

Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 132 der Gemeinde Nottuln
„Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Str.“

Nr.	Behörde/ Bürger	Anregung	Abwägung
Landesplanerische Anpassung			
1.	Bezirksregierung Münster 20.09.2012 – landes-planerische Anpassung	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. In NRW gibt es derzeit keine Ziele der Raumordnung, die den großflächigen Einzelhandel betreffen. Seit dem 17. April 2012 gibt es jedoch einen Kabinettsbeschluss der Landesregierung zum Landesentwicklungsprogramm (LEP), Sachlicher Teilplan - Großflächiger Einzelhandel. Die hier formulierten Ziele sind derzeit als Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. 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 Beeinträchtungsverbot (Ziel 3). 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 Appelhülsener Straße. In einer gutachterlichen Verträglichkeitsanalyse werden für die vorgesehenen Zentren relevanten Sortimente die max. zulässigen Verkaufsflächen aufgeführt, die keine Beeinträchtigungen der zentralen Ver-	Den Anregungen wird gefolgt, im Übrigen werden die Stellungnahmen zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird unter Rückgriff auf die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Nottuln (Dezember 2009) und die städtebaulichen und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse vom 28.06.2012 des Büros Stadt + Handel, Dortmund, konkret festgesetzt, welche Sortimente in den jeweiligen Sondergebieten zulässig sind. Die zulässigen Randsortimente werden einheitlich auf maximal 10% der Verkaufsfläche je Sondergebiet begrenzt und namentlich aufgeführt. In einer ergänzenden Stellungnahme zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse vom 06.11.2012 wird diese Randsortimentbegrenzung „aus fachlicher Sicht einerseits bestimmt genug und auch verträglich im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Nottuln sowie im Kontext der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO und des Entwurfs des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel“ angesehen (vgl. ebenda s. 2).

		sorgungsbereiche benachbarter Kommunen erwarten lassen. Im Entwurf des Bebauungsplans sind diese Verkaufsflächenangaben bislang aber nicht in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Aus landesplanerischer Sicht gibt es keine grundsätzlichen Bedenken, die der vorgelegten Planung entgegenstehen. Eine abschließende Einschätzung kann jedoch erst erfolgen, wenn der Bebauungsplan mit den konkreten Festsetzungen (Sortimente sowie Verkaufsflächen) für die jeweiligen Sondergebiete vorliegt. 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.	
2.	Bezirksregierung Münster 25.10.2012	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 Festsetzungen für Verkaufsflächen (VK): • 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. Aus landesplanerischer Sicht gibt es weiterhin keine Ziele der Raumordnung, die dieser Planung entgegenstehen. 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. Abschließend weise ich darauf hin, dass eine rechtliche Prüfung der Unterlagen im Sinne von § 6 BauGB nicht vorgenommen wurde; eine	Den Anregungen wird gefolgt, im Übrigen werden die Stellungnahmen zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird unter Rückgriff auf die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Nottuln (Dezember 2009) und die städtebaulichen und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse vom 28.06.2012 des Büros Stadt + Handel, Dortmund, konkret festgesetzt, welche Sortimente in den jeweiligen Sondergebieten zulässig sind. Die zulässigen Randsortimente werden einheitlich auf maximal 10% der Verkaufsfläche je Sondergebiet begrenzt und namentlich aufgeführt. In einer ergänzenden Stellungnahme zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse vom 06.11.2012 wird diese Randsortimentbegrenzung „aus fachlicher Sicht einerseits bestimmt genug und auch verträglich im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Nottuln sowie im Kontext der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO und des Entwurfs des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel“ angesehen (vgl. ebenda s. 2).

		solche Prüfung im Rahmen 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.	Bezirksregierung Münster 20.12.2012	Im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 132 erfolgen folgende Festsetzungen: • SO1/EKZ – Lebensmittelmarkt mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 1.090 qm, • SO2/EKZ – Textilmarkt mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 170 qm, • SO3/EKZ – Drogeriemarkt mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 500 qm, • SO4/EKZ – Textilmarkt mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 500 qm, • SO5/EKZ – Schuhmarkt mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 400 qm, • SO6/EKZ – Gastronomie, Facheinzelhandel mit Lebensmittel auf einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 60 qm, In allen Sondergebieten sollen zentrenrelevante Randsortimente in einem Umfang von 10 % zulässig sein. Aus landesplanerischer Sicht gibt es weiterhin keine Ziele der Raumordnung, die dieser Planung entgegenstehen.	Den Anregungen wird gefolgt, im Übrigen werden die Stellungnahmen zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird unter Rückgriff auf die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Nottuln (Dezember 2009) und die städtebaulichen und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse vom 28.06.2012 des Büros Stadt + Handel, Dortmund, konkret festgesetzt, welche Sortimente in den jeweiligen Sondergebieten zulässig sind. Die zulässigen Randsortimente werden einheitlich auf maximal 10% der Verkaufsfläche je Sondergebiet begrenzt und namentlich aufgeführt. In einer ergänzenden Stellungnahme zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse vom 06.11.2012 wird diese Randsortimentbegrenzung „aus fachlicher Sicht einerseits bestimmt genug und auch verträglich im Sinne des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Nottuln sowie im Kontext der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO und des Entwurfs des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel“ angesehen (vgl. ebenda s. 2).
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB			
4.	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.	Zu 4., 13. 22: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die mit dem Schreiben vom 20.12.2012 mitgeteilte Abwägung bezog sich auf die vom Einwendenden in Bezug auf die Änderung des Flächennutzungsplans geltend gemachten Einwendungen. Die Einwendungen zum Bebauungsplan werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nun behandelt. <i>Zum Anlass und Erfordernis der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB</i> 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 (Ratsbeschluss vom 01.06.2010), ist am vorliegenden Standort eine Erweite-

		zung 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. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“ 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 Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum notwendig. Die Erforderlichkeit der Planung aus § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch ist somit gegeben. <i>Städtebauliches Konzept</i> Die Gruppierung von Geschäften um einen gemeinsamen Parkplatz herum ist ein gängiges städtebauliches Konzept. Die höheren Gebäudeteile am Kreisverkehr heilen zudem den vorliegenden städtebaulichen Mangel am Kreisverkehr, dem derzeit eine bauliche Fassung fehlt. Das neue Einkaufszentrum ergänzt den Standortbereich des historischen Ortskerns, und erfüllt als neues Entree die städtebauliche Verknüpfungsfunktion zwischen dem historischen Ortskern und der Appelhülsener Straße. <i>Zuschnitt des Plangebietes</i> Der Zuschnitt des Plangebietes ergibt sich einerseits aus der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Einzelhandelskonzept und der trennenden Wirkung der Appelhülsener Straße. Bislang untergenutzte bzw. brachliegende Grundstücke werden mit einem städtebaulichen Gesamtkonzept dem im Einzelhandelskonzept vorgesehenen Zweck zugeführt. Die einbezogenen Grundstücke Flur 10, Flurstück 846 und 847 bilden zukünftig eine funktionale Einheit an diesem östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches. Für die angrenzenden Flurstücke Flur 10, Nr. 507 und 506 gilt im derzeit noch gültigen bestehenden Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbe- und Industriegebiet an der B 67 II“ noch eine Mischgebietsfestsetzung, mit der eine für das Einzelhandelsvorhaben günstige Grenzbebauung nicht möglich gewesen wäre. Um eine Bebauung an der gemeinsamen Grenze zu ermöglichen, wurden die beiden Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen.
--	--	---

			Hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung kommt es jedoch zu keiner grundsätzlichen Änderung. Bei den Flurstücken Nr. 490 und 654 lässt sich die gewünschte Grenzbebauung auch mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 63 realisieren. Zu Flurstück 593 hin ist keine Grenzbebauung benötigt. Darum ist in diesen Bereichen keine Änderung des derzeit geltenden Bebauungsplans notwendig und diese Grundstücke werden nicht in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Gleichwohl haben mit dem betroffenen Grundstücksnachbar von Flurstück 593 Gespräche stattgefunden, um die Möglichkeit des Einbezugs seines Grundstücks zu eruieren. Der Einwendende strebt auf seinem Grundstück langfristig eine Nutzung an, die mit dem Einzelhandelskonzept an dieser Stelle nicht konform ist. Es wäre also eine Überprüfung und Änderung des Einzelhandelskonzeptes notwendig, die für das bisherige Vorhaben nicht benötigt wurde und seitens der Gemeinde in naher Zukunft nicht beabsichtigt ist. Eine alternative, mit dem Einzelhandelskonzept konforme Nutzungsidee hat der Antragsteller gegenüber der Verwaltung nicht geäußert. Auch wenn eine solche Nutzungsidee gefunden hätte werden können, hätten weitere Planungsschritte überprüft werden müssen, insbesondere: • Konformität mit dem Einzelhandelskonzept bez. der Frage, ob ein Einkaufszentrum als Funktionseinheit mit gemeinsamen Parkplatz und sowohl zentrenrelevanten als auch nicht zentrenrelevanten Nutzungen an dieser Stelle zulässig ist • Lärmschutzgutachten: Die Grundannahmen und daraus abgeleiteten Maßnahmen müssten verändert werden. Die Lärmschutzproblematik wird an eine Grundstücksgrenze verschoben, an die eine Doppelhaushälfte grenzt • Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag: Die zulässigen Einleitungsmengen müssten nach heutigem Stand der Technik überprüft werden • Überprüfung der weiteren Fachgutachten zum Artenschutz und zur verkehrlichen Erschließung sowie Überarbeitung des Umweltberichts Da gegenüber der Verwaltung kein konkretes Vorhaben und keine konkrete Investitionsbereitschaft seitens des Einwendenden vorgestellt wurde, wird kein Erfordernis gesehen, den Geltungsbereich zu erweitern. <i>Schutz nachbarlicher Interessen, (Lärmschutzprobleme, Erschließung, Verletzung Abwägungsgebot)</i> Die Ausweisung eines Sondergebietes der Zweckbestimmung Einzel-
--	--	--	---

			handel neben den vorhandenen Misch- und Gewerbegebieten ist auch in Hinblick auf den Nachbarschutz grundsätzlich verträglich. <i>Lärmschutz</i> Die Bedingungen aus dem Fachgutachten zum Immissionsschutz, Büro Uppenkamp und Partner vom 12.11.2012, S. 28 f. wurden in den Bebauungsplan unter Punkt 10.0 der textlichen Festsetzungen und durch die zeichnerischen Festsetzungen vollumfänglich übernommen. Zusätzlich wird die tatsächliche Umsetzung der Maßnahmen über den Durchführungsvertrag fixiert. Die Einhausung der Anlieferung des SO 1 wird aus Rücksicht auf die Nachbarn über das gutachterlich vorgeschriebene Maß von 5 auf 10m Länge verdoppelt. Seitens der Fachabteilung Immissionsschutz des Kreis Coesfeld wurden in Hinblick auf das zu Grunde liegende Gutachten lediglich auf notwendige redaktionelle Änderungen hingewiesen. Inhaltliche Bedenken an der Plausibilität und Tragfähigkeit des Gutachtens oder der Geeignetheit der vorgeschlagenen Maßnahmen wurden nicht geltend gemacht. Seitens der Verwaltung wird dies als weiterer Anhaltspunkt dafür gesehen, dass die gutachterlich empfohlenen Maßnahmen geeignet und angemessen sind, um den Immissionsschutz zu gewährleisten. Die Überwachung und Einhaltung der Maßnahmen wird durch Auflagen in der Baugenehmigung sowie im Falle einer Nichteinhaltung durch Maßnahmen des Ordnungsrechts gewährleistet. <i>Erschließung</i> Die Anordnung der Stellplatzanlage ergibt sich zum einen aus der städtebaulichen Anforderung, den Kreisverkehr baulich zu fassen. Zum anderen ist es für Einzelhändler wichtig, dass die Stellplätze von der Straße aus einsehbar sind. Eine Anordnung auf der der Straße abgewandten Seite ist daher nicht zielführend. Die Größe des Stellplatzes ergibt sich durch den benötigten Stellplatznachweis. Bereits heute ist der Stellplatz vergleichbar angeordnet und hat sich hinsichtlich des Verkehrsablaufs bewährt. <i>Fazit</i> Aus den vorliegenden Gründen werden die Einwände als unbegründet bzw. gelöst angesehen. In der Abwägung wird das Einzelinteresse des Einwendenden hinter dem Interesse des Investors und Allgemeinheit an der Einzelhandelsentwicklung sowie der Aufwertung des Ortsbildes zurückgestellt.
5.	Bürger	Hiermit weise ich darauf hin, dass eine Regenwasserrückstaumöglich-	Der Anregung wird gefolgt.

	29.05.2012	keit zwingend notwendig ist. Dieses wurde, wie Ihnen bekannt ist, bereits vor 2 Jahren zugesichert. Für Starkregenereignisse, die durchaus 3-5 Mal pro Jahr auftreten, ist die Kanalisation an der Appelhülsener Straße zu klein dimensioniert. Wird hier noch mehr versiegelte Fläche an die Kanalisation angeschlossen, belastet dieses alle Anlieger der Appelhülsener Straße. Bei der Ortsbegehung unseres Regenwasserrückhaltesystems haben wir Ihnen diese Problematik bereits deutlich gemacht.	Es wurde von der Ingenieursgemeinschaft Flick, Ibbenbüren ein wasserwirtschaftlicher Fachbetrag erstellt (August 2012). Es wird auf dem Grundstück des Vorhabenträgers eine Regenrückhaltung mit gedrosselter Ableitung gemäß den Vorgaben dieses wasserwirtschaftlichen Fachbeitrags gebaut (vgl. ebenda, S. 5 f). Die Umsetzung wird durch den Durchführungsvertrag gesichert. Diese führt durch ihre Dimensionierung zu einer Verbesserung gegenüber der heutigen Situation. Eine hydraulische Überlastung des Mischwasservorflutkanals ist bei stärkeren Regenereignissen dennoch nicht auszuschließen. „Um Unterlieger bei einem Extremhochwasserereignis zu schützen, sind weitere Maßnahmen nötig. Für das betrachtete, zu überbauende Grundstück ist (...) unter wirtschaftlichen und wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten (...) die maximale Lösung ausgeschöpft“ (ebenda. s. S. 6). In Hinblick auf das mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgte Vorhaben werden somit alle geeigneten Maßnahmen ergriffen. Für die Gesamtsituation der Entwässerung in der Appelhülsener Straße kann der Vorhabenträger nicht weiter herangezogen werden.
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB			
6.	Stadt Dülmen 03.05.2012	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.	Zu 6., 19.: Im Zuge der Stellungnahme zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 11.10.2012 werden von der Stadt Dülmen ausdrücklich keine Anregungen mehr vorgetragen. Es ist daher davon auszugehen, dass eine abschließende Beurteilung der Planung stattgefunden hat und diese positiv ausgefallen ist.
7.	Wehrbereichsverwaltung West 03.05.2012	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.	Zu 7., 18., 23.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die maximale Gebäudehöhe im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt unter 20m. Eine Überschreitung der Höhe mit untergeordneten Gebäudeteilen ist möglich. Die Zuleitung der Unterlagen erfolgt im Einzelfall durch die Baugenehmigungsbehörde. Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zudem festgelegt, dass der Werbepylon niedriger sein muss, als die zulässigen Gebäude.
8.	Gemeindewerke Nottuln 3./8. 05.2012 Gebühren und Beiträge	Beitragsprüfung muss erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	Abwasser	Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist eine Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung nachzuweisen.	Der Anregung wird gefolgt. Es wird auf dem Grundstück des Vorhabenträgers eine Regenrückhaltung mit gedrosselter Ableitung gemäß den Vorgaben dieses wasserwirtschaftlichen Fachbeitrags gebaut (vgl. ebenda, S. 5 f).
9.	Gemeinde Senden 08.05.2012	Seitens der Gemeinde Senden werden keine Bedenken vorgebracht. Es wird darum gebeten, im Rahmen der geplanten Verträglichkeitsanalyse darzustellen, ob das Vorhaben negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Senden hat.	Zu 9. und 20. Der Anregung wird gefolgt. In der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt- und Handel, Dortmund, vom 28. Juni 2012 wurde bestätigt, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. In der Stellungnahme zur Beteiligung 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.
10.	Landesbetrieb Straßen NRW 30.05.2012	Durch die Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes Nr. 132 „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Einkaufszentrums im Zuge der B 525, AN 22,1, von Station 0,000 bis 0,140 geschaffen werden. Das bestehende Lidl - Gelände südöstlich des Kreisverkehrs wird hierfür überplant und nach Süden erweitert. Durch die neue Nutzung wachsen die Verkaufsflächen von derzeit ca. 1090 m² auf ca. 2.000 m² an, was etwa einer Verdoppelung der vorhandenen Verkaufsfläche entspricht. Neben Lidl sollen noch weitere Kleingewerbe im zukünftigen EKZ angesiedelt werden. Über das geplante Vorhaben und die damit verbundene Erschließung fand bereits im Januar 2012 ein gemeinsamer Termin mit dem Planungsbüro „inpunkto“ und der Regionalniederlassung Münsterland statt. Im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 525 wurde unter Abwägung der bereits bestehenden Nutzung und der zu erwartenden Umstufung nach Realisierung der OU Nottuln die folgende Vorgehensweise einvernehmlich vereinbart: Die Erschließung ist wie bisher über die bestehenden Zufahrten geplant. Ferner ist eine zusätzliche Anbindung bei ca. Station 0,135 vorgesehen. Im Zuge dieser neuen Zufahrt soll nur die Fahrbeziehungen „rechts rein“ und „rechts raus“ angeordnet werden. Aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der B	Zu 10., 17., 24: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist im genannten Bereich bei Station 0,135 „Nur LKW-Ausfahrt“ zeichnerisch festgesetzt. Zusätzlich wird die Ausfahrt für LKW mit der Fahrbeziehung „rechts raus“ im vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Die Fahrbeziehungen „links rein“, „rechts rein“ und „Links raus“ sind ebenso wenig zulässig, wie die Nutzung der Ausfahrt durch Nicht-LKW. Zur Umsetzung der Regelung wird im Durchführungsvertrag eine entsprechende Beschilderung („Einfahrt verboten“/ Nur LKW-Ausfahrt) geregelt. Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan unterzeichnet werden. Eine Trenninsel mit Hochbordsteinen zur Vermeidung des Linksabbiegeverkehrs von der Bundesstraße wird bei dieser Regelung als nicht notwendig erachtet.

		525 wird diese neue Zufahrt baulich so gestaltet, dass keine Linksabbieger von der Bundesstraße auf das Gelände auffahren können. Im Bereich der Zufahrt ist daher mittels Hochbordsteinen eine Trenninsel einzuplanen. Die seinerzeit angeforderte Verkehrsuntersuchung ist Bestandteil der vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan. Ich bitte die eingeschränkte Fahrbeziehung „rechts rein“ und „rechts raus“ im Zuge der geplanten Zufahrt für den Anlieferverkehr im Bebauungsplan bzw. in der Begründung entsprechend festzusetzen. Weitere Anregungen werden zum jetzigen Zeitpunkt vom Landesbetrieb Straßen NRW -Regionalniederlassung Münsterland - nicht vorgebracht. Bei dem weiteren Verfahrensablauf bitte ich mich zu beteiligen.	
11.	Kreis Coesfeld 31.05.2012 Bauaufsicht	Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings ergeben sich aus der Art der Planung erhebliche Probleme bzgl. der späteren Umsetzung des geplanten Vorhabens „Einkaufszentrum“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst gem. § 12 (4) BauGB neben dem eigentlichen Vorhaben auch einen kleineren Bereich des angrenzenden Mischgebietes. Für beide Gebiete wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gem. Festsetzung 7.0 - Bauweise gilt, dass „Gebäude ohne Grenzabstand lückenlos an die gemeinsame Grundstücksgrenze anzubauen sind. Zum MI-Gebiet existiert eine gemeinsame Grundstücksgrenzen im Bereich des Bebauungsplanes. Hier wäre theoretisch eine gemeinsame Grenzbebauung denkbar. Da eine solche Regelung aber einer Art Vorbescheid gleich kommt, muss ein solches Vorhaben auch realisierbar sein. Auf dem Flurstück 506 befindet sich bereits eine Bebauung (nur Gebäude) mit einer Grundfläche von ca. 625 m². Bei einer Grundstücksgröße von 1182 m² wäre bei einer Festsetzung der GRZ von 0,4 nur eine Bebauung von max. 473 m² zulässig. Bei einer nun vorgeschriebenen Grenzbebauung ist ohne Abriss vorhandener Gebäude keine Bebauung bis zur Grenze denkbar, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält. Zum angrenzenden GE-Gebiet existiert keine gemeinsame Grenze innerhalb des Plangebietes. Zudem ist für das Gewerbegebiet keine Bauweise festgelegt. Da Grundlage für das angrenzende Gewerbegebiet die BauNVO 1990 ist, kann ohne Grenzabstand gebaut werden, muss	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, den Hinweisen wird gefolgt: Durch Heraussetzen der zulässigen GRZ im Mischgebiet auf 0,6 wird zusätzlich zur vorhandenen Bebauung eine Grenzbebauung ermöglicht. Das Einkaufszentrum soll ohne Grenzabstand mit den vorhandenen Gebäuden auf Flurstück 490 und 506 verbunden werden. Eine Abstandsflächenbaulast zwischen dem Einkaufszentrum und den vorhandenen Gebäuden ist deshalb nicht mehr notwendig. Zur Umsetzung des Vorhabens wird insgesamt für die Flurstücke 253, 490, 506, 507 und 654 die Eintragung von Baulasten zur Übernahme von Abstandsflächen oder zur Grenzbebauung benötigt. Der Vorhabenträger wurde seitens der Gemeinde und seitens der Bauaufsichtsbehörde mehrfach über die benötigten Baulasteintragungen zur Umsetzung seines Vorhabens informiert. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan unterzeichnet werden muss, weist ausdrücklich auf diese Notwendigkeit hin. Die Eintragung der für die Grenzbebauung und Abstandsflächen benötigten Baulasten ist jedoch bauordnungsrechtlich erst im Zuge eines konkreten Bauvorhabens möglich. Dieses wiederum ist abhängig vom Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Eintragung der Baulasten kann daher vorher nur über privatrechtliche Verpflichtungserklärungen abgesichert werden. Die Verpflichtungserklärungen müssen

		aber nicht. Das hat zur Folge, dass eine Bebauung nur unter Berücksichtigung von § 6 (1) Satz 2, Ziffer b BauO NRW möglich ist. Danach ist eine Abstandfläche nicht erforderlich gegenüber Grundstücksgrenzen, gegenüber denen nach planungsrechtlichen Vorschriften ohne Grenzabstand gebaut werden darf, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ohne Grenzabstand gebaut wird. Eine solche Sicherung kann eine Anbauverpflichtung als Baulast darstellen. Die Alternative zur Anbauverpflichtung wäre normalerweise eine Abstandflächenbaulast auf den Flurstücken 490 und 654. Dieses ist aber hier nicht möglich, da zumindest auf dem Flurstück 490 die vorhandene Bebauung dafür zu nah an der Grundstücksgrenze existiert.	spätestens bei Unterzeichnung des Durchführungsvertrags vorliegen. Die vom Vorhabenträger und jeweils betroffenen Grundstückseigentümer unterschriebenen privatrechtlichen Verpflichtungserklärungen zur Eintragung einer Grenzbebauung bzw. Abstandfläche als Baulast liegen der Gemeinde für die Flurstücke 506, 507, 490 und 654 bereits heute in Abzügen vor. Entlang des Flurstücks 253/Eckenhovener Weg wurde die hochbauliche Planung so verändert, dass es nicht mehr zu einer Überschneidung der Abstandflächen kommt. Das Gebäude wurde in einem Teilabschnitt entlang des Fußwegs (Flurstück 253) niedriger und mit einem Flachdach ausgeführt. Diese Umplanung wird auch als städtebaulich vorteilhaft angesehen. Die Gemeinde erklärt sich bereit, die erforderliche Eintragung einer Abstandflächenbaulast auf ihrem Grundstück vorbehaltlich des Satzungsbeschlusses zu übernehmen. Ein Restrisiko der Nicht-Einhaltung der privatrechtlichen Verpflichtungserklärungen kann trotz dieser Absicherung nicht ausgeschlossen werden. Da die absehbar benötigten Verpflichtungserklärungen jedoch vorliegen bzw. in der Entscheidung der Gemeinde liegen, geht die Gemeinde von einer Umsetzbarkeit des Vorhabens aus.
	Immissionsschutz	Laut Fachdienst Immissionsschutz ist der Planungsanlass die Schaffung von Baurecht für ein Einkaufszentrum mit ca. 4000 m² Verkaufsfläche und 129 PKW -Stellplätzen. Hierzu soll der momentan als Mischgebiet ausgewiesene Bereich als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden. Zur Beurteilung der Lärmsituation an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen ist durch das Büro Uppenkamp + Partner eine lärmtechnische Prognose (Gutachten Nr. 03 0007 12-1 vom 24. April 2012) gefertigt worden. Der auf Seite 14 des Gutachtens angeführte Öffnungszeitenraum des Gastronomiebetriebes ist analog der Öffnungszeiten der übrigen gewerblichen Nutzungen auf max. 21:00 Uhr zu beschränken um eine Entleerung des Parkplatzes bis um 22:00 Uhr zu gewährleisten. Nach Auskunft der Gutachterin am 07.05.2012 ist die aufgeführte Öffnungszeit von 22:00 Uhr auf einen redaktionellen Fehler zurückzuführen und entsprechend zu berichtigen. Auf der Grundlage der v.g. Berechnung ist bei Umsetzung der beschriebenen Lärminderungs-	Der Anregung wird teilweise entsprochen: Das Immissionsschutzgutachten geht von 21:30 Uhr als maximale Öffnungszeit der gewerblichen Nutzungen aus. Der redaktionelle Fehler bezüglich der Öffnungszeiten wurde analog zu den Öffnungszeiten der übrigen gewerblichen Nutzungen auf 21:30 Uhr berichtigt (vgl. textl. Festsetzung Nr. 10.0. Immissionen, Emissionen und Fachgutachten zum Immissionsschutz, Büro Uppenkamp und Partner, vom 12.11.2012, S. 14f.)

