



Gemeinde Nottuln
Die Bürgermeisterin

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 145/2016

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
18.08.2016

Tagesordnungspunkt:

Aufstellungsbeschluss zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Einkaufszentrum Rhodeplatz, ZOB Nottuln und Rhodepark" im Parallelverfahren

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 „Einkaufszentrum Rhodeplatz, ZOB Nottuln und Rhodepark“ im Parallelverfahren für den in Anlage 6 abgegrenzten Geltungsbereich wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch).

Ziel der Verfahren ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neustrukturierung und Erweiterung des Einkaufszentrums Rhodeplatz. Damit sollen eine Verschiebung des ZOB sowie eine Verkleinerung der Parkfläche einhergehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Planverfahrens trägt der Vorhabenträger.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung		
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	07.09.2016	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten
Rat	20.09.2016	öffentlich		
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Mahnke

Sachverhalt:

Sachstand

In der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschuss vom 09.12.2015 wurde die Planung zur Erweiterung des Einkaufszentrums am Rhodeplatz vorgestellt und der Bedarf begründet (VL 177/2015). Die Planung wurde im Gremium überwiegend positiv aufgenommen. Die Verwaltung wurde in der Sitzung aufgefordert, vor dem formellen Beginn des Planverfahrens zum einen mit den betroffenen Behörden die Rahmenbedingungen für die Erweiterung im Hinblick auf die Einzelhandelssituation zu prüfen und zum anderen zu prüfen, ob eine Verlagerung des Busbahnhofes an den Ortsrand eine Alternative zur Verschiebung dieser Einrichtung in den Rhodepark hinein sein kann.

1. Prüfung Einzelhandel

Vor den Sommerferien hat eine gemeinsame Abstimmungsrunde mit Vertretern der Bezirksregierung Münster (Dezernate für Regionalplanung und Städtebau), der IHK, dem Einzelhandelsverband sowie der Handwerkskammer und dem von der Gemeinde beauftragten Büro Stadt und Handel stattgefunden.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass von den o.g. Institutionen bei der geplanten Erweiterung vor dem Hintergrund des gut integrierten Standortes keine gravierenden Hindernisse gesehen werden. Dennoch sind im Rahmen der Planverfahren zum einen eine Verträglichkeitsanalyse und der Abschluss des Verfahrens zur Fortschreibung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes mit einer geringfügigen Erweiterung des zentralen Hauptversorgungsbereichs in Richtung Westen erforderlich.

2. Prüfung ZOB

Im Hinblick auf eine mögliche Verlagerung des ZOB an den Ortsrand galt es mehrere Aspekte zu prüfen:

Fördermittel

Der Bau des ZOB wurde mit Fördermitteln des Landes bezuschusst; die Zweckbindungsfrist dauert noch an. Sofern der ZOB in gleicher Größe und Qualität wieder errichtet wird, bestehen von Seiten des Fördermittelgebers (mittlerweile Nahverkehrszweckverband Westfalen-Lippe) unabhängig vom Standort keine Bedenken gegen eine Verlagerung.

Bewertung durch die Betreiber des Buslinienverkehrs

Die Pläne zur Verlagerung des Busbahnhofes wurde den beiden hier maßgeblichen Betreibern von Buslinien vorgestellt. Die diesbezüglichen Stellungnahmen des RVM sowie von Fa.

Vorlage Nr. 145/2016

Veelker sind Anlage 1 und 2 zu entnehmen. Insgesamt kommt man hier aus Umlaufgründen zu einer Ablehnung der Verlagerung an den Ortsrand. Diese würden in beiden Fällen zu starken Mehrkosten führen.

Städtebauliche Bewertung

Aus Sicht der Verwaltung sollte ein Standort für eine zentrale Bushaltestelle mit der zugehörigen Bedeutung für Umsteiger möglichst zentral in einem Ort liegen. Bereits heute ist der Standort nicht optimal jedoch zumindest am Rande des Ortskerns gelegen. Zudem befindet er sich an einem grundsätzlich belebten und gut einsehbaren Standort (wenngleich auch hier noch gestalterische Verbesserungen möglich sind). Der Standort am Ortsrand befindet sich jedoch abseits der Bebauungsstruktur. Gerade in den Abendstunden fehlt jede soziale Kontrolle des ZOB einschließlich der P+R-Anlage. Eine Verringerung der Attraktivität des ÖPNV ist zu befürchten.

Fazit

Aus den oben genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, eine Verlagerung des ZOB nicht weiter zu verfolgen, sondern die weitere Planung an dem in Anlage 3 abgedruckten Entwurf zu orientieren.

Die Zukunft des Rhodeparks

Die Verlagerung des ZOB in den Rhodepark hinein bedeutet zwar eine weitere Verkleinerung des Rhodepark. Dies ist aus hiesiger Sicht jedoch trotz der nicht zu verschweigenden negativen Aspekte durchaus eine Chance zur Aufwertung des verbleibenden Parks. Dieser weist heute nur eine äußerst geringe Nutzung auf; es besteht eine große Zahl gestalterischer und funktionaler Mängel, die die Attraktivität einschränken.

