Gemeinde Nottuln
Die Bürgermeisterin

öffentliche Beschlussvorlage Vorlagen-Nr. **116/2017**
Produktbereich/Betriebszweig: **09 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformationen** Datum: **14.06.2017**

Tagesordnungspunkt:

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

Beschlussvorschlag:

Ein Verfahren zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 „Einkaufsbereich Rhodeplatz und ZOB Nottuln" im Parallelverfahren für den in Anlage 1 abgegrenzten Geltungsbereich wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch).

Ziel der Verfahren ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neustrukturierung und Erweiterung des Einkaufsbereichs Rhodeplatz. Damit soll eine Verschiebung des ZOB einhergehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Planverfahrens sowie der Umsetzung trägt der Vorhabenträger.

...

Vorlage Nr. 116/2017

Beratungsfolge:

<table>
<tr><th>Gremium</th><th colspan="2">Sitzungstermin</th><th colspan="2">Behandlung</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen</td><td colspan="2">05.07.2017</td><td colspan="2">öffentlich</td></tr>
<tr><td colspan="4">Beratungsergebnis</td></tr>
<tr><td>einstimmig</td><td>ja</td><td>nein</td><td>enthalten</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="4">Rat</td><td colspan="2">11.07.2017</td><td colspan="2">öffentlich</td></tr>
<tr><td colspan="4">Beratungsergebnis</td></tr>
<tr><td>einstimmig</td><td>ja</td><td>nein</td><td>enthalten</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

gez. Mahnke

Sachverhalt:

Bereits mehrfach wurde in den letzten Monaten über die Erweiterung des Einkaufsbereichs am Rhodeplatz in den politischen Gremien diskutiert. Dabei hat der Erweiterungswunsch grundsätzlich Zustimmung gefunden. Die parallel angedachte Inanspruchnahme des Rhodeplatzes sowie die Verlagerung des ZOB sind dabei jedoch kontrovers diskutiert worden.

Varianten

Während in der 1. Variante eine Verlagerung des ZOB und P+R-Platzes in den Rhodepark hinein vorgesehen war (VL 177/2015 und 145/2016), wurde in einer 2. Variante eine Verlagerung des ZOB an die Daruper Straße vorgeschlagen (VL 204/2016). Bei letzterer Variante wären die bestehenden angrenzenden Knoten durch Kreisverkehrsplätze ersetzt worden.

Nunmehr hat der Vorhabenträger gemeinsam mit der Gemeinde eine 3. Variante entwickelt (siehe Anlage 2). Diese verfolgt das Ziel, die positiven Aspekte der Varianten 1 und 2 zu verbinden. Im Kern wird in dieser Variante der Busbahnhof um rund 25 m in den Bereich des heutigen P+R-Platzes verschoben. Der P+R-Platz wiederum wird in den Randbereich des Rhodeparks parallel zur Daruper Straße verschoben (heutiger Wall).

Dies hat folgende Vorteile:

1. Der ZOB bleibt an seinem bewährten Standort mit den bekannten Vorzügen (kurze Umsteigewege; hochwertige Gestaltung).

2. Der Rhodepark wird im Bereich des älteren Baumbestandes nicht bzw. nur minimal beeinträchtigt. Eine stärkere Inanspruchnahme findet lediglich im heute für die Öffentlichkeit nicht nutzbaren Bereich des Walles zur Daruper Straße statt. Bei entsprechend hochwertiger Gestaltung (Bepflanzung, Anlegen von Fußwegebeziehungen etc.) kann sogar der Parkplatz eine Aufwertung im Sinne der Einsehbarkeit des Parks darstellen, der sich im Zuge einer insgesamt noch zu erfolgenden Aufwertung des Parks gut integrieren lässt.

3. Es entsteht ein Kreisverkehrsplatz an der Zufahrt zum ZOB. Dieser dient der Verkehrsberuhigung im Eingangsbereich des Ortsteils Nottuln und erleichtert die Querungsfunktion für Fußgänger. Zudem kann er hochwertig gestaltet werden.

4. Der zweite Kreisverkehr an der Kreuzung Daruper Straße / Niederstockumer Weg / Heriburgstraße kann in dieser Planung entfallen, da er nicht als Wendemöglichkeit für den Busverkehr benötigt wird. Dieser auf Grund der baulichen Struktur sowie der Topografie anspruchsvolle zweite Kreisverkehr hätte die Wirtschaftlichkeit für den Vorhabenträger stark in Frage gestellt.

...

Insgesamt besteht nunmehr aus Sicht der Verwaltung eine in ihren Grundzügen sehr gute Planung für eine zukunftsfähige Gestaltung sowohl in Bezug auf den Rhodepark als auch den für die Nahversorgung so bedeutsamen Einkaufsbereich Rhodeplatz. Selbstverständlich ist im weiteren Planverfahren noch eine Verfeinerung der Planung notwendig und eine Vielzahl offener Fragestellungen zu klären (siehe unten).

Bauleitplanverfahren

Um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, sind eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

Diese Verfahren können nun aus Sicht der Verwaltung durch einen Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden. 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 P+R-Platz. 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, insbesondere im Bereich des heutigen Walles, 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 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. Durch die im Bau befindlichen Ortsumgehung lassen sich die verkehrlichen Wegebeziehungen deutlich einfacher gestalten. Im Hinblick auf die

Anbindung an die Daruper Straße kann durch den Bau eines Kreisverkehrsplatz sowohl die Verkehrsqualität verbessert werden (auch gerade für Fußgänger und Radfahrer) als auch eine gestalterische Aufwertung verbunden mit einer verkehrsberuhigenden Wirkung erzielt werden. Es gilt jedoch angesichts der hohen Auslastung des Parkplatzes und der bekannten Probleme an der Ausfahrt Heriburgstraße die Situation erneut zu analysieren und hier möglichst zu optimieren.

4. Zusammenwirken mit dem Integrierten Handlungskonzept

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

Darüber gehört auch eine Aufwertung des Rhodeparks zum Umfang des Integrierten Handlungskonzepts. Um hier eine parallele Entwicklung mit der Umsetzung der Erweiterung Einkaufsbereichs und der Verlagerung der P+R-Anlage erzielen zu können, wird die Gemeinde im kommenden Jahr Ideen sammeln für eine mit überschaubaren Mitteln durchführbare Aufwertung des Parks.

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. Der Vorhabenträger wird diesbezüglich, wie von den politischen Gremien erbeten, in der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses eine schriftliche Absichtserklärung zur Übernahme der anfallenden Kosten abgeben.

Exkurs: Parkraum am Rhodeplatz

Auch vor dem Hintergrund der Diskussion zum Antrag der CDU-Fraktion zur angespannten Parksituation am Einkaufsbereich Rhodeplatz (VL 078/2017) durch mutmaßliche Dauerparker erwägen die Betreiber eine privatrechtliche Parkraumbewirtschaftung einzuführen. Das heißt die bislang nicht sanktionierte maximale Parkdauer würde durch ein Unternehmen kontrolliert (Parkscheibenregelung vergleichbar mit öffentlichen Stellplätzen im Ortskern).

Hiermit einhergehen müsste selbstverständlich eine deutliche Beschilderung und sonstige Information der Kunden.

Dabei handelt es sich um ein Modell, das in Deutschland in durch Parkende stark nachgefragten Bereichen vielfach erfolgreich angewendet wird, um den begrenzten Parkraum den Kunden vorzubehalten.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Projektplanung

Verfasst:
gez. Fuchte, Karsten

Fachbereichsleitung:
gez. Fuchte