		maßnahmen aus den Belangen des Immissionsschutzes von einer planungsrechtlichen Umsetzbarkeit des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes auszugehen. Es werden keine weiteren Anregungen vorge- tragen.	
	Untere Land- schaftsbehörde	Seitens der Unteren Landschaftsbehörde ist das rechnerisch er- mittelte Kompensationsdefizit in Höhe von 9.631 Biotopwertpunkten durch entsprechende (externe) Maßnahmen oder durch Ablösung über ein anerkanntes Ökokonto auszugleichen.	Zu 11., 16., 25.: Der Ausgleich wird über das Ökokonto des Kreises Coesfeld erfolgen. Eine entsprechende Festsetzung ist unter 8.0 „Maß- nahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Unterzeichnung des Durchfüh- rungsvertrags, d.h. noch vor dem Satzungsbeschluss über den Be- bauungsplan, die vertragliche Vereinbarung über das Ausgleichsflä- chenmanagement der Wirtschaftsbetriebe des Kreises Coesfeld in Höhe von 9.631 Punkten vorzuweisen. Diese vertragliche Vereinbarung wird Bestandteil des Bebauungsplans.
	Brandschutz- dienststelle	Die Brandschutzdienststelle gibt folgende Hinweise: 1. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW- Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für Mischgebiete (MI) mit < 3 Vollgeschossen eine Löschwassermenge von 96 m³/h (= 1.600 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversor- gung ist gemäß § 1 FSHG Aufgabe der Gemeinde. 2. Die zur Löschwasserentnahme erforderlichen Hydranten sind gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W331“ anzuordnen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
12.	Telekom 01.06.2012	Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“ nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Falls in Teilbereichen des Bebauungsplanes Änderungen an den Ver- kehrswegen vorgesehen sind, die vorhandene Telekommunikationsli- nien beeinträchtigen, so erfolgt diese Änderung an den Verkehrswegen ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen des Neubaus des Einkaufszentrums. Für diese Änderun- gen bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom an der Appelhülsener Straße keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass Tele-	Zu 12., 14. und 27: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Stellungnahme an den Vorhabenträger weitergeleitet.

		kom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat. Der Vorgang wird bei uns unter WMS-TI-Nr.: W00000096165667 geführt.	
Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB			
13.	RA Hüttenbrink für einen Bürger 05.11.2012	Unser Mandant ist mit der projektierten Planung nicht einverstanden. Wir regen deshalb an, von der Planung Abstand zu nehmen. Die beabsichtige Planung berücksichtigt u. a nicht in einer dem Abwägungsgebot gerecht werden Art und Weise die rechtlich geschützten Interessen unseres Mandanten. 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. 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. Darüber hinaus werden die Lärmschutzprobleme, die sich mit der Planung verbinden, nicht überzeugend, die nachbarlichen Interessen in einer gebotenen Art und Weise schützend, abgearbeitet. Dies gilt u. a. im Hinblick auf die Platzierung der Stellplatzanlage und die weitere Erschließung der SO-Flächen.	Zu 4., 13. 22: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die mit dem Schreiben vom 20.12.2012 mitgeteilte Abwägung bezog sich auf die vom Einwendenden in Bezug auf die Änderung des Flächennutzungsplans geltend gemachten Einwendungen. Die Einwendungen zum Bebauungsplan werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nun behandelt. <i>Zum Anlass und Erfordernis der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB</i> 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 (Ratsbeschluss vom 01.06.2010), 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. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülseener Straße“ 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 Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum notwendig. Die Erforderlichkeit der Planung aus § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch ist somit gegeben. <i>Städtebauliches Konzept</i> Die Gruppierung von Geschäften um einen gemeinsamen Parkplatz herum ist ein gängiges städtebauliches Konzept. Die höheren Gebäude teile am Kreisverkehr heilen zudem den vorliegenden städtebaulichen Mangel am Kreisverkehr, dem derzeit eine bauliche Fassung fehlt. Das

		neue Einkaufszentrum ergänzt den Standortbereich des historischen Ortskerns, und erfüllt als neues Entree die städtebauliche Verknüpfungsfunktion zwischen dem historischen Ortskern und der Appelhülsener Straße. <i>Zuschnitt des Plangebietes</i> Der Zuschnitt des Plangebietes ergibt sich einerseits aus der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Einzelhandelskonzept und der trennenden Wirkung der Appelhülsener Straße. Bislang untergenutzte bzw. brachliegende Grundstücke werden mit einem städtebaulichen Gesamtkonzept dem im Einzelhandelskonzept vorgesehenen Zweck zugeführt. Die einbezogenen Grundstücke Flur 10, Flurstück 846 und 847 bilden zukünftig eine funktionale Einheit an diesem östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches. Für die angrenzenden Flurstücke Flur 10, Nr. 507 und 506 gilt im derzeit noch gültigen bestehenden Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbe- und Industriegebiet an der B 67 II“ noch eine Mischgebietsfestsetzung, mit der eine für das Einzelhandelsvorhaben günstige Grenzbebauung nicht möglich gewesen wäre. Um eine Bebauung an der gemeinsamen Grenze zu ermöglichen, wurden die beiden Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen. Hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung kommt es jedoch zu keiner grundsätzlichen Änderung. Bei den Flurstücken Nr. 490 und 654 lässt sich die gewünschte Grenzbebauung auch mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 63 realisieren. Zu Flurstück 593 hin ist keine Grenzbebauung benötigt. Darum ist in diesen Bereichen keine Änderung des derzeit geltenden Bebauungsplans notwendig und diese Grundstücke werden nicht in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Gleichwohl haben mit dem betroffenen Grundstücksnachbar von Flurstück 593 Gespräche stattgefunden, um die Möglichkeit des Einbezugs seines Grundstücks zu eruieren. Der Einwendende strebt auf seinem Grundstück langfristig eine Nutzung an, die mit dem Einzelhandelskonzept an dieser Stelle nicht konform ist. Es wäre also eine Überprüfung und Änderung des Einzelhandelskonzeptes notwendig, die für das bisherige Vorhaben nicht benötigt wurde und seitens der Gemeinde in naher Zukunft nicht beabsichtigt ist. Eine alternative, mit dem Einzelhandelskonzept konforme Nutzungsidee hat der Antragsteller gegenüber der Verwaltung nicht geäußert. Auch wenn eine solche Nutzungsidee gefunden hätte werden können, hätten weitere Planungsschritte überprüft werden müssen, insbesondere: • Konformität mit dem Einzelhandelskonzept bez. der Frage, ob
--	--	---

		ein Einkaufszentrum als Funktionseinheit mit gemeinsamen Parkplatz und sowohl zentrenrelevanten als auch nicht zentrenrelevanten Nutzungen an dieser Stelle zulässig ist • Lärmschutzgutachten: Die Grundannahmen und daraus abgeleiteten Maßnahmen müssten verändert werden. Die Lärmschutzproblematik wird an eine Grundstücksgrenze verschoben, an die eine Doppelhaushälfte grenzt • Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag: Die zulässigen Einleitungsmengen müssten nach heutigem Stand der Technik überprüft werden • Überprüfung der weiteren Fachgutachten zum Artenschutz und zur verkehrlichen Erschließung sowie Überarbeitung des Umweltberichts Da gegenüber der Verwaltung kein konkretes Vorhaben und keine konkrete Investitionsbereitschaft seitens des Einwendende vorgestellt wurde, wird kein Erfordernis gesehen, den Geltungsbereich zu erweitern. <i>Schutz nachbarlicher Interessen, (Lärmschutzprobleme, Erschließung, Verletzung Abwägungsgebot)</i> Die Ausweisung eines Sondergebietes der Zweckbestimmung Einzelhandel neben den vorhandenen Misch- und Gewerbegebieten ist auch in Hinblick auf den Nachbarschutz grundsätzlich verträglich. <i>Lärmschutz</i> Die Bedingungen aus dem Fachgutachten zum Immissionsschutz, Büro Uppenkamp und Partner vom 12.11.2012, S. 28 f. wurden in den Bebauungsplan unter Punkt 10.0 der textlichen Festsetzungen und durch die zeichnerischen Festsetzungen vollumfänglich übernommen. Zusätzlich wird die tatsächliche Umsetzung der Maßnahmen über den Durchführungsvertrag fixiert. Die Einhausung der Anlieferung des SO 1 wird aus Rücksicht auf die Nachbarn über das gutachterlich vorgeschriebene Maß von 5 auf 10m Länge verdoppelt. Seitens der Fachabteilung Immissionsschutz des Kreis Coesfeld wurden in Hinblick auf das zu Grunde liegende Gutachten lediglich auf notwendige redaktionelle Änderungen hingewiesen. Inhaltliche Bedenken an der Plausibilität und Tragfähigkeit des Gutachtens oder der Geeignetheit der vorgeschlagenen Maßnahmen wurden nicht geltend gemacht. Seitens der Verwaltung wird dies als weiterer Anhaltspunkt dafür gesehen, dass die gutachterlich empfohlenen Maßnahmen geeignet und angemessen sind, um den Immissionsschutz zu gewährleisten. Die Überwachung und Einhaltung der Maßnahmen wird durch Auflagen in der Baugenehmigung sowie im Falle einer Nichteinhaltung durch
--	--	---

