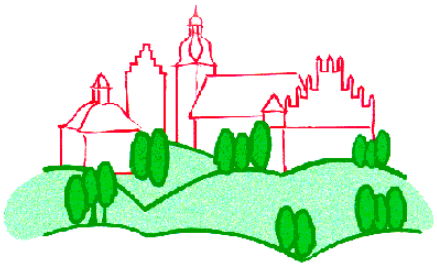

G e m e i n d e N o t t u l n
Der Bürgermeister

öffentliche Beschlussvorlage Vorlagen-Nr. **219/2012**
Produktbereich/Betriebszweig: **09 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen** Datum: **14.11.2012**

Tagesordnungspunkt:

Information zum Verfahrensstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 132 "Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße"

Beschlussvorschlag:

Die Änderungen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 „Einkaufszentrum Appelhülsener Straße“ und den zugehörigen Plänen und Gutachten (vgl. Anlage 1- 7) werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren wie beschrieben weiter zu führen.

Finanzielle Auswirkungen:

Interner Personalaufwand. Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller Prokonzept GmbH.

Beratungsfolge:

Gremium	**Sitzungstermin**		**Behandlung**	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	28.11.2012		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

...

Sachverhalt:

Vorgeschichte:
Bereits mehrfach wurde in den Sitzungen des Gemeindeentwicklungsausschusses das Projekt der des Prokonzept GmbH vorgestellt, am Kreisverkehr an der Appelhülsener Straße, im Bereich des heutigen Lidl-Marktes sowie dem angrenzenden brach gefallenen Grundstück ein Einkaufszentrum zu errichten (15.02.2012, 20.06.2012 und 05.09.2012). Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wurde am 20.03.2012 beschlossen, ein Verfahren zur 74. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 132 „Einkaufszentrum Appelhülsener Straße“ einzuleiten. Nach der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) wurde in der Sitzung vom 05.09.2012 die Offenlage beschlossen (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Änderungen zwischen Offenlagebeschluss und Offenlage:
In der Ausschusssitzung vom 05.09.2012 wurden die Planunterlagen vorgestellt, die für die Offenlage und Behördenbeteiligung verwendet werden sollten. Auf Grund der Anregungen aus der Sitzung und weiterer Beratungen mit den Projektbeteiligten wurden das Verkehrsgutachten, der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bebauungsplan und die Begründung vor der Offenlage in einigen Punkten verändert:

Im Verkehrsgutachten wurden die zu Grunde gelegten Verkehrsdaten näher erläutert und so Unklarheiten bezüglich der Verkehrsbelastung auf der B525 aus dem Weg geräumt. Im Verkehrsgutachten werden nun auch verschiedene Lösungen für den aus Richtung Nottuln kommenden Radverkehr betrachtet (vgl. Anlage 7). Die am besten geeignetste Lösung wurde anschließend in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen: Es gibt nun nördlich der Ausfahrt statt einer Treppe eine gesonderte Rampe, die Radfahrer nutzen können. Am Ende der Rampe stehen einige Stellplätze zur Verfügung. Es lässt sich so zwar nicht vermeiden, dass Radfahrer aus Richtung Nottuln kommend ab dem Kreisverkehr gut 25 m weit schieben müssen. Aber es wird so die kürzest mögliche Verbindung auf das Gelände fahrradgeeignet ausgebaut. Radfahrer aus Richtung Nottuln müssen nun nicht mehr die Ausfahrt des Geländes gegen die Fahrtrichtung queren. Mit einer Neigung von unter 6 % wird die Rampe zudem auch für Rollstuhlfahrer und Menschen mit Kinderwagen oder Gehhilfen nutzbar sein.

Eine weitere Neuerung für mobilitätseingeschränkte Menschen ist die Planung einer Rampe am Fußweg zum Eckenhovener Weg. Vorher war hier nur eine auf der Treppe installierte Schiebehilfe vorgesehen. Zwei Radstellplätze am Ende der Rampe wurden aus Sicherheitsgründen (Bereich für die Anlieferung) an andere Standorte verlegt.

