

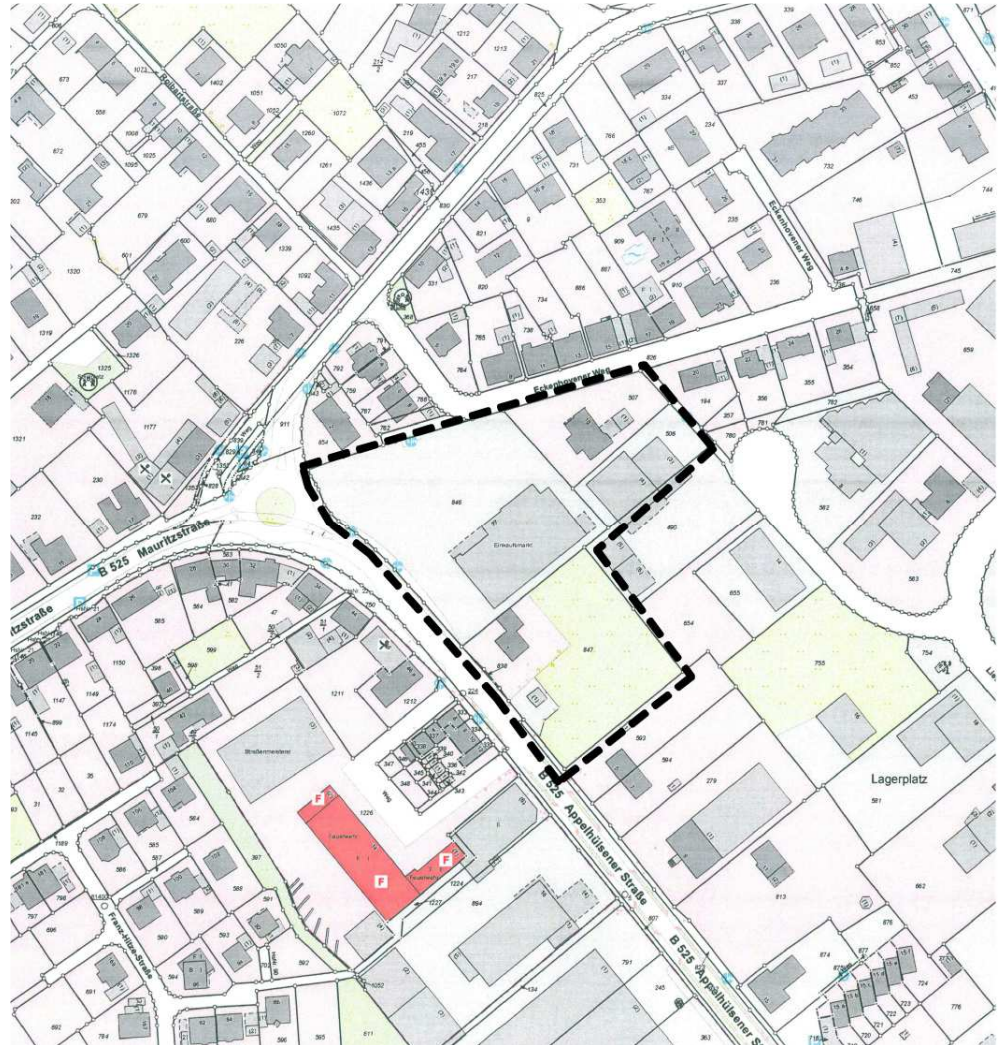


Gemeinde Nottuln

74. Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Sondergebiet „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“

Erläuterungsbericht

Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung, 25.04.2012
Landesplanerische Anfrage 25.07.2012



Lageplan mit Gebietskennzeichnung o. M.

Vorhabenträger

Fa. Prokonzept, Gildestraße 23a, 48356 Nordwalde

Städtebau, Erschließungsplanung, Umweltbericht

Planungsbüro Stadt und Landschaft, Am Bach 1, 48366 Laer

Gemeinde Nottuln

74. Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Sondergebiet „Einkaufszentrum nördlich der Appelhülsener Straße“

Erläuterungsbericht

Lage, Größe und Beschaffenheit der Änderungsfläche

Das ca. 1,3 ha große Änderungsgebiet liegt im Gemeindegebiet Nottuln in geringer Entfernung zum Ortskern. Es wird über die Appelhülsener Straße B 525 erschlossen. Es gehört städtebaulich noch zum zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Nottuln, was sich durch die räumliche Nähe zum Ortskern als auch durch die Abfolge der zentralen Einrichtungen der Gemeinde vom Ortskern bis zur Appelhülsener Straße zeigt. Zur Zeit befinden sich dort Mischgebietstypische Nutzung als auch für diese Lage eher untypische Wohnnutzungen. Das Änderungsgebiet wird im Umfeld von weiteren Gewerbe- und Mischgebieten umgeben.

