

Ausschuss für Stadtentwicklung	03.12.2014
Rat	04.12.2014

öffentlich

Vorlage Nr.	666/2014-7
Stand	27.10.2014

**Betreff 1. Änderung Bebauungsplan Me15.2 in der Ortschaft Merten,
Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Offenlage**

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:
s. Beschlussentwurf Rat.

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat beschließt

1. gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Me 15.2 in der Ortschaft Merten. Das Plangebiet liegt zwischen Bonn-Brühler-Straße (L183), Beethovenstraße, Mozartstraße und Kreuzstraße (Gemarkung Merten, Flur 13, Parzellen Nrn. 234, 236, 244 – 246, 253 sowie teilweise Parzellen Nrn. 197, 235 und 242),
2. gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen,
3. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie die vorliegenden Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Me 15.2 in der Ortschaft Merten für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachverhalt

Der Bebauungsplan Me 15.2 in der Ortschaft Merten wurde durch den Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 08.11.2012 als Satzung beschlossen und durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 23.01.2013 rechtskräftig.

Im Rahmen der Verhandlungen mit den zukünftigen Mietern des Sondergebietes ergaben sich folgende Probleme, welche eine Änderung des Bebauungsplanes erfordern:

1. Für den im Plangebiet vorgesehenen Lebensmitteldiscountmarkt (SO 1) wurde auf Grundlage der rechtsgültigen Textlichen Festsetzungen eine Baugenehmigung erteilt für eine Verkaufsfläche von max. 1.100 m² inklusive einem Anteil von maximal 10 % der Verkaufsfläche für Randsortimente.

Nach Beginn der Bauarbeiten wurde ein Befreiungsantrag eingereicht, wonach ein Randsortiment von bis zu 20 % der Verkaufsfläche zugelassen werden soll. Das Oberverwaltungsgericht Münster hatte in einem Beschluss ausgeführt, dass bei Lebensmittel-discountern Randsortimente einen Anteil von bis zu maximal 20 % der Verkaufsfläche ausmachen. Zwar reicht für einen Großteil des Jahres ein Anteil für Randsortimente von 10 % aus. Da jedoch zum Teil zu den Aktionswaren auch flächenintensive Sortimente (Möbel, Autozubehör etc.) gehören, war in der Baugenehmigung ein Flächenanteil von 20 % für die Aktionswaren erforderlich, um insoweit formell ordnungsgemäß zu handeln.

Da durch die Befreiung weder die Grundzüge der Planung noch die nachbarlichen Belange berührt werden, hat der Bürgermeister diese vorab zugelassen. Nun sollen die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Me 15.2 dahingehend geändert werden, dass im Lebensmitteldiscountmarkt (SO 1) ein Randsortiment von max. 20 % zugelassen werden kann.

2. Für den im Fachmarktzentrum vorgesehenen Schuhfachmarkt konnte zunächst kein Mieter gefunden werden. Der Blumenladen dagegen bat um Vergrößerung seiner Verkaufsfläche auf rund 400 m². Zwischenzeitlich hat der Blumenladen geschlossen und es gibt nun doch einen Mietvertrag für den Schuhfachmarkt.
3. In die für den Blumenshop vorgesehene Fläche von 150 m² VK ist ein Geschenkartikel-laden gezogen.

Insgesamt erhöht sich so die Zahl der Ladenlokale, die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m² wird jedoch beibehalten.

Um einem neuerlichen Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes Me 15.2 vorzubeugen, werden ergänzende Sortimente festgesetzt, welche eine Alternativnutzung im Falle eines Mieterwechsels erlauben würden.

Es handelt sich bei der Änderung des Bebauungsplanes somit um textliche Änderungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, welche der Feinsteuerung der Sortimente dienen. Die Darstellungen im Plandokument und die Grundzüge der Planung bleiben unberührt. Entsprechend wird empfohlen, das Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen, auf die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten und direkt die Offenlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Me 15.2 zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

1.000,-€ zur Durchführung der Offenlage und Vorbereitung des Satzungsbeschlusses. Diese Kosten sind im aktuellen Haushalt bereits berücksichtigt.

Anlagen zum Sachverhalt

- 1 Übersichtsplan
- 2 Satzungsplan vom 23.01.2013
- 3 Textliche Festsetzungen
- 4 Begründung
- 5 Stellungnahme zu den Auswirkