



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

80. Änderung des Flächennutzungsplanes "Großflächiger Einzelhandel Bahnhofstraße" und Bebauungsplan Nr. 25 "Ortskern Marienheide", 27. Änderung

a) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

b) Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	08.11.2017			

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.09.2016 beschlossen, für den Flächennutzungsplan ein 80. Änderungsverfahren „Großflächiger Einzelhandel Bahnhofstraße“ durchzuführen und die 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ortskern Marienheide" im Parallelverfahren aufzustellen. Die Beschlüsse wurden in der Ratssitzung am 11.07.2017 modifiziert. Ziel der Bauleitplanungen ist es, die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer max. Verkaufsfläche von 2.250 qm zu ermöglichen und im heutigen REWE-Markt einen Drogeriemarkt auf einer max.

Verkaufsfläche von 785 qm anzusiedeln sowie die bauliche Nutzung des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes zu stärken.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.08. bis 25.08.2017 durch Aushang der Planentwürfe. Zudem fand am 17.08.2017 im Sitzungssaal des Rathauses ein öffentlicher Erörterungstermin statt. Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.07.2017 an der Planung beteiligt.

Während dieser Verfahrensschritte gingen Anregungen ein, worüber zu beraten, abzuwägen und zu beschließen ist.

Einzelheiten hierzu sind der beigefügten Fotokopien der Originaleingaben sowie einer Auflistung mit Beschlussvorschlägen zu entnehmen.

Während der frühzeitigen Beteiligung wurde ein Lärmgutachten beauftragt mit dem Ergebnis, dass an der Ostfassade des denkmalgeschützten Bahnhofes für schutzbedürftige Räume immissionsschutzrechtliche Regelungen getroffen werden

müssen, die im Bebauungsplan festzusetzen sind.

Ab der Engstelle zwischen dem geplanten Verbrauchermarkt und den dahinterliegenden Gewerbebetrieben wird die Verkehrsfläche von 5,75 m auf 7,00 m unter Berücksichtigung der Brandschutzauflagen und der Hangsicherung verbreitert, sodass ein Begegnungsverkehr LKW/LKW zwischen den Aufstellflächen der Fluchttüren in diesem Bereich möglich ist. Wendemöglichkeiten für falsch einfahrende LKW's sind im Vergleich zur heutigen Situation auf öffentlichen Verkehrsflächen zukünftig im Bereich des Wendehammers gegeben.

Weitere Einzelheiten zur Bauleitplanung werden in der Sitzung vorgestellt.

Nach Abhandlung der vorgetragenen Stellungnahmen ist das Verfahren soweit gediehen, dass die öffentliche Auslegung der Bauleitplanungen für die Dauer eines Monats erfolgen kann.

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Fotokopien der Originaleingaben
- Abwägungslisten mit Beschlussvorschlägen
- Planzeichnung der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Planzeichnung der 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“
- Begründungen und Umweltberichte mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und Fachbeitrag Artenschutz (Stufe I)
- Abfall- und verwertungstechnische Überprüfung von Bodenaushub
- Baugrunduntersuchung
- cima-Verträglichkeitsuntersuchung von Ansiedlung eines HIT-Marktes und eines Rossmann-Marktes in Marienheide
- Artenschutzprüfung Stufe 2 (liegt zur Offenlage vor)
- Schallschutzgutachten der Firma ACCON GmbH, Köln (liegt zur Offenlage vor)

Beschlussvorschlag:

- a) Über die während der Beteiligungsverfahren gem. §§ 2 (2), 3(1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird wie in den beigefügten Abwägungslisten dargelegt, beraten und beschlossen.
- b) Die 80. Änderung des Flächennutzungsplans „Großflächiger Einzelhandel Bahnhofstraße“ und die 27. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ werden gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.