

ho/pü

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach-Kotthäuserhöhe“;
Inhaltliche Fortschreibung des Aufstellungsbeschlusses vom 17.09.2002

Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau- und Planungsausschuss				17.09.03
Rat der Gemeinde				30.09.03

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach-Kotthäuserhöhe“, dort wo sich einstmals eine Ziegelei befand, war in Erwägung gezogen worden, zwei Lebensmittelmärkte mit je 700 qm Verkaufsfläche zu errichten. Die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet der vorgenannte Bebauungsplan, welcher am 05.03.1982 Rechtskraft erlangte. Hierin ist festgesetzt, dass in den Zonen GE 1 und GE 3 Einkaufszentren und Verbrauchermärkte unzulässig sind. Darüber hinaus wurde im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung dieses Bauleitplanes, welcher am 08.12.1993 rechtskräftig wurde, für einen Teilbereich des Bebauungsplanes festgelegt, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig sind. Eine Ausnahme hiervon sollte nur dann zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche der Verkaufsstelle 250 qm nicht überschreitet.

Nach der derzeitigen Rechtsauffassung handelt es sich bei einem Verbrauchermarkt von 700 qm Verkaufsfläche um einen Lebensmittelmarkt, der einer wohnungsnahen Versorgung dient. Ähnlich wie im Gewerbegebiet Rodt geschehen, wäre ein solcher Verbrauchermarkt in Kotthäuserhöhe realisierungsfähig.

Das für den Oberbergischen Kreis erstellte Einzelhandelsgutachten beinhaltet für die Gemeinde Marienheide die Empfehlung, das vorhandene Grundversorgungsangebot im Marienheider Hauptgeschäftsbereich zu sichern und in diesem Zusammenhang eine Ausweitung des Verkaufsflächenangebotes an peripheren Standorten im Hinblick auf eine Stärkung des

Hauptgeschäftsbereiches als wesentlichen Versorgungsstandort in Marienheide negativ zu bescheiden.

Basierend auf den vorgenannten Sachverhalt hat der Rat der Gemeinde deswegen am 17.09.2002 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 48 ein 7. Änderungsverfahren durchzuführen mit der Zielsetzung, die Einzelhandelnutzungen zu reglementieren bzw. einzuschränken. Dieses sollte in der Art und Weise geschehen, wie dieses bereits bei der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfolgt ist.

Parallel zum Aufstellungsbeschluss wurde beschlossen, eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB zu erlassen. Wegen der bisherigen konstruktiven Gespräche mit dem Grundstückseigentümer bzw. Investor und der gemeinsamen Suche nach einer tragfähigen Lösung wurde bisher auf den Beschluss der Veränderungssperre im Fortlauf und die anschließende öffentliche Bekanntmachung verzichtet.

Anlässlich der Sitzung des Ältestenrates am 15.07.2003 hat der Grundstückseigentümer und Investor bzw. dessen beauftragter Architekt eine erste Konzeption für die Nutzung des Betriebsgeländes der ehemaligen Ziegelei vorgestellt. Anstatt von zwei Verbrauchermärkten sollen nunmehr lediglich einer realisiert werden. Hierbei handelt es sich um einen neuen Standort für einen Aldi-Markt, welcher derzeit nicht weit des jetzt projektierten Standortes gelegen ist und aufgegeben werden soll. Dieses deswegen, weil der derzeitige Markt nicht mehr den heutigen Vorstellungen entspricht. Hierzu gehört die Anlieferung, Anzahl der Einstellplätze, Größe der Nutzfläche und Zuschnitt bzw. Zuordnung der einzelnen Flächen. Investor und planender Architekt, aber auch der zukünftige Betreiber vertreten die Auffassung, dass die Neuerrichtung eines Aldi-Marktes in Kotthausenerhöhe für den Hauptgeschäftsbereich des Zentralortes unschädlich sei. Begründet wird dieses damit, dass es sich lediglich um die Verlagerung eines bereits bestehenden Marktes einschl. dessen Kaufkraftbindung handele. Mit Schreiben vom 23.05.2003 hat die Immobilienverwaltung von Aldi die Verlagerungsabsichten schriftlich bestätigt und darüber hinaus mitgeteilt, dass sie immer und zu jeder Zeit im Zentralort Marienheide einen Aldi-Markt betreiben wolle.

In der Sitzung des Ältestenrates gab es zwar keine einmütige Auffassung zu dem Thema, jedoch wurde die Verwaltung beauftragt, die Gespräche in dieser Sache fortzuführen. In der Folgezeit wurden deswegen die Kontakte vertieft und es wurde verdeutlicht, dass die mögliche Akzeptanz eines Verbrauchermarktes mit 700 qm Verkaufsfläche nur dann möglich sei, wenn durch vertragliche oder planerische Maßgaben eine weitere Ausuferung als Einzelhandelstandort verhindert werde und es sich also wirklich nur um die Verlagerung des bereits existenten Aldi-Marktes handelt und eine Strukturverbesserung durch die Errichtung bzw. Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe erfolgt.

Inzwischen haben sich die Dinge weiter konkretisiert. So wurde mit Datum vom 20.08.2003 eine überarbeitete Konzeption vorgelegt, welche die Errichtung einer 3.000 qm großen Produktionshalle zuzüglich Sozialtrakt und Bürogebäude mit 600 qm Nutzfläche zum Inhalt hat. Hierfür gibt es nach Aussage des Investors einen konkreten Interessenten, der bereit ist, seinen Produktionsbetrieb nach Marienheide zu verlagern. Zudem ist ein weiteres gewerbliches Gebäude mit einer Grundfläche von 1.125 qm geplant zur Unterbringung solcher Firmen, die zum Teil in Marienheide bereits ihren Firmensitz haben, jedoch verlagern wollen oder müssen.

Sofern die absolute Verbindlichkeit des Entwicklungskonzeptes für die heutige Industriebranche nachgewiesen bzw. vertraglich vereinbart werden kann, ergibt sich hieraus nicht nur für den eigentlichen Gewerbestandort eine erhebliche Strukturverbesserung, sondern für die Gemeinde Marienheide insgesamt. Hierbei ist sowohl der städtebauliche als auch der wirtschaftliche Aspekt von Bedeutung.

Bei Weiterverfolgung des jetzt vorgelegten Entwicklungskonzeptes wird es erforderlich, entweder durch entsprechende Festsetzungen in dem Bebauungsplan und/oder vertragliche Vereinbarungen eine absolute Verbindlichkeit dessen was beabsichtigt ist, herbeizuführen. Ansonsten ist die

bisherige Beschlusslage weiter zu entwickeln bzw. aufzugreifen.

Weitere Einzelheiten sind dem beigefügten Schreiben des Architekten Schürholz vom 20.08.2003, welcher von dem Grundstückseigentümer bzw. Investor mit der Erstellung des Entwicklungskonzeptes beauftragt wurde, entnehmbar. Darüber hinaus erfolgen in der Sitzung weitere Erläuterungen anhand eines Planes.

Anlagen:

- ◆ Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach-Kotthäuserhöhe“.
- ◆ Schreiben des Architekten Schürholz vom 20.08.2003.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die strukturverbessernden Maßnahmen für den Gewerbestandort Kalsbach/Kotthäuserhöhe, basierend auf dem vorgelegten Entwicklungskonzept, verbindlich zu konkretisieren. Dieses soll durch entsprechende bauleitplanerische Festlegungen und/oder eindeutige vertragliche Regelungen geschehen. Die Kostenträgerschaft hierfür übernimmt der Investor, so dass der Gemeinde Marienheide keinerlei Kosten entstehen.

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienheide, 02.Sep.2003