



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 25 "Ortskern Marienheide", 28. Änderung
Modifizierung des Aufstellungsbeschlusses

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	06.07.2017			
Rat	11.07.2017			

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

Sachverhalt:

In der Sitzung des Rates am 20.09.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ im Bereich der Bahnhofstraße auf der sog. „Kälberweide“ gefasst (**BV/090/16/1; Antrag 2**). Ziel der beantragten Änderung war und ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Ansiedlung von Einzelhandel, insbesondere Lebensmitteleinzelhandel.

Der Geltungsbereich wurde aufgrund der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“, 27. Änderung (Großflächiger Einzelhandel Bahnhofstraße) und der damit einhergehenden Verkehrsplanung festgelegt.

Ein erneuter Antrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit (Lebensmittel-)Einzelhandel und einem Kiosk sowie unter anderem eine Elektrofahrradverleih- und -tankstation im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen (**s. BV 142/16**) wurde seitens des Vorhabenträgers bis zum Abschluss der Verkehrsplanung zurückgezogen.

Zwischenzeitlich liegt eine Detailplanung für die Erschließung des großflächigen Einzelhandels im südlichen Bereich der Bahnhofstraße vor. Die Erschließung des großflächigen Einzelhandels ist nunmehr über den Fortlauf der Bahnhofstraße geplant. Die Geltungsbereiche der beiden Bebauungsplanänderungen können darauf basierend angepasst werden. Entsprechend kann die Grenze des Geltungsbereiches der 28. Änderung des Bebauungsplanes südlich der Straße „Zum Wasserturm“ verlaufen.

Die beantragte Änderung ist aus städtebaulicher Sicht zu befürworten. Die derzeit unbebaute Freifläche bewirkt, dass eine Konzentration von Nutzungen in einem zentralen Bereich des Ortskerns nicht möglich ist. Auflagen des Einzelhandels und die Anbindung zum Busbahnhof bzw. Bahnhof brechen auseinander. Eine Schließung zur Blockstruktur führt hingegen zu einer innerörtlichen Verdichtung mit einer zusammenhängenden baulichen Abfolge von der Bahnhofstraße bis hin zur Hauptstraße. Eine bauliche Entwicklung ist daher für den Bereich der „Kälberweide“ anzustreben. Auch das städtebauliche Grundkonzept aus dem Integrierten Handlungskonzept (InHK) für den Ortskern sieht eine Bebauung vor. Die für einen Ortskern typische Durchmischung der Nutzungen von Einzelhandel, Dienstleistungen bis zum Wohnen ist Ziel der Planung. In Anlehnung an die umliegende Bebauung, dem städtebaulichen Grundkonzept aus dem InHK und der beabsichtigten baulichen Nutzung des Grundstückes soll eine Festsetzung der „Kälberweide“ als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO erfolgen.

Die vorgenannten Planungsabsichten berühren jedoch teilweise gemeindlichen Grundbesitz (Flurstücke 2823, 2827 und 3059). Die Verkehrsführung im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße ist im derzeitigen Ausbauzustand nicht zufriedenstellend. Nach den ersten Entwürfen zur Verkehrsplanung im Rahmen des InHK müssen Teilflächen dieser Flurstücke für zusätzliche Verkehrsflächen beansprucht werden. Die überbaubare Grundstücksfläche mit ihren Baugrenzen wäre deshalb entsprechend der Verkehrsplanung anzupassen. Aus diesem Grund muss der geplante Baukörper im Kreuzungsbereich ein wenig abgerückt werden. Sofern im anstehenden Bauleitplanverfahren die Verkehrsplanung konkretisiert ist und sich herausstellen sollte, dass der Einmündungsbereich nicht wesentlich verändert werden muss, sollte auf nicht benötigte optionale Verkehrsflächen zugunsten der antragsgemäßen Umsetzung des Wohn- und Geschäftshauses auf der „Kälberweide“ verzichtet werden.

Im nördlichen Plangebiet, im Einmündungsbereich der Hauptstraße in die Bahnhofstraße, liegen private Grundstücksflächen in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Ein Bauherr möchte in diesem Bereich eine Terrassenüberdachung mit zusätzlicher Außengastronomie errichten. Um das geplante Bauvorhaben umsetzen zu können, ist eine Anpassung der örtlichen Gegebenheiten im Bebauungsplan sowie eine Erweiterung der bestehenden Baugrenze für das Erdgeschoss erforderlich. Verwaltungsseitig wird empfohlen, den Bebauungsplan auch dahingehend zu ändern.

Für die vorgesehenen Änderungen liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innentwicklung gem. § 13 a BauGB vor. Es gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften gem. § 13 BauGB.

Anlagen:

- Antrag (liegt bereits mit Beschlussvorlage **BV 142/16** vor)
- Übersichtsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- Auszug aus der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ und des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ das 28. Änderungsverfahren mit modifiziertem Geltungsbereich und geänderter Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen

Die Lage und der Geltungsbereich der Bauleitplanung gehen aus der beigefügten Anlagenkarte hervor.

Im Auftrag

Volker Müller

Marienheide, 26.06.2017