			Maßnahmen des Ordnungsrechts gewährleistet. <i>Erschließung</i> Die Anordnung der Stellplatzanlage ergibt sich zum einen aus der städtebaulichen Anforderung, den Kreisverkehr baulich zu fassen. Zum anderen ist es für Einzelhändler wichtig, dass die Stellplätze von der Straße aus einsehbar sind. Eine Anordnung auf der der Straße abgewandten Seite ist daher nicht zielführend. Die Größe des Stellplatzes ergibt sich durch den benötigten Stellplatznachweis. Bereits heute ist der Stellplatz vergleichbar angeordnet und hat sich hinsichtlich des Verkehrsablaufs bewährt. <i>Fazit</i> Aus den vorliegenden Gründen werden die Einwände als unbegründet bzw. gelöst angesehen. In der Abwägung wird das Einzelinteresse des Einwendenden hinter dem Interesse des Investors und Allgemeinheit an der Einzelhandelsentwicklung sowie der Aufwertung des Ortsbildes zurückgestellt.
Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB			
14.	Telekom 4 (2)	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: 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). Unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise bestehen keine Bedenken gegen den o. g. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. 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	Zu 12., 14. und 27: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Stellungnahme an den Vorhabenträger weitergeleitet.

		genommen werden können. 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. 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 Appelhülseener Straße keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat. Der Vorgang wird bei uns unter dem Zeichen w00000040940993 geführt.	
15.	IHK 06.11.2012	Gegen die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit insgesamt 3.000 m² Verkaufsflächen hat die IHK Nord Westfalen keine grundsätzlichen Bedenken. Bedenken ergeben sich aber im Hinblick auf die textlichen Festsetzungen und hier insbesondere die Darstellung der Fachmarkttypen und der Verkaufsflächengrößen der Randsortimente bei den Sortimenten: Drogerie, Textil und Lebensmitteln. Die IHK empfiehlt, alle Randsortimente zu reduzieren und auf maximal 10 % der Hauptsortimente fest zusetzen bzw. zu begrenzen. Die textlichen Festsetzungen könnten - wie nachfolgend aufgeführt - so im neuen Bebauungsplan übernommen werden. SO (1) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1090 qm. SO (2) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Geschäftes für Bekleidung / Wäsche, Heimtextilien mit einer Verkaufsfläche von 170 qm. SO (3) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Drogeriefachmarktes für Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Nahrungsmittel (Biowaren) und Getränke, Haushalts-	Zu 15., 26.: Dem Hinweis wird entsprochen. Die vorgeschlagene Festsetzung wird sinngemäß übernommen. Die Randsortimente werden im Bebauungsplan auf maximal 10% begrenzt und sowohl die Haupt- als auch die Randsortimente als Festsetzung eindeutig definiert. Vgl. hierzu auch die Abwägung zum Schreiben der Bezirksregierung- (landesplanerische Anpassung) vom 20.09.2012 (s. o. N. 1-3.)

		artikel und Artikel für Baby und Kind. SO (4) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Geschäftes für Textilien, Bekleidung und Wäsche mit einer Verkaufsfläche von 500 qm. SO (5) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Geschäftes für Schuhe/ Lederwaren mit einer Verkaufsfläche von 400 qm. SO (6) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Gastronomiebetriebes (Bistro, Cafe) mit einer Verkaufsfläche von 60 qm. In den Sondergebieten SO (1) bis SO (6) sind die jeweils genannten zentrenrelevanten Sortimente zulässig. Auf jeder einzelnen Fläche der Sondergebiete SO (1) bis SO (6) sind zentrenrelevante Randsortimente bis zu einer Fläche von 10 % der Verkaufsfläche des einzelnen Sondergebietes zulässig.	
16.	Kreis Coesfeld 31.10.2012 Bauaufsicht	Hinsichtlich der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es bestehen allerdings Bedenken an der Umsetzbarkeit des geplanten Vorhabens. Die Umsetzbarkeit des Vorhabens setzt u.a. voraus, dass auf Nachbargrundstücken entweder Baulasten übernommen werden und / oder Gebäude gegengleich angebaut werden. Sofern einer der betroffenen Eigentümer der Nachbargrundstücke die entsprechenden Erklärungen nicht unterschreiben sollte, wäre das Vorhaben nicht umsetzbar. Das an den Planbereich angrenzende Grundstück Flur 10, Flurstück 253 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Nottuln. Es ist im Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet an der B67 II“ nicht als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Somit handelt es sich bei der Grenze zwischen den Flurstücken 846 und 253 um eine Nachbargrenze. Die mit dem vorhabenbezogenem Bebauungsplan eingereichten Grundrisse und Ansichten verstoßen damit gegen § 6 BauO NRW (Abstandsflächen) und gegen den erforderlichen Brandabstand (Fenster in der Wand zur Nachbargrenze). Hinzu kommt, dass sich auf dem Flurstück 253 bereits eine Abstandsflächenbaulast (B564) für die Satteldachgarage auf dem Grundstück 762 befindet. Entsprechend § 6 (3) BauO NRW könnte die vorgelegte Planung damit auch gegen das Überdeckungsverbot von Abstandsflächen verstoßen. Eine weitere	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, den Hinweisen wird gefolgt: Zur Umsetzung des Vorhabens wird insgesamt für die Flurstücke 253, 490, 506, 507 und 654 die Eintragung von Baulasten zur Übernahme von Abstandsflächen oder zur Grenzbebauung benötigt. Der Vorhabenträger wurde seitens der Gemeinde und seitens der Bauaufsichtsbehörde mehrfach über die benötigten Baulasteintragungen zur Umsetzung seines Vorhabens informiert. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan unterzeichnet werden muss, weist ausdrücklich auf diese Notwendigkeit hin. Die Eintragung der für die Grenzbebauung und Abstandsflächen benötigten Baulasten ist jedoch bauordnungsrechtlich erst im Zuge eines konkreten Bauvorhabens möglich. Dieses wiederum ist abhängig vom Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Eintragung der Baulasten kann daher vorher nur über privatrechtliche Verpflichtungserklärungen abgesichert werden. Die Verpflichtungserklärungen müssen spätestens bei Unterzeichnung des Durchführungsvertrags vorliegen. Die vom Vorhabenträger und jeweils betroffenen Grundstückseigentümer unterschriebenen privatrechtlichen Verpflichtungserklärungen zur Eintragung einer Grenzbebauung bzw. Abstandsfläche als Baulast liegen

