



Gemeinde Nottuln
Die Bürgermeisterin

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **046/2017**

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
20.02.2017

Tagesordnungspunkt:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 156 "Einkaufszentrum südlich der Appelhülsener Straße";
hier: Vorstellung der Planung und Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 156 „Einkaufszentrum südlich der Appelhülsener Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB für den in Anlage 3 abgegrenzten Geltungsbereich wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB).

Ziel des Planverfahrens ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (Einkaufszentrum).

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	08.03.2017	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	14.03.2017	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Mahnke

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstückes Appelhülsener Straße 22 (Netto-Markt sowie bis Ende 2016 Einrichtungsgeschäft) hat einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Hintergrund ist, dass der Eigentümer auf Grund einer durch den Lebensmitteldiscounter gewünschten Flächenvergrößerung sowie einer erforderliche Neuvermietung des derzeit leer stehenden zweiten großen Ladenlokals an einen Raiffeisen-Markt eine Neuordnung dieser Einzelhandelsimmobilie anstrebt.

Details sind dem Antrag mit Lageplan in Anlage 1 und 2 zu entnehmen. In der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses wird das Projekt durch den beauftragten Architekten sowie den potentiellen neuen Nutzer vorgestellt.

Städtebauliche Bewertung

In den vergangenen fünf Jahren hat sich die Appelhülsener Straße durch mehrere Planverfahren mit nachfolgenden Bauvorhaben massiv gewandelt. Mit enger Rahmensetzung durch vorhabenbezogene Bebauungspläne konnte in diesem Zuge die städtebauliche und funktionale Qualität deutlich verbessert werden.

Vor diesem Hintergrund ist aus Sicht der Verwaltung die Planung eine Neuordnung des Standortes Appelhülsener Straße 22 zu begrüßen. Hierdurch kann der bestehende Standort zukunftsfähig neu ausgerichtet werden und die positive Entwicklung an der Appelhülsener Straße fortgesetzt werden. Wie auch bei den vergangenen Verfahren sollte durch die Steuerungsmöglichkeiten eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insbesondere Wert auf folgende qualitative Merkmale gelegt werden:

1. Sortimente

Die vorgesehenen Sortimente entsprechen vrsl. der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes, das hier ein Nahversorgungszentrum festlegt. Dennoch kann durch die Feinsteuerung der zulässigen Sortimente (auch der Randsortimente) sichergestellt werden, dass das Hauptversorgungszentrum nicht geschädigt wird. Diesbezüglich wird eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt werden. Nach erster Einschätzung stellt aber gerade das Sortiment des Raiffeisen-Marktes eine sinnvolle Ergänzung der Nottulner Einzelhandelsstruktur dar.

2. Anlieferung / Immissionsschutz

Durch die rückwärtige Anlieferung besteht einerseits eine Belastung der angrenzenden Wohnbebauung als auch eine verkehrliche Belastung der Kreulich-Straße.

Vorlage Nr. 046/2017

Im Fall des angrenzenden Aldi-Marktes konnte diese Situation bei der Neubebauung völlig neu geordnet werden. Im Falle eines Umbaus im Bestand bestehen mehr bauliche Zwänge, dennoch wird durch die Verwaltung angestrebt, dass sich die Situation zumindest verbessert. Eine entsprechende Lärmuntersuchung ist Teil der erforderlichen Planunterlagen.

3. Verkehrliche Situation

Wie bei vergangenen Projekten auch wird die Verwaltung bei der Detailplanung darauf achten, dass auch für Fußgänger und Radfahrer die Eingänge der Geschäfte sicher erreichbar sind und hier ausreichend Fahrradbügel positioniert werden.

Durch die Neuordnung besteht zudem die Möglichkeit, die verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu verbessern. So kann u.a. die derzeit bestehende Zufahrt an einen verkehrlich sinnvolleren Ort verlegt werden. Der bisherige Standort liegt unmittelbar hinter der beginnenden Ortsdurchfahrt (im Sinne des Bundesfernstraßengesetzes). Mit Fertigstellung der OU Nottuln entfällt dieser Zwangspunkt.

