffenen Grundstück erhalten.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind entsprechend § 19 Bau NVO zulässig. Für dieses Gebiet ist kein weiterer Regelungsbedarf erforderlich.

- 5.2.2 Zahl der Vollgeschosse** Der überwiegende Teil des Vorhabenbereiches soll entsprechend der Vorhabenplanung mit maximal einem Vollgeschoss bebaut werden. Deshalb ist das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse 1. Eine Ausnahme stellt der Bereich am Kreisverkehr dar, der aus städtebaulichen Gründen eine Entwicklung in die Vertikale erfahren soll. Hier ist eine zwingende Zweigeschossigkeit vorgesehen.

Im Mischgebiet ist eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig, damit soll sich die Geschossigkeit an den bisherigen Festsetzungen und der bestehenden Bebauung orientieren.

5.2.3 Mindest- und Höchstmaß der Gebäudehöhen

Zur Sicherung der Qualität des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden für das sonstige Sondergebiet ein Mindest- und Höchstmaß der Gebäudehöhen festgesetzt. Das Mindestmaß soll die wahrnehmbaren Raumkanten für die Platzeinfassung sichern.

Die Festsetzung des Höchstmaßes soll die Anpassung der Höhenentwicklung von Gebäuden an ortsübliche Höhen gewährleisten.

Zur eindeutigen Regelung wird die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens auf eine NN – Höhe festgesetzt. Alle weiteren Festsetzungen zur Regelung der Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf diese Angabe.

5.3 Bauweise

5.3.1 Bauweise, Baugrenze, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird für das Sonstige Sondergebiet die abweichende geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Vorhabengebäude werden an der gemeinsamen Grenze zwischen dem Mischgebiet Flurstücke 506,507 und Sondergebiet Flurstück 846 als

geschlossene Grenzbebauung hergestellt. Orthogonal zu vor genannter Achse soll ein weiterer Baukörper entlang des Eckernhovener Weges anschließen, der nur von einem Fuß- und Radfahrdurchgang unterbrochen wird. Ziel dieser Regelung ist eine winkelförmige Gebäudeführung, die zu zwei Seiten eine nahezu geschlossene Raumkante aufweist. Dadurch erfolgt eine Abschirmung des Verkehrs- und Gewerbelärms für die angrenzende Bebauung.

Die Gebäude sollen an allen anderen Grundstücksgrenzen mit einem seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die überbaubare Fläche für den Vorhabenbereich SO/ EKZ ist als größere zusammenhängende Fläche dargestellt um bei der Entwicklung des Vorhabens ausreichend Platz für die Grundrissanordnungen, Vordächer usw. zu erhalten. Gebäudelängen über 50m werden zugelassen um die lückenlose Bebauung zu gewährleisten.

Für das Mischgebiet wird ebenfalls die abweichende Bauweise festgesetzt, weil an der gemeinsamen Grenze im Bereich der bestehenden Halle eine beidseitige Grenzbebauung erfolgen soll. Für künftige bauliche Entwicklungen ist der übliche seitliche Grenzabstand einzuhalten.

Die Festsetzungen der Baugrenze und der überbaubaren Fläche sollen für das Mischgebiet wie im derzeitigen Bebauungsplan beibehalten werden. Gebäude sind wie bisher mit einer maximalen Länge von 50m zulässig.

Nicht überbaute Flächen außerhalb der Stellplatzanlage innerhalb des SO-Gebietes sind einzugrünen, sofern sie nicht für Nebenanlagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO genutzt werden. Damit soll ein Mindestmaß an Grünbereichen gesichert werden.

5.3.2 **Abstandsflächen, Anbauverpflichtung**

Das Vorhaben soll als Grenzbebauung an der gemeinsamen Grenze zwischen Mischgebiet/ Gewerbegebiet und dem Sondergebiet platziert werden. Die durch die Vorhabenplanung anfallenden Abstandsflächen können auf den angrenzenden Grundstücken des Mischgebietes den Grundstücken 490, 654 als Abstandsflächenbaulast nachgewiesen werden.

In den Bereichen wo sich die Abstandsflächen der bestehenden und geplanten Gebäude überlagern, ist eine vertraglich gesicherte Anbauverpflichtung erfolgt. Parallel zur Vorhabenplanung sollen die entsprechenden Bauanträge eingereicht werden.

Konkret ist eine Anbauverpflichtung für die Grundstücke 506 und 490 und eine Abstandsflächenbaulast für die Grundstücke 507, 490 und 654 der Flur 10 herzustellen.

6.0 **Stellplatzanlage, Nebenanlagen**

Für die Unterbringung des anfallenden ruhenden Verkehrs der Kunden- und Besucher wird eine Stellplatzanlage als zusammenhängende Fläche ausgewiesen. Neben den Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sollen auch ausreichend Stellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen werden. Die Anzahl der überdachten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Einkaufswagen wird

auf fünf Stück bis jeweils maximal 20 m² in einheitlicher Gestaltung beschränkt. Damit soll der Eindruck entstehen, dass sich die Nebenanlage dem gesamten Vorhaben unterordnen und keine unerwünschte Vielfalt an Nebengebäuden entsteht.

7.0 Sonstige Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen wie Stellplätze, die nicht dem Kunden- und Besucherverkehr dienen, sind im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen, die der Unterbringung von Müllbehältern und Fahrrädern dienen sind zulässig.

8.0 Wohnnutzung

Die Wohnnutzung innerhalb des SO/ EKZ ist nicht zulässig. Selbst für einen beschränkten Personenkreis wie Betriebsleiter wird sie ausgeschlossen. Die Beschaffenheit des Einkaufszentrum schließt die Ansprüche an das allgemein übliche Wohnen aus und ist in der Vorhabenplanung nicht vorgesehen. Im Mischgebiet ist das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO weiterhin zulässig.

9.0 Müll

Anlagen und Behältnisse zur Müllbearbeitung und – aufbewahrung sollen innerhalb des gesamten Plangebiets zulässig sein. Zum Schutz der Anwohner ist vor deren Errichtung zu prüfen, ob Immissionen entstehen und eine störungsfreie Abholung des Mülls gewährleistet ist. Weiterhin sind solche Anlagen mit einem Sichtschutz auszustatten. Wegen der schnellen Vergänglichkeit sollte auf Bretterzäune als Sichtschutz verzichtet werden.

10.0 Immissionen

Die städtebauliche Anordnung der Gebäude wird zu einer Verbesserung der vorhandenen Immissionssituation für das nach Norden und Osten angrenzende Mischgebiet führen. Die hufeisenförmige Gebäudeanordnung sowie die geschlossene Bebauung sollen den entstehenden Einkaufs- und Anlieferungslärm abschirmen.

Weitere Maßnahmen zu Emissionen und Immissionen des Vorhabens wurden von dem qualifizierten Büro Uppenkamp und Partner in Ahaus begutachtet. Alle erforderlichen Maßnahmen werden darin dargestellt und sind für die Realisierung des Vorhabens bindend. Zur Sicherung des Immissionsschutzes werden konkrete Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Als Vorkehrung zum Lärmschutz für die Wohnbebauung im Gewerbegebiet, insbesondere im Bereich Appelhülsener Str. 5, soll an der Grenze zwischen Gewerbe- und Sondergebiet eine Lärmschutzwand von 2.00m Höhe bezogen auf das Grundstück Appelhülsener Str. 5 errichtet werden. Zur Verbesserung der Einsehbarkeit der Verkehrsteilnehmer in die Appelhülsener Straße wird der vordere Bereich als transparente Wand ausgebildet.

10.1 Brandschutz

Das Gutachterbüro für den vorbeugenden Brandschutz stellte fest, dass es durch die Bebauung im Grenzbereich für die Anlieger und das Vorhaben kein erhöhtes Brandrisiko / erhöhte Brandlast besteht.

Der Gebäudekomplex wird in zwei Bauabschnitte unterteilt. Grenzständige Gebäude werden außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit Gebäudeabschlusswänden (Brandwänden bis unmittelbar unter die Dachhaut) ausgeführt und entsprechen damit den bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Abweichungen von § 31 (1) BauONRW sind nicht vorgesehen. Die detaillierten Anforderungen innerhalb der zwei Brandabschnitte werden in einem Brandschutzkonzept als Bestandteil der Bauvorlage dargestellt.

**11.0 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Auswirkungen der Planung
Werden umfassend im Umweltbericht dargestellt.**

12.0 Ver- und Entsorgung

Das anfallende Regenwasser kann aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes nicht innerhalb Plangebietes entsorgt werden. Deshalb muss es vollständig in das vorhandene Kanalsystem in der Appelhülsener Straße eingeleitet werden. Die hohe Auslastung des Kanals ist hinreichend bekannt. Deshalb erstellte das Fachbüro Planungsgruppe Rein in Laer in enger Zusammenarbeit mit dem Gutachterbüro Flick in Ibbenbüren eine Berechnung der Einleitungsmengen.

Die Berechnungen ergaben, dass die Regenentwässerung an das vorhandene Kanalsystem in der Appelhülsener Straße angeschlossen werden kann. Hierfür ist nach den Berechnungen des Büros Flick an zwei Stellen eine Einleitung vom Gesamtgelände von je 5 l/ sec. möglich (s. Gutachten vom 31.07.2012). Es ist eine Regenrückhaltung von 217 cbm auf dem Gelände nachzuweisen. Diese erhöhte Rückhaltung dient der zusätzlichen allgemeinen Entlastung des Straßenkanals.

Für die bestehende Bebauung innerhalb des Mischgebietes bleibt die gut funktionierende Entwässerung unangetastet.

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Gas, Trinkwasser, Elektrizität ist über die vorhandenen Versorgungsnetze in der Appelhülsener Straße ausreichend gewährleistet.

Örtliche Bauvorschriften § 86 BauO NRW

1.0 Dächer

Für das Sondergebiet sind Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 20° festgesetzt. Die Neigung richtet sich unter anderem nach baukonstruktiven Erfordernissen. Die Dachform entspricht einer typischen Gestaltung gewerblicher Bauten und ist im Rahmen dieses Gebäudeensembles für die Umgebung verträglich.

Die bisher zulässigen Dachneigungen des Mischgebietes werden unverändert beibehalten.

Hinweise

1.0 Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand werden Belange des Denkmalschutzes nicht berührt. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

2.0 Altlasten, Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich Mauritzstraße befand sich vor einigen Jahrzehnten eine Tankstelle, die bereits im Zuge der ersten Marktplanung im Jahre 1999 auf Altlastenverdachtsflächen untersucht wurde. Im anschließenden Bodengutachten wurde eine Gefahrenabschätzung vorgenommen und für den betrachteten Bereich Massnahmen vorgenommen. So dass die Fläche jetzt als unbedenklich eingestuft werden kann.

Das damalige Gutachten wird der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht zur Verfügung gestellt.

3.0 Kosten

Der Gemeinde Nottuln werden durch das Planverfahren bis auf internen Personalaufwand zur Koordinierung keine Kosten entstehen. Der Vorhabenträger kommt für die Erstellung der Planentwürfe aller erforderlichen Gutachten, den erforderlichen Naturausgleich sowie alle weiteren durch das Planverfahren entstehenden Kosten auf.

Aufgestellt , Laer 22.08.2012

LS