	Prüfung der Abstandflächen kann zu diesem Zeitpunkt nicht erfolgen. Hierfür ist ein amtlicher Lageplan eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs mit Berechnung der Abstandflächen und Darstellung der Baulasten erforderlich. Neben den Problemen der Umsetzbarkeit werden folgende Änderungen angeregt: 1. Für die einzelnen Sondergebiete sind in den textlichen Festsetzungen 1.0 – 1.6 neben den Verkaufsflächen auch die Gesamtnutzflächen und Nebennutzflächen festgesetzt. Diese Begriffe sind im Plan jedoch nicht erläutert (Was ist mit der Außengastronomie?). Da diese Festsetzung nur zu Problemen bei der späteren Beurteilung führen und städtebaulich eine solche Festsetzung bei diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich sein dürfte, wird vorgeschlagen, auf die Festsetzung der Nutzflächen zu verzichten. 2. Die textliche Festsetzung Nr. 5 sagt aus, dass außerhalb der festgesetzten Stellplatzanlage ausschließlich Stellplätze zulässig sind, die nicht Besuchern und Kunden dienen und Nebenanlagen, die der Unterbringung von Müllbehältern Fahrrädern dienen. Da fast das gesamte Grundstück entweder mit Baugrenzen oder Stellplatzanlagen überplant ist, bleibt nur noch eine kleine Fläche nord-westlich des Einkaufszentrums sowie vor dem Gebiet SO 6, für die diese Festsetzung gelten könnte. Auf diesen Flächen sind jedoch weder Stellplätze geplant, noch sind sie dort aufgrund fehlender Erschließungsmöglichkeiten denkbar. Die im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellte Außengastronomie in diesem Bereich ist mit dieser Festsetzung unzulässig. Es wird daher vorgeschlagen, die Festsetzung durch eine Regelung	der Gemeinde für die Flurstücke 506, 507, 490 und 654 bereits heute in Abzügen vor. Entlang des Flurstücks 253/Eckenhovener Weg wurde die hochbauliche Planung so verändert, dass es nicht mehr zu einer Überschneidung der Abstandflächen kommt. Das Gebäude wurde in einem Teilabschnitt entlang des Fußwegs (Flurstück 253) niedriger und mit einem Flachdach ausgeführt. Diese Umplanung wird auch als städtebaulich vorteilhaft angesehen. Die Gemeinde erklärt sich bereit, die erforderliche Eintragung einer Abstandflächenbaulast auf ihrem Grundstück vorbehaltlich des Satzungsbeschlusses zu übernehmen. Ein Restrisiko der Nicht-Einhaltung der privatrechtlichen Verpflichtungserklärungen kann trotz dieser Absicherung nicht ausgeschlossen werden. Da die absehbar benötigten Verpflichtungserklärungen jedoch vorliegen bzw. in der Entscheidung der Gemeinde liegen, geht die Gemeinde von einer Umsetzbarkeit des Vorhabens aus. Auf die Festsetzung von Nebennutzflächen in den einzelnen Sondergebieten wird wie vorgeschlagen verzichtet. Die textliche Festsetzung Nr. 4 (ehemals Nr. 5) wird dahingehend geändert, dass außerhalb der überbaubaren Fläche Müllbehälter und Fahrradständer ausdrücklich zulässig sind, andere Nutzungen aber nicht ausdrücklich ausgeschlossen werden. Die nicht umsetzbare Festsetzung von Stellplätzen wird entfernt.
--	---	--

		für die Zulässigkeit der Außengastronomie in diesem Bereich zu ersetzen.	
	Immissionsschutz	Planungsanlass ist die Schaffung von Baurecht für ein Einkaufszentrum mit ca. 4000 m² Verkaufsfläche und 129 PKW - Stellplätzen. Hierzu soll der momentan als Mischgebiet ausgewiesene Bereich als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen werden. Zur Beurteilung der Lärmsituation an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen ist durch das Büro Uppenkamp + Partner eine lärmtechnische Prognose (Gutachten Nr. 03 0007 12-1 vom 24. April 2012) gefertigt worden. Diese ist mit Datum vom 31.08.2012 aktualisiert worden (Gutachten Nr. 03 0007 12-2). Der Fachdienst weist darauf hin, dass die zum im SO 6 befindlichen Gastronomiebetrieb gehörende Außengastronomie nicht Gegenstand der o.g. lärmtechnischen Prognosen ist. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Außengastronomie an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen nicht zu erheblichen Lärmbelastigungen führt. Auf der Grundlage der Berechnung vom 31.08.2012 ist bei Umsetzung der beschriebenen Lärminderungsmaßnahmen (siehe Seite 5 der Berechnung) aus den Belangen des Immissionsschutzes von einer planungsrechtlichen Umsetzbarkeit des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes auszugehen. Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht. Hinweis auf einen redaktionellen Fehler im Gutachten: Im 1. Spiegelstrich der auf Seite 3 angeführten „Rahmenbedingungen“ sind Öffnungszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr genannt. Gemäß der Berechnung (siehe hierzu Seiten 14 -15) ist dieses jedoch der Betriebszeitraum. Die Öffnungszeiten der gewerblichen Nutzungen sind nur von 06:00 bis 21:30 Uhr berücksichtigt, um eine Entleerung des Parkplatzes bis 22:00 Uhr zu ermöglichen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der redaktionelle Fehler im Immissionsschutzgutachten wurde berichtigt. Vgl. Immissionsschutzgutachten Uppenkamp und Partner vom 12.11.2012, S.5 Das überarbeitete Lärmschutz-Gutachten berücksichtigt nun auch die Gastronomie und bestätigt deren Verträglichkeit (vgl. Immissionschutzgutachten Uppenkamp und Partner vom 12.11.2012, S.15, S. 24)
	Kommunale Abwasserbeseitigung	Laut Fachdienst Kommunale Abwasserbeseitigung soll die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über zwei Rückhaltungen gedrosselt in den Mischwasserkanal in der Appelhülsener Straße erfolgen. Für die Prüfung, Beurteilung und Stellungnahme ist demnach die Obere Wasserbehörde (Bezirksregierung Münster) zuständig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Untere Landschaftsbehörde	Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Das rechnerisch ermittelte Kompensationsdefizit in	Zu 11., 16., 25.: Der Ausgleich wird über das Ökokonto des Kreises Coesfeld erfolgen. Eine entsprechende Festsetzung ist unter 8.0 „Maß-

		Höhe von 9.553 Biotopwertpunkten ist durch entsprechende externe Ausgleichsmaßnahmen oder durch Ablösung über ein anerkanntes Ökokonto auszugleichen.	nahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Unterzeichnung des Durchführungsvertrags, d.h. noch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan, die vertragliche Vereinbarung über das Ausgleichsflächenmanagement der Wirtschaftsbetriebe des Kreises Coesfeld in Höhe von 9.631 Punkten vorzuweisen. Diese vertragliche Vereinbarung wird Bestandteil des Bebauungsplans.
	Brandschutzdienststelle	Dem der Brandschutzdienststelle zur Prüfung vorgelegten Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan wird aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt, wenn die hiermit vorgeschlagenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise der Brandschutzdienststelle berücksichtigt werden: 1. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für Mischgebiete (MI) mit ≤ 3 Vollgeschossen eine Löschwassermenge von $96 \text{ m}^3/\text{h}$ ($= 1.600 \text{ l/min}$) für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 1 FSHG Aufgabe der Gemeinde. 2. Die zur Löschwasserentnahme erforderlichen Hydranten sind gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 331“ anzuordnen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
17.	Landesbetrieb Straßen NRW 31.10.2012	Zur Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes werden seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Über das geplante Vorhaben und die damit verbundene Erschließung fand bereits im Januar 2012 ein gemeinsamer Termin mit dem Planungsbüro „inpunkto“ und der Regionalniederlassung Münsterland statt und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde von hier eine Stellungnahme abgegeben. Ein Punkt war die an der südwestlichen Plangebietsecke neu entstehende Anbindung. In dem nunmehr vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist diese Anbindung als „reine LKW-Ausfahrt“ festgeschrieben, die nur dem Lieferverkehr dienen soll und dieser soll auch nur in Richtung Nottuln abfließen.	Zu 10., 17., 24: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist im genannten Bereich bei Station 0,135 „Nur LKW-Ausfahrt“ zeichnerisch festgesetzt. Zusätzlich wird die Ausfahrt für LKW mit der Fahrbeziehung „rechts raus“ im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Die Fahrbeziehungen „links rein“, „rechts rein“ und „Links raus“ sind ebenso wenig zulässig, wie die Nutzung der Ausfahrt durch Nicht-LKW. Zur Umsetzung der Regelung wird im Durchführungsvertrag eine entsprechende Beschilderung („Einfahrt verboten“/ Nur LKW-Ausfahrt) geregelt. Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan unterzeichnet werden. Eine Trenninsel mit Hochbordsteinen zur Vermeidung des Linksabbiegeverkehrs von der Bundesstraße wird bei dieser Regelung als nicht

