



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 25 "Ortskern Marienheide", 28. Änderung
Aktualisierung der Planung

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	08.11.2017			
Rat	21.11.2017			

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

Sachverhalt:

In der Sitzung des Rates am 11.07.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ gefasst, um das 28. Änderungsverfahren mit modifiziertem Geltungsbereich und geänderter Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen (**siehe BV/071/17**).

Ziel der Änderung ist und war die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Ansiedlung von Einzelhandel, insbesondere Lebensmitteleinzelhandel im Bereich der Bahnhofstraße auf der sog. „Kälberweide“ sowie zur Errichtung einer Terrassenüberdachung eines Gastronomiebetriebes an der Straßeneinmündung Hauptstraße / Bahnhofstraße.

Im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes für den Ortskern von Marienheide wurde nunmehr die Verkehrsführung im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Zum Wasserturm/ Zur alten Post detailliert untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass eine geringe Aufweitung des Straßeneinmündungsbereiches (Flur 4, Flurstücke 2827 und Teil aus 2825) in der Straße Zum Wasserturm erforderlich wird, um die Verkehrsführung in diesem Bereich zu verbessern.

Die überbaubare Grundstücksfläche mit ihren Baugrenzen kann dennoch zugunsten der antragsgemäßen Umsetzung des Wohn- und Geschäftshauses auf der „Kälberweide“ angepasst werden. Die Anzahl der geplanten 12 Stellplätze in der Straße Zum Wasserturm kann allerdings aufgrund der geplanten Verkehrsführung nicht vollumfänglich realisiert werden.

Bei der Abstimmung des Änderungsentwurfes wurde auch deutlich, dass der bestandsgeschützte Anbau des Gebäudes Hauptstraße 60 und die sich im rückwärtigen Bereich befindliche Scheune nur teilweise innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Für diesen Bereich ist auch nur eine I-geschossige Bebauung zulässig. Eine zukünftige Umnutzung dieser Gebäude, wie vom Antragssteller nunmehr beabsichtigt, ist somit planungsrechtlich nicht möglich. Um in absehbarer Zeit für diesen Teil des Bebauungsplanes nicht wieder ein Änderungsverfahren durchführen zu müssen, ist es sinnvoll auch gleichzeitig die Modifizierung dieses Bereiches im Zuge der 28. Änderung vorzunehmen.

Die Gebäude werden in die überbaubare Fläche einbezogen und eine II-geschossige offene Bauweise festgesetzt.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Änderungsverfahren gem. § 13a BauGB bestehen weiterhin, sodass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt wird.

Anlagen:

- Übersichtsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- Planzeichnung der 28. Änderung (Bestand - Planung)

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die 28. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ mit aktualisierter Planung gem. § 13a BauGB durchzuführen.

Im Auftrag

Volker Müller

Marienheide, 24.10.2017