

**Abwägung zur 74. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nottuln
„SO 14 – Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum, max. 3.000 m² Verkaufsfläche“**

Nr.	Behörde/Bürger	Anregung	Abwägung
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB; landesplanerische Anpassung nach § 34 LPlG			
1.	RA Hüttenbrink für einen Bürger 01.06.2012	Unser Mandant ist als Eigentümer eines Grundstückes mit der projektierten Planung nicht einverstanden. Nach vorläufiger Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation und unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung lässt die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans ein schlüssiges städtebauliches Konzept vermissen. Insbesondere der Zuschnitt des Plangebiets überzeugt nicht. Darüber hinaus werden nach vorläufiger Einschätzung die Lärmschutzprobleme, die sich mit der Planung verbinden, nicht überzeugend, die nachbarlichen Interessen in einer gebotenen Art und Weise schützend, abgearbeitet.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß des Einzelhandelskonzeptes und der durch den Beschluss des Konzeptes formulierten Zielvorstellung der Gemeinde Nottuln, ist am vorliegenden Standort eine Erweiterung der Einzelhandelsnutzung gewünscht. Der Standort soll das Angebot des historischen Ortskerns ergänzen und als Bindeglied und Entree zu diesem dienen. Der Antrag des Vorhabenträgers ist Anlass, das vorliegende Planungsrecht zu überprüfen und gemäß der Zielvorstellung der Gemeinde anzupassen. Der Zuschnitt des Plangebietes ergibt sich aus der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Einzelhandelskonzept sowie der trennenden Wirkung der Appelhülsener Straße. Durch die 74. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Voraussetzung geschaffen, dass die bislang untergenutzten bzw. brachliegenden Grundstücke mit einem städtebaulichen Gesamtkonzept dem im Einzelhandelskonzept vorgesehenen Zweck zugeführt werden können. Die einbezogenen Grundstü-

			<p>cke bilden zukünftig eine funktionale Einheit an diesem östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches. Auf Grund der Großflächigkeit des Vorhabens ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum notwendig. Die Erforderlichkeit der Planung aus § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch ist somit gegeben.</p> <p>Die Ausweisung des Sondergebietes mit dieser Zweckbestimmung neben den vorhandenen Misch- und Gewerbegebieten ist auch in Hinblick auf den Nachbarschutz grundsätzlich verträglich.</p> <p>Die weiteren Anregungen sind in Hinblick auf die Änderung des Flächennutzungsplans nicht relevant und werden in die Abwägung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“ einbezogen.</p>
2.	Bezirksregierung Münster 20.09.2012 - landesplanerische Anpassung	<p>Die Gemeinde Nottuln hat die Absicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einer max. Verkaufsfläche von 3.000 qm zu schaffen. Im Flächennutzungsplan erfolgt daher die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum, max. Verkaufsfläche 3.000 qm". Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Sondergebiete (S01 - S07) festgesetzt, bislang jedoch ohne konkrete Festsetzungen der maximal zulässigen Verkaufsflächen einzelner Sortimente.</p> <p>In NRW gibt es derzeit keine Ziele der Raumordnung, die den großflächigen Einzelhandel betreffen. Seit dem 17. April 2012 gibt es jedoch einen Kabinettsbeschluss</p>	<p>Die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes steht den Zielen der Raumordnung gemäß der Stellungnahme nicht entgegen.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes ist für die Beurteilung, ob der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung entspricht, nicht heranzuziehen.</p> <p>Dennoch wird der Anregung in Bezug auf den Bebauungsplan gefolgt und die zulässigen Verkaufsflächen jetzt konkretisiert und die Randsortimente werden enger begrenzt. Die Anregung geht in die Abwägung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“ ein.</p>

		<p>der Landesregierung zum Landesentwicklungsprogramm (LEP), Sachlicher Teilplan - Großflächiger Einzelhandel. Die hier formulierten Ziele sind derzeit als Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.</p> <p>Für eine landesplanerische Einschätzung der vorgelegten Bauleitpläne sind die Ziele 1, 2 und 3 maßgeblich. Demnach sind Standorte für großflächigen Einzelhandel nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (Ziel 1) sowie - soweit zentrenrelevante Kernsortimente betroffen sind - in zentralen Versorgungsbereichen einer Kommune (Ziel 2) zulässig. Darüber hinaus gilt das Beeinträchtigungsverbot (Ziel 3).</p> <p>Der Standort der Planung ist im gültigen und im sich in Aufstellung befindlichen Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt und liegt im zentralen Versorgungsbereich an der Schnittstelle zwischen dem historischen Zentrum und den Einzelhandelsansiedlungen an der Appelhülseener Straße.</p> <p>In einer gutachterlichen Verträglichkeitsanalyse werden für die vorgesehenen Zentren relevanten Sortimente die max. zulässigen Verkaufsflächen aufgeführt, die keine Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen erwarten lassen. Im Entwurf des Bebauungsplans sind diese Verkaufsflächenangaben bislang aber nicht in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Aus landesplanerischer Sicht gibt es keine grundsätzlichen Bedenken, die der vorgelegten Planung entgegen-</p>	
--	--	--	--

		<p>stehen. Eine abschließende Einschätzung kann jedoch erst erfolgen, wenn der Bebauungsplan mit den konkreten Festsetzungen (Sortimente sowie Verkaufsflächen) für die jeweiligen Sondergebiete vorliegt.</p> <p>Ich bitte daher um erneute Beteiligung gemäß § 34 Abs. 5 LPlG, d.h. vor Beginn des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB oder bevor der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird.</p>	
3.	Stadt Dülmen 03.05.2012	<p>Seitens der Stadt Dülmen werden zum aktuellen Zeitpunkt keine Anregungen zu ihren o. g. Bauleitplänen vorgetragen. Eine abschließende Aussage ist allerdings erst nach Konkretisierung der Planung möglich. Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung werden keine besonderen Anforderungen gestellt.</p>	<p>Die Planung wurde inzwischen konkretisiert.</p> <p>Im Zuge der Stellungnahme zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 11.10.2012 werden von der Stadt Dülmen keine Anregungen mehr vorgetragen. Es ist daher davon auszugehen, dass eine abschließende Beurteilung der Planung stattgefunden hat und die Stadt Dülmen mit der Konkretisierung einverstanden ist.</p>
4.	Wehrbereichsverwaltung West 03.05.2012	<p>Es wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordnete Gebäudeteile – eine Höhe von 20 m nicht überschreiten. Sollte entgegen dieser Einschätzung diese Höhe überschritten werden, wird darum gebeten in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zulässigen Gebäudehöhen sind geringer als 20m. Die Höhe des Werbepylons wird auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt.</p>
5.	Gemeinde Senden 08.05.2012	<p>Es wird darum gebeten, im Rahmen der geplanten Verträglichkeitsanalyse darzustellen, ob das Vorhaben negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Senden hat.</p>	<p>In der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt- und Handel, Dortmund, wurde bestätigt, dass keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarkommunen zu erwarten sind. In der Stel-</p>

			lungnahme zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 11.10.2012 werden von der Gemeinde Senden keine Bedenken mehr vorgetragen. Es ist daher davon auszugehen, dass eine abschließende Beurteilung der Planung stattgefunden hat und diese positiv ausgefallen ist.
6.	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen 31.05.2012	Zu der 74. Änderung des o. a. Flächennutzungsplanes werden seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland, keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Hinsichtlich der geplanten „neuen“ Zufahrt von der Bundesstraße 525 bitte ich meine Stellungnahme zum parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“ zu beachten.	Der Hinweis auf die Verkehrsführung wird zur Kenntnis genommen und im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“ betrachtet.
Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB			
1.	Wehrbereichsverwaltung West 29.10.12	Mit Ihrem Schreiben vom 02.10.2012 benachrichtigten Sie mich über die öffentliche Auslegung der o.a. Planung. Zu der Planung habe ich bereits am 03.05.2012 Stellung genommen. Die vorgenommenen Änderungen zur erstmaligen Beteiligung haben meinerseits zu keinem anderen Prüfergebnis geführt. Meine Stellungnahme vom 03.05.2012 in dieser Angelegenheit gilt daher vollumfänglich weiter.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zulässigen Gebäudehöhen sind geringer als 20m. Die Höhe des Werbepylons wird auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt.
2.	Bezirksregierung 25.10.2012 (landesplanerische An-	Im Entwurf der 74. Änderung des Flächennutzungsplans ist ein Sondergebiet "Einkaufszentrum" mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 3.000 qm dargestellt. Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 132 erfolgen folgende	Die 74. Änderung des Flächennutzungsplanes steht den Zielen der Raumordnung gemäß der Stellungnahme nicht entgegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist für die Beurteilung,

	passung)	<p>Festsetzungen für Verkaufsflächen (VK):</p> <ul style="list-style-type: none">• 1.670 qm für die Lebensmittelversorgung mit einem Anteil von 35% der VK für Randsortimente,• 170 qm für Textil mit einem Anteil von 5% der VK für Randsortimente,• 765 qm für Drogerie mit einem Anteil von 37,5% der VK für Randsortimente,• 550 qm für Textil mit einem Anteil von 24% der VK für Randsortimente,• 500 qm für Schuhe mit einem Anteil von 8% für Randsortimente und• 60 qm der Gesamtnutzfläche von 280 qm für Gastronomie. <p>Aus landesplanerischer Sicht gibt es weiterhin keine Ziele der Raumordnung, die dieser Planung entgegenstehen.</p> <p>Ich empfehle der Gemeinde Nottuln aber in der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans darzulegen, warum für den Anteil der zulässigen Randsortimente unterschiedliche Festsetzungen erfolgen. Eine städtebauliche Begründung ist hierfür bislang nicht erkennbar. Auch im Hinblick auf den weiteren Einzelhandel an der Appelhülsener Straße erscheint dies geboten.</p> <p>Abschließend weise ich darauf hin, dass eine rechtliche Prüfung der Unterlagen im Sinne von § 6 BauGB nicht vorgenommen wurde; eine solche Prüfung im Rahmen</p>	<p>ob der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung entspricht, nicht heranzuziehen.</p> <p>Dennoch wird der Anregung in Bezug auf den Bebauungsplan gefolgt und die zulässigen Verkaufsflächen jetzt konkretisiert und die Randsortimente werden enger begrenzt. Die Anregung geht in die Abwägung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“ ein.</p>
--	----------	---	---

		der erforderlichen Genehmigung durch mein Dezernat 35 bleibt ausdrücklich dem nach BauGB vorgesehenen Verfahren nach dem Feststellungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Nottuln vorbehalten.	
3.	RA Hüttenbrink für einen Bürger 05.11.2012	<p>Unser Mandant ist mit der projektierten Planung nicht einverstanden. Wir regen deshalb an, von der Planung Abstand zu nehmen.</p> <p>Die beabsichtigte Planung berücksichtigt u. a nicht in einer dem Abwägungsgebot gerecht werden Art und Weise die rechtlich geschützten Interessen unseres Mandanten.</p> <p>Aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation und unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung lässt die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans ein schlüssiges städtebauliches Konzept, insbesondere mit Blick auf den Zuschnitt des Plangebietes und Einbindung der Grundstücksflächen unseres Mandanten sowie weiterer Grundstücksflächen vermissen. Der Zuschnitt des Plangebiets überzeugt deshalb nicht.</p> <p>Die vorhandenen Nutzungsstrukturen sollen ferner in einer Art und Weise fortgeschrieben werden, die keine überzeugende planerische Rechtfertigung gem. § 1 Abs. 3 BauGB vor dem Hintergrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen erkennen lässt.</p> <p>Darüber hinaus werden die Lärmschutzprobleme, die sich mit der Planung verbinden, nicht überzeugend, die nachbarlichen Interessen in einer gebotenen Art und Weise</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß des Einzelhandelskonzeptes und der durch den Beschluss des Konzeptes formulierten Zielvorstellung der Gemeinde Nottuln, ist am vorliegenden Standort eine Erweiterung der Einzelhandelsnutzung gewünscht. Der Standort soll das Angebot des historischen Ortskerns ergänzen und als Bindeglied und Entree zu diesem dienen. Der Antrag des Vorhabenträgers ist Anlass, das vorliegende Planungsrecht zu überprüfen und gemäß der Zielvorstellung der Gemeinde anzupassen. Der Zuschnitt des Plangebietes ergibt sich aus der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Einzelhandelskonzept sowie der trennenden Wirkung der Appelhülseener Straße. Durch die 74. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Voraussetzung geschaffen, dass die bislang untergenutzten bzw. brachliegenden Grundstücke mit einem städtebaulichen Gesamtkonzept dem im Einzelhandelskonzept vorgesehenen Zweck zugeführt werden können. Die einbezogenen Grundstücke bilden zukünftig eine funktionale Einheit an diesem östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches. Auf Grund der Großflächigkeit des Vorhabens ist die Auswei-</p>

		<p>schützend, abgearbeitet. Dies gilt u. a. im Hinblick auf die Platzierung der Stellplatzanlage und die weitere Erschließung der SO-Flächen.</p>	<p>sung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum notwendig. Die Erforderlichkeit der Planung aus § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch ist somit gegeben.</p> <p>Die Ausweisung des Sondergebietes mit dieser Zweckbestimmung neben den vorhandenen Misch- und Gewerbegebieten ist auch in Hinblick auf den Nachbarnschutz grundsätzlich verträglich.</p> <p>Die weiteren Anregungen sind in Hinblick auf die Änderung des Flächennutzungsplans nicht relevant und werden in die Abwägung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“ einbezogen.</p>
4.	Telekom 05.11.2012	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu Ihrem Schreiben vom 02. Oktober 2012 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es handelt sich um die Grundstücksversorgung des Gebäudes mit der Adresse Mauritzstraße 27 in Nottuln (Lidl).</p> <p>Unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise bestehen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Stellungnahme an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

		<p>keine Bedenken gegen den o. g. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.</p> <p>Das betroffene Grundstück ist derzeit noch bebaut und an das Fernmeldeleitungsnetz angebunden. Um Schäden an unserem Leitungsnetz zu vermeiden, bitten wir dem Eigentümer/Investor aufzuerlegen, uns rechtzeitig über den Abriss der Gebäude in Kenntnis zu setzen. Dieses sollte mindestens 4 Wochen vor Abrisstermin stattfinden, damit vorhandene Netzeinbauten rechtzeitig entfernt bzw. außer Betrieb genommen werden können.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.</p> <p>Falls in Teilbereichen des Bebauungsplanes Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen sind, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen, so erfolgt diese Änderung an den Verkehrswegen ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen des Neubaus des Einkaufszentrums. Für diese Änderung bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom an der Appelhülsener Straße keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat.</p> <p>Der Vorgang wird bei uns unter dem Zeichen w00000040940993 geführt.</p>	
--	--	--	--