Stärker als bei der Errichtung des Einkaufszentrums und der erstmaligen Verkleinerung der Anlage soll nun gemeinsam mit dem Investor eine Aufwertung des Parks angestrebt werden. Seitens des Investors wurde daher ein renommiertes Landschaftsarchitekturbüro beauftragt, die Situation zu analysieren und die Möglichkeiten für eine Aufwertung zu untersuchen. In der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses wird ein Vertreter des Büros erste Planansätze vorstellen.

Bauleitplanverfahren

Um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, sind eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Ein Auszug der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes sowie der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 104 „Franz-Rhode-Platz“ sind Anlage 4 und 5 zu entnehmen.

Vorlage Nr. 145/2016

Diese Verfahren können nun aus Sicht der Verwaltung durch einen Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden. Es handelt sich dabei um den Startschuss für zwei langwierige und komplexe Planverfahren bei denen viele Aspekte ineinander greifen.

Bereits jetzt ist absehbar, dass im Hinblick auf folgende Sachverhalte intensive Untersuchungen erforderlich sind:

1. Schallschutz

Insbesondere durch Lieferverkehre und den Parkplatzverkehr entstehen wie bei jedem Einzelhandelsvorhaben Lärmbelastungen. Hinzu kommen die Belastungen durch den verlagerten Busbahnhof. Bereits für das ursprüngliche Bauvorhaben sind Schallschutz- und Schallminderungsmaßnahmen erforderlich gewesen. Die jetzt angestrebten Änderungen werden daher ebenfalls intensiv gutachterlich begleitet werden.

2. Artenschutz / Ausgleich

Durch die Inanspruchnahme des Rhodeparks einschließlich eines Teils des Baumbestandes besteht die Gefahr, dass artenschutzrechtliche Konflikte entstehen. Hier ist frühzeitig eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich; ggf. werden vorgezogene Ersatzmaßnahmen nötig. Zudem ist erkennbar, dass durch den Eingriff in den Park und die damit einhergehende Versiegelung ein vergleichsweise hoher Ausgleichsbedarf entsteht. Gerade in diesem Fall ist es auch nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde zu empfehlen, den Ausgleich im unmittelbaren Umfeld – z.B. im Rahmen einer naturnäheren Gewässergestaltung – durchzuführen. Hier sind geeignete Planungen zu entwickeln.

3. Abwicklung des ruhenden und fließenden Verkehrs

Angesichts der zunehmenden Größe des Bauvorhabens sind die verkehrlichen Auswirkungen ebenfalls gutachterlich zu begleiten. Angesichts der im Bau befindlichen Ortsumgebung sind im Hinblick auf die Anbindung an die Daruper Straße zwar keine grundsätzlichen Probleme bei der Leistungsfähigkeit des Knotens zu erwarten, es gilt jedoch angesichts der hohen Auslastung des Parkplatzes und der bekannten Probleme an der Ausfahrt Heriburgstraße die Situation erneut zu analysieren und möglichst zu optimieren. Dies gilt neben der Anbindung für den ÖPNV in gleichem Maße auch für die Fuß- und insbesondere Radverkehrsanbindung – auch im Hinblick auf die Verknüpfung mit dem historischen Ortskern.

4. Zusammenwirken mit dem Integrierten Handlungskonzept

Die Erweiterung sollte zum Anlass genommen werden, die bislang bestehende Verknüpfung mit dem historischen Ortskern – wie unter Nr. 3 bereits erwähnt – zu verbessern. Hier sollte zum einen der gestalterische Zusammenhang stärker hervorgehoben werden sowie die Erreichbarkeit für Fußgänger verbessert werden (Fußwegführung im Einkaufszentrum, Querung Heriburgstraße, Gestaltung Kurze Straße).

5. Prüfung der technischen Erschließung

Vor dem Hintergrund neu entstehender versiegelter Fläche ist insbesondere der Umgang mit Niederschlagswasser zu prüfen.

Neben den eigentlichen formellen Bauleitplanverfahren gilt es, über Grundstückskaufverträge und städtebauliche Verträge eine Reihe von Rahmenbedingungen für die Erweiterung mit dem Investor verbindlich zu vereinbaren. Hierzu gehört insbesondere die oben erwähnte Aufwertung des verbleibenden Teils des Rhodeparks, die Regelungen zur Verlagerung des ZOB, gestalterische Vorgaben und nicht zuletzt die Vereinbarung eines Kaufpreises.

Vor Abschluss der Planverfahren ist zudem wie oben erläutert die Fortschreibung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes so zu ändern, dass der zentrale Hauptversorgungsbereich geringfügig in Richtung Westen erweitert wird.

Die politischen Gremien werden über den Fortgang des Verfahrens angesichts der Bedeutung für die Gemeindeentwicklung kontinuierlich informiert. Auch eine mehrstufige Öffentlichkeitsbeteiligung findet statt. Neben den formell vorgeschriebenen Verfahrensschritten ist hier im Rahmen der Wirtschaftsförderung auch eine Einbeziehung z.B. der Kaufmannschaft angedacht.

Anlagen:

Anlage 1: Schreiben RVM

Anlage 2: Schreiben Fa. Veelker

Anlage 3: Planung zur Erweiterung des Einkaufszentrums

Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (51. Änderung aus dem Jahr 2004)

Anlage 5: Bestehender Bebauungsplan Nr. 104 „Franz-Rhode-Platz“ (verkleinert)

Anlage 6: Abgrenzung des Geltungsbereichs

Verfasst:
gez. Fuchte, Karsten

Fachbereichsleitung:
gez. Fuchte