



Gemeinde Nottuln

Dezember 2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 132 1. Änderung

**„Einkaufszentrum nördlich der
Appelhülsener Straße“**

Begründung

Inhalt

1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Erforderlichkeit	3
3. Lage und Geltungsbereich	3
4. Verfahren	4
5. Planungsanbindungen	5
5.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	5
5.2. Landschaftsplanung	7
5.3. Flächennutzungsplan	7
5.4. Bebauungsplan	7
6. Planinhalte	7
6.1. Städtebauliches Konzept	7
6.2. Erschließung des Plangebietes	8
6.3. Belange des Immissionsschutzes	9
7. Planfestsetzungen	11
7.1. Art der baulichen Nutzung	11
7.2. Maß der baulichen Nutzung	11
7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
7.4. Gestaltungsfestsetzungen	12
8. Umweltauswirkungen	13
Literatur und Unterlagen	13

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Investor beabsichtigt die Erweiterung eines großflächigen Discounters an der Appelhülsener Straße 1-3 in Nottuln. Das bestehende Gebäude soll durch einen Anbau auf den Grundstücken der Appelhülsener Straße 5 und 7 erweitert werden. Für den Discounter ist eine Verkaufsfläche von 1.445 m² geplant. Die bisherige Verkaufsfläche soll von 1.045 m² um 400 m² auf 1445 m² vergrößert werden. Der Betreiber verfolgt mit der Verkaufsflächenerweiterung die Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes. Neben der Vergrößerung der Verkaufsfläche soll zur Verbesserung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe die Anlieferung nach Osten verlagert werden. Gleichzeitig soll die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und der Grünflächenanteil vergrößert werden.

Die südlich direkt angrenzenden Grundstücksflächen bieten sich im unmittelbaren Zusammenhang mit dem vorhandenen Discounter als Erweiterungsfläche an.

Deshalb wurden im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern, dem Investor und der Gemeinde Nottuln die gemeinsamen Ziele und Vorstellungen bestätigt.

Das Plangebiet der 1. Änderung befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr.132 „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“ und des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B67II“

Die Grundstücke Appelhülsener Straße 5 und 7 sind unbebaut und werden nicht weiter genutzt.

Die städtebauliche Überplanung des Planbereiches verfolgt nachstehend aufgeführte Planungsziele:

- Sicherung einer geordneten Bebauung
- Ergänzung und Verbesserung des zentralen Versorgungsbereiches außerhalb des direkten Ortskerns als Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Nottuln
- Verbesserung der Grundversorgung für die Bevölkerung
- Schaffung von Planungsrecht für die Erweiterung eines Einkaufszentrums
- Gestalterische Sicherheit für die Gemeinde

Die Ziele sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes erreicht werden.

2. Erforderlichkeit

Die Maßnahme zur zeitgemäßen Modernisierung, Attraktivierung und Vergrößerung des Lidl- Marktes ist innerhalb des bisherigen Geltungsbereichs nicht realisierbar. Deshalb wurden zur Umsetzung des Konzeptes seitens des Investors weitere Grundstücksflächen östlich des bisherigen Geltungsbereichs erworben.

Die aktuell überplante Fläche erstreckt sich teilweise über den Bebauungsplan Nr. 132 und den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B67II“.

Der Plan Nr. 132 setzt für den Bereich die Anlieferung, Flächen für Nebenanlagen, eine Einhausung für eine Maschine und eine Lärmschutzwand fest. Die Wand diene dem Schutz der inzwischen abgängigen Wohnhäuser auf den Flurstücken 593 und 594 mit den Adressen Appelhülsener Straße 5 und 7. Für die Grundstücke wird teilweise ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Festsetzungen beider Bebauungspläne stehen der beabsichtigten Planung entgegen. Deshalb soll der Bebauungsplan Nr. 132 geändert werden und die o. g. Flurstücke in Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 - 1. Änderung einbezogen werden.

3. Lage und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich ca. 700 m östlich des Ortszentrums an der Appelhülsener Straße der Gemeinde Nottuln. Er liegt in der Gemarkung Nottuln (Flur 10, Flurstücke 593 tlw., 594, 847 tlw.). Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,505 ha. Darin ist die Erweiterungsfläche von ca., 0,256 ha enthalten.

Der Änderungsbereich wird begrenzt

im Norden durch das bestehende Einkaufszentrum
im Osten durch die gewerbliche Bebauung an der Liebigstraße
im Süden und Westen durch die Appelhülsener Straße mit der angrenzenden gewerblichen Bebauung

Der genaue Geltungsbereich ist der nachstehenden Karte zu entnehmen.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132
„Erweiterung eines Einkaufszentrums nördlich
Appelhülsener Straße“

4. Verfahren

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am 06.05.2021 beschlossen, gem. § 2 BauGB, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Erweiterung eines Einkaufszentrums nördlich der Appelhülsener Straße“ mit der ersten Änderung durchzuführen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln soll im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan geändert werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum 11.04.2022 bis zum 02.05.2022.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in die Abwägung und die vorliegende Planung eingearbeitet.

5. Planungsanbindungen

5.1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Das Plangebiet ist im geltenden Regionalplan Münsterland als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt.

Der Regionalplan Münsterland setzt für die Entwicklung der Allgemeinen Siedlungsbereiche Ziele und Grundsätze fest.

Zum Einzelhandel wird der Grundsatz 10 genannt. Er soll die Nahversorgung sichern, die Attraktivität der Zentren erhöhen und Einzelhandelskonzepte sollen entwickelt und fortgeschrieben werden.

Als Ziel 4 wird die Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) genannt. Sondergebiete für Einkaufszentren i. S. von § 11 (3) BauNVO dürfen nur innerhalb der allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) festgesetzt werden. Weiterhin wird auf die Begrenzung der Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen verwiesen.

In Bezug auf das Vorhaben hat das Gutachterbüro „Stadt + Handel“ im Auftrag des Investors ein Gutachten erstellt um die Auswirkungen für die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters LIDL in dem bestehenden Einkaufszentrum gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erörtern.

Das Gutachten „Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines LIDL-Lebensmitteldiscounters im Einkaufszentrum in Nottuln, Standort Appelhülsener Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ von November 2021 basiert auf dem Einzelhandelskonzept (EHK) der Gemeinde Nottuln 2017.

Der Vorhabenstandort einschließlich des Erweiterungsbereichs der Grundstücke Appelhülsener Straße 5 und 7 befindet sich gemäß EHK Nottuln 2017 innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Ortszentrums Nottuln, welchem nach dem Einzelhandelskonzept EHK Nottuln 2017 eine wichtige Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde Nottuln zukommt.

Da das Erweiterungsvorhaben Lebensmitteldiscounter LIDL lediglich einen Bestandteil des bereits bestehenden Einkaufszentrums darstellt, müssen die weiteren Einzelhandelsnutzungen sowie weitere Sortimente gleichermaßen in die Untersuchungen einbezogen werden. Für die weiteren Bestandsbetriebe des Einkaufszentrums sind keine Entwicklungen vorgesehen. Das Gutachterbüro Stadt + Handel hat die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens untersucht, um letztlich bewerten zu können, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Einordnung gemäß kommunalplanerischen Grundlagen:

Das Planvorhaben (LIDL-Erweiterung) ist aufgrund seiner Lage im ZVB OZ Nottuln (Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Nottuln) und seiner Versorgungsbedeutung für die umliegenden Siedlungsbereiche konform zu den Vorgaben des EHK Nottuln 2017. Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der in der anschließenden Tabelle 11 aufgeführten Verkaufsflächenfestsetzungen in den jeweiligen Sortimenten sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung in den sonstigen Lagen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten.

Einordnung gemäß landesplanerischen Grundlagen:

6.5-1. Ziel: Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß des Regionalplans der Bezirksregierung in Münster innerhalb eines ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). 6.5-1 Ziel wird demnach erfüllt.

6.5-2. Ziel: Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Nottuln 2017 innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches OZ Nottuln. 6.5-2 Ziel wird demnach erfüllt.

6.5-3. Ziel: Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (...) und deren städtebaulichen Bewertung (...) werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgelöst.

6.5-4 Ziel wird demnach erfüllt. Das Planvorhaben ist konform zu den landesplanerischen Zielstellungen des LEP NRW 2019. Bei Einhaltung der in Tabelle 11 dargestellten Verkaufsflächengrößenordnungen ist das Planvorhaben als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Zudem ist das Erweiterungsvorhaben LIDL konform zur informellen Planung (EHK Nottuln 2017 sowie zu den normativen Aspekten der Planung (LEP NRW 2019).

Die Sortimentsliste wird auch in den folgenden Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.

Tabelle 11: Geprüfte und festzusetzende Verkaufsflächen für das untersuchte Einkaufszentrum

Sortimente	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente			
Nahrungs- und Genussmittel	933	1.253	+ 320
Drogeriewaren	633	673	+ 40
Zeitungen/Zeitschriften	4	6	+ 2
zentrenrelevante Sortimente			
Augenoptik	3	3	+/- 0
Bekleidung	589	595	+ 6
Bücher	1	1	+/- 0
Elektrokleingeräte	7	10	+ 3
Glas/Porzellan/Keramik	5	5	+/- 0
Haus-/Bett-/Tischwäsche	16	16	+/- 0
Hausrat	15	16	+ 1
Heimtextilien/Gardinen	3	4	+ 1
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	17	19	+ 2
Schuhe, Lederwaren	431	432	+ 1
Spielwaren	26	27	+ 1
Sport- und Campingartikel	10	11	+ 1
Uhren/Schmuck	7	8	+ 1
Unterhaltungselektronik/Neue Medien	19	23	+ 4
Wohneinrichtungsbedarf	15	15	+/- 0
nicht zentrenrelevante Sortimente			
Baumarktsortiment i. e. S.	7	9	+ 2
Bettwaren	6	7	+ 1
Möbel	9	13	+ 4
Pflanzen/Samen	7	9	+ 2
Zoologischer Bedarf	37	45	+ 8
GESAMT	2.800	3.200	+ 400

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Erfasste Verkaufsflächen am Vorhabenstandort (EKZ); Einstufungen der Sortimente gemäß Sortimentsliste für die Gemeinde Nottuln (vgl. EHK Nottuln 2017, S. 70ff.).

5.2. Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Gemeinde Nottuln wird von dem Änderungsbereich nicht berührt.

5.3. Flächennutzungsplan

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat am 06.05.2021 beschlossen, gem. § 2 BauGB, die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich teilweise über den Bereich des bisherigen SO 14 – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum max. Verkaufsfläche 3000 m²“ und über eine „Gemischte Baufläche“ und eine „Gewerbliche Baufläche“.

Die künftige Nutzung steht dieser Darstellung entgegen und stellt eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange dar. Daraus entsteht der Änderungsbedarf des Flächennutzungsplanes.

Das Planungsziel ist die Änderung und Integration des gekennzeichneten Bereichs von einer „Gemischten Baufläche“ und „Gewerbliche Baufläche“ in das Sondergebiet SO 14 mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum max. Verkaufsfläche 3.200 m²“.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als „84. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln -Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße-“ im Parallelverfahren durchgeführt.

5.4. Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 – 1. Änderung „Erweiterung eines Einkaufszentrums nördlich der Appelhülsener Straße“ gibt es den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 132 und den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B67II“.

Für das Mischgebiet ist die offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 zugelassen. Es ist eine ein- bis zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt.

Die Dachneigungen sind mit 35° - 48 ° bei einer eingeschossigen Bauweise und mit 25° bis 35° bei einer Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Im nördlichen Änderungsbereich ist ein Gewerbegebiet in der Abstandsklasse (E) 1 mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,8/ 1,6 in maximal zweigeschossiger Bauweise und Dachneigungen von 0° bis 20° ausgewiesen.

6. Planinhalte

6.1. Städtebauliches Konzept

Das bestehende Einkaufszentrum wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 132 im Jahr 2012 konzipiert.

Das städtebauliche Konzept ergibt sich aus der Anordnung mehrerer hufeisenförmig angelegter Gebäude mit einer Platzbildung in der Mitte.

Die bauliche Anlage ist überwiegend eingeschossig mit Pultdächern. An der westlichen Ecke befindet sich aus gestalterischen Gründen ein höheres Gebäude. Die Gestaltung der Fassaden ist in einheitlicher Struktur in ortstypischer mit Klinkermauerwerk errichtet worden. Dächer und Giebel wurden Metalloberflächen bekleidet.

Das Erscheinungsbild der Fassaden, Fenster und Dächer ist für alle Märkte und Geschäfte einheitlich.

Die Gestaltung und Ausrichtung der Werbung erfolgte in Abstimmung mit der Gemeinde Nottuln. Die Baukörper wurden in Massivbauweise mit den damaligen energetischen Standards erstellt.

Die Stellplatzanlage wurde mit 2,70 m breiten Stellplätzen und 7.50 m großen Fahrspuren ausgestattet.

Fahrradstellplätze wurden an mehreren Stellen vorgesehen.

Der vorhandene Baukörper des Lebensmittelmarktes Lidl soll auf die Grundstücke Appelhülsener Straße Nr. 5 und Nr. 7 um ca. 26 m bzw. 400 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Die Anlieferung verschiebt sich um ca. 20m.

Die Kubatur des Gebäudes sowie die Verwendung der Materialien sollen sich aus dem Bestandsgebäude heraus entwickeln.

Die Dachflächen sollen eine einheitliche Neigung von 5° erhalten. Sie sollen vollflächig mit einer Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung ausgestattet werden. Die Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen entspricht den heutigen Anforderungen an Flachdachgestaltungen, wie es in den Bebauungsplänen der Gemeinde Nottuln heute üblich ist.

Weiterhin sollen eine Wärmepumpe und ein Rückkühler einschließlich Schallschutzmaßnahmen auf dem Dach oberhalb der Kühlzelle installiert werden.

Der Zufahrtsbereich für den Kundenverkehr soll unverändert außerhalb des Geltungsbereichs beibehalten werden.

Die Zufahrt für den Anlieferungsverkehr wird um ca. 16 m Orts auswärts nach Osten verschoben. Die bisherige Zufahrt wird aufgegeben.

Östlich des Baukörpers sollen für ca. 65 Stellplätze, eine Müllaufbewahrung mit Einhausung und Grünflächen verortet werden. Für die Kunden ist die Schaffung von Ladesäulen für E-Bikes, Stellplätze für Lastenfahrräder sowie zwei E-Ladestationen für Kraftfahrzeuge geplant.

6.2. Erschließung des Plangebietes

Verkehrliche Erschließung

Die Auswirkungen der Erweiterung auf das vorhandene Verkehrsnetz wurde in einem Gutachten des Büros Thomas und Bökamp in Münster untersucht.

Die Ein- und Ausfahrt des Kundenparkplatzes und der Anlieferung soll weiterhin über die Appelhülsener Straße erfolgen. Die Hauptzufahrt für den Kundenverkehr im nordwestlichen Bereich bleibt wie bereits im Bestand angelegt in seiner Lage unverändert. Die östliche Anbindung für den Lieferverkehr wird um ca. 16m Orts auswärts verschoben

Durch die Erweiterung des Marktes wird die Stellplatzanlage um 65 weitere Stellplätze im südöstlichen Bereich ergänzt.

Die Ermittlung der Kfz-Frequenzierungen ergeben sich demnach über die Verkaufsfläche, der für die Verkehrsfläche anzusetzenden Kundenzahlen, den anzunehmenden Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV), den Pkw-Besetzungsgrad und der Wegehäufigkeit.

Bei einer Erhöhung der Verkehrsfläche von ca. 400 m² ergibt sich eine zusätzliche Verkehrsmenge von rd. 820 Pkw-Fahrten pro Tag als Quell- und Zielverkehr.

Es wurden die Verkehrszahlen aus dem Jahr 2012 ohne Berücksichtigung der Umgehungsstraße angesetzt.

Die Kraftfahrzeugverkehre, die sich nach Geschäftsschluss des Einkaufszentrums noch darstellen, sind für den Knotenpunktbereich nicht von Bedeutung, da sie im Vergleich mit der Spitzenstunde geringer sind. Spitzenstunden können sich aufgrund anderer intensiver Nutzungen in der Umgebung verschieben.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Vorhabengebietes mit Gas, Trinkwasser, Elektrizität ist über die vorhandenen Versorgungsnetze in der Appelhülseener Straße ausreichend gewährleistet.

Die Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich kann über die bestehenden Netze abgewickelt werden

Niederschlagswasser

Um die Abschlagsmenge des Mischwassersystems in Nottuln für weitere Bebauungen im Ortsgebiet von Nottuln zu minimieren, wird bei Neubaumaßnahmen in Bestandsgebieten eine Regenrückhaltung von den Gemeindewerken gefordert. Private Eigentümer müssen entsprechende Einrichtungen zur Regenrückhaltung auf ihrem Grundstück errichten. Eine Entscheidung hinsichtlich des Systems und Dimensionierung erfolgt jeweils im Zuge der Einleitungsgenehmigung. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Das anfallende Regenwasser kann auf Grund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht auf dem Grundstück verbleiben. Deshalb muss es vollständig in das vorhandene Kanalsystem in der Appelhülseener Straße eingeleitet werden.

Die hohe Auslastung des Kanals ist hinreichend bekannt.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 132 aus dem Jahr 2012 wurden bereits bauliche Vorkehrungen getroffen, die den Straßenkanal entlasten.

Das Ingenieurbüro Flick wurde mit der Erstellung eines Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages basierend auf dem Gutachten aus dem Jahr 2012 beauftragt.

Daraus ist zu ersehen, dass zwei unterirdische Speicher zur Regenrückhaltung des gesamten bisherigen Geländes angelegt wurden. Es wurden der Rigolenspeicher 1 mit 384 m³ und den Rigolenspeicher 2 mit 27 m³ für ein 5-jähriges Regenereignis bemessen wurden.

Im Zuge der Markterweiterung wird im Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag von August 2021 die Erweiterung des Rigolenspeichers 2 um weitere 54 m³ auf 109 m³ für ein 5-jähriges Regenereignis berechnet. Die Drosselwassermenge wird mit 5,00l/ sec beibehalten. Die Niederschlagswasserabgabe erfolgt über den vorhandenen Drosselschacht an der Appelhülseener Straße.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist durch sieben in der Umgebung befindlichen Hydranten für den Grundschutz mit bis zu 92 m³/h sichergestellt.

Konkrete Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes werden im Rahmen der Baugenehmigungsplanung durch ein qualifiziertes Brandschutzkonzept benannt.

6.3. Belange des Immissionsschutzes

Für die Erweiterung des Marktes und die Schaffung zusätzlicher Stellplätze ist ein Nachweis erforderlich, dass die künftige Baumaßnahme die schalltechnischen Anforderungen der TA-Lärm einhält.

Hierzu hat der Investor das Fachbüro Uppenkamp und Partner in Ahaus mit der Erstellung einer Schallimmissionsprognose beauftragt.

Geräuschvorbelastung

Die vorliegende Prognose von September 2021 ergibt, dass eine Untersuchung der Geräuschvorbelastung nicht erforderlich ist, weil die geltenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen und

sonstigen Immissionsorten tagsüber um mindestens 3 dB und nachts mindestens 6 dB unterschritten werden.

Die Spitzenpegelkriterien nach TA- Lärm werden ebenfalls eingehalten.

Die verwendeten Verkehrszahlen stammen aus dem Jahr 2012 (Gutachten Büro Thomas und Bökamp) bevor die neue Umgehungsstraße die Appelhülsener Straße entlastet hat. Daher ist von einer Verbesserung der heutigen Situation auf der öffentlichen Verkehrsfläche auszugehen.

Technische Einrichtungen

Für die im Freien betriebenen Technischen Anlagen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Emissionspegel angegeben, die bis auf den Lidl- Markt übernommen werden.

Schalltechnische Angaben zu den geplanten technischen Anlagen mit Geräuschquellen im Freien des Marktes stehen herstellerseitig zur Verfügung, so dass die Schalleistungspegel der Rückkühler und Wärmepumpen anhand der Herstellerangaben angesetzt werden können.

Die Immissionsschutztechnisch relevanten Anlagen und Aggregate sind in der Tabelle angegeben.

Emissionsparameter von im Freien betriebenen technischen Anlagen					
Anlagenbezeichnung (Standort/ Lage)	Betriebszeiten	Betriebsstunden		Schalleistungspegel LWA in dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
Rückkühler Discounter (Auf der Dachfläche der Kühlzelle)	0:00 - 24:00 Uhr	16	8	69	69
Wärmepumpe Discounter (auf der Dachfläche der Kühlzelle)	0:00 - 24:00 Uhr	16	8	81	81
Zu- und Fortluft Discounter (ca. 1m über der Dachfläche)	0:00 - 24:00 Uhr	16	2	75	70
Kälteanlage Gastronomie (an der Westfassade)	0:00 - 24:00 Uhr	16	8	70	65
Zu- und Fortluft Fachmärkte (ca. 1m über der Dachfläche)	0:00 - 24:00 Uhr	16	2	75	70

Auf der Dachfläche der Kühlzelle ist eine Wärmepumpe geplant. Hierzu liegen die schalltechnischen Angaben des Herstellers vor. Demnach liegen die zu erwartenden nächtlichen Werte zu hoch. Um die erforderliche Reduzierung der Immissionen um mindestens 5 dB zu erreichen, sind neben der technischen Einstellung des Gerätes auch eine Einhausung oder die Errichtung von Schallschutzwänden erforderlich.

Stellplätze

Die Verkehrsbewegungen auf der Stellplatzanlage werden aus schalltechnischer Sicht separat betrachtet. Die Verkehrszahlen der Appelhülsener Straße werden nicht dazu gerechnet.

Bei der geplanten Stellplatzanlage handelt es sich um Stellplätze für eine gewerbliche Einrichtung. Das private und nächtliche Parken auf diesen Flächen ist unzulässig.

Um Konflikte zu reduzieren, werden seitens des Investors Verkehrsschilder zur Regelung der Stellplatznutzung aufgestellt.

Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind aus Gründen des Schallschutzes zu asphaltieren.

Anlieferung

Die Anlieferung im Bereich der künftigen Erweiterung und der Anlieferung des Lidl- Marktes wird mit einer geplanten Mauer in 1 m Höhe abgeschirmt. Die Mauer ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

7. Planfestsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungskonzept werden die überbaubaren Flächen als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sonstige Sondergebiete (Einzelhandel)“ festgesetzt.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt die Relation der zulässigen Überbaubarkeit in Prozent zum Baugrundstück an.

Die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen ist nicht erforderlich.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit I festgesetzt. Die Herstellung weiterer Geschosse ist für die Nutzung nicht erforderlich. Damit orientiert sich die Festsetzung am bisherigen Bebauungsplan und der bestehenden Bebauung des SO 1- Gebietes.

Maximale Gebäudehöhe

Das bestehende städtebauliche Erscheinungsbild soll in seiner Höhenentwicklung und Kubatur fortgesetzt werden. Deshalb soll die Erweiterung die festgesetzten Gebäudehöhe von 4,30 m bis 8,00 m übernehmen.

Die Oberkante des vorhandenen Fußbodens wird ebenfalls für die Maßnahme übernommen.

7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Stellplätze, Nebenanlagen

Pkw- Stellplätze für den Kundenverkehr sowie Nebenanlagen für Fahrräder sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie werden als offene und nicht überdachte Stellplätze ausgeführt.

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Damit sollen ungenutzte Flächen geschont und genutzte Flächen entsprechend verwendet werden. Stellplatzanlagen sind mit versickerungsfähigem Pflaster herzustellen.

Konstruktionen zur Solarnutzung oberhalb von Stellplätzen sind gemäß. § 8 Abs. 2 BauO NW zulässig, sofern sie die Sicherheit von Menschen nicht gefährden. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Klimas und der Herstellung regenerativer Energien. Aspekte der Sicherheit wie die Einhaltung der Kopfhöhe, Einsehbarkeit des Straßenverkehrs etc. sind zu berücksichtigen.

Abweichende Bauweise und überbaubare Fläche

Für die überbaubaren Flächen wird die abweichende Bauweise festgesetzt, weil die erforderliche Gebäudelänge im Zusammenhang mit den Bestandsgebäuden das Maß von 50,00 m Länge überschreitet und eine Grenzbebauung geplant ist.

Die überbaubare Fläche wird mit einer entsprechenden Signatur im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Signatur wird eng um die Planung herumgeführt und umfasst die gesamte Anlieferung einschließlich Mauer unmittelbaren Lieferbereich.

Mit dieser Festsetzung sollen das bestehende Gebäude und die geplante Erweiterung planungsrechtlich gesichert werden.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der neuen Stellplatzanlage ist eine randliche Eingrünung geplant. Sie ergibt sich aus dem Erfordernis der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

An der Nord- und Ostseite wird eine Heckenpflanzung hergestellt, die auch einen Sichtschutz für die Nachbargrundstücke herstellen soll.

Die weiteren Flächen sollen mit je einem Einzelbaum je 4 Stellplätze und einer Unterpflanzung begrünt werden.

