



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 "Ortskern Marienheide" für den Bau eines Verbrauchermarktes mit 2250 qm Verkaufsfläche

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	24.08.2016			
Rat	20.09.2016			

Finanzielle Auswirkungen:		☐ Ja	☒ 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 einer Verkaufsfläche von 2.250 m². Bereits mit der 18. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von jeweils 1.400 m² geschaffen.

In den letzten Jahren haben großflächige Einzelhandelsbetriebe im Lebensmittelbereich anteilig an der Gesamtverkaufsfläche erheblich zugenommen. Im Wesentlichen ist die Entwicklung auf eine veränderte Angebotskonzeption der Verbrauchermärkte und auf ein sich wandelndes Einkaufsverhalten der Verbraucher zurückzuführen.

Im Plangebiet befindet sich das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude mit angegliedertem Schuppen. In südlicher Richtung grenzt unmittelbar der Leerstand des ehemaligen Discounters LIDL mit seinen Stellplätzen an. Auf der gegenüberliegenden

Straßenseite befinden sich der Busbahnhof und ein Wohnhaus. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,05 ha.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel – gesamte Verkaufsfläche 2.800 m², pro Standort 1.400 m²), Verkehrsfläche und gemischte Baufläche dargestellt. Die Bezirksplanungsbehörde hat im damaligen Anpassungsverfahren für die 66. Flächennutzungsplanänderung eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.400 m² 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 derzeitigen 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 m² fest.

Das 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 Erschließung über eine Gemeindestraße zu den rückwärtigen Grundstücken sowie zu dem geplanten Verbrauchermarkt mit seinen Stellplätzen parallel zu den Bahngleisen vor. Für die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche müssen die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst werden. Die heutige Bahnhofstraße soll in ihrem Verlauf in Höhe des Busbahnhofs enden. Das im direkten Umfeld liegende Wohnhaus, Bahnhofstraße Nr. 12, soll zum Zwecke der Errichtung von Stellplätzen abgerissen werden. Für die Errichtung von weiteren Stellplätzen sehen die Planungen Stellplätze auf einer unbebauten Fläche im Bereich der Straße Zum Wasserturm vor, die im gemeindlichen Eigentum ist und im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt ist.

Für die Errichtung des Verbrauchermarktes mit der Stellplatzanlage soll das Sondergebiet mit den überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung Böschungskante zum Heilteich erweitert werden. Hierzu bedarf es auch einer Anpassung der max. zulässigen Verkaufsfläche. Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel in Verbindung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind bei der Aufstellung der Bauleitplanung zu beachten. Das Planvorhaben liegt im festgesetzten Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) von Marienheide, 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 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. Aus diesem Grund ist es gemeindliches Ziel eine konsequente bauleitplanerische Umsetzung der Einzelhandelsentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des ZVB zu verfolgen.

Derzeit wird das Integrierte Handlungskonzept (IHK) für den Ortskern durch das Stadt- und Regionalplanungsbüro Dr. Jansen aus Köln erarbeitet. Ziel des Konzeptes ist es, mit Mitteln aus der Städtebauförderung die Defizite im Ortskern zu beseitigen und dazu beizutragen Potenziale in dem Maßnahmengebiet zu stärken. Um diese Ziele zu erreichen sind u.a. städtebauliche Umgestaltungsmaßnahmen erforderlich. Das bisher erarbeitete städtebauliche Grundkonzept sieht vor den Handel so dicht als möglich an den Bahnhof und zum Ortskern zu legen, damit die Bahnhofstraße nicht „abgeschlossen“ wird. Zum einen soll die Nahversorgung in Marienheide sichergestellt werden und zum anderen soll der Ortskern in seiner Funktion gestärkt werden. Ebenso beinhalten die Pläne das Freistellen des Bahnhofsgebäudes mit einer Platzgestaltung und den Erhalt als Baudenkmal. Sowohl im städtebaulichen Grundkonzept, als auch in der beabsichtigten Planung bleibt die Lage und Funktion des Busbahnhofs erhalten. Für die städtebauliche Einbindung und zur besseren Nachnutzbarkeit sollte die Stellplatzanordnung am Bahnhofsgebäude überdacht werden. Zur Schaffung eines freien Durchgangs vom Haltepunkt der Bahnstation und für eine Platzgestaltung mit einem Bahnhofsvorplatz sollte in diesem Bereich auf die Stellplätze verzichtet werden.

Die beabsichtigten Planungen entsprechen im Wesentlichen der zweiten Alternative des städtebaulichen Grundkonzeptes, wobei südlich des Marktes keine Stellplätze vorgesehen sind. Allerdings stellt dies keinen kategorischen Widerspruch dar, denn die Lage des geplanten Verbrauchermarktes ist vergleichbar. Die beantragte Änderung der Bauleitpläne ist aus dem städtebaulichen Grundkonzept abgeleitet, sodass von dem geplanten Bauvorhaben durchaus eine positive Anstoßwirkung für die Gesamtentwicklung von Marienheide ausgehen kann. Geplant ist die Fertigstellung des Integrierten Handlungskonzeptes für Ende Herbst 2016.

Der Antragssteller beauftragt für die Umsetzung der Bauleitplanung ein externes Planungsbüro. Die Kosten für die Änderung der Bauleitplanung sind im Rahmen eines Investorenmodells im vollen Umfang von dem Antragssteller zu tragen.

Anlagen

- Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“
- Übersichtsplan
- Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“, rechtskräftige Fassung
- Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
- IHK Städttebauliches Grundkonzept + Alternative 2

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, wie im Sachverhalt dargestellt, einen Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans sowie für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ zu fassen. Ziel der Bauleitplanungen ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 2.250 m². Der Geltungsbereich der Bauleitplanungen geht aus der Anlagenkarte hervor.

Stefan Meisenberg

Marienheide, 15.08.2016