



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **074/2014**

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
17.04.2014

Tagesordnungspunkt:

Vorhaben zur Vergrößerung und Neugestaltung des Aldi-Marktes an der Appelhülsener Straße;

hier: Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 140
"Lebensmitteldiscountmarkt an der Appelhülsener Straße / Bodelschwinghstraße"

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 140 „Lebensmitteldiscountmarkt an der Appelhülsener Straße / Bodelschwinghstraße“ gemäß § 12 BauGB wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss). Ziel ist die Vergrößerung und Neugestaltung eines Lebensmitteldiscountmarktes.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Planverfahrens trägt der Antragsteller. Es entsteht interner Personalaufwand zur Koordinierung des Planverfahrens.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	07.05.2014	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	13.05.2014	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

...

Sachverhalt:

Der Lebensmitteldiscount Aldi beabsichtigt, seinen Markt an der Appelhülsener Straße / Bodelschwinghstraße durch einen Neubau zu ersetzen. So soll einerseits die Verkaufsfläche erhöht werden (von ca. 850 m² VK auf ca. 1.200 m² VK) und andererseits der Markt ein zeitgemäßes Erscheinungsbild von Innen und Außen bekommen. Der entsprechende Antrag, eine Planzeichnung des neuen Marktes (Lageplan) sowie beispielhafte Fotos einer Filiale mit aktuellem Erscheinungsbild sind Anlage 1 zu entnehmen. Ein Luftbild der heutigen Situation mit Fotos ist in Anlage 2 zu finden.

In der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses wird ein Vertreter der Firma Aldi das Projekt vorstellen und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Städtebauliche Bewertung

Die Planung ist außerordentlich zu begrüßen.

Gemeinsam mit der neuen Bäckereifiliale sowie dem Neubau des Hagebaumarktes im direkten Umfeld des Standortes des Aldi-Marktes profitiert die gesamte Ortseingangssituation am Kreisverkehr von einer Aufwertung. Architektonisch passt sich das aktuelle Erscheinungsbild gut in das Umfeld ein; es wirkt deutlich hochwertiger als das heutige Gebäude.

Auf Anregung der Verwaltung wurde durch Aldi bereits eine Begrünung des Parkplatzes mit in die Planung aufgenommen sowie die Anbindung für Fahrräder verbessert (neue Zuwegung und gute Abstellmöglichkeiten).

Für die Nachbarschaft wirkt sich zudem positiv aus, dass die Anlieferung zukünftig nicht mehr über die Kreulich-Straße erfolgt, sondern durch eine Lärmschutzwand geschützt über das Firmengelände erfolgt.

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln legt den Standort als Nahversorgungsbereich fest (Auszug siehe Anlage 5). Es entspricht insofern den Zielsetzungen für die Einzelhandelsentwicklung in Nottuln.

Planungsrechtlicher Rahmen

Der Flächennutzungsplan weist den Standort bereits heute als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel aus (Auszug aus dem FNP siehe Anlage 3). Hier besteht somit kein Änderungsbedarf.

Das Vorhaben entspricht allerdings nicht den Vorgaben des geltenden Bebauungsplans Nr.

Vorlage Nr. 074/2014

103 „Neufassung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Südwestlich der Appelhülsener Straße“. Dieser setzt hier zum einen ein Baufeld fest, das kleiner als erforderlich ist und zum anderen wird eine Verkaufsflächenobergrenze von 850 m² festgesetzt (Auszug aus dem Bebauungsplan siehe Anlage 4).

Somit ist zur Realisierung des Vorhabens eine Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich. Die Verwaltung schlägt in diesem Fall – genau wie bei den vergleichbaren Fällen Hagebaumarkt und Einkaufszentrum – vor, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Grund ist, dass die Steuerung großflächiger Einzelhandelsobjekte derzeit rechtssicher nur auf diesem Weg möglich ist. Zudem besteht bei diesem Rechtsinstrument die Möglichkeit, auch Details im Wege des Durchführungsvertrags zu regeln (z.B. Begrünung, Entwässerung, gestalterische Details wie z.B. bei Werbeanlagen).

In einem solchen Planungsverfahren sind natürlich noch eine Reihe von Sachverhalten fachgutachterlich zu bewerten (insbesondere Verträglichkeit des Verkaufsflächenumfangs, Immissionsschutz, verkehrliche Anbindung und Entwässerung), zudem finden die erforderlichen Beteiligungsverfahren statt.

Fazit

Insgesamt kann das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung unterstützt werden. Es bietet die Chance zur weiteren städtebaulichen Aufwertung des Standortes Appelhülsener Straße. Ein Planverfahren sollte eingeleitet werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Antrag mit Planzeichnungen und Fotos
- Anlage 2: Luftbild und Fotos der heutigen Situation
- Anlage 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 103
- Anlage 5: Auszug aus dem Einzelhandelskonzept

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte