

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach – Kotthäuserhöhe“
- a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
 - b) Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau- und Planungsausschuss				05.09.02
Ausschuss für Wirtschaftsförderung...				12.09.02
Rat der Gemeinde				17.09.02

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach – Kotthäuserhöhe“, dort wo sich einstmals eine Ziegelei befand, ist in Erwägung gezogen worden, zwei Lebensmittelmärkte mit je 700 m² 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 bis 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 m² nicht überschreitet.

Nach der derzeitigen Rechtsauffassung handelt es sich bei den beabsichtigten 700 m² großen Verbrauchermärkten um Lebensmittelmärkte, die einer wohnungsnahen Versorgung dienen. Ähnlich wie im Gewerbegebiet Rodt geschehen, ist deswegen zu befürchten, dass sich ähnliche Entwicklungen auch im Gewerbegebiet Kalsbach – Kotthäuserhöhe ergeben könnten.

Das erst kürzlich erstellte Einzelhandelsgutachten für den Oberbergischen Kreis 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. In diesem Zusammenhang wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich zum derzeitigen Zeitpunkt aus absatzwirtschaftlich tragfähiger und städtebaulicher Sicht im Lebensmittelbereich für Marienheide keine zusätzlichen Verkaufsflächenpotenziale ergeben.

Basierend auf dem vorgenannten Sachverhalt, macht es deswegen Sinn, den Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach – Kotthausenhöhe“ in dem außerhalb der 1. Änderung und Ergänzung gelegenen Teilbereich zu modifizieren und die nicht gewünschten Einzelhandelsnutzungen auszuschließen. Das sollte in der Art und Weise geschehen, wie dieses bereits bei der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfolgt ist. Zudem sollte zur Sicherung der Planung für den künftigen Geltungsbereich eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen werden.

Der Geltungsbereich der zukünftigen Bauleitplanung sowie der Veränderungssperre geht aus dem beigefügten Übersichtsplan hervor.

Anlage:

- Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach – Kotthausenhöhe“ und der Veränderungssperre
- Auszüge aus den z. Z. rechtskräftigen Fassungen zum Thema Verbrauchermarkt

Beschlussvorschlag:

- a) Wegen der Regelungsbedürftigkeit zulässiger bzw. unzulässiger Einzelhandelsnutzungen in Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach – Kotthausenhöhe“ wird beschlossen, für diesen Bauleitplan ein 7. Änderungsverfahren durchzuführen.
- b) Zur Sicherung der Bauleitplanung wird für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach – Kotthausenhöhe“ eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen.

In Vertretung

Hans-Dieter Hütt

Marienheide, 03.Sep.2002

2. Wv. Zur Sitzung