

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“, 31. Änderung nach § 13a Baugesetzbuch;
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau- und Planungsausschuss	22.02.2023			
Rat	21.03.2023			

Finanzielle Auswirkungen:

☒ Nein ☐ Ja

Ergebnisplan

☐

Finanzplan

☐

Ertrag/Einzahlung		Aufwand/Auszahlung	
Kostenstelle		Produkt	
Investition		Sachkonto	

Sachverhalt:

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in Ortskern von Marienheide. Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die mehrgeschossige Bebauung um den „Heier Platz“ entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bundesstraße B256 (Hauptstraße), der Landesstraße L97 (Leppestraße) sowie den gemeindlichen Straßen mit der Bahnhofstraße und Landwehrstraße sowie dem Kleinbahnweg. Eingebettet in die Erschließungsachsen ist ebenfalls der „Dr.-Oscar-Kayser-Platz“ sowie der auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche „Dominikaner Platz“, welcher als kirchlicher Vorplatz eine wichtige Verbindungsachse zu den zentralen Plätzen im Ortskern bildet.

Die Straßenbaumaßnahmen mit der Errichtung der Kreisverkehre an den klassifizierten Hauptverkehrsachsen sind in weiten Bereichen im Ortskern bereits abgeschlossen.

Neben den erfolgten Straßenumbaumaßnahmen ist die nun anstehende Freiraumgestaltung der öffentlichen Plätze von wesentlicher Bedeutung für die zukünftige Gestaltung des Ortskerns von Marienheide.

Im Rahmen der Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) sollen die Plätze ihrer Lage entsprechend als zentraler Aufenthaltsbereich und „Wohnzimmer“ der Gemeinde aufgewertet werden. Daher hat die Gemeinde im September 2022 für das Projekt A4 „Umgestaltung der Ortsmitte“ im ISEK einen Förderantrag auf Gewährung von Städtebaufördermitteln bei der Bezirksregierung Köln gestellt.

Aufbauend auf die ältere und jüngere Geschichte des Ortes knüpft das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept des Projektes A4 an das vorhandene, aber wenig ausdifferenzierte System aus Verbindungen und Plätzen an und soll diesen eine neue Kontur geben. Dörfliche Gestaltungselemente wie Baumreihen, prägende Einzelbäume, Hecken und Wasserspielelemente sollen die Raumbildung unterstützen, um Akzente für eine identitätsstiftende Mitte, aus dem der Ort historisch gewachsen ist, zu schaffen.

Eine klare Funktionszuweisung der öffentlichen Plätze ist im Kontext der bestehenden und potenziellen Nutzungen in diesem Zusammenhang unentbehrlich. Das bisherige Ungleichgewicht Parken/Aufenthalt soll zugunsten der Aufenthaltsqualität auf dem „Heier Platz“ mit der Erweiterung der bestehenden Parkplatzfläche am „Dr.-Oscar-Kayser-Platz“ verschoben werden. Gleichzeitig ist eine Balance zwischen ansprechender Gestaltung und der Nutzbarkeit der Platzfläche herzustellen. Durch die Grünelemente soll der Verkehr von den Plätzen weitestgehend abgeschirmt, wodurch die Erholungsqualität erhöht wird. Wesentliche Grundsätze in der Gestaltung sind die Verknüpfung der Platzflächen mit ihren jeweiligen Qualitäten zu einem zusammenhängenden Ganzen, die Erhöhung des Grünflächenanteils und die Förderung der Nutzbarkeit durch entsprechende Ausstattungselemente (z.B. Lesegarten, Kinderspielplatz, Wasserspielelemente, etc.). Ebenso sollen Rahmenbedingungen für eine attraktive Außengastronomie geschaffen werden. Am „Dr. Oscar-Kayser-Platz“ soll zukünftig der Wochenmarkt stattfinden.

Die 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 soll die v.g. städtebaulichen Ziele des ISEKs in verbindliches Planungsrecht gießen. Der heute im Marienheider Ortskern rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 25 mit diversen Änderungen setzt für den „Heier Platz“ und für den „Dr.-Oscar-Kayser-Platz“ u.a. eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ fest. Es bedarf einer Anpassung der Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit ihren Zweckbestimmungen. Zukünftig soll der Bereich um den Heier Platz als Platzfläche ausgestaltet werden und ausschließlich den Fußgängern vorbehalten bleiben. Die zukünftigen öffentlichen Parkflächen werden räumlich in ihrer Zweckbestimmung zum Fußgängerbereich abgegrenzt. Im Bereich des „Dominikaner Platzes“ sind die Planungsziele des Urplans Nr. 25 überholt. Hier soll die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit ihren überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten des Fußgängerbereiches zurückgenommen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung (z.B. Anzahl Vollgeschosse, Dachneigung, überbaubare Grundstücksflächen mit ihren Baugrenzen und Baulinien, etc.) soll zur Akzentuierung der

Platzgestaltung am baulichen Bestand im Plangebiet angepasst werden.

Gleichzeitig müssen aus Gründen der Rechtssicherheit auch Anpassungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan getroffen werden (Ausschluss von generellen Wohnnutzungen im Erdgeschoss im Kerngebiet; Urteil OVG NRW v. 26.06.2014 – 7D 68/12.NE). Die Fläche des Geltungsbereichs ist bisher als Kerngebiet festgesetzt. Diese Regelung genereller Zulässigkeit von Wohnnutzung in allen Gebäuden und Geschossen im Plangebiet entbehrt einer Rechtsgrundlage von § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Dies trifft im Sinne der o.g. Rechtsprechung auch für die ausschließlich als Wohnhäuser genutzten Gebäude (Landwehrstraße 3, 6 und 6a) zu, die mit der Festsetzung eines Kerngebietes weder dem Bestand, noch der städtebaulichen Zielsetzung entsprechen. Zukünftig sollen daher Teile des Plangebietes in dem Bereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Flankiert werden die Festsetzungen des Bebauungsplans durch die bestehende Gestaltungssatzung über die Baugestaltung von baulichen Anlagen im Ortskern, die in Ihrem räumlichen Geltungsbereich weiterhin Gültigkeit besitzt und fast deckungsgleich zum Plangebiet ist (vgl. Anlage).

Die 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Maßnahmen der Stadterneuerung oder des Stadtumbaus (hier ISEK) können typischerweise als Maßnahmen der Innenentwicklung bezeichnet werden und für die daher eine Anwendung von §13a BauGB in Betracht kommt. Auch die übrigen Voraussetzungen nach §13a BauGB sind erfüllt.

Für die beabsichtigte Umsetzung des Stadterneuerungsprojektes im ISEK ist die 31. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ erforderlich. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung daher das Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Anlagen:

- Übersichtsplan mit räumlichem Geltungsbereich
- Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ mit seinen rechtsverbindlichen Änderungen (Auszug)
- Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ 1. Änderung
- Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ 17. Vereinfachte Änderung
- Satzung über die besonderen Anforderungen an die Baugestaltung des Ortskernes Marienheide

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, wie im Sachverhalt dargestellt, für den Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ ein 31. Änderungsverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Der räumliche Geltungsbereich ist in dem beigefügten Übersichtsplan durch Umrandung gekennzeichnet.

Im Auftrag

gez. Christoph Dreiner

Marienheide, 09.02.2023

