



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 020/2013

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
07.02.2013

Tagesordnungspunkt:

Beschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 132 "Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße"

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Gemeinde Nottuln stimmt der Abwägung der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“ abgegebenen Stellungnahmen wie in Anlage 2 zur Vorlage vorgeschlagen, zu. Die Abwägung der Stellungnahmen wird Bestandteil der Begründung.
2. Der Rat der Gemeinde Nottuln stimmt dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3 zur Vorlage) in der Fassung vom 13.11.2012 zu. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
3. Der Rat der Gemeinde Nottuln beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“ in der Fassung vom 12.11.2012 (Anlage 2 zur Vorlage) gemäß §§ 2 und 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. V. m. § 12 Baugesetzbuch und §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NRW als Satzung. Der Gemeinderat beschließt die Begründung in der Fassung vom 12.11.2012 und den Umweltbericht ist der Fassung vom 25.09.2012 (Anlage 5 und 6 zur Vorlage). Die Anlagen 7-15 zur Vorlage liegen der Beschlussfassung zu Grunde.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	20.02.2013	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	26.02.2013	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

...

Sachverhalt:

Um Baurecht für ein neues Einkaufszentrum am Kreisverkehr Appelhülsener Straße / Schapdettener Straße) zu schaffen, wurde am 20.03.2012 vom Rat beschlossen (vgl. Vorlage 79/2012), den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) Nr. 132 „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“ aufzustellen und im Parallelverfahren die dafür notwendige 74. Änderung des Flächennutzungsplans vorzunehmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum VBB und zur Änderung des Flächennutzungsplanes fand in der Zeit von 02.05. bis 01.06.2012 statt. Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Pläne überarbeitet.

Die Offenlage sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit 05.10.-05.11.2012. Nach Auswertung der Stellungnahmen konnte die 74. Änderung des Flächennutzungsplans am 11.12.2012 vom Rat beschlossen werden (Vorlage 218/2012). Der Bebauungsplan hingegen musste noch einmal überarbeitet werden.

Die vom Rat beschlossene Änderung des Flächennutzungsplans liegt derzeit der Bezirksregierung zur Genehmigung vor. Die Rückmeldung der Bezirksregierung wird Ende März erwartet. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 13.12.2012 bis 14.01.2013 erneut öffentlich ausgelegen und auch die Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen wurde mehrfach mit Sachstandberichten über das Verfahren informiert. Die eingegangenen Anregungen aus den Gremiensitzungen, der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden größtenteils übernommen. Als Beispiele für Änderungen seien genannt:

- Erweiterte Regenrückhaltung,
- Rampen/Zufahrten/Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer
- Zufahrtsregelung PKW und LKW
- Bau einer Buswartehalle,
- Festlegungen der zulässigen Warensortimente
- Transparente Ausführung der Lärmschutzwand zur Straße hin (Verkehrssicherheit)
- Längere Einhausung der Anlieferung als zusätzlicher Lärmschutz

Weitere Änderungen lassen sich der Abwägungstabelle in Anlage 1 entnehmen. Die Änderungen werden teils im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, teils im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

Nach Einarbeitung aller Änderungen bleibt eine Nachbareinwendung bestehen:

Der Nachbar bittet in seinen Stellungnahmen darum, das gesamte Vorhaben aufzugeben. Darüber hinaus bemängelt er u. a. das städtebauliche Gesamtkonzept, den Zuschnitt des Plangebiets, den Immissionsschutz, den Umgang mit nachbarrechtlich geschützten Interessen sowie die Erschließung (Vgl. Anlage 1, Nr. 4, 13, und 22). Die vorgetragenen Belange werden durch eine städtebauliche Begründung und die Umsetzung der gutachterlichen Vorgaben entkräftet. Die in der Planzeichnung mit 10m festgesetzte Lärmschutzeinhausung der Anlieferungsrampe geht sogar noch über die gutachterlich geforderten 5m hinaus. Die tatsächliche Umsetzung dieser und anderer nachbarschützender Maßnahmen wird zusätzlich über den Durchführungsvertrag abgesichert. Es haben auch Gespräche mit dem Einwendenden stattgefunden, um zu erörtern, in wie weit seine betroffenen Grundstücke in das Planverfahren mit einbezogen werden könnten. Die Nutzungsvorstellungen des Einwendenden waren jedoch noch nicht hinreichend konkret und die Machbarkeit ließ sich nicht ohne erhebliche Verzögerung des Planungsverfahrens

Vorlage Nr. 020/2013

überprüfen. Auf Grund der fristgerecht eingereichten Einwendungen steht es dem Antragsteller frei, Klage gegen den Bebauungsplan einzureichen. Er wurde aber auch darauf hingewiesen, dass er nach Konkretisierung seiner Nutzungsvorstellungen, insbesondere in Hinblick auf die Konformität mit dem Einzelhandelskonzept, eine Änderung des für ihn geltenden Bebauungsplanes beantragen könnte. Alternativ könnte auch ein Antrag auf Änderung bzw. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes gestellt werden.