		Hiergegen werden seitens des Straßenbaulastträgers keine Bedenken vorgetragen. Ich gehe davon aus, dass diese ausschließliche Fahrbeziehung entsprechend markiert und beschildert bzw. verkehrsrechtlich angeordnet wird. Weitere Anregungen werden im laufenden Verfahren nicht vorgetragen.	notwendig erachtet.
18.	Wehrbereichsverwaltung 29.10.2012	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 vollinhaltlich weiter.	Zu 7., 18., 23.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die maximale Gebäudehöhe im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt unter 20m. Eine Überschreitung der Höhe mit untergeordneten Gebäudeteilen ist möglich. Die Zuleitung der Unterlagen erfolgt im Einzelfall durch die Baugenehmigungsbehörde. Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zudem festgelegt, dass der Werbepylon niedriger sein muss, als die zulässigen Gebäude.
19.	Stadt Dülmen 11.10.2012	Seitens der Stadt Dülmen werden keine Anregungen zu Ihren o.g. Bauleitplänen vorgetragen.	Zu 6., 19.: Im Zuge der Stellungnahme zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 11.10.2012 werden von der Stadt Dülmen ausdrücklich keine Anregungen mehr vorgetragen. Es ist daher davon auszugehen, dass eine abschließende Beurteilung der Planung stattgefunden hat und diese positiv ausgefallen ist.
20.	Gemeinde Senden 11.10.2012	Seitens der Gemeinde Senden werden hierzu keine Bedenken vorgebracht.	Zu 9. Und 20. Der Anregung wird gefolgt. In der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse des Büros Stadt- und Handel, Dortmund, vom 28. Juni 2012 wurde bestätigt, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. In der Stellungnahme zur Beteiligung 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.
21.	Gemeindewerke Nottuln 05.11.2012 Grünanlagen:	Ein ausreichender Wurzelbaum nah FLL-Richtlinien von mindestens 12m³/Baum. Folgende Bäume sind geeignet: Acer campestre – Feldahorn, Sorbus aria, Sorbus intermedia Brouwers, Liquidambar straciflua, Prunus padus – Schloß Tiefurt, Acer platanoides – Columnare. Es kann gem. ergänzendem Schreiben vom 15.11.2012 auch die Baumarten „Coryllus columna“ sowie „Liquidambar styraciflua“ eingesetzt werden. Die Außenanlagengestaltung ist mit den Gemeindewerken abzustimmen.	Zu 21. und 28.: Der Anregung wird gefolgt. Im Durchführungsvertrag, der vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans unterzeichnet werden muss, ist „Coryllus columna“ als Baum ausgewählt. Die Gemeindewerke haben vom Vorhaben- und Erschließungsplan Kenntnis erlangt, in dem auch die geplante Außenanlagengestaltung verzeichnet ist. Eine weitergehende Abstimmung der Außenanlagen auf den in Privatbesitz befindlichen Grundstücken ist nicht vorgesehen.

	Abwasser	Dem wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag wird zugestimmt und die maximale Einleitmenge von Regenwasser in den in den Mischkanal auf insgesamt 10 l/s festgelegt.	Zu 21. und 28.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Festlegung wird entsprochen.
	Trinkwasser	Anschluss an die Trinkwasserversorgung der Gemeindewerke Nottuln ist möglich.	Zu 21. und 28.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Straßenbau	Die verkehrstechnische Untersuchung ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abzustimmen	Zu 21. und 28.: Die Abstimmung ist erfolgt.
	Gebühren u. Beiträge	Nach Satzung der Gemeinde Nottuln.	Zu 21. und 28.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Erneute Beteiligung nach § 4a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB			
22.	Rechtsanwalt Hüttenbrink 11.01.2013	Namens und im Auftrage unseres Mandanten nehmen wir nunmehr im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu der oben genannten Planung wie folgt Stellung: Wir hatten bereits mit unserem Schreiben vom 05.11.2012, welches wir in Kopie nochmals überreichen, zu der Planung einschließlich der damit verbundenen 74. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nottuln Stellung genommen. Auf den Inhalt dieser Stellungnahme nehmen wir zwecks Meidung von Wiederholungen Bezug. Wir sehen die dort geltend gemachten Anregungen insbesondere nicht durch die uns mit Schreiben vom 20.12.2012 mitgeteilte „Abwägung“ als entkräftet an. Namentlich die unter Ziffer 10 der textlichen Festsetzung getroffenen Regelungen zu Immissionen/Emissionen eignen sich nicht, den berechtigten Interessen unseres Mandanten Rechnung zu tragen. Dies gilt beispielhaft im Hinblick auf die geplante Lärmschutzwand. Diese ist unseres Erachtens unzureichend. Darüber hinaus ist die alleinige Festsetzung von Nutzungszeiten, namentlich im Hinblick auf den Anlieferverkehr allein nicht geeignet, zu gewährleisten, dass diese Zeiten auch tatsächlich beachtet werden. Insoweit sind zusätzliche Maßnahmen geboten. Wir regen deshalb nochmals an, von der Planung in der gegebenen Art und Weise Abstand zu nehmen.	Zu 4., 13. 22: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die mit dem Schreiben vom 20.12.2012 mitgeteilte Abwägung bezog sich auf die vom Einwendenden in Bezug auf die Änderung des Flächennutzungsplans geltend gemachten Einwendungen. Die Einwendungen zum Bebauungsplan werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nun behandelt. <i>Zum Anlass und Erfordernis der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB</i> 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 (Ratsbeschluss vom 01.06.2010), 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. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“ 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 Ausweisung eines

		Sondergebietes mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum notwendig. Die Erforderlichkeit der Planung aus § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch ist somit gegeben. <i>Städtebauliches Konzept</i> Die Gruppierung von Geschäften um einen gemeinsamen Parkplatz herum ist ein gängiges städtebauliches Konzept. Die höheren Gebäudeteile am Kreisverkehr heilen zudem den vorliegenden städtebaulichen Mangel am Kreisverkehr, dem derzeit eine bauliche Fassung fehlt. Das neue Einkaufszentrum ergänzt den Standortbereich des historischen Ortskerns, und erfüllt als neues Entree die städtebauliche Verknüpfungsfunktion zwischen dem historischen Ortskern und der Appelhülsener Straße. <i>Zuschnitt des Plangebietes</i> Der Zuschnitt des Plangebietes ergibt sich einerseits aus der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Einzelhandelskonzept und der trennenden Wirkung der Appelhülsener Straße. Bislang untergenutzte bzw. brachliegende Grundstücke werden mit einem städtebaulichen Gesamtkonzept dem im Einzelhandelskonzept vorgesehenen Zweck zugeführt. Die einbezogenen Grundstücke Flur 10, Flurstück 846 und 847 bilden zukünftig eine funktionale Einheit an diesem östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches. Für die angrenzenden Flurstücke Flur 10, Nr. 507 und 506 gilt im derzeit noch gültigen bestehenden Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbe- und Industriegebiet an der B 67 II“ noch eine Mischgebietsfestsetzung, mit der eine für das Einzelhandelsvorhaben günstige Grenzbebauung nicht möglich gewesen wäre. Um eine Bebauung an der gemeinsamen Grenze zu ermöglichen, wurden die beiden Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen. Hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung kommt es jedoch zu keiner grundsätzlichen Änderung. Bei den Flurstücken Nr. 490 und 654 lässt sich die gewünschte Grenzbebauung auch mit dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 63 realisieren. Zu Flurstück 593 hin ist keine Grenzbebauung benötigt. Darum ist in diesen Bereichen keine Änderung des derzeit geltenden Bebauungsplans notwendig und diese Grundstücke werden nicht in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Gleichwohl haben mit dem betroffenen Grundstücksnachbar von Flurstück 593 Gespräche stattgefunden, um die Möglichkeit des Einbezugs seines Grundstücks zu eruieren. Der Einwendende strebt auf seinem Grundstück langfristig eine Nutzung an, die mit dem Einzelhandelskon-
--	--	---