Die Grünsbstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Diese Pflanz- und Pflegemaßnahmen sollen das Gebiet eingrünen und gestalterisch aufwerten.

Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Auswirkungen der Planung werden umfassend im Umweltbericht erläutert.

7.4. Gestaltungsfestsetzungen

Dachform- und Dachneigung

Für das Sondergebiet SO1 sind Pultdächer mit einer Neigung von 5° festgesetzt. Damit wird die bereits bestehende Dachneigung fortgesetzt.

Die Neigung richtet sich unter anderem nach baukonstruktiven Erfordernissen. Die Dachform entspricht einer typischen Gestaltung gewerblicher Bauten und ist im Rahmen dieses Gebäudeensembles für die Umgebung verträglich.

Dachgestaltung

Das Dach des bestehenden Gebäudes und dessen Erweiterung sollen vollflächig mit einer Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung hergerichtet werden.

Baukörpergestaltung

Der geplante Baukörper wird in der gleichen Höhenentwicklung der Traufe und des Firstes wie das Bestandsgebäude fortgeführt. Es kommen die gleichen Fassadenmaterialien wie beim Bestand zum Einsatz. Damit soll eine einheitliche Gestaltung der Anlage erzielt werden.

Einfriedungen

Es wird unterschieden zwischen lebenden und nicht lebenden Einfriedungen. Lebende Einfriedungen sind dem dörflichen-ländlichen Charakter Nottulns entsprechend bis zu einer Höhe von 2 m grundsätzlich zulässig.

Demgegenüber trägt die Vielfalt der möglichen nicht lebenden Einfriedungen eher zu einer unruhigen Gestaltung des Straßenraums bei. Zur Wahrung eines offenen Erscheinungsbildes im Plangebiet, bei dem die dahinterliegende Bebauung zumindest teilweise sichtbar ist und dadurch auf den Straßenraum einwirken kann, sind nicht lebende Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen in einer Höhe bis zu 1,0 m zulässig.

Müll

Anlagen und Behältnisse zur Müllaufbewahrung sind nur innerhalb der gekennzeichneten und überbaubaren Flächen zulässig. Zum Schutz der Anwohner sind diese einzuhausen.

8. Umweltauswirkungen

- I. Artenschutzgutachten (Anlage 1)
- II. Umweltbericht
- III. Schallimmissionsprognose (Anlage 2)
- IV. Verkehrsgutachten (Anlage 3)
- V. Einzelhandelskonzept (Anlage 4)

Literatur und Unterlagen

Brandt, Dieter, Steinfurt 2022: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 132 Sondergebiet „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“ Vorabzug 07.01.2022

Bezirksregierung Münster 2022: Regionalplan Münsterland, <https://www.bezreg-muenster.de/de/regionalplanung/regionalplan/index.html>

Bundesrepublik Deutschland, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2017, <http://www.bmub.bund.de/> Umweltziele

Gemeinde Nottuln, 2014: Flächennutzungsplan Gemeinde Nottuln abgerufen über <https://www.nottuln.de/leben-in-nottuln/planen-bauen-umwelt/bauleitplanung/flaechennutzungsplan.html> 14.03.2022

LANUV 2022, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Fachkataster Online unter <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/start> Abgerufen: März 2022. Lanuv 2022 Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Online Emissionskataster Luft NRW, <https://www.ekl.nrw.de/ekat/> abgerufen 14.03.2022

MWEBWV NRW, Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz 22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Ökon Münster: Artenschutzgutachten vom 02.09.2021

Thomas und Bökamp 2021: Ergänzung zur Verkehrstechnischen Untersuchung vom 27.09.2012 Erweiterung des Lidl-Markt Appelhülsener Straße 3 in Nottuln von 10.2021

Tim-online Grundlagendaten, Kartengrundlage, <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen 14.03.2021

Uppenkamp und Partner, Ahaus 2021: Immisionsschutzgutachten, Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 der Stadt Nottuln, vom 21.12.202

Landschaftsarchitekt Ulrich Schultewolter, „Umweltbericht von September 2022, Bebauungsplan Nr. 132, 1. Änderung, -Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße-“

Stadt und Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH in Dortmund, „Gutachten 11/2021 Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung eines LIDL_ Lebensmitteldiscounters im Einkaufszentrum in Nottuln, Standort Appelhülsener Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“

Ingenieurbüro Flick in Ibbenbüren, „Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag“ von August 2021