Vorhabenplanung

Es wird beabsichtigt im gekennzeichneten Änderungsbereich ein Einkaufszentrum zu entwickeln. Die maximale Einzelhandelsfläche soll 3.000,00 m² betragen. Auf der Grundlage des derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan und des Flächennutzungsplanes ist dieses Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Deshalb soll mit Hilfe eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hier Planungsrecht geschaffen werden. Das Einkaufszentrum (mehr als 800 m² Verkaufsfläche) soll als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen entsprechend angepasst werden.

Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln stellt für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Mischgebiet dar. Diese Darstellung soll in ein „Sondergebiet mit der Kennziffer 14 mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 3.000,00m²“ geändert werden.

Das Planungsbedürfnis ergibt sich aus dem Erfordernis, das Angebot in Bezug auf Einzelhandel im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs zu vergrößern. Für diesen Standort soll eine Ergänzungsfunktion zum Standortbereich des historischen Ortskerns erzielt werden. Weiterhin können die Ziele des Einzelhandelskonzeptes umgesetzt werden nämlich die Zusammenführung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes mit der Erweiterungsfläche für ergänzenden Einzelhandel. Das Gutachterbüro Stadt und Handel hat eine Voreinschätzung zur Konformität der geplanten Ansiedlung von Fachmärkten mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln erstellt.

Landes- und Regionalplanung

Der derzeit gültige Regionalplan stellt den Änderungsbereich als Grenzbereich zwischen Wohnsiedlungsbereich (WSB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar. Der in Aufstellung befindliche Regionalplan stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Sonstige Ziele der Raumordnung zum Thema Einzelhandel, die gegen die Planänderung sprechen, liegen derzeit nicht vor. Insgesamt entspricht die Planänderung somit den Zielen der Raumordnung.

Raumordnerische Einordnung

Die Grundlage für die raumordnerische Einordnung des Vorhabens bildet der LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Das Fachbüro Stadt und Handel in Dortmund attestiert dem Vorhaben in der „Städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse“ vom 28.06.2012 dem Vorhaben insgesamt eine Kongruenz zu den Zielen/ Grundsätzen des Entwurfs des LEP Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um einen Standort innerhalb eines ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich). Der Standort befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, der im Zuge der Einzelhandelskonzepterarbeitung auch mit der Bezirksregierung abgestimmt wurde. Dem Beeinträchtigungsverbot wird unter Berücksichtigung der teilweisen Verkaufsflächen-Reduktionsempfehlungen entsprochen.

Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch das Büro Landschaftsarchitektur Schultewolter, Telgte erstellt und bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung und des Erläuterungsberichtes. Im Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanänderung beschrieben und die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen behandelt. Erforderlicher Inhalt und Form des Umweltberichtes regelt § 14g Abs. 2 UVPG sowie die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BAUGB.

Die Ebenen der Erfassung und Bewertung in der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind:

- Pflanzen und Tiere (inkl. biologischer Vielfalt)
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild / Erholung
- Mensch / Bevölkerung (inkl. menschlicher Gesundheit)
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Weiterhin zu berücksichtigen sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete mit ihren Schutz- und Erhaltungszielen sowie die Darstellungen (bzw. Festsetzungen) von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.

Gemäß der so genannten Abschichtungsregelung in § 2 (4) S. 5 BauGB sollen dabei Doppelprüfungen auf den verschiedenen Planungsebenen (hier Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) vermieden werden.

Der Einführungserlass zum EAG Bau (RdErl. MSWKS v. 30.01.2005) führt hierzu aus, dass die Abschichtungsregelung nicht nur innerhalb der Planungshierarchie auf nachfolgende Planungsebenen anzuwenden ist, sondern auch abschichtende Wirkungen bei der Aufstellung höherstufiger Planungen haben kann, indem die Ergebnisse einer vorgenommenen Umweltprüfung der sich anschließenden Stufe berücksichtigt werden. Durch die parallel zur Bearbeitung der Flächennutzungsplanänderung erfolgte Erarbeitung des Umweltberichtes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als maßgebliche Eingriffsfläche bzw. Bereich mit negativen Umweltauswirkungen ist dieser Tatbestand erfüllt.

Für die durch das Vorhaben betroffenen Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser und das Ortsbild usw. ist eine Kompensation erforderlich.

Hinsichtlich der Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung sowie der artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird auf die Aussagen im Umweltbericht bzw. der Artenschutzprüfung verwiesen.

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG lässt im Hinblick auf die für das Messtischblatt genannten Tierarten keine Verbotstatbestände erkennen.

Eine Erfüllung von Tötungs- und Störungstatbeständen sowie dem Tatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist – unter Berücksichtigung der Tatsache,

dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt – nicht erkennbar.

Aufgestellt , Laer 25.04.2012

Ergänzt , Laer 25.07.2012