Die Verwaltung weist auch auf die Einwendung der Bauaufsicht des Kreis Coesfeld hin, dass für die Umsetzung des Vorhabens diverse Baulasten benötigt werden. Auch die Gemeinde Nottuln muss zur Umsetzung des Vorhabens eine Baulast übernehmen. Rechtlich dürfen die Baulasten jedoch erst im Zuge eines konkreten Bauvorhabens eingetragen werden. Dieses ist wiederum abhängig vom Beschluss des Bebauungsplans. Vor dem Beschluss ist es daher nicht möglich, die Umsetzbarkeit über Baulasten abzusichern. Stattdessen muss der Vorhabenträger der Gemeinde zur Unterzeichnung des Durchführungsvertrags privatrechtliche Verpflichtungserklärungen der betroffenen Grundstücksnachbarn gegenüber der Prokonzept GmbH vorlegen, dass diese sich mit der Eintragung der benötigten Baulasten für das Vorhaben einverstanden erklären werden. Ein Restrisiko verbleibt, da die Gemeinde keinen direkten Zugriff auf die Umsetzung der privatrechtlichen Verpflichtungserklärungen hat. Gleichwohl ist der Vorhabenträger über dieses Risiko informiert und die Verpflichtungserklärungen liegen der Gemeinde bereits heute in Kopie vor, so dass von einer Umsetzbarkeit des Vorhabens auszugehen ist.

Zum weiteren Verfahren:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus drei Teilen:

1. Der Bebauungsplandarstellung
2. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan
3. Der Begründung zum vorhabenbezogene Bebauungsplan.

Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger zur Umsetzung der Planungen innerhalb einer bestimmten Frist, Übernahme der Kosten und der Einhaltung weiterer Auflagen verpflichtet, muss vor dem Satzungsbeschluss unterschrieben werden (§ 12 Baugesetzbuch).

Die Unterzeichnung des Vertrags durch die Prokonzept GmbH soll in dieser Ausschusssitzung (20.02.2012) nach Beratung im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung vorgenommen werden. Die Prokonzept GmbH muss zu diesem Zeitpunkt alle von ihr geforderten Unterlagen beibringen.

Nach der Vertragsunterzeichnung seitens des Vorhabenträgers soll der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen über seine Empfehlung zum Beschluss der Abwägung, des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 132 und der zugehörigen Begründung an den Rat beschließen.

In der Ratssitzung am 26. Februar 2013 ist dann die Unterzeichnung des Durchführungsvertrags durch den Bürgermeister und den Beigeordneten der Gemeinde vorgesehen. Anschließend fasst der Rat seinen Beschluss über die Abwägung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132 und die zugehörigen Begründung.

Wenn der Rat den Beschluss über den Bebauungsplan gefasst hat, soll mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gewartet werden, bis die Bezirksregierung die zugehörige 74. Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt hat.

Die im Vertrag abgesicherte Auswahl der Klinker- und Fensterfarben ist nach Fertigstellung des Rohbaus vor Ort geplant.

Anlagen:

- Anlage 1 Abwägung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 132
- Anlage 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBB
- Anlage 3 Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 4 Begründung VBB
- Anlage 5 Umweltbericht und Artenschutz
- Anlage 6 Grundriss 1
- Anlage 7 Grundriss 2
- Anlage 8 Schnitte, Ansichten
- Anlage 9 Baubeschreibung
- Anlage 10 Gutachten Immissionsschutz
- Anlage 11 Gutachten Verkehr
- Anlage 12 Gutachten Einzelhandel
- Anlage 13 Ergänzung Gutachten Einzelhandel
- Anlage 14 Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag
- Anlage 15 Lageplan wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag

Verfasst:
gez. Frau Maria Odenthal

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte