

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 140 „Lebensmitteldiscountmarkt an der Appelhülsener Straße/Bodelschwinghstraße“

Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Stellungnahme		Abwägungsempfehlungen
<p>Bezirksregierung Münster</p>	<p>Mit Schreiben vom 17.02.2015 bitten Sie um landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr.140 "Lebensmitteldiscountmarkt an der Appelhülsener Straße/Bodelschwinghstraße". Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für die Erweiterung der Verkaufsfläche eines Lebensmittelmarktes von derzeit 800 qm auf künftig max. 1.200 qm.</p> <p>Im Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel Lebensmitteldiscountmarkt" mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 qm festgesetzt. Weiterhin wird in den textlichen Festsetzungen der Umfang der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche beschränkt.</p> <p>Den Unterlagen beigefügt ist eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des Discounters.</p> <p><u>Raumordnerische Vorgaben</u></p> <p>Aus landesplanerischer Sicht sind bei der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel</p>	

	<p>- Lebensmitteldiscountmarkt" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO folgende Ziele des LEP, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ziel 1 - Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen,• Ziel 2 - Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen und• Ziel 3 - Beeinträchtigungsverbot. <p><u>Landesplanerische Bewertung</u></p> <p>Ziel 1: Der Standort des Discounters ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt.</p> <p>Ziel 2: Die Gemeinde Nottuln hat ein vom Rat der Gemeinde beschlossenes Einzelhandelskonzept (Stand: 12/2009), welches aktuell fortgeschrieben wird. Demnach liegt der Standort des Discounters innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, welcher laut Konzept von 2009 ein Nahversorgungszentrum (NVZ) ist mit einer Nahversorgungsfunktion für den östlichen Bereich des Ortsteils Nottuln. Eine Weiterentwicklung des NVZ wird zum Schutz des Hauptzentrums nicht befürwortet. Bereits vorhandenen Betrieben, die im NVZ liegen, sollte jedoch Bestandsschutz gewährt und die Sicherung und Stärkung des Angebots im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (S. 55) ermöglicht werden.</p> <p>Im Arbeitskreis zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes, in dem die Regionalplanung eine beratende Funktion einnimmt, ist bislang nicht erkennbar, dass die Funktionszuweisung für diesen Standort geändert werden soll. Die Erweiterung des Nahversorgers an</p>	
--	---	--

	<p>diesem Standort entspricht somit der Einzelhandelskonzeption der Gemeinde Nottuln.</p> <p>Ziel 3: In einer gutachtlichen Analyse zur Verträglichkeit des Lebensmitteldiscounters (Stand: 12/2014) wird plausibel dargelegt, dass keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche in Nottuln zu erwarten sind und das Vorhaben kongruent zum Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln ist.</p> <p>Fazit Aus landesplanerischer Sicht gibt es keine Ziele der Raumordnung, die der Planung entgegenstehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
Straßen NRW	<p>Die Gemeinde Nottuln beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vergrößerung und Umstrukturierung eines Lebensmitteldiscountmarktes im Osten des Ortsteiles Nottuln an der Appelhülsener Straße zu schaffen. Hierzu wird der o.a. Bebauungsplan aufgestellt.</p> <p>Der Geltungsbereich grenzt im nördlichen Bereich an die Appelhülsener Straße. Nach Fertigstellung der Nordumgehung Nottuln wird u.a. die Appelhülsener Straße (B 525) zur Gemeindestraße herabgestuft.</p> <p>Zu dem o.a. Planverfahren werden seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland, keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
Telekom	<p>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</p>	

	<p>Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu Ihrem Schreiben vom 17. Februar 2015 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Vielen Dank für Ihre Benachrichtigung.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Es handelt sich um die Hauszuführung des Gebäudes mit der Adresse „Appelhülsener Straße 24“ in Nottuln.</p> <p>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 an die u. g. Adresse aus der Signatur stattfinden, damit vorhandene Netzeinbauten rechtzeitig entfernt bzw. außer Betrieb genommen werden können.</p> <p>Sofern die neue Hauszuführung auch westlich das geplante Gebäude versorgen soll, ist hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.</p> <p>Unter Berücksichtigung der o. g. Hinweise bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 140 "Lebensmitteldiscountmarkt an der Appelhülsener Straße / Bodelschwingstraße" der Gemeinde Nottuln.</p> <p>Der Schriftverkehr wird bei uns unter dem Zeichen W00000054737624 geführt. Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	---

IHK Nord Westfalen	<p>Zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 17.02.2015 übersandt wurde, gibt die IHK Nord Westfalen folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Mit der vorliegenden Planung soll die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes auf eine Verkaufsfläche von max. 1200 qm ermöglicht werden. Hiergegen bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Zur vorliegenden Planung tragen wir noch folgende Anregungen vor: Der Plan sieht die Zulässigkeit eines sechs Meter hohen Werbepylons in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung südlich der Kreulichstraße vor. Würden von diesem störende Immissionen ausgehen (Windgeräusche, Beleuchtung, Schattenwurf, ect.) könnten sich Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung ergeben.</p> <p>Wir regen daher an, den Standort des Werbepylons bis an die 20-Meter anbaufreie Zone an den Kreisverkehr heran zu verlegen. Gegebenenfalls kommt auch eine Reduzierung des Abstands in Betracht. Alternativ könnten die möglichen Emissionen in das Emissionsschutz-Gutachten einbezogen und entsprechende Maßnahmen festgelegt werden.</p> <p>Die Nutzung im Sondergebiet ist auf nahversorgungsrelevante Hauptsortimente nach "Nottulner Liste" beschränkt. Diese Liste mit 5 Sortimentsbereichen ist in der Begründung und der Planunterlage zu finden. Dort trägt sie aber die in diesem Zusammenhang verwirrende Überschrift "Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente". Wir regen an, dort nur die Überschrift "Nahversorgungsrelevante Sortimente" zu verwenden.</p> <p>Unter Punkt 1.2 der Planunterlage müsste u. E. von der "Errichtung" der zulässigen Gebäude, nicht von der "Durchführung" gesprochen werden.</p>	<p>Der Standort des Pylons wird hinsichtlich seiner zulässigen Höhe deutlich auf maximal 3m verringert. Bei dieser Höhe ist eine Lärmbelästigung der Anwohner nicht zu erwarten.</p> <p>Ein zusätzlicher Pylonstandort wird wie angeregt nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW unmittelbar an die B 525 herangerückt. Insofern wird der Anregung gefolgt.</p> <p>Dies ist im Zuge der Offenlage deutlicher formuliert worden. Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen sind entsprechend geändert worden. Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

	Bei Punkt 5.4 fehlt u. E das Wort "zulässig" am Ende des ersten Satzes.	
Kreis Coesfeld	<p>Zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:</p> <p>Planungsanlass ist der Neubau eines Lebensmitteldiscountmarktes mit 1200 m² Verkaufsfläche am Standort des vorhandenen Marktes. Südlich schließt sich ein durch Bebauungsplan rechtskräftig ausgewiesenes Allgemeines Wohngebiet an.</p> <p>Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation an diesen Immissionsorten ist durch das Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner eine lärmtechnische Prognose (Gutachten Nr. 03 0621 14 vom 16.02.2015) auf der Grundlage der TA Lärm gefertigt worden. Die Berechnung weist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen aus.</p> <p>Die Berechnung berücksichtigt als relevante Vorbelastung allerdings ausschließlich das nordwestlich angrenzende „Einkaufszentrum“ (Netto, Fleischer, Bäcker, Gartenmöbel).</p> <p>Die nördlich (Hagebau), nordöstlich (K+K, Bekleidung, Schuhe) und insbesondere südöstlich (Geiping, Getränke Hoffmann) vorhandenen gewerblichen Nutzungen wurden nicht betrachtet.</p> <p>Der lärmtechnischen Berechnung zum Vorhaben Geiping / Hoffmann (Gutachten der Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH vom März 2012) ist zu entnehmen, dass am maßgeblichen Immissionsort Kreulichstraße 1 die östliche Gebäudeseite tagsüber mit 48,3 dB(A), nachts 39,9 dB(A) sowie die nördliche Gebäudeseite tagsüber mit 47,0 dB(A), nachts 39,3 dB(A) durch das Vorhaben Geiping /Hoffmann beaufschlagt wird.</p>	<p>Das Lärmgutachten ist entsprechend um einen Stellungnahme des Gutachters ergänzt worden:</p> <p>Die Lärmberechnung weist für das Vorhaben Geiping/Hoffmann für den Immissionsort Kreulichstraße 1 (gem Gutachten IP 5) einen Beurteilungspegel von 47 db(A) im Tageszeitraum aus. Das Vorhaben ist nach den Maßgaben der TA Lärm somit schalltechnisch nicht relevant, da der Richtwert um mehr als 6 db (A) unterschritten wird. Die energetische Addition des Beurteilungspegels Geiping/Hoffmann mit dem für den erweiterten Aldi-Markt ermittelten Beurteilungspegel von 53 db (A)</p>

