Gemeinde Marienheide

BEGRÜNDUNG

zur 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ortskern Marienheide" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I.S.2414)
in der zur Zeit gültigen Fassung

BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben zur Planung

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ erlangte am 29.09.1969 Rechtskraft. In der Folgezeit wurden aufgrund geänderter städtebaulicher Zielsetzungen mehrere Fortschreibungen des Bauleitplanes durchgeführt. Mit der 10. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans, welcher am 29.01.1997 in Kraft getreten ist, wurde der Geltungsbereich erweitert.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Ortsmitte von Marienheide und umfasst den Gebäudekomplex am Heierplatz, begrenzt durch die Hauptstraße, die Leppestraße, den Kleinbahnweg und die Landwehrstraße sowie den genüberliegenden Bereich um den Marktplatz begrenzt durch die Hauptstraße, die Leppestraße, die Jahnstraße, der Bebauung in der Straße In den Gärten bis hin zur Hauptstraße 32.

Der räumliche Geltungsbereich ist in einem Übersichtsplan als Anlage beigefügt.

3. Anlass der Planung

Im Ortskern von Marienheide sind bestimmte Arten von Vergnügungsstätten nach derzeitigem Planungsrecht zulässig. Teilbereiche wurden in den letzten Jahrzehnten den städtebaulichen Entwicklungen angepasst und Vergnügungsstätten planungsrechtlich bereits ausgeschlossen. Die Zulässigkeit solcher Vorhaben nach seiner Art beurteilt sich nach den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung. In Kerngebieten können seither Vergnügungsstätten allgemein zulässig sein, insbesondere aufgrund ihres Umfangs als sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätten“, und somit auch insbesondere in den Leerständen des Einzelhandels im Ortskern von Marienheide. In einem Mischgebiet sind Vergnügungsstätten zwar nach der hier geltenden Baunutzungsverordnung von 1962 ohnehin nicht zulässig, jedoch sollen durch diese Änderung klarstellend Vergnügungsstätten auch im Mischgebiet im Bereich des Marktplatzes ausgeschlossen werden.
Die Bereiche, in denen Vergnügungsstätten derzeit zulässig sind, sowie die Arten der baulichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 sind in einem Übersichtsplan, der als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt ist, gekennzeichnet.
Unter Vergnügungsstätten sind im städtebaulichen Sinn gewerbliche Nutzungen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebs einer bestimmten gewinnbringenden "Freizeit"- Unterhaltung widmen, gemeint.

4. Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, bestimmte Vergnügungsstätten wie z. B. Spielhallen, Wettbüros oder Nachtlokale (z.B. Peepshows) im Plangebiet auszuschließen.
Der Ortskern von Marienheide ist als Hauptzentrum innerhalb des Gemeindegebietes der wichtigste Versorgungsbereich mit umfangreichen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Die Erdgeschosszonen innerhalb des Plangebietes sind überwiegend geschäftlich und gewerblich genutzt. In den Obergeschossen dominiert hingegen Wohnnutzung.
Der Ausschluss bestimmter Vergnügungsstätten begründet sich in dem Ziel, eine attraktive Ortsmitte zu schaffen, die mit dem Erscheinungsbild und der prägenden Wirkung solcher Betriebe nicht vereinbar ist. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten bestimmter Arten kann andere wünschenswerte Nutzungen im Plangebiet und in der näheren Umgebung verdrängen sowie sich auch das gestalterische Erscheinungsbild des Ortskerns nachteilig verändern. Gegebenenfalls führt dies insgesamt zu einem Absinken des (Nutzungs-) Niveaus in der Ortsmitte (sog. „Trading-Down-Effekt“).
Darüber hinaus wird befürchtet, dass die Ansiedlung von bestimmten Vergnügungsstätten, z.B. aufgrund nächtlicher Betriebszeiten und den damit verbundenen Lärmimmissionen, zu Nutzungskonflikten mit der Wohnbevölkerung sowie mit weiteren sensiblen Nutzungen (z.B. Kindergärten) im Umfeld führt.
Da an anderen Stellen im Gemeindegebiet Vergnügungsstätten nicht unzulässig sind und sich auch in der Hauptstraße bereits eine Spielhalle befindet, wird dem unzulässigen vollständigen Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Gemeindegebiet als „Negativplanung“ planungsrechtlich Rechnung getragen.

5. Verfahren

Bezogen auf Inhalt und Umfang der vorgesehenen Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Voraussetzungen der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB gegeben sind.

Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Es handelt sich vorliegend um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, da weder überbaubare Grundstücksflächen noch örtliche Verkehrsflächen oder das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Die 29. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ trifft ausschließlich textliche Festsetzungen, die die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben regeln.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

6. Übergeordnete Planungen und zu berücksichtigende Fachplanungen

Der Landesentwicklungsplan stellt den Bereich als Siedlungsraum dar und legt den Ort Marienheide als Grundzentrum fest.

Im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist der Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält eine Darstellung als Misch- bzw. Kerngebiet. Die angestrebte Änderung des Bebauungsplans ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß dem örtlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Marienheide liegt das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Marienheide.

7. Planinhalte des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 2 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO bzw. § 6 Abs. 2 Nr. 4 und 8 BauNVO soll im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans die Zulässigkeit bestimmter Arten von allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und sonstigen (nicht wesentlich störenden) Gewerbebetrieben eingeschränkt werden.

Folgende Vergnügungsstätten sind im Kerngebiet (§ 7 BauNVO) und im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) unzulässig: Spielhallen, Wettbüros (Sport- und Rennwetten) und Nachtlokale aller Art (z.B. Peepshows).

Weiter sind sonstige (nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe im Kerngebiet (§ 7 BauNVO) und im Mischgebiet (§ 6 BauNVO), die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen oder Darbietungen anbieten (z.B. Bordelle), unzulässig.

Ziel der Planung ist eine Attraktivierung und Stärkung des Ortskerns als zentraler Versorgungs- und Aufenthaltsbereich sowie die Verhinderung städtebaulicher Missstände. Aufgrund ihres typischen Erscheinungsbildes und ihrer damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auf das nähere Planumfeld lassen solche Ansiedlungen negative Auswirkungen befürchten. Die sonstigen wünschenswerten Nutzungen werden hierdurch nicht verdrängt. Das gestalterische Erscheinungsbild des Ortskerns wird damit gestärkt und nicht nachteilig verändert.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert.

8. Umweltverträglichkeit und Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird hier nicht vorbereitet oder begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter.
Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.
Es entsteht kein Eingriff in Natur und Landschaft, da nur die Zulässigkeit von bestimmten Vergnügungsstätten und sonstigen (nicht wesentlich störenden) Gewerbebetrieben geregelt wird. Auf eine Bilanzierung wird daher verzichtet.

9. Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 06.07.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 29. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ gem. § 13 BauGB gefasst.

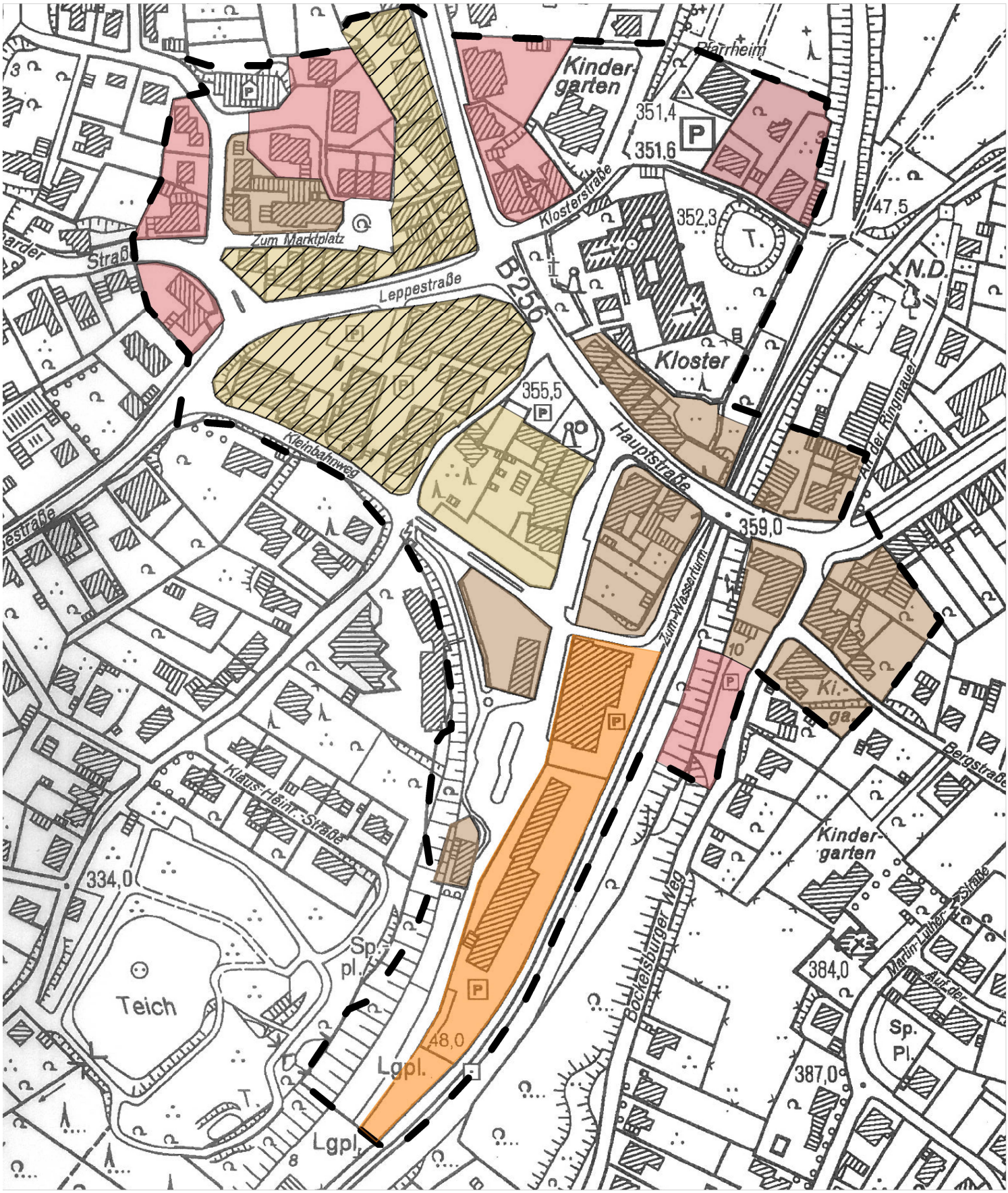
10. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ist alsbald vorgesehen.

11. Kosten

Der Gemeinde entstehen außer Sach- und Personalkosten durch diese Bebauungsplanänderung keine weiteren Kosten.

Marienheide, den



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25

MK

MI

WA

WR

SO

Vergnügungsstätten bislang zulässig

Anlage 1

GEMEINDE MARIENHEIDE

Bebauungsplan Nr. 25 "Ortskern Marienheide"

29. Änderung gem. § 13 BauGB

Übersichtsplan

der baulichen Nutzungen **M. 1: 2500**