

Sitzungsvorlage	Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:
	2009-2014 SV 0506
	Datum:
	20.10.2011
	Status:
	öffentlich
Beratungsfolge:	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg
Federführende Stelle:	Fachbereich 5 Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr. 95 - Marienstraße - 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussempfehlung:

1. Der Bebauungsplan Nr. 95 – Marienstraße – wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB geändert
2. Der Planentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 – Marienstraße - wird beschlossen
3. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 – Marienstraße - wird angeordnet. Parallel wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Begründung:

Der Eigentümer des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Lidl-Lebensmittelmarktes beabsichtigt, die Verkaufsfläche (VK) des Marktes um 200 m² zu erhöhen. Der Lidl-Lebensmittelmarkt liegt in einem gem. § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebiet, das zukünftig den Zusatz „Nahversorgungszentrum“ erhalten soll.

Gemäß § 24 a LEPro dürfen Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel nur innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) liegen. Der durch die Stadt Übach-Palenberg in der „Einzelhandelsuntersuchung zur Definition der Zentralen Versorgungsbereiche in Übach-Palenberg sowie zur Erarbeitung einer „Übach-Palenger Liste“ aus 2008 bzw. mit Ergänzungen aus 2009 ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich Marienberg wurde durch die BezReg Köln bislang nicht anerkannt (siehe hierzu SV 503).

Um diese Anerkennung durch die BezReg Köln als ZVB, die die Voraussetzung für die jetzt geplante Änderung des Bebauungsplanes darstellt, zu erreichen, wurde ein entsprechendes Entwicklungskonzept für den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Marienberg in Übach-Palenberg erstellt.

Die Ansiedlungsempfehlungen im Bereich des Einzelhandels des Gutachters zur Entwicklung

Dezernent/Leiter der federführenden Stelle	Dezernent/Leiter der mitwirkenden Stelle	Kenntnisnahme des Kämmerers	Mitzeichnung der Gleichstellungsbeauftragten	Bürgermeister

und Stärkung des ZVB Marienberg sollen ebenso in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen werden wie die geplante Vergrößerung der Verkaufsflächen des Lidl-Marktes. Es darf sich hierbei gemäß der Übach-Palenberger Liste nur um nahversorgungsrelevante Sortimente handeln. Ergänzt werden sollen die Einzelhandelsstrukturen durch diverse Dienstleistungsangebote, die ebenfalls als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Der seitens der Stadt für erforderlich gehaltene Ausbau des Nahversorgungszentrums darf hierbei andere ZVB in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigen. Hier ist insbesondere der ZVB Palenberg zu nennen. Das Nahversorgungszentrum in Marienberg versorgt aber immerhin mit den funktional zugeordneten Stadtteilen „westlich der Wurm“ nämlich Marienberg, Scherpenseel, Windhausen und Siepenbusch insgesamt ca. 4.500 Einwohner. Daher sind auch angemessene Verkaufsflächengrößen und nahversorgungsrelevante Sortimente vorzuhalten.

Nach Aussage des Gutachters Dr. Kummer stellt eine Erweiterung des Lidl-Marktes eine Stärkung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Marienberg dann dar, wenn – wie vorgesehen – die geplante Verkaufsflächenerweiterung ohne eine Ausweitung der Sortimentsbreite und –tiefe vorgenommen wird. Der Lidl-Markt hat eine wichtige Ankerfunktion für den Einzelhandelsstandort Marienberg. Daher ist die geplante Erweiterung als sinnvoll zu betrachten, da nur durch einen leistungsfähigen Ankerbetrieb die notwendige Frequenz für die schon vorhandenen kleinteiligen Anbieter bzw. für in der Zukunft neu anzusiedelnde Betriebe geschaffen wird. Eine Gefährdung des ZVB Palenberg und insbesondere des hier ansässigen Lebensmittelvollsortimenters REWE kann nach Aussage des Gutachters ausgeschlossen werden, da eine bauliche Veränderung des Lidl-Marktes ohne Ausweitung der Sortimentsbreite und –tiefe erfolgen soll. Zudem ist zu sehen, dass es sich bei dem Lidl-Markt in Marienberg (Discounter) und dem REWE-Markt in Palenberg (Vollsortimenter) nicht um systemgleiche Anbieter mit jeweils zumindest partiell unterschiedlicher Zielgruppenansprache handelt.

Zusammen mit dem derzeit an der Marienstraße im Bau befindlichen Gewerbeobjekt wird die Erweiterung des Lidl-Marktes die Funktion des ZVB Marienberg stärken. Der Stadtteil Marienberg erfährt durch die Stärkung des ZVB, das jüngst ausgewiesene Baugebiet am Waubacher Weg und die günstige Lage zum DB-Haltepunkt und dem Naherholungsgebiet eine angemessene Aufwertung, die vermutlich zukünftig weitere städtebauliche Maßnahmen wie z.B. die Modernisierung des Wohnungsbestandes nach sich ziehen wird.

Zusätzlich ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, weil die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht der neueren Rechtsprechung entsprechen. Gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus 2008 sind baugebietsbezogene, vorhabe-nunabhängige Verkaufsflächenobergrenzen zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiete mangels Rechtsgrundlage unzulässig (sogenanntes „Windhundrennen“). Der Bebauungsplan aus 2005 enthält noch diese veralteten Festsetzungen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB liegen vor, weil die anrechenbare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltsprüfung und einen Umweltbericht verzichtet. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 nicht.

Im Übrigen kommen die Vorgaben des § 13 BauGB zum vereinfachten Verfahren zur Anwendung.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 angepasst.

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Entwurf Bebauungsplan, Textliche Festsetzungen, Entwurf Begründung