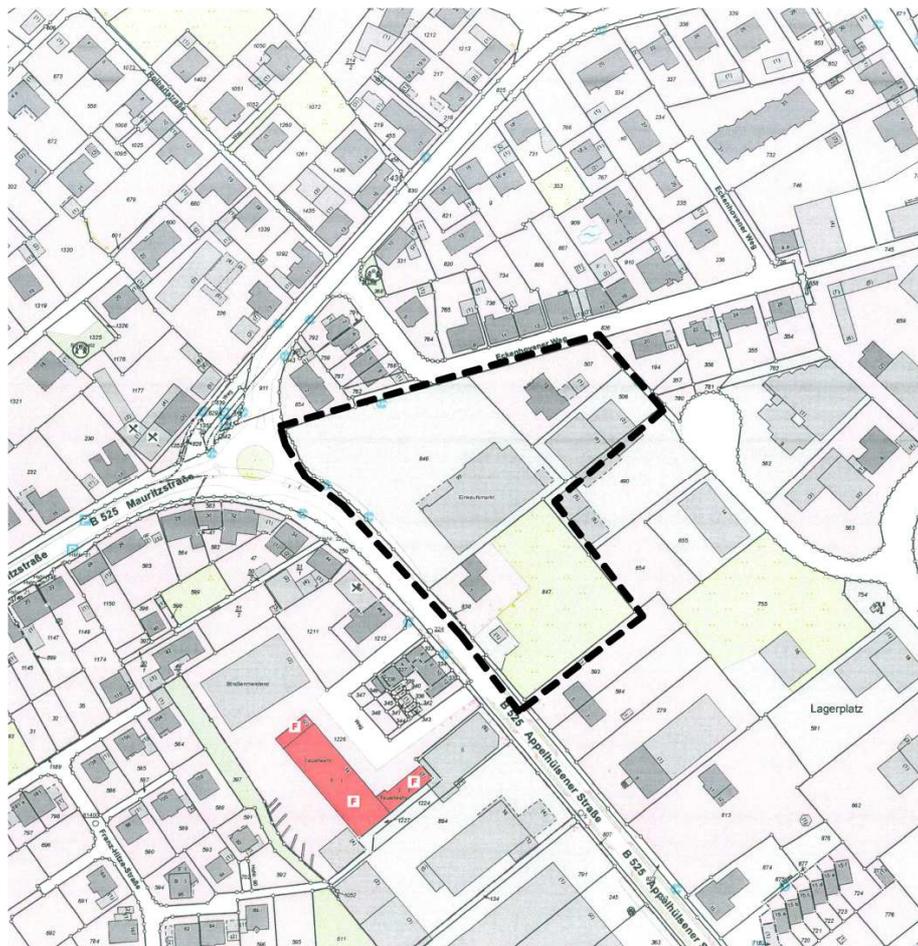




Gemeinde Nottuln Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 132 Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße

Begründung

Verfahrensstand: 2. Offenlage, 12.11.2012



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 Planung

Planungsbüro Stadt und Landschaft, Am Bach 1, 48366 Laer

Erschließungsplanung

Planungsgruppe Rein, 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

13.0 Örtliche Bauvorschriften § 86 BauO NRW

13.1 Dächer

14.0 Hinweise

14.1 Denkmalschutz

14.2 Altlasten, Altlastenverdachtsflächen

14.3 Kosten

15.0 Änderungen nach der Offenlage/ Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

15.1 Änderungen in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

15.2 Änderungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

15.3 Vorhabenplanung/ Architektur

16.0 Schalltechnisches Gutachten

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 Eckenhovener Weg.

1.2 **Derzeitige Nutzung des Planbereichs**

Innerhalb des Vorhabenbereiches befindet sich zurzeit ein Lebensmitteldiscounter mit entsprechender Stellplatzanlage. Im Anschluss daran sind drei Grundstücke sowohl ein ehemaliger Kiosk als auch mit aufgebener 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 Lebensmittelmarkt. Die Anzahl der geplanten Stellplätze betrug 33.

Gegenüber den heute erlaubten Verkaufsflächen wird die Verkaufsfläche für Schuhe um 5 m² reduziert, die Verkaufsfläche für Textilien um 150 m² angehoben. Der Lebensmittelmarkt wird um eine Verkaufsfläche von 390 m² vergrößert. Die Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt bleibt unverändert bei 600 m². Weiterhin werden die Verkaufsflächen um weitere 60 m² für einen Facheinzelhandel mit Lebensmitteln im Zusammenhang mit einem gastronomischen Betrieb vergrößert.

Der Investor hat von der bisherigen Planung Abstand genommen, weil sie keinen Zuspruch bei möglichen Betreibern fand. Die darin dargestellten Größen 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.

In der Offenlage wurde die Flächennutzungsplanänderung nicht beanstandet und unterliegt daher keiner erneuten Offenlage. Somit ist er nicht Gegenstand dieser Offenlage.

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 mit einer optischen Zweigeschossigkeit 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 Standards 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 2.70 m sowie der Verbreiterung der Fahrspuren auf bis zu 7.50 m 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 Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.090 m², sowie die Erweiterung der Handelsflächen mit Fachmärkten aus den Bereichen Schuhe, Textil, Gastronomie mit Außengastronomie und einem Facheinzelhandel mit Lebensmitteln 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. Für den Bereich der Außengastronomie ist anzumerken, dass es sich hier um Sitzgelegenheiten für einen kurzfristigen Aufenthalt zwecks Verzehr kleiner Speisen oder Getränke handelt. Die Gespräche mit den künftigen Mietern sind 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 als Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Nottuln
- 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 Appelhülsener 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 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 Appelhülsener Straße wird als verträglich eingestuft. Es sind keine baulichen Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Straße erforderlich.

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

An der südlichen Plangebietsecke soll eine neue Ausfahrt entstehen, die ausschließlich dem Lieferverkehr dient. Der ausfahrende Verkehr kann nur in Fahrtrichtung Nottuln abfließen. 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 Appelhülsen 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.

Sowohl für die Rad fahrenden Verkehrsteilnehmer als auch für Menschen mit Behinderungen (Rollstuhl, Rollator etc.) werden im Bereich des Eckenhovener Weges und zwischen der Gebäudeecke der Gastronomie und dem Einfahrtsbereich verkehrstechnisch sichere behindertengerechte Rampen entstehen. Sie sind so angeordnet, dass ein Queren der Aus- und Zufahrten vermieden werden kann.

Der Radverkehr aus dem Ortskern mit dem Ziel „Einkaufszentrum“ hat die vorhandenen Radwege durch den Kreisverkehr zu benutzen. Um ein Fahren gegen die Fahrtrichtung zu vermeiden, sollen Radfahrer am westlichen Plangebietsrand das Rad schieben. Nach einem längeren Entscheidungsprozess stellt dies die sicherste Vorgehensweise dar. Nach der Realisierung der Umgehungsstraße wird von einer Umklassifizierung der Appelhülsener Straße ausgegangen, die es ermöglicht den Verkehrsraum im Bereich des Einkaufszentrums komplett neu zu strukturieren und eine angenehmere Situation für Radfahrer schafft.

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.

Das Gutachterbüro weist in seiner Gesamtschau darauf hin, dass „das Vorhaben überwiegend kongruent zu den Zielvorstellungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln (Stadt + Handel 2009) ist, allerdings der geplante kleinere Bekleidungsfachmarkt mit 170 m² Verkaufsfläche nicht vollumfänglich den Empfehlungen für die Weiterentwicklung des Ortszentrums entspricht: Kleinteilige Entwicklungen sollen gemäß Einzelhandelskonzept dem gewachsenen Ortskern vorbehalten sein;...“

Die Empfehlung des Gutachterbüros zum kleineren Bekleidungsfachmarkt wurde seitens der politischen Gremien der Gemeinde Nottuln zur Kenntnis genommen und eventuelle Auswirkungen auf den Ortskern akzeptiert.

