



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 049/2013

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
04.03.2013

Tagesordnungspunkt:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 126 "Bau- und Gartenmarkt"; hier:
Sachstandsbericht

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Auf der Grundlage der beiliegenden Planunterlagen (Anlage 1-10) soll das Verfahren weiter fortgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	21.03.2013	öffentlich			
		Beratungsergebnis			
		einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Sachstand / Bisheriges Verfahren

Bereits im Jahr 2010 wurde ein erster Entwurf zur Neugestaltung des Bau- und Gartenmarktes an der Appelhülsener Straße / Oststraße den politischen Gremien vorgelegt (Gemeindeentwicklungsausschuss vom 08.12.2010; VL 196/2010). Der Aufstellungsbeschluss folgte mit Beschluss des Rates vom 28.06.2011 (VL 047/2011).

In der Zwischenzeit hat im Zeitraum vom 22.08.-21.09.2011 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung stattgefunden. Hier sind insbesondere Stellungnahmen des Landesbetriebes Straßenbau NRW zur Verkehrsanbindung sowie von zwei Anwohnern zur Gestaltung der Schallschutzwand eingegangen. Diesen Anregungen konnte gefolgt werden.

Um die zeitliche Abfolge für den Vorhabenträger zu erleichtern, wurde durch den Rat am 03.07.2012 (VL 126/2012) vorab die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Diese Änderung ist mittlerweile von der Bezirksregierung Münster genehmigt und entsprechend im Amtsblatt bekannt gemacht worden.

Nunmehr haben sich die Planungen des Vorhabenträgers soweit konkretisiert, dass aus Sicht des Vorhabenträgers abschließende Pläne vorgelegt werden können, auf deren Grundlage die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stattfinden kann.

Städtebauliche Bewertung

Aus Sicht der Verwaltung setzt der Entwurf nun nach intensiven Beratungen die bestehenden besonderen städtebaulichen Anforderungen um. Aus hiesiger Sicht waren folgende Belange von besonderer Bedeutung:

Städtebau

Die gradlinige Architektur besitzt ein ausreichendes Gewicht hinsichtlich Baukörperhöhe und Ausdehnung, um den wichtigen Ortseingangsstandort städtebaulich zu prägen. Wichtig ist, dass nun durch eine Überdachung des Freilagers das Gebäude größer und attraktiver wirkt, als dies bei einem offenen Bereich der Fall gewesen wäre.

Zwar wäre eine rückwärtige Anordnung der Stellplätze noch wünschenswerter, jedoch kann bei der jetzt gewählten Anordnung (kein Großparkplatz, sondern geschwungene nur zweireihige Stellplatzanordnung) dieser Nachteil auf Grund der Gebäudegestaltung aufgefangen werden.

Ferner besteht nun eine attraktive Fußwegeverbindung von der Appelhülsener Straße zum Haupteingang, die ggf. bei einer zukünftigen Umgestaltung der Straße an dieser Stelle aufgegriffen werden kann.

Einzelhandel

Durch eine Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche sowie eine Feingliederung dieser Sortimenten kann eine Schädigung des zentralen Hauptversorgungsbereichs durch das Vorhaben verhindert werden.

Vorlage Nr. 049/2013

Entwässerung

Bei diesem Vorhaben ist angesichts der angespannten Regenwasserentwässerung dasselbe Vorgehen wie im Bereich des Bebauungsplans 132 „EKZ nördlich der Appelhülsener Straße“ gewählt worden. Der Vorhabenträger hat die Verträglichkeit der Maßnahme im Rahmen eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrags prüfen lassen. Die Umsetzung der erforderlichen Rückhaltungsmaßnahmen wird im Rahmen des Bebauungsplans sowie des Durchführungsvertrages gesichert.

Werbeanlagen

Um an diesem Standort die hochwertige Architektur zu schützen sowie um das Ortsbild positiv weiter zu entwickeln, wurde in Gesprächen mit dem Vorhabenträger das Thema Werbeanlagen in besonderem Maße thematisiert. Dabei war es nicht die Zielsetzung der Verwaltung, Werbung zu verhindern, sondern diese standortangepasst und hochwertig auszuführen. So ist jetzt zwar vorgesehen, im Randbereich des Kreisverkehrs einen Werbepylon zu errichten, dieser soll jedoch ein attraktives Erscheinungsbild erhalten (Ausführung in Klinker; siehe Anlage 10). Ferner wird auf heute noch existierende besonders störende Elemente verzichtet, wie etwa Aktionsflächen im Sichtfeld zwischen Kreisverkehr und Baumarktgebäude.

Fazit

Alle weiteren Details zum Entwurf sind den beigefügten Planunterlagen sowie der Begründung zu entnehmen. Insgesamt wird das Vorhaben zu einer grundlegenden Aufwertung des Bereichs Appelhülsener Straße / Ortseingang führen und ist daher zu begrüßen.

Weiteres Vorgehen

Die Offenlage der Pläne auf Grundlage der in der Anlage abgedruckten Unterlagen ist für Mitte April bis Mitte Mai vorgesehen, so dass noch vor der Sommerpause ein Satzungsbeschluss einschließlich eines Beschlusses zum zugehörigen Durchführungsvertrag denkbar ist – dies gilt selbstverständlich nur falls keine besonderen Stellungnahmen während der Offenlage eingehen. Der Vorhabenträger beabsichtigt eine zeitnahe Umsetzung der Planung.

Anlagen:

- Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3: Grundrisse / Ansichten / Schnitte
- Anlage 4: Baubeschreibung
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 7: Städtebauliche u. raumordnerische Verträglichkeitsanalyse
- Anlage 8: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 9: Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag
- Anlage 10: Gestaltung Pylon

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte