

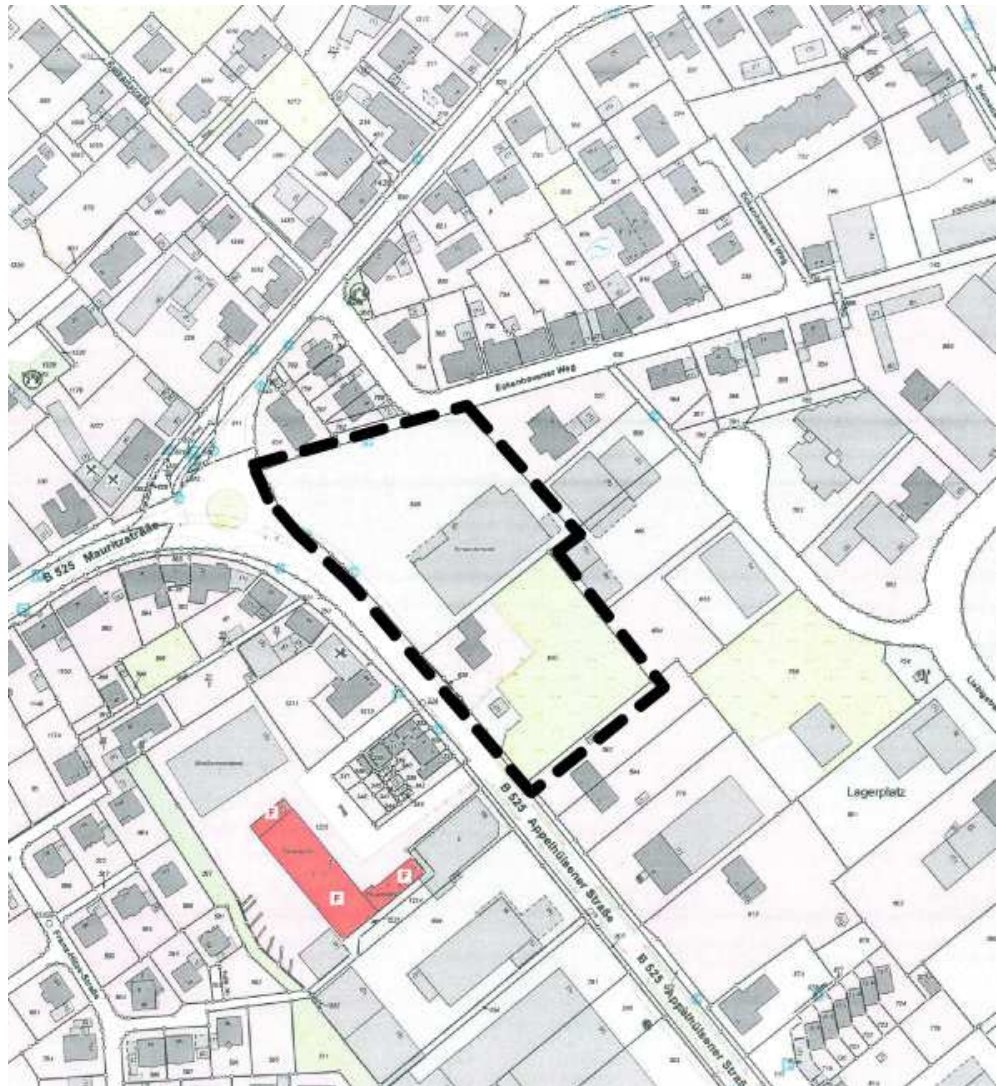


Gemeinde Nottuln

74. Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Sondergebiet „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“

Erläuterungsbericht

Verfahrensstand: Offenlage 25.09.2012



Lageplan mit Gebietskennzeichnung o. M.

Vorhabenträger

Fa. Prokonzept , Gildestraße 23a, 48356 Nordwalde

Städtebauliche Planung

Planungsbüro Stadt und Landschaft, Am Bach 1, 48366 Laer

Dipl.- Ing. Architektin H. Bühning – Dipl.- Ing. LA K. Rein

Gemeinde Nottuln

74. Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Sondergebiet „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“

Erläuterungsbericht

Lage, Größe und Beschaffenheit der Änderungsfläche

Das ca. 1,3 ha große Änderungsgebiet liegt im Gemeindegebiet Nottuln in geringer Entfernung zum Ortskern. Es wird über die Appelhülsener Straße B 525 erschlossen. Es gehört städtebaulich noch zum zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Nottuln, was sich durch die räumliche Nähe zum Ortskern als auch durch die Abfolge der zentralen Einrichtungen der Gemeinde vom Ortskern bis zur Appelhülsener Straße zeigt. Zur Zeit befinden sich dort Mischgebietstypische Nutzung als auch für diese Lage eher untypische Wohnnutzungen. Das Änderungsgebiet wird im Umfeld von weiteren Gewerbe- und Mischgebieten umgeben.

Vorhabenplanung

Es wird beabsichtigt im gekennzeichneten Änderungsbereich ein Einkaufszentrum zu entwickeln. Die maximale Einzelhandelsfläche soll 3.000,00 m² betragen. Auf der Grundlage des derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan und des Flächennutzungsplanes ist dieses Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Deshalb soll mit Hilfe eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hier Planungsrecht geschaffen werden. Das Einkaufszentrum (mehr als 800 m² Verkaufsfläche) soll als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen entsprechend angepasst werden.

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Mischgebiet dar. Diese Darstellung soll in ein „Sondergebiet mit der Kennziffer 14 mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 3.000,00m²“ geändert werden.

Das Planungsbedürfnis ergibt sich aus dem Erfordernis, das Angebot in Bezug auf Einzelhandel im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs zu vergrößern. Für diesen Standort soll eine Ergänzungsfunktion zum Standortbereich des historischen Ortskerns erzielt werden. Weiterhin können die Ziele des Einzelhandelskonzeptes umgesetzt werden nämlich die Zusammenführung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes mit der Erweiterungsfläche für ergänzenden Einzelhandel. Das Gutachterbüro Stadt und Handel hat eine Voreinschätzung zur Konformität der geplanten Ansiedlung von Fachmärkten mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln erstellt.

Landes- und Regionalplanung

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.

Raumordnerische Einordnung

Die Grundlage für die raumordnerische Einordnung des Vorhabens bildet der LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Das Fachbüro Stadt und Handel in Dortmund attestiert dem Vorhaben in der „Städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse“ vom 28.06.2012 dem Vorhaben insgesamt eine Kongruenz zu den Zielen/ Grundsätzen des Entwurfs des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen Standort innerhalb eines ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich). Der Standort befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, der im Zuge der Einzelhandelskonzepterarbeitung auch mit der Bezirksregierung abgestimmt wurde. Dem Beeinträchtigungsverbot wird unter Berücksichtigung der teilweisen Verkaufsflächen-Reduktionsempfehlungen entsprochen.

Umweltbericht

Der Umweltbericht wird vom Landschaftsplanungsbüro Ullrich Schultewolter in Telgte gefertigt. Er ist Bestandteil der Begründung und Erläuterungsberichtes. Im Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen der 74. Flächennutzungsplanänderung beschrieben und die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen behandelt.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser und das Ortsbild usw. ist eine Kompensation erforderlich. Dieser erfolgt durch die Gemeinde Nottuln im Rahmen des Kompensationspools.

Artenschutz

Der relativ kleine Planbereich ist für alle arten ungünstig zu erreichen, da zunächst größere bebaute Flächen mit Gewerbeeinheiten überwunden werden müssen. Der Planbereich ist aufgrund der Nähe zur Bundesstraße und den umgebenden Nutzungsstrukturen verlämt und durch eine deutliche Unruhe gekennzeichnet, was das stete Vorkommen von streng geschützten Arten eher unwahrscheinlich macht.

Aufgestellt , Laer 25.04.2012

Ergänzt , Laer 24.07.2012

Ergänzt, Laer 25.09.2012