Weiterhin wird seitens der Planung darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Textilfachmarkt nicht um ein exklusives Bekleidungsgeschäft, sondern um ein Ladenlokal einer umsatzstarken Textilfachmarktkette handelt, die täglich große Mengen an Ware auf kleinem Raum umsetzt. Die derzeitige Geschäftsausrichtung orientiert sich wegen der guten Erreichbarkeit und des Standortes überwiegend an Einkaufszentren und weniger an gewachsenen Ortskernen.

Im weiteren Verlauf der Gesamtschau wird darauf hingewiesen, dass keine negativen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen im Nottulner Ortskern zu

erwarten sind.

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

Dem Beeinträchtungsverbot 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

Grundlagen für die Festsetzungen der Einzelhandelsortimente der einzelnen Sondergebiete 1-6 (SO 1-5/ EKZ) bilden die gutachtlichen Fachbeiträge des Büros Stadt und Handel in Dortmund:

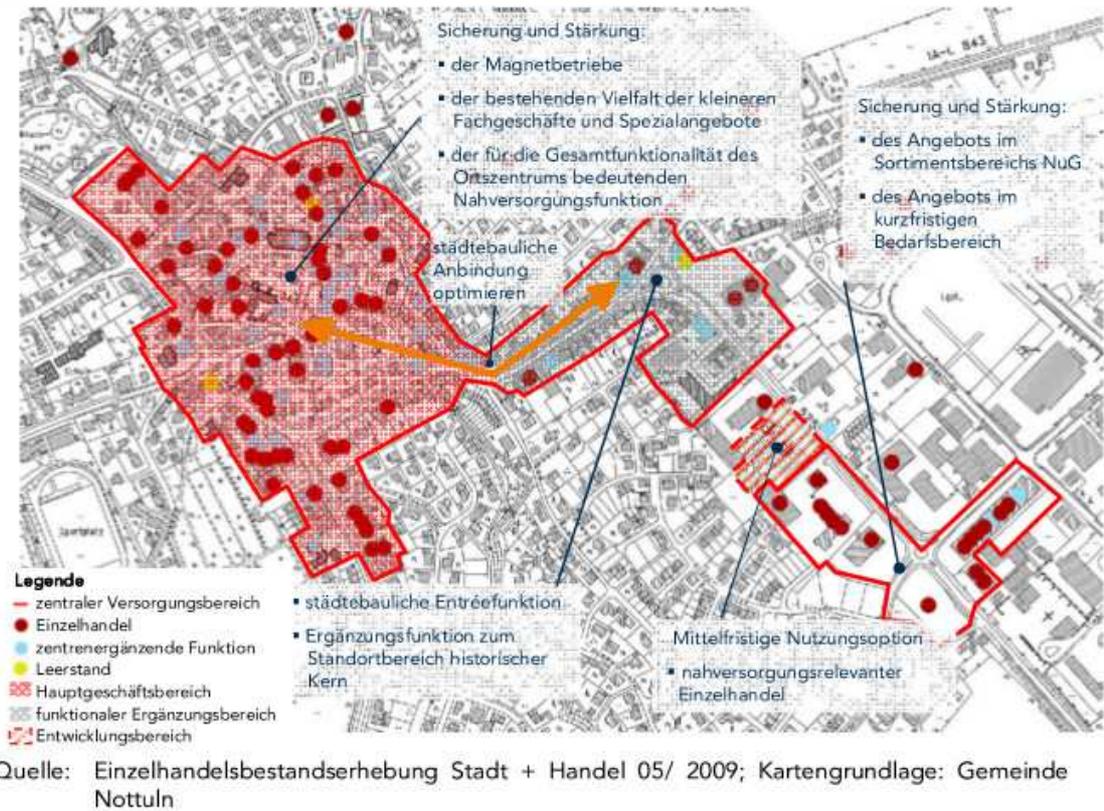
- Die Fortschreibung des „Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln – Endbericht -
- Die Voreinschätzung zur Konformität einer geplanten Ansiedlung von Fachmärkten in Nottuln , Appelhülsener Straße 3, mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln
- Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines Lebensmittelmarktes sowie für die Ansiedlung von Fachmärkten in Nottuln, Appelhülsener Str. 3 – Ergänzende Stellungnahme

In der gutachtlichen Darstellung geht es darum „die vorhandenen Einzelhandelsstandorte und insbesondere das Ortszentrum künftig vor unerwünschten städtebaulich- funktionalen Entwicklungen zu sichern. Sie bedarfsgerecht fortzuentwickeln und Einzelhandelsvorhaben hierzu gezielt sortimentspezifisch steuern zu können.

Rechtliche Grundlagen für das Einzelhandelskonzept sind die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Landesentwicklungsprogramms Nordrhein- Westfalen, (LEPro NRW) in der aktuellen Fassung, des Einzelhandelserlasses Nordrhein- Westfalen sowie der jeweils aktuellen Rechtsprechung.

(
Im Einzelhandelskonzept wird eine räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs im Ortsteil Nottuln vorgenommen. Der Vorhabenbereich befindet sich im zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Nottulns. Er bildet sowohl die städtebauliche Entree- Funktion vor dem Ortskern als auch einen funktionalen Ergänzungsbereich dar.

Räumliche Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche im Ortsteil Nottuln



Es ist vorgesehen großflächige Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln um eine städtebaulich- funktionale Weiterentwicklung zu unterstützen und den Betriebstypenmix zu erweitern. Für diese Betriebstypen ist das Flächenangebot im Hauptgeschäftsbereich unzureichend.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment innerhalb des Ortszentrums im Kreuzungsbereich Appelhülsener Straße / Mauritzstraße dient einer gezielten Attraktivierung des Eingangsbereichs zum Ortszentrum. Es verdeutlicht die Entrée- Funktion des Standortbereichs.“

Quelle: Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln – Endbericht – Büro Stadt und Handel, Dortmund

Für den Vorhabenbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Damit kann der Anforderung an ein Einkaufszentrum mit teilweise großflächigem Einzelhandel (SO1/ EKZ) entsprochen werden. Die zulässigen Handelsnutzungen sollen im Rechtsplan nach ihrem Hauptsortiment, Neben- und Randsortimenten sowie WZ- Kennziffern analog zum vor genannten Gutachten differenziert festgesetzt und in ihrem Flächenumfang begrenzt werden.

Die Hauptsortimente werden durch die typischen Namen gebenden Einzelhandelsbetriebe bestimmt. Im Vorfeld konnten anhand der eingereichten Sortimentslisten der künftigen Mieter die genauen WZ 2008 Kennziffern der Nottulner Liste zugeordnet werden. Daraufhin können für die Haupt-, Neben- und Randsortimente konkrete Aussagen getroffen werden.

Die maximale Fläche für zentrenrelevante Randsortimente wird einheitlich auf

10% der Verkaufsfläche festgesetzt. Damit werden die Anregungen der Bezirksregierung und IHK Münster aufgenommen. Das Büro Stadt und Handel hat in seiner ergänzenden Stellungnahme auf die Verträglichkeit dieses Umfangs für das Zentrum hingewiesen. Die nun festgesetzte Größe wird auch von den künftigen Betreiber akzeptiert.

Im Vorhabenbereich befindet sich bereits ein Lebensmittelmarkt (Lidl) der sich an diesem Standort etabliert hat und sich nun auf einer größeren Verkaufsfläche darstellen möchte. Er wird als „SO1 / EKZ Lebensmittelmarkt“ festgesetzt mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Neben den Lebens- und Genussmitteln können hier noch bis zu 20% der Verkaufsfläche im Nebensortiment Drogerie-, Kosmetik- und Parfümerieartikel, Hausrat, Bekleidung, zoologischer Bedarf, Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften angeboten werden. Dieses Angebot versorgt die Bürger neben den Lebens- und Genussmitteln auch mit weiteren Artikeln des täglichen Bedarfs. Die Randsortimente werden mit max. 10 % festgesetzt. Da es sich hier entsprechend dem Geschäftskonzept um ein breiteres zentrenrelevantes Angebot handeln soll (Spotsortimente), werden diese Sortimente auf einer Aktionsfläche für maximal 4 Wochen begrenzt zugelassen. Die zeitliche Begrenzung soll eine dauerhafte Verfestigung dieser Angebote vermeiden. Die Sortimente Pharmazeutische Artikel/ Apotheke, Waffen, Jagdbedarf und Angeln werden nicht zugelassen. Sie sollen zum Wohle der Bevölkerung nur in speziellen Fachgeschäften mit entsprechenden Konzessionen, Fachpersonal und Sicherheitseinrichtungen veräußert werden.

Bei dem SO2/ EKZ Textilmarkt werden für das Hauptsortiment mit 90% die Sortimente Bekleidung, Haus-, Bett- und Tischwäsche festgesetzt. Die Randsortimente werden bis zu 10% der Verkaufsfläche mit Spielwaren, Schmuck, Uhren, Wohneinrichtungsbedarf, Bilder, Poster, Bilderrahmen, Kunstgegenstände und Hausrat festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass von jedem Sortiment nur eine geringe Auswahl zur Verfügung stehen wird.

Das SO3/ EKZ dient der Unterbringung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 600 m². Hier sollen bis zu 90% der Verkaufsfläche die Sortimente Drogerie-, Kosmetik- und Parfümerieartikel angeboten werden. Für die verbleibenden 10% der Verkaufsfläche soll ein Randsortiment mit Bekleidung, Wohneinrichtungsbedarf, Bilder, Poster, Kunstgegenstände, Hausrat, zoologischer Bedarf, medizinische und orthopädische Geräte, Papier, Büroartikel, Schreibwaren sowie Künstler und Bastelbedarf, Fotos, optische Erzeugnisse und Zubehör zugelassen werden.

Für das SO4/ EKZ wird ein Textilmarkt mit einer Verkaufsfläche von 500 m² zugelassen. Das Hauptsortiment soll zu 90% der Verkaufsfläche für Bekleidung, Heimtextilien wie Haus-, Bett- und Tischwäsche zugelassen werden. Für diesen Textilmarkt wird ein umfangreicheres Randsortiment von 10% der Verkaufsfläche zugelassen, da das Marktkonzept ein breites Sortiment vorsieht, jedoch nur wenige unterschiedliche Artikel pro Sortiment vorsieht. Deshalb sollen die Sortimente Hausrat, Drogerie, Kosmetik, Parfüm, Schuhe, Lederwaren, zoologischer Bedarf, Uhren, Schmuck, Wohneinrichtungsbedarf, Bilder, Poster,

Bilderrahmen, Kunstgegenstände, Nahrungs- und Genussmittel, Papier, Büroartikel, Schreibwaren, sowie Künstler- und Bastelbedarf, Sport- und Campingartikel, Bücher, Spielwaren zugelassen werden.

Das Sortiment WZ 47.53 wird auf Vorhänge und Teppiche und das Sortiment WZ 47.51 auf Kurzwaren, Schneidereibedarf und Handarbeiten beschränkt um mit einem kleineren Angebot die Entwicklung kleiner inhabergeführter Fachgeschäfte im Zentrum zu schützen.

Das SO5/ EKZ dient der Unterbringung eines Schuhmarktes mit einer Verkaufsfläche von 400 m². Hier sollen 90% der Verkaufsfläche den Sortimenten Schuhe und Lederwaren zugeführt werden. Als Randsortiment mit 10% der Verkaufsfläche sollen Bekleidung, Sport- und Campingartikel zugelassen werden. Damit soll dem Betreiber die Möglichkeit eingeräumt werden neben dem Hauptsortiment auf einer Fläche von 40 m² auch Socken, Strumpfhosen, Handschuhe, etc anzubieten um sein Geschäft attraktiv zu gestalten.

Im Bereich des Kreisverkehrs wird das SO6/ EKZ mit Gastronomie und einem Facheinzelhandel mit Lebensmitteln von 60 m² festgesetzt. Die Verkaufsfläche soll zu 90 % dem Handel mit Nahrungs- und Genussmitteln wie Fleisch, Backwaren und regionalen landwirtschaftlichen Erzeugnissen dienen. Die Randsortimente werden mit 10% der Verkaufsfläche für Zeitschriften, Zeitungen, Hausrat und Bücher festgesetzt. Damit kann auf die Wünsche der Kunden reagiert werden neben den regionalen Lebensmitteln beispielsweise auch entsprechende Bücher und Zeitschriften kaufen zu können.

Weiterhin soll eine Außengastronomie von 54 m² zulässig sein. Sie soll den Kunden Sitzmöglichkeiten für den Verzehr von warmen Mahlzeiten und Getränken bieten. Eine Biergarten- oder Restaurantartige Außengastronomie ist bei diesem Geschäftskonzept nicht gewünscht. Hier ist von einer kurzfristigen Verweildauer auszugehen.

Durch die Lage und Nutzung dieses Betriebes mit seinem Angebot an Feinkostartikeln, der Außenwirkung der beleuchteten Innenräume insbesondere im Winter sowie der Außengastronomie werden das Vorhaben und das städtebauliche Umfeld aufgewertet. Weiterhin dient diese Einrichtung der Belebung des Bereichs und verbessert die Aufenthaltsqualität.

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. Gewerblich darf nur mit nicht zentrenrelevanten Waren gemäß der „Nottulner Liste“ gehandelt werden (s. Festsetzungen im VBB).

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 die Gesamtfläche der Sondergebiete 1 bis 6 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Sie gilt für die Hauptbaukörper und die Anlieferungsanlagen innerhalb der überbaubaren Fläche. Die Grundflächenzahl darf bis zu einer Höhe von 0,95 mit Nebenanlagen nach § 19 BauNVO wie Stellplätzen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. Nr. 4 und Nr. 5 der textlichen Festsetzungen und einem Bereich für eine Außengastronomie überschritten werden. 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 im Bereich der Gebiete SO 1 bis SO5 verzichtet werden, weil hier nur ein Vollgeschoss entstehen soll. 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 Grundstücke 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 Zweigeschossigkeit zulässig. In der Vorhabenplanung ist hier eine optische 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 der vor genannten Achse soll ein weiterer Baukörper entlang des Eckenhovener Weges anschließen, der nur von einem Fuß- und Radfahrerdurchgang 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 seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Die überbaubare Fläche für den Vorhabenbereich SO/ EKZ 1- 6 ist als größere zusammenhängende Fläche dargestellt um bei der Entwicklung des Vorhabens ausreichend Platz für die Grundrissanordnungen, Vordächer usw. zu erhalten. Gebäudelängen über 50 m 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 50 m 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 506 teilw., 507, 490 teilw. und 654 der Flur 10 herzustellen.

Weiterhin wird die Überbaubarkeit des Mischgebietes, Grundstücke 506 und 507, mit einer Grundflächenzahl von 0,6 durch eine Vereinigungsbaulast gesichert. Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde seitens des Kreises Coesfeld/ Bauordnung auf die Abstandsflächenproblematik am Eckenhovener Weg Flurstück 253 hingewiesen. In diesem Bereich befindet sich

bereits eine Abstandsflächenbaulast von einer bestehenden Garage Flurstück 762. Nach einer weiteren Prüfung durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Schemmer/ Wülfing in Borken wurde festgestellt, dass der Weg nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist und die geplanten Abstandsflächen dem Überdeckungsverbot von Abstandsflächen widerspricht. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden daraufhin zur Vermeidung bauordnungsrechtlicher Probleme angepasst. Die Reduzierung der Abstandsflächentiefe kann durch die Zulässigkeit eines Flachdachbereichs mit der zulässigen Mindesthöhe erzielt werden.

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 Nebenanlagen 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 Einkaufszentrums 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 2.00 m Höhe bezogen auf das Grundstück Appelhülsener Str. 5 errichtet werden.

Die Öffnungszeiten der Außengastronomie werden an die zulässigen Öffnungszeiten des Einkaufszentrums gebunden. Darüber hinausgehend ist keine Gastronomie beabsichtigt.

