

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 "B 256/Martin-Luther-Straße" gem. § 13a
Baugesetzbuch;
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau- und Planungsausschuss	18.08.2021			
Rat	14.09.2021			

Finanzielle Auswirkungen:

☒ Nein ☐ Ja

Ergebnisplan

☐

Finanzplan

☐

Ertrag/Einzahlung		Aufwand/Auszahlung	
Kostenstelle		Produkt	
Investition		Sachkonto	

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt mit Schreiben vom 05.08.2021 (vgl. Anlage) ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „B256/Martin-Luther-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vor. Beabsichtigt ist die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes zur Ansiedlung eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 720 m² im Erdgeschoss sowie die Schaffung von Wohnungen im Obergeschoss. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 6.600 m².

Der rechtswirksame sowie der Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplans stellt im Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche dar.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 „B256/Martin-Luther-Straße“, 3. Änderung, welcher als Art der baulichen Nutzung im Sinne des Entwicklungsgebotes ein Mischgebiet festsetzt (vgl. Anlage).

Im Bebauungsplan werden die im Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe für den im Bereich des geplanten Bauvorhabens ausgeschlossen. Das Bauvorhaben widerspricht daher den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans.

Zur Verwirklichung des Bauvorhabens ist daher eine Anpassung des Bebauungsplans erforderlich. Bei dem geplanten, für sich genommenen Getränkemarkt handelt es um einen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb (< 800 m²), welcher in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO allgemein zulässig ist. Die planungsrechtlichen Anpassungen betreffen auch das Maß der baulichen Nutzung. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche mit ihren Baugrenzen, die Absenkung der festgesetzten Dachneigung auf 20° sowie die Anhebung der Firsthöhe um 3,0 m auf max. 392 m NHN wird beantragt. Zudem soll gemäß beiliegendem Erschließungskonzept eine Neuordnung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße) und eine Veränderung der privaten Grünfläche mit Pflanzbindung erfolgen.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine gemischte Nutzungs- und Baustruktur. Für das bislang unbebaute Grundstück in einer städtebaulich integrierten Lage und im Ortskernnahen Bereich ist eine Nachverdichtung mit der bereits vorhandenen Infrastruktur anzustreben, um eine städtebauliche Dichte von Nutzungskonzentrationen zu erreichen. Die bereits im Bebauungsplan straßenbegleitend festgesetzte überbaubare Fläche für eine gemischte Nutzung des Grundstücks ist Ausdruck dieses Planungswillens der Gemeinde. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine mit dem im Ortskern (Zentraler Versorgungsbereich) ansässigen Einzelhandel verträgliche Nutzung des Grundstückes durch die Ansiedlung eines neuen Getränkemarktes.

Das Plangebiet mit dem bestehenden Netto-Markt leistet einen wichtigen Beitrag zur Sicherstellung der Nahversorgung im Hauptort von Marienheide. Das beabsichtigte, zusätzliche Sortiment im Getränkemarkt ist ebenso als nahversorgungsrelevant einzustufen (Sicherung der Versorgung der wohnortnahen Bevölkerung). Seitens des Antragsstellers ist sodann im weiteren Verfahren eine Beauftragung zur Erarbeitung einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse vorzunehmen, um gutachterlich im Wege der planerisch gebotenen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB feststellen zu können, dass negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern sowie der Nachbargemeinden und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung – auch in der kumulativen Betrachtung mit dem bestehenden Nettomarkt – durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind. Hervorzuheben ist, dass Getränkemarkte autoaffine Standorte sind, die größere Stellplatzanlagen benötigen. Aus diesem Grund besitzen Getränkemarkte keine vergleichbare hohe Zentren- und Nahversorgungsrelevanz, wie z.B. Drogeriemärkte oder Bekleidungsgeschäfte, um auch fußläufige Synergieeffekte durch Verbundkäufe mit dem ansässigen Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich nutzen zu können.

Weiter muss das Vorhaben nicht nur kongruent zu den Zielsetzungen der im Entwurf vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Marienheide sein, sondern auch im Einklang mit den verbindlichen Zielen nach LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel (Zielkonformität Ziel 6-5.8 „Einzelhandelsagglomeration“) sein, um als städtebaulich und raumordnerisch verträglich bewertet werden zu können. Denn Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung

zentraler Versorgungsbereiche durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird. Im Bebauungsplan soll festgesetzt werden, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. „Marienherder Liste“ zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches weiterhin ausgeschlossen ist. Ausnahmsweise soll jedoch innerhalb des Mischgebietes ein Getränkemarkt (Kernsortiment) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 720 m² zulässig sein, sofern städtebauliche und raumordnerische Ziele befolgt und eingehalten werden können (städtebauliche Verträglichkeitsanalyse).

Die im Obergeschoss zusätzlich geplanten Wohnungen entsprechen der erforderlichen Durchmischung der Gebietskategorie eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO) von Wohnen und nicht-wesentlich störendem Gewerbe. Im Bebauungsplan ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen, dass zur Bildung von städtebaulich angemessenen Raumkanten zugleich ein Mindest- und Höchstmaß festgesetzt wird. Die zulässige Anzahl von Vollgeschossen soll auf maximal zwei begrenzt werden.

Der Discounter Netto soll unverändert bestehen bleiben. Die private Erschließung sowie die vorhandenen Stellplätze sollen von beiden Märkten genutzt werden. Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 erstreckt sich daher auch auf das gesamte Grundstück, da sich das geplante Vorhaben räumlich und funktional zum Bestand ergänzt (vgl. Anlage).

Ein Bebauungsplan, der der Nachverdichtung und Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Nr. 1 BauGB aufgestellt werden (sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung), wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird, die weniger als 20.000 Quadratmeter aufweist. Zudem darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen, beinhalten und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die vorgenannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind daher gegeben. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen klassischen Fall der Innenentwicklung. Durch das geplante Vorhaben werden überwiegend bereits heute festgesetzte, überbaubare gemischte Grundstücksflächen genutzt. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung ergeben sich Verfahrensvereinfachungen für die Planung. Insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich; folglich entfällt somit auch der Umweltbericht. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm festgesetzter Grundfläche ist zudem kein Ausgleich für durch die Planung zu erwartende Eingriffe erforderlich, da diese gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB so gewertet werden, als wären sie vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gewesen. Des Weiteren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Die Schaffung von neuen städtebaulichen Qualitäten ist für diesen Standort zu befürworten, sodass die Verwaltung die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB empfiehlt.

Sämtliche Kosten für die Aufstellung und Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 werden vom Antragsteller übernommen. Dies betrifft ebenso die Beauftragung eines externen Stadtplanungsbüros.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses wird die Planung näher erläutert.

Anlagen

- Antrag vom 30.07.2021
- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 „B256/Martin-Luther-Straße“, 3. Änderung
- Übersichtsplan mit räumlichem Geltungsbereich zur 4. Änderung des Bebauungsplans 47 „B256/Martin-Luther-Straße“

Beschlussvorschlag:

Gemäß vorliegendem Antrag vom 30.07.2021 wird die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „B256/Martin-Luther-Straße“ im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Ziel der Bauleitplanung ist es, die Ansiedlung eines Getränkemarktes planungsrechtlich zu ermöglichen. Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes geht aus dem Übersichtsplan, welcher dieser Beschlussvorlage beigelegt ist, hervor.

Im Auftrag:

gez.
Christoph Dreiner

Marlenheide, 09.08.2021