			zept an dieser Stelle nicht konform ist. Es wäre also eine Überprüfung und Änderung des Einzelhandelskonzeptes notwendig, die für das bisherige Vorhaben nicht benötigt wurde und seitens der Gemeinde in naher Zukunft nicht beabsichtigt ist. Eine alternative, mit dem Einzelhandelskonzept konforme Nutzungsidee hat der Antragsteller gegenüber der Verwaltung nicht geäußert. Auch wenn eine solche Nutzungsidee gefunden hätte werden können, hätten weitere Planungsschritte überprüft werden müssen, insbesondere: • Konformität mit dem Einzelhandelskonzept bez. der Frage, ob ein Einkaufszentrum als Funktionseinheit mit gemeinsamen Parkplatz und sowohl zentrenrelevanten als auch nicht zentrenrelevanten Nutzungen an dieser Stelle zulässig ist • Lärmschutzgutachten: Die Grundannahmen und daraus abgeleiteten Maßnahmen müssten verändert werden. Die Lärmschutzproblematik wird an eine Grundstücksgrenze verschoben, an die eine Doppelhaushälfte grenzt • Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag: Die zulässigen Einleitungsmengen müssten nach heutigem Stand der Technik überprüft werden • Überprüfung der weiteren Fachgutachten zum Artenschutz und zur verkehrlichen Erschließung sowie Überarbeitung des Umweltberichts Da gegenüber der Verwaltung kein konkretes Vorhaben und keine konkrete Investitionsbereitschaft seitens des Einwendenden vorgestellt wurde, wird kein Erfordernis gesehen, den Geltungsbereich zu erweitern. <i>Schutz nachbarlicher Interessen, (Lärmschutzprobleme, Erschließung, Verletzung Abwägungsgebot)</i> Die Ausweisung eines Sondergebietes der Zweckbestimmung Einzelhandel neben den vorhandenen Misch- und Gewerbegebieten ist auch in Hinblick auf den Nachbarschutz grundsätzlich verträglich. <i>Lärmschutz</i> Die Bedingungen aus dem Fachgutachten zum Immissionsschutz, Büro Uppenkamp und Partner vom 12.11.2012, S. 28 f. wurden in den Bebauungsplan unter Punkt 10.0 der textlichen Festsetzungen und durch die zeichnerischen Festsetzungen vollumfänglich übernommen. Zusätzlich wird die tatsächliche Umsetzung der Maßnahmen über den Durchführungsvertrag fixiert. Die Einhausung der Anlieferung des SO 1 wird aus Rücksicht auf die Nachbarn über das gutachterlich vorgeschriebene Maß von 5 auf 10m Länge verdoppelt.
--	--	--	---

			Seitens der Fachabteilung Immissionsschutz des Kreis Coesfeld wurden in Hinblick auf das zu Grunde liegende Gutachten lediglich auf notwendige redaktionelle Änderungen hingewiesen. Inhaltliche Bedenken an der Plausibilität und Tragfähigkeit des Gutachtens oder der Geeignetheit der vorgeschlagenen Maßnahmen wurden nicht geltend gemacht. Seitens der Verwaltung wird dies als weiterer Anhaltspunkt dafür gesehen, dass die gutachterlich empfohlenen Maßnahmen geeignet und angemessen sind, um den Immissionsschutz zu gewährleisten. Die Überwachung und Einhaltung der Maßnahmen wird durch Auflagen in der Baugenehmigung sowie im Falle einer Nichteinhaltung durch Maßnahmen des Ordnungsrechts gewährleistet. <i>Erschließung</i> Die Anordnung der Stellplatzanlage ergibt sich zum einen aus der städtebaulichen Anforderung, den Kreisverkehr baulich zu fassen. Zum anderen ist es für Einzelhändler wichtig, dass die Stellplätze von der Straße aus einsehbar sind. Eine Anordnung auf der der Straße abgewandten Seite ist daher nicht zielführend. Die Größe des Stellplatzes ergibt sich durch den benötigten Stellplatznachweis. Bereits heute ist der Stellplatz vergleichbar angeordnet und hat sich hinsichtlich des Verkehrsablaufs bewährt. <i>Fazit</i> Aus den vorliegenden Gründen werden die Einwände als unbegründet bzw. gelöst angesehen. In der Abwägung wird das Einzelinteresse des Einwendenden hinter dem Interesse des Investors und Allgemeinheit an der Einzelhandelsentwicklung sowie der Aufwertung des Ortsbildes zurückgestellt.
Erneute Beteiligung nach § 4a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB			
23.	Wehrbereichsverwaltung 10.12.2012	Mit Ihrem Schreiben vom 10.12.2012 benachrichtigen Sie mich über die öffentliche Auslegung der o.a. Planung. Zu der Planung habe ich bereits am 29.10.2012 Stellung genommen. Die vorgenommenen Änderungen zur erstmaligen Beteiligung haben meinerseits zu keinem anderen Prüfergebnis geführt. Meine Stellungnahme vom 29.10.2012 in dieser Angelegenheit gilt daher vollinhaltlich weiter.	Zu 7., 18., 23.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die maximale Gebäudehöhe im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt unter 20m. Eine Überschreitung der Höhe mit untergeordneten Gebäudeteilen ist möglich. Die Zuleitung der Unterlagen erfolgt im Einzelfall durch die Baugenehmigungsbehörde. Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zudem festgelegt, dass der Werbepylon niedriger sein muss, als die zulässigen Gebäude.
24.	Straßen NRW 11.01.2013	Zur Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes werden seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland keine weiteren Anregungen vorgetragen.	Zu 10., 17., 24: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist im genannten Bereich bei Station 0,135 „Nur

		Ich bitte meine Stellungnahme vom 31.10.2012, Az.: w.o. zu beachten.	LKW-Ausfahrt" zeichnerisch festgesetzt. Zusätzlich wird die Ausfahrt für LKW mit der Fahrbeziehung „rechts raus“ im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Die Fahrbeziehungen „links rein“, „rechts rein“ und „Links raus“ sind ebenso wenig zulässig, wie die Nutzung der Ausfahrt durch Nicht-LKW. Zur Umsetzung der Regelung wird im Durchführungsvertrag eine entsprechende Beschilderung („Einfahrt verboten“/ Nur LKW-Ausfahrt) geregelt. Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan unterzeichnet werden. Eine Trenninsel mit Hochbordsteinen zur Vermeidung des Linksabbiegeverkehrs von der Bundesstraße wird bei dieser Regelung als nicht notwendig erachtet.
25.	Kreis Coesfeld 11.01.2013 Bauaufsicht	Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen keine Bedenken. Hinsichtlich der möglichen Probleme, die sich aus den für das Bauvorhaben erforderlichen Baulasten / Anbauten ergeben könnten, wird auf die vorherige Stellungnahme verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, den Hinweisen wird gefolgt. Siehe Stellungnahme zu Nr. 11. Und Nr. 16.
	Immissionsschutz und Untere Gesundheitsbe- hörde	Aus den Belangen des Immissionsschutzes werden ebenfalls keine weiteren Anregungen vorgetragen und auch seitens der Unteren Gesundheitsbehörde bestehen gegen die sich aus der Überarbeitung ergebenden Änderungen keine Bedenken. Die Schallimmissionsprognose des Sachverständigen für Immissionsschutz Uppenkamp & Partner Nr. 03.0007 12-3 v. 12.11.2012 hat vorgelegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Untere Land- schafts- behörde	Laut Unterer Landschaftsbehörde ist das rechnerisch ermittelte Kompensationsdefizit in Höhe von 9.553 Biotopwertpunkten durch entsprechende (externe) Maßnahmen oder durch Ablösung über ein anerkanntes Ökokonto auszugleichen.	Zu 11., 16., 25.: Der Ausgleich wird über das Ökokonto des Kreises Coesfeld erfolgen. Eine entsprechende Festsetzung ist unter 8.0 „Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Unterzeichnung des Durchführungsvertrags, d.h. noch vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan, die vertragliche Vereinbarung über das Ausgleichsflächenmanagement der Wirtschaftsbetriebe des Kreises Coesfeld in Höhe von 9.631 Punkten vorzuweisen. Diese vertragliche Vereinbarung wird Bestandteil des Bebauungsplans.
	Brandschutz- dienststelle	1. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für Mischgebiete (MI) mit < 3 Vollgeschossen eine Löschwassermenge von 96 m³/h (= 1.600 l/min) für eine	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

		Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 1 FSHG Aufgabe der Gemeinde. 2. Die zur Löschwasserentnahme erforderlichen Hydranten sind gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 331“ anzuordnen.	
26.	IHK 11.01.2013	Zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes, wie wir ihn mit Schreiben vom 10.12.2012 erhalten haben, werden von der IHK Nordwestfalen weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.	Zu 15., 26.: Dem Hinweis wird entsprochen. Die vorgeschlagene Festsetzung wird sinngemäß übernommen. Die Randsortimente werden im Bebauungsplan auf maximal 10% begrenzt und sowohl die Haupt- als auch die Randsortimente als Festsetzung eindeutig definiert. Vgl. hierzu auch die Abwägung zum Schreiben der Bezirksregierung– (landesplanerische Anpassung) vom 20.09.2012 (s. o. N. 1.-3.)
27.	Telekom 14.01.2013	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 10. Dezember 2012 nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben "w00000040940993" vom 05.11.2012 fristgerecht Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Ergänzung unverändert weiter: Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der () Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter genannten Adresse in der Signatur so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Der Vorgang wird weiterhin unter den Zeichen W00000040940993 geführt.	Zu 12., 14. und 27: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Stellungnahme an den Vorhabenträger weitergeleitet.
28.	Gemeindewerke Nottuln 14.01.2013	Die Stellungnahmen der einzelnen Sachgebiete bleiben entsprechend der Stellungnahme vom 05.11.2012 bestehen.	Die Abwägung der Gemeinde ist für Stellungnahme Nr. 21 und Nr. 28 identisch. (s.o.)