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) BauO NRW 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 Rückhaltung wird in zwei unterirdischen Speichern vorgesehen (384 cbm, 27 cbm). 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.

13.0 Örtliche Bauvorschriften § 86 BauO NRW

13.1 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.

Im Bereich des Eckenhovener Weges Flurstück 253 wird beabsichtigt einen Teil des Daches als Flachdach auszubilden, das sich am Mindestmaß für Gebäudehöhen orientiert. Die entstehenden Abstandflächen können problemlos auf dem eigenen Grundstück und einem unbelasteten Teil des Eckenhovener Weges nachgewiesen werden.

Weiterhin wird das Dach über dem Durchgang zum Eckenhovener Weg ebenfalls als Flachdach zugelassen, um sich am angrenzenden Dach zu orientieren und sich gestalterisch besser in die Gesamtplanung integriert.

Die bisher zulässigen Dachneigungen des Mischgebietes werden unverändert beibehalten.

14.0 Hinweise

14.1 Denkmalschutz

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

14.2 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.

14.3 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.

15.0 Änderungen nach der Offenlage/ Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Das Beteiligungsverfahren fand vom 05.10.2012 bis zum 05.11.2012 statt. Die erforderlichen Änderungen der Planzeichnung für die erneute Offenlage stellen sich wie folgt dar:

15.1 Änderungen in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1. Die Bezeichnung „Lebensmittelnahversorgung“ wird geändert in „Lebensmittelmarkt“ (s. Begründung 4.3).
2. Die Darstellung eines Tores im Bereich des SO2/ EKZ Textilmarkt wird analog zur architektonischen Planung ergänzt.
3. Die Bezeichnung „Gastraum“ wird analog zum Bebauungsplan in „Gastronomie, Facheinzelhandel mit Lebensmitteln“ geändert.
4. Der Schriftkopf des Planes wird entsprechend des Planstandes der Bauleitplanung fortgeschrieben (2. Offenlage, Datum 12.11.2012).
5. Im Bereich des SO4/ Textilmarktes werden 2 Fahrradständer umverteilt. Einer wird ca. 12m weiter nach Südwesten zu den geplanten Ständern verlegt und der zweite in den Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes. Damit sollen eine Konzentration von Fahrradständern am Durchgang zum Eckenhovener Weg und Engpässe an anderen Stellen vermieden werden.
6. 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

15.2 Änderungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planzeichnung , zeichnerische Darstellung, Texte)

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 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.
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. In der zeichnerischen Darstellung wurde der Überwurfhaken im SO2/ EKZ entfernt und die Nutzungsschablone direkt neben das betreffende Gebiet gesetzt. Dadurch wird die Festsetzung besser verständlich.
6. Im Bereich der Darstellung für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit der Kennziffer 1 „Einhausung der Anlieferung“ wurde die Signatur bis an die südwestliche Baugrenze herangezogen und den Anforderungen des Immissionsgutachtens angepasst.

15.3 Vorhabenplanung/ Architektur

1. In der Vorhabenplanung/ Architekturplanung werden im Bereich des Eckenhovener Weges Teilbereiche des geneigten Daches als Flachdach ausgebildet um die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Weiterhin wird das Dach über dem Durchgang zwischen dem Eckenhovener Weg und

der Stellplatzanlage SO/EKZ aus gestalterischen Gründen als Flachdach ausgebildet.

2. Im SO1/ EKZ wird der Begriff „Lebensmittelnaheversorgung“ gegen „Lebensmittelmarkt“ ausgetauscht (s. Begründung 4.3)
3. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Zuwegungen zu den Nebenausgängen werden in die architektonische Darstellung übernommen.
4. Im Bereich des SO2/ EKZ Textilmarkt wird das erforderliche Tor in der Fassadenebene als Abschluss zur Stellplatzanlage in der Darstellung ergänzt.

16.0 Schalltechnisches Gutachten

Die angegebenen Geschäftszeiten auch für die Außengastronomie werden korrigiert.

Aufgestellt , Laer 13.11.2012