



## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 "B 256/Martin-Luther-Straße"  
 für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes

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. 47 „B 256 / Martin-Luther-Straße“, 3. Änderung für den Bereich des Netto-Marktes an der Hauptstraße vor. Ziel des Antrags ist es einen Drogeriemarkt mit ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufs- und ca. 150 m<sup>2</sup> Nebenfläche im Erdgeschoss sowie Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im Untergeschoss anzusiedeln. Im Obergeschoss sollen Wohnungs- oder Dienstleistungseinrichtungen etabliert werden.

Im Flächennutzungsplan wird der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt und entsprechend im o.g. rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) qualifiziert. Im Bebauungsplan werden die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe für den im Bereich des geplanten Bauvorhabens (MI) ausgeschlossen. Um das Bauvorhaben umsetzen zu können, bedarf es einer Änderung des o.g. Bebauungsplans. Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine gemischte Nutzungs- und Baustruktur. Für das bislang unbebaute Grundstück in einem ortskernnahen Bereich ist eine Nachverdichtung mit der bereits vorhandenen Infrastruktur anzustreben, um eine städtebauliche Dichte von Nutzungskonzentrationen zu erreichen. Die bereits im Bebauungsplan straßenbegleitend festgesetzte überbaubare Fläche für eine gemischte Nutzung des Grundstücks ist Ausdruck dieses Planungswillens. Voraussetzung hierfür ist eine mit dem im Ortskern ansässigen Einzelhandel verträgliche Nutzung des Grundstückes. Die im Obergeschoss geplanten Wohnungen bzw.

Dienstleistungseinrichtungen entsprechen der Gebietskategorie eines MI. Die Schaffung von neuen städtebaulichen Qualitäten ist grundsätzlich für diesen Standort zu befürworten. Die festgesetzte max. Firsthöhe muss für das geplante Vorhaben um 3,0 m angehoben werden und gestalterisch muss die Dachneigung auf mind. 20 ° gesenkt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche muss in alle Richtungen erweitert werden. Eine zusätzliche Versiegelung und die teilweise in Anspruch genommene private Grünfläche begründen einen Eingriff, welcher im Planverfahren ökologisch auszugleichen ist. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist ebenfalls anzupassen.

Die maximal in einem MI zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,6 ist für die geplante Ansiedlung zu beachten. Ausnahmsweise darf die zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück bspw. für Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Um einem Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Projektes zu ermöglichen, für das bereits detaillierte Planungen vorliegen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB das geeignete Instrument. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können eng an den konkreten Planungen des Investors und den gutachterlich für erforderlich gehaltenen Vorgaben entwickelt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt den o.g. Bebauungsplan für das von ihm beabsichtigte Vorhaben in seinem Geltungsbereich. Eine Aufhebung des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen. Damit behalten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Gültigkeit, falls das Projekt keine Umsetzung erfährt.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung kann angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend.

### Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Rat der Gemeinde hat im Jahre 2012 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen, um die verschiedenen Nutzungs- und Entwicklungsansprüche an den Einzelhandel planungsrechtlich in geordneten Bahnen lenken zu können. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Ergebnisse dieses von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beinhaltet als ein wesentliches Ergebnis der Untersuchung die räumliche Abgrenzung eines sog. Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB), welcher nach Lage, Art und Zweckbestimmung die zentrale Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde übernehmen muss. Um die Versorgung der Bevölkerung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (hier Drogerie- und Kosmetikartikel) sicherzustellen, die Zentralität perspektivisch zu erhöhen und Synergieeffekte durch Verbundkäufe mit dem ansässigen Einzelhandel zu schaffen, ist eine Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf den ZVB anzustreben. Dies gilt auch für Einzelhandelsansiedlungen mit nicht-großflächigen Verkaufsflächen (anerkannt < 800 m<sup>2</sup>). Aus diesem Grund ist es gemeindliches Ziel eine konsequente bauleitplanerische Umsetzung der Einzelhandelsentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des ZVB zu verfolgen.

Die geplante Ansiedlung des DM-Marktes liegt in einer städtebaulich integrierten Lage, räumlich aber außerhalb des festgelegten ZVBs. Der Netto-Discounter übernimmt als Ergänzung für die Wohnbevölkerung im engeren Umfeld eine Versorgungsfunktion, die keine schädlichen Auswirkungen auf den ZVB hervorruft. Eine Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes zu schaffen, widerspricht zunächst den Zielsetzungen aus dem örtlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept und verletzt damit das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Für eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Bauleitplanverfahren ist die Beauftragung eines Handelsgutachten zu empfehlen, das die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung auf den ZVB untersucht. Negative Effekte auf den ZVB mit dem ansässigen Einzelhandel müssen ausgeschlossen werden, um eine Fehlentwicklung des Einzelhandels in Marienheide zu vermeiden.

### 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 Maßnahmengbiet zu stärken. Um diese Ziele zu erreichen sind u.a. städtebauliche Umgestaltungsmaßnahmen erforderlich. Die Bestandsaufnahme und die städtebauliche Analyse im Strukturkonzept haben aufgezeigt, dass u.a. der Einzelhandel im Ortskern ein zentrales Handlungsfeld darstellt. Es sollen im Ortskern verschiedene Maßnahmen ergriffen werden, die u.a. zur Erreichung der Entwicklungsziele für den Einzelhandel im 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 für die Zeit der Fertigstellung des Konzeptes 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 geeignet sind. Geplant ist die Fertigstellung des Integrierten Handlungskonzeptes für Sommer/Herbst 2016.

### **Anlagen**

- Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „B 256 / Martin-Luther-Straße“
- Broschüre über die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes
- Übersichtsplan
- rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans „Nr. 47 B 256 / Martin-Luther-Straße“, 3. Änderung
- Auszug der textl. Festsetzungen

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „B 256/Martin-Luther-Straße“ mit dem Ziel einen Drogeriefachmarkt anzusiedeln – wie im Sachverhalt dargestellt – bis zur Fertigstellung des Integrierten Handlungskonzeptes zurückzustellen.