Darüber hinaus wurden einige redaktionelle Änderungen vorgenommen:

- Einzeichnung einer Zuwegung zu den Haustechnikräumen an der Nordseite
- Korrektur der Grundflächenzahl nach unten auf 0,6, damit sich die zulässige Grundflächenzahl mit der Fläche der gezeichneten Baufelder deckt

- Es wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach Vordächer von bis zu 2m Tiefe - wie im Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnet- auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt sind.

- Die Bindung an den Durchführungsvertrag wurde als Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB aufgenommen (Vorher war sie nur als Hinweis vermerkt, was weniger bindend ist).

- Änderung und Vereinheitlichung des Bezugspunktes für die Gebäudehöhen: Statt die

Gebäudehöhe an der Straßenkrone zu orientieren, wird die Höhe nun die Oberkante des Fußbodens auf eine bestimmte Höhe über NN festgesetzt und alle weiteren Gebäudehöhen orientieren sich an dieser Fußbodenoberkante. Durch den Wechsel des Bezugspunktes und die Topographie des Grundstücks können die Gebäude bis zu 70cm höher werden, als im zuletzt vorgestellten Plan. Die Architekturplanung war jedoch von vorneherein davon ausgegangen, dass die Fußbodenoberkante als Bezugspunkt gilt und hatte bereits ihre in der Vorlage 167/2012 vorgestellten Pläne darauf abgestimmt.

Ergebnis der Offenlage/Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB:
Das Beteiligungsverfahren mit den so geänderten Plänen fand vom 05.10.2012 bis zum 05.11.2012 statt. Ergebnis ist, dass die Flächennutzungsplanänderung nun Beschlussreife erlangt hat (vgl. Vorlage 218/2012).

Hinsichtlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans waren noch einige Änderungen nötig (vgl. Anlage 1):

1. Die Festsetzungen für die Einzelhandelsnutzung wurden konkretisiert. Nun wird bereits im Bebauungsplan genau festgelegt, welche Sortimente verkauft werden dürfen. Zudem wurde die zulässige Menge an Randsortimenten reduziert und auf 10% beschränkt. Diese Prozentzahl wurde beispielsweise in der Stellungnahme der IHK vorgeschlagen und auch durch eine ergänzende Stellungnahme des Einzelhandelsgutachters (vgl. Anlage 6) als verträglich eingestuft.
2. Ebenfalls klargestellt wurde, dass in der Gastronomie in EKZ 6 ein Facheinzelhandel mit Lebensmitteln angesiedelt werden soll. Es ist zu erwarten, dass ein solcher Feinkostbetrieb gegenüber einem herkömmlichen Backshop eine höhere Attraktivität ausstrahlt.
3. An dem Fußweg, der vom Eckenhovener Weg zum Kreisverkehr führt, hat sich durch einen Hinweis der Bauaufsicht beim Kreis Coesfeld eine besondere Konstellation bezüglich der Baulasten und Abstandsflächen herausgestellt. Die Gebäudegestaltung wie bisher geplant wäre an dieser Stelle nicht umsetzbar gewesen. Aus diesem Grund wurden die Architekturpläne verändert. Entlang des Fußweges ist nun ein niedrigeres (5m hohes) Flachdach geplant. Der Bebauungsplan wurde um eine Festsetzung ergänzt, die ein Flachdach an dieser Stelle ermöglicht. Diese Änderung ist aus Sicht der Verwaltung an dieser Stelle städtebaulich durchaus positiv zu beurteilen (vgl. Anlage 4 und 5).
4. Aus dem Verkehrsgutachten wurde die Festsetzung „Ausfahrt nur für LKW“ am östlichen Plangebietsrand übernommen. So wird zusätzlich zur Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan klargestellt, dass dies nur eine Ausfahrt ist, die zudem nur bestimmten Nutzergruppen dient.
5. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst (vgl. Anlage 3).

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen, die das Verständnis der Zeichnung erleichtern sollen. So wurde z.B. eine eigene Kennzeichnung für die Lärmschutzwand aufgenommen und Überdachungen einheitlich mit einem gestrichelten X gekennzeichnet (vgl. Anlage 2).

