



## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 "Ortskern Marienheide"  
 für den Bau eines Verbrauchermarktes mit 2600 qm Verkaufsfläche

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	20.04.2016			
Rat	26.04.2016			

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Einnahmen		Ausgaben	
Finanzplan		Ergebnisplan	
Kostenstelle		Produkt	

### Sachverhalt:

Der Gemeindeverwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ für den südlichen Bereich in der Bahnhofstraße vor zum Zwecke der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Im Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude mit angegliedertem Schuppen. In südlicher Richtung grenzt unmittelbar der Leerstand des ehemaligen Discounter LIDL mit seinen Stellplätzen an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich der Busbahnhof und ein Wohnhaus. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9.600 m<sup>2</sup>.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel – gesamte Verkaufsfläche 2.800 m<sup>2</sup>, pro Standort 1.400 m<sup>2</sup>), Verkehrsfläche und gemischte Baufläche dargestellt. Die Bezirksplanungsbehörde hat im damaligen Anpassungsverfahren für die 66. Flächennutzungsplanänderung eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.400 m<sup>2</sup> je Markt gefordert. Um die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke planungsrechtlich vorzubereiten, ist es erforderlich den rechtswirksamen Flächennutzungsplan parallel in einem Änderungsverfahren neben dem Bebauungsplan fortzuschreiben.

Der für einen Großteil des Änderungsbereiches maßgeblich rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“, 18. Änderung setzt für die Planfläche des REWE-Supermarktes, des ehemaligen Discounters LIDL sowie des Bahnhofsgebäudes ein Sondergebiet für Vorhaben gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer max. Verkaufsfläche je Markt von 1.400 m<sup>2</sup> fest. Das ehemalige denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude ist in seinem äußeren Bestand durch die Festsetzung von Baulinien gesichert. Der Busbahnhof ist entsprechend seinem Ausbau im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung und für das bestehende Wohnhaus Bahnhofstraße 12 ist ein Mischgebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt worden.

Für die planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens ist eine umfangreiche Bebauungsplanänderung erforderlich. Die gewünschte Änderung des Bebauungsplans sieht eine Verlegung des denkmalgeschützten Bahnhofes auf die gegenüberliegende Straßenseite vor. Hierzu ist beabsichtigt die Flächen des Busbahnhofes neu anzuordnen und die Verbindung neu zu konzipieren. Aus diesem Grund soll das Wohnhaus in der Bahnhofstraße Nr. 12 abgerissen werden. Für die Errichtung des Verbrauchermarktes sowie der Stellplatzanlage soll das Sondergebiet mit den überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden.

#### Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel in Verbindung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels (Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup> oder ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) gibt der Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - verbindliche Vorgaben. Entschließt sich eine Kommune zur Neuaufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes mit dem Ziel, in einem Gebiet großflächigen Einzelhandel zuzulassen, muss sie ihr Vorhaben mit der Regionalplanungsbehörde und den Nachbarkommunen abstimmen. Die Regionalplanungsbehörde prüft im Rahmen des sogenannten Anpassungsverfahrens nach § 34 Landesplanungsgesetz, ob das Vorhaben mit den Zielen der Landesplanung vereinbar ist.

Unabhängig von bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind für die Ansiedlung des beantragten großflächigen Verbrauchermarktes folgende landesplanerische Ziele (raumordnerisch bindend) und Grundsätze (im Rahmen der kommunalen Abwägung zu überwinden) bei der beantragten Änderung des Bebauungsplans im Wesentlichen zu beachten:

##### *Ziel 1 Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen*

Der Planstandort liegt gemäß dem geltenden Regionalplan, Planungsregion Köln, im Allgemeinen Siedlungsbereich von Marienheide, sodass die Planung dem Ziel 1 entspricht.

##### *Ziel 2 Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen*

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur dargestellt werden in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen (ZVB). Eine Zielkonformität ist gegeben, da gemäß dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde der Planstandort innerhalb des räumlich abgegrenzten ZVB liegt.

##### *Ziel 3 Beeinträchtigerungsverbot*

Für Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen ZVB der Standortkommune sowie benachbarter Kommunen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Eine solche Funktionsstörung liegt dann vor, wenn der ZVB seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann. Eine etwaige Beeinträchtigung des ZVB sowie darüber hinaus, muss im Verfahren geprüft werden.

### Das Integrierte Handlungskonzept

Das Stadt- und Regionalplanungsbüro Dr. Jansen aus Köln ist damit beauftragt worden ein Integriertes Handlungskonzept für den Ortskern zu erarbeiten. Ziel des Konzeptes ist es, mit Mitteln aus der Städtebauförderung die Defizite im Ortskern zu beseitigen und dazu beizutragen Potenziale in dem Maßnahmegebiet zu stärken. Um diese Ziele zu erreichen sind u.a. städtebauliche Umgestaltungsmaßnahmen erforderlich. Die Bestandsaufnahme und die städtebauliche Analyse im Strukturkonzept haben aufgezeigt, dass für die Handlungsfelder

- Gebäude und Plätze,
- Einzelhandel und Gastronomie,
- Funktion, Gestalt und Image der Bahnhofstraße sowie
- Verkehr

verschiedene Maßnahmen zu ergreifen sind, die zur Erreichung der Entwicklungsziele für den Untersuchungsraum als geeignet erscheinen. Die verschiedenen Maßnahmen werden derzeit weiter konkretisiert und darauf aufbauend wird ein städtebauliches Konzept für den Ortskern entwickelt. Um der Gesamtentwicklung im Ortskern im Rahmen des zurzeit erarbeiteten Integrierten Handlungskonzeptes nicht vorzugreifen, ist es sinnvoll den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans im Gesamtkonzept zu berücksichtigen, aber für die Zeit der Fertigstellung zurückzustellen. Erst mit Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes werden alle Ergebnisse zusammengeführt und alle abgeleiteten Projekte und Maßnahmen aus den Handlungsfeldern konkretisiert dargestellt, die schlussendlich zur Antragsstellung von Städtebaufördermitteln notwendig sind. Geplant ist die Fertigstellung des Integrierten Handlungskonzeptes für Sommer/Herbst 2016.

### **Anlagen**

- Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“
- Übersichtsplan
- Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“, rechtskräftige Fassung
- Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Die Planung wird in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses durch den Antragssteller vorgestellt.

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ mit dem Ziel einen HIT-Verbrauchermarkt zu errichten – wie im Sachverhalt dargestellt – bis zur Fertigstellung des Integrierten Handlungskonzeptes zurückzustellen.