Gemeinde Marienheide
Der Bürgermeister
III-61 Gemeindeentwicklung, Gemeindeplanung

BV/070/17

Drucksache Nr.

öffentlich

Beschlussvorlage

1.

Tagesordnungspunkt:

80. Änderung des Flächennutzungsplanes "Großflächiger Einzelhandel Bahnhofstraße" und Bebauungsplan Nr. 25 "Ortskern Marienheide", 27. Änderung
Modifizierung der Aufstellungsbeschlüsse und Vorstellung der Planung

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

Finanzielle Auswirkungen: ☐ **Ja** ☒ **Nein**

Einnahmen		**Ausgaben**	
Finanzplan		**Ergebnisplan**	
Kostenstelle		**Produkt**	

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.09.2016 beschlossen für den südlichen Bereich der Bahnhofstraße die 80. Änderung des Flächennutzungsplanes „Großflächiger Einzelhandel Bahnhofstraße“ und die 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ einzuleiten. Beide Bauleitplanverfahren sollen im Parallelverfahren durchgeführt werden.
Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 2.250 m² zu schaffen. Das Grundsortiment des Verbrauchermarktes soll sich überwiegend auf das Nahversorgungsangebot mit Lebensmitteln beschränken.
Ein weiteres Planungsziel im nördlichen Plangebiet ist zum einen die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 785 m² in dem derzeit noch genutzten REWE-Markt. Zum anderen sind geplant auf den noch verbleibenden Restflächen im Gebäude ein oder zwei kleinflächige Einzelhandelsgeschäfte anzusiedeln.
Der Busbahnhof bleibt in seiner Lage und Funktion erhalten. Die Funktion und Nutzungen des denkmalgeschützten Bahnhofes sollen mit der Festsetzung eines Kerngebietes gem. § 7 Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan gesichert und gestärkt werden.
Für die planungsrechtliche Umsetzung sind eine Bebauungsplanänderung sowie eine Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans erforderlich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als Sondergebiet („Großflächiger Einzelhandel - gesamte Verkaufsfläche 2.800 m², pro Standort 1.400 m²“), Verkehrsfläche und gemischte Baufläche dargestellt. Zur Umsetzung des Planungsziels ist beabsichtigt, im nördlichen Plangebiet ein sonstiges „Sondergebiet Einzelhandel, gesamte Verkaufsfläche max. 1.400 m², nicht großflächige Betriebe“ gem. § 11 Abs. 1 BauNVO im Flächennutzungsplan darzustellen. Im südlichen Plangebiet soll hingegen ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversoger und Lebensmittelvollsortimenter – gesamte Verkaufsfläche max. 2.250 m²“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt werden. Zur planungsrechtlichen Festsetzung eines Kerngebietes für das Bahnhofsgebäude im Bebauungsplan soll zudem der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche erhalten.
Im Zuge der Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens ist eine veränderte Erschließung des Plangebietes beabsichtigt.
Entgegen der vorherigen Erschließungsplanung soll das Plangebiet sowie die im rückwärtigen Bereich befindlichen Gewerbebetriebe nicht mehr parallel zu den Bahngleisen, sondern über den Fortlauf der gemeindlichen Bahnhofstraße erschlossen werden. Der geplante Baukörper des Verbrauchermarktes mit seiner Stellplatzanlage soll zum Zwecke dieser neuen Erschließungsplanung von der Böschungskante des Heilteiches abgerückt werden. Zudem ist die Errichtung einer Wendemöglichkeit im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.
Aus diesem Grund kann der Geltungsbereich der geplanten 27. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ angepasst werden.
Einzelheiten der Bauleitplanung werden in der Sitzung vorgestellt.
Im Übrigen wird auf die Beschlussvorlage **BV/086/16** mit ihren Anlagen verwiesen.
Die Lage und der Geltungsbereich der modifizierten Bauleitplanungen gehen aus den beigefügten Plänen hervor.

Anlagen:

- Antrag (liegt bereits mit **BV/086/16** vor)
- Übersichtspläne mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches zur Bebauungsplanänderung
- Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen – wie im Sachverhalt dargestellt – einen modifizierten Aufstellungsbeschluss über die fortgeschriebenen Inhalte zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes „Großflächiger Einzelhandel Bahnhofstraße“ sowie zur 27. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ zu fassen.
Die Lage und Geltungsbereiche der Bauleitplanungen gehen aus den beigefügten Anlagenkarten hervor.

Im Auftrag

Volker Müller Marienheide, 26.06.2017

2. Wvl. zur Sitzung