	<p>Seitens des Aufgabebereiches Immissionsschutz wird daher die Ermittlung der Vorbelastung für das Vorhaben Aldi für erforderlich gehalten.</p> <p><u>Hinweis:</u> Eine bei großflächigen Lebensmitteleinzelhandelbetrieben vorhandene Papierpresse ist nicht Bestandteil der Lärmprognose des Büros Uppenkamp + Partner.</p>	<p>ergibt einen Gesamtbeurteilungspegel von 54 db (A).</p> <p>Die östlich der Appelhülsener Straße gelegenen Betriebe Hagebaumarkt, K+K-Markt sowie Bekleidungs- und Schuheinzelhandel wirken auf Grund Ihrer Entfernung am maßgeblichen Immissionsort kreulichstraße 1 (IP5) nicht relevant ein und haben somit keinen Einfluss auf die Höhe des Gesamtpegels am Immissionsort</p> <p>Im Nachtzeitraum schöpft das Vorhaben Geiping/Hoffmann den Richtwert am IP Kreulichstraße 1 vollständig aus. Der erweiterte Aldi-Markt verursacht hier eine Zusatzbelastung von <29 db(A). Der Immissionsort liegt somit nicht im Einwirkungsbereich des Marktes.</p> <p>Der für entsprechende Märkte heute übliche Presscontainer ist im vorliegenden Fall innerhalb der Einhausung für die Anlieferungsrampe untergebracht. Der beim Betrieb erzeugte Geräuschpegel geht in die Berechnung des Innenpegels der Einhausung ein (siehe auch S. 23 und 37 des Schallgutachtens).</p>
--	---	---

	<p>Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Hinsichtlich der Festsetzung 4.1 wird angeregt, im Vorfeld zu klären, ob Einkaufswagenunterstände auf den Parkplatzflächen geplant sind. Sollte dieses der Fall sein, wäre eine entsprechende Ausnahmemöglichkeit zu formulieren und der Vorhaben- und Erschließungsplan anzupassen.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass in der max. Verkaufsfläche von 1200 m² auch Windfänge, Leergutannahmen und Einkaufswagenunterstände etc. zu berücksichtigen sind.</p> <p>Seitens der Brandschutzdienststelle und der Unteren Gesundheitsbehörde bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Einkaufswagenstände auf den Parkplatzflächen sind nicht vorgesehen. Eine Anpassung der Festsetzungen ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Im Sinne einer eindeutigen Regelung wurde die entsprechende textliche Festsetzung angepasst.</p>
Gemeindewerke	<p>Anschlussbeiträge für Trink- und Abwasser laut Satzung der Gemeinde Nottuln.</p> <p>Kanalanschluss gegen Kostenerstattung durch die Gemeindewerke Nottuln möglich. Festlegung der Einleitmenge bei Neubaumaßnahmen nach Vorlage des Überflutungsnachweises DIN 1986-100 und Entwässerungsantrags bei den Gemeindewerken Nottuln. Rückbau der vorh. Leitungen gegen Kostenübernahme.</p> <p>Trinkwasseranschluss nach Antragstellung gegen Kostenerstattung möglich. Rückbau des vorh. Wasseranschlusses gegen Kostenerstattung</p> <p>Anbindung von Wegen, Hofzufahrten und Stellplätzen an die Gemeindestraßen nach Planvorlage und Kostenübernahme möglich. Die Entwässerung befestigter Wege und Plätze muss vor der Grenze zur Gemeindestraße erfolgen und über die zu erstellende Rückhaltung der Neubaumaßnahme eingeleitet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur Regenrückhaltung wurde ein entsprechender wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt.</p>

	Die Gestaltung der Grünanlagen im Grenzbereich zu den öffentlichen Straßen ist mit den Gemeindewerken abzustimmen und nach Vorgabe anzulegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	---	---

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Stellungnahme		Abwägungsempfehlungen
Kreis Coesfeld	<p>Planungsanlass ist der Neubau eines Lebensmitteldiscountmarktes mit 1200 m² Verkaufsfläche am Standort des vorhandenen Marktes. Südlich schließt sich ein durch Bebauungsplan rechtskräftig ausgewiesenes Allgemeines Wohngebiet an.</p> <p>Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation an diesen Immissionsorten ist durch das Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner eine lärmtechnische Prognose (Gutachten Nr. 03 0621 14 vom 16.02.2015) auf der Grundlage der TA Lärm gefertigt worden. Die Berechnung weist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen aus.</p> <p>Mit Datum vom 20.03.2015 wurde das Lärmgutachten durch das Sachverständigenbüro hinsichtlich der Anregungen des Aufgabenbereiches Immissionsschutz ergänzt.</p> <p>Auf der Grundlage der lärmtechnischen Prognose und der v.g. Ergänzung ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine planungsrechtliche Umsetzbarkeit des Planvorhabens erkennbar. Es werden daher keine weiteren Anregungen vorgetragen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Die der Brandschutzdienststelle vorgelegten Unterlagen zum o.g. B-Plan enthalten keine Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser (Mengenangabe in m³) und keine Angaben zur Möglichkeit der Löschwasserentnahme (z.B. Hydranten, Hydrantenabstände, Kennzeichnung) durch die Feuerwehr.</p> <p>Durch die geplante Änderung des Discountmarktes erhöht sich jedoch der Löschwasserbedarf von 96m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden nicht.</p> <p>Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 1 Abs. 2 FSHG Aufgabe der Gemeinde.</p> <p>Seitens der übrigen Fachdienste werden keine Informationen oder Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Straßen NRW</p>	<p>Die Gemeinde Nottuln beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vergrößerung und Umstrukturierung eines Lebensmitteldiscountmarktes im Osten des Ortsteiles Nottuln an der Appelhülsener Straße zu schaffen. Hierzu wird der o.a. Bebauungsplan aufgestellt.</p> <p>Der Geltungsbereich grenzt im nördlichen Bereich an die Appelhülsener Straße. Nach Fertigstellung der Nordumgehung Nottuln wird u.a. die Appelhülsener Straße (B 525) zur Gemeindestraße herabgestuft.</p> <p>Zu dem o.a. Planverfahren werden seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland, keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Telekom</p>	<p>In dem Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>ersichtlich ist. Diese versorgt die vorhandene Bebauung im Geltungsbe- reich.</p> <p>Im Übrigen verweise ich auf unsere Stellungnahme vom 19.03.2015 im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 (1)</p> <p>BauGB, die dort angemerkten Punkte behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140</p> <p>"Lebensmitteldiscountmarkt an der Appelhülsener Straße / Bodel- schwinghstraße".</p>	
--	--	--

Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Absatz 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.