Es liegen 2 Stellungnahmen des Rechtsanwaltes eines Nachbarn vor, die sich gegen das Vorhaben in seiner geplanten Form und den Umgang mit dem Nachbarschutz richten (vgl. Anlage 8). Da diese Einwände auch durch ein persönliches Gespräch nicht ausgeräumt werden konnten, wird bereits an dieser Stelle ausführlicher auf die Stellungnahme eingegangen. Die endgültige Abwägung erfolgt jedoch erst mit dem Satzungsbeschluss.

Der Einwender besitzt ein Grundstück, das an das Vorhaben angrenzt, jedoch nicht mehr im zentralen Versorgungsbereich liegt und daher in Hinblick auf den Einzelhandel über eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten verfügt.
Zum Einen bringt der Rechtsanwalt des Nachbarn vor, dass die Planung nicht aus der Umgebungsbebauung und den vorhandenen Nutzungsstrukturen abgeleitet ist und ein schlüssiges städtebauliches Konzept vermissen lässt. Dieses Konzept liegt aus Sicht der Verwaltung jedoch mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln vor, dass für diesen Standort die Ansiedlung von weiterem Einzelhandel vorsieht. Als städtebauliches Entwicklungskonzept darf das Einzelhandelskonzept auch eine Entwicklung anvisieren, die über den Bestand hinaus geht. Der Antrag des Vorhabenträgers ist ein legitimer Anlass, den Standort im Sinne des Einzelhandelskonzeptes zu entwickeln. Auch die Anordnung von mehreren Geschäften um einen gemeinsamen Stellplatz herum ist ein gängiges städtebauliches Konzept. Durch die bauliche Fassung des Kreisverkehrs wird zudem ein derzeit vorliegender städtebaulicher Mangel behoben.
Zum Anderen kritisiert die Stellungnahme den Zuschnitt des Plangebietes. Dieser wird aus drei Gründen gewählt:

1. Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Einzelhandelskonzept
2. trennende Wirkung der Appelhülsener Straße.
3. Anpassung des Planungsrechts auf Nachbargrundstücken, um Grenzbebauung und dadurch eine hohe Grundstücksausnutzung zu ermöglichen.

Des Weiteren sehen die Stellungnahmen den Nachbarschutz bei der Abwägung der Belange vernachlässigt, namentlich in Hinblick auf den Lärmschutz, die verkehrliche Erschließung und die Anordnung der Stellplatzanlage auf dem Grundstück. Hierzu ist zunächst zu sagen, dass die Ausweisung eines Sondergebietes mit dieser Zweckbestimmung neben den vorhandenen Misch- und Gewerbegebieten ist auch in Hinblick auf den Nachbarschutz grundsätzlich verträglich ist. Durch die Übernahme der in den Gutachten gegebenen Empfehlungen (Bau einer Lärmschutzwand, Einhausung der Anlieferung, Zu- und Abfahrtsregelungen zum Parkplatz) wird der Nachbarschutz aus Sicht der Verwaltung hinreichend berücksichtigt.

Weiteres Verfahren:
Die geänderten Unterlagen müssen erneut offen gelegt werden. Die Verwaltung beabsichtigt, nach dieser Sitzung ein Amtsblatt zu veröffentlichen, in dem die Offenlage bekannt gemacht wird. Anschließend kann noch in diesem Jahr mit der Offenlage begonnen werden. Es ist beabsichtigt, die Pläne in der ersten Ausschusssitzung des Jahres 2013 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Anlagen:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Stand 2. Offenlage
2. Vorhaben – und Erschließungsplan
3. Begründung
4. Ansichten und Schnitte
5. Grundriss
6. Ergänzende Stellungnahme Einzelhandel
7. Gutachten Verkehr
8. Stellungnahmen eines Nachbarn

Verfasst: Sachgebietsleitung:

Vorlage Nr. 219/2012

gez. Frau Maria Odenthal gez. Fuchte