Darüber hinaus liegen Beschwerden der Anwohner an der Kreulich-Straße vor, wonach diese als Pkw-Zufahrt genutzt wird (Abkürzung zur Bodelschwinghstraße). Hier ist zukünftig eine Sperrung für den Pkw-Verkehr sinnvoll. Die Überfahrt zum benachbarten Aldi-Markt sollte hingegen erhalten bleiben.

4. Gestaltung

Auch wenn es sich nicht um einen Neubau, sondern lediglich um einen Umbau handelt, wird die geplante Gestaltung genau zu prüfen sein, um das bislang verfolgte Ziel einer hochwertigen Gestaltung entlang der Appelhülsener Straße – in einem für Einzelhandelsimmobilien typischen Maße – weiter zu verfolgen. Hierbei wird insbesondere zu eruieren sein, wie Fassaden zur Appelhülsener Straße gestaltet werden (transparent / Schaufenster) und ob diese möglichst stärker als bisher eine bauliche Fassung der Straße erreichen (Eingangsgestaltung des Netto-Marktes). Weiterhin wird die Gestaltung des neuen Außenbereichs des Raiffeisen-Marktes ein besonderes Augenmerk erfordern (hochwertige Einfriedung).

Bei allen neuen Einzelhandelsprojekten entlang der Appelhülsener Straße hat zudem das Thema Gestaltung von Werbeanlagen eine Rolle gespielt (hochwertig gestaltete Sammelpylone mit Höhenbeschränkung, Verbot von Fahnen etc.).

Darüber hinaus wurden üblicherweise Vorgaben zur Eingrünung der Stellplätze in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Vorlage Nr. 046/2017

5. Entwässerung

Durch das Vorhaben ändert sich der Grad der Versiegelung nicht oder nur kaum. Diese liegt unverändert bei über 90 %. Bei den übrigen Planaufstellungen an der Appelhülsener Straße wurde im Durchführungsvertrag die Errichtung von geeigneten Regenrückhaltemöglichkeiten vereinbart, um die Kanalisationssituation sukzessive zu verbessern. So sollte auch in diesem Fall gehandelt werden. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Planverfahren ermittelt.

Planverfahren

Derzeit gilt am in Rede stehenden Standort der Bebauungsplan Nr. 103 „Neufassung u. Erweiterung des zurzeit noch verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 69 „Südwestlich der Appelhülsener Straße II““. Dieser beinhaltet die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel, enthält jedoch textliche Festsetzungen mit Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimenten, die dem beabsichtigten Vorhaben entgegenstehen. Entsprechende textliche Darstellungen enthält zudem auch der Flächennutzungsplan.

Um das Vorhaben zu ermöglichen bietet sich – wie auch in der Vergangenheit in ähnlichen Fällen praktiziert – die Möglichkeit zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne von § 12 BauGB an. Dieses Instrument bietet zum einen die Möglichkeit, Einzelhandelsvorhaben rechtssicher zu steuern. Zum anderen kann in Kombination mit dem hierbei erforderlichen Durchführungsvertrag eine Detailsteuerung von Gestaltungsmerkmalen erfolgen, was an einer städtebaulich prägnanten Lage wie der Appelhülsener Straße wünschenswert ist.

Zudem kann aller Voraussicht nach das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Dies hat den Vorteil, dass der Flächennutzungsplan im Nachgang korrigiert werden kann. Bei großflächigen Einzelhandelsprojekten ist diesbezüglich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich, die durch das beauftragte Planungsbüro noch durchgeführt werden muss.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag

Anlage 2: Lageplan zum Antrag

Anlage 3: Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes

Verfasst:
gez. Fuchte, Karsten

Fachbereichsleitung:
gez. Fuchte