



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Anträge zur innerörtlichen Einzelhandelsverdichtung

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

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 12.08.2016 liegen der Verwaltung mehrere Antragstellungen (Nrn. 2- 4) zur innerörtlichen Einzelhandelsverdichtung vor.

Antrag 2:

Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ zur Ansiedlung von Einzelhandel im Bereich Bahnhofstraße „Kälberweide“

Beantragt wird eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen um ca. 190 m² und eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,8 für die Grundstücke im Eckbereich „Bahnhofstraße/Zum Wasserturm“ auf der sog. „Kälberweide“.

Der für diesen Bereich maßgeblich rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“, 26. Änderung setzt für das unbebaute Grundstück ein Mischgebiet für Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe fest. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf max. drei festgesetzt. Für das MI ist nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,6 als zulässige Obergrenze festgesetzt worden.

Die Obergrenze darf nur überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Besondere städtebauliche Gründe dürften in der Regel vorliegen bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach § 165f. BauGB. Zurzeit wird das Integrierte Handlungskonzept (IHK) für den Ortskern erstellt, welches als Grundlage für die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsgebietes dienen soll.

Eine Abweichung von den Obergrenzen ist allerdings nur dann zulässig, wenn ein überwiegend öffentliches Interesse an der städtebaulichen Planung vorliegt. Alternativ ist zur Einhaltung der Grundflächenzahl beabsichtigt die Flurstücke 2712 und 3059 (ohne Straßenbereich) aus Flur 5 mit in die Berechnung einzubeziehen. Das Flurstück 3059 ist im Eigentum der Gemeinde, sodass ein Grundstückserwerb für einen Teil bis zur Straße „Am Wasserturm“ notwendig wäre.

Die antragsgegenständigen Grundstücke liegen innerhalb des räumlich abgrenzten Untersuchungsraumes im IHK.

Ziel des Bebauungsplans ist eine Bebauung zu ermöglichen auf einer im Ortskern liegenden unbebauten Freifläche für eine städtebauliche Nachverdichtung. Das städtebauliche Grundkonzept aus dem IHK sieht gleichermaßen eine Bebauung der „Kälberweide“ mit einer Nutzungsmischung von Wohnen sowie Einzelhandel/Dienstleistungen vor. Eine Schließung der Blockstruktur ist im oberen Bereich der Bahnhofstraße anzustreben.

Die beantragte Änderung des Bebauungsplans ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, da die verspringende Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen keine für diesen innerörtlichen Bereich optimale Ausnutzbarkeit des Grundstückes zulässt.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften/Dienstleistungen ist im Erdgeschoss zu befürworten. Allerdings sollte zudem in den Obergeschossen auch die Möglichkeit für barrierefreies innerörtliches Wohnen geschaffen werden, um eine städtebauliche Dichte von Nutzungskonzentrationen im Ortskern zu erzielen. Um das geplante Bauvorhaben städtebaulich einzubinden, sollten sich die Festsetzungen im Bebauungsplan an der rechtskräftigen Fassung orientieren.

Anlagen

- Antrag
- Übersichtsplan
- rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide
- städtebauliches Grundkonzept aus dem Integrierten Handlungskonzept

Antrag 3:

Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ zur Ansiedlung von Einzelhandel im Eckbereich Bahnhofstraße /Zur Alten Post

Für den Eckbereich Bahnhofstraße/Zur Alten Post wird eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen für das Erdgeschoss beantragt. Ziel des Antrages ist die Ansiedlung von Einzelhandel mit ca. 480 m² Verkaufs- und ca. 90 m² Nebenfläche.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“, 17. Änderung mit der festgesetzten Anordnung von Baugrenzen und Baulinien für die jeweils unterschiedlichen Geschosse wurden auf der Grundlage eines vom damaligen Grundstückseigentümer eingereichten Architekten-Entwurfes angepasst. Die geplante Bebauung ist jedoch nie umgesetzt worden.

Der o.g. Bebauungsplan setzt für den Bereich ein Kerngebiet fest. Vorwiegende Zweckbestimmung eines Kerngebietes ist die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Einzelhandelsbetriebe sind nach den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans bis zu einer max. Verkaufsfläche von 450 m² zulässig.

Der Antrag sieht eine Verlegung der rückwärtigen Baugrenze sowie eine Begradigung der verspringenden Baugrenzen zur Straße „Zur Alten Post“ hin vor. Eine Schließung dieser innerörtlichen zusammenhängenden Freifläche in geschlossener Bauweise mit der Festsetzung von großzügigen Baufenstern ist für eine kompakte Bebauungsstruktur aus städtebaulicher Sicht zu befürworten. Das städtebauliche Grundkonzept sowie alle Alternativen aus dem IHK für den Ortskern sehen für den Eckbereich Bahnhofstraße/Zur Alten Post zwar Wohnbebauung vor, aber Idealerweise soll an diesem Standort ein großzügiges Wohn- und Geschäftshaus mit drei Vollgeschossen errichtet werden. Die beantragte Änderung des Bebauungsplans ist dahingehend sinnvoll, allerdings sollten zunächst konkrete Planungsabsichten vorgestellt werden. Dies gilt insbesondere für die etwaige Nutzung in den Obergeschossen. Ziel sollte es daher sein, die zusammenhängenden Freiflächen optimal auszunutzen. Hierfür ist ein Gesamtkonzept erforderlich, um auch die weiteren nicht antragsgegenständigen unbebauten Flächen im Eckbereich „Zur Alten Post/Landwehrstraße“ mit in eine Bebauungsplanänderung einzubeziehen.

Anlagen

- Antrag
- Übersichtsplan
- rechtskräftige Fassung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide, 17. Änderung
- städtebauliches Grundkonzept aus dem Integrierten Handlungskonzept

Antrag 4:

Erwerb von gemeindlichen Grundstücken zur Errichtung von Parkplatzflächen

Ferner wird ein Verkauf der Flurstücke 2017 und 2018 (ganz oder teilweise) aus Flur 5 beantragt. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde und den Antragsstellern ist beabsichtigt auf diesen Flächen Parkraum zu schaffen. Alternativ wird darum gebeten Teile dieser Flächen gegen Stellplätze im Bereich der Straße Zum Wasserturm zu tauschen, um diese den Antragsstellern zu verkaufen.

Die v.g. Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“, 18. Änderung. Für diesen Bereich wird im o.g. Bebauungsplan ein öffentliche Verkehrsfläche bzw. Grünfläche und ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Gegenwärtig besteht für das Flurstück 2217 eine vertragliche Bindung. Darüber hinaus liegt der Verwaltung ein Antrag auf Änderung des o.g. Bebauungsplans vor. Aus den beigefügten Antragsunterlagen für die Änderung des o.g. Bebauungsplans ist zu erkennen, dass die Flurstücke 2217 und 2018 aus Flur 5 zur Errichtung eines Verbrauchermarktes überplant werden sollen. Aus diesem Grund wird empfohlen, eine Entscheidung sowohl für den

ganzen oder teilweisen Verkauf dieser Flurstücke erst dann herbeizuführen, wenn eine Entscheidung über die in Rede stehende beantragte Änderung des o.g. Bebauungsplans vorliegt.

Über die Kaufanfrage der Antragssteller für die Grundstücke Gemarkung Marienheide, Flur 5, Flurstücke 2217 und 2218, Bahnhofstraße, Marienheide, sollte zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

Anlagen

- Antrag
- Übersichtsplan

Beschlussvorschlag:

zu Antrag 2:

Es wird beschlossen -wie im Sachverhalt dargestellt- einen Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 "Ortskern Marienheide" im Bereich der Bahnhofstraße auf der sog. „Kälberweide“ mit dem Ziel einer Einzelhandelsansiedlung zu fassen.

zu Antrag 3:

Der Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung Nr. 25 "Ortskern Marienheide" für den Eckbereich „Bahnhofstraße/Zur Alten Post“ wird -wie im Sachverhalt dargestellt- bis zur Vorlage eines schlüssigen Planungskonzeptes zurückgestellt.

Stefan Meisenberg

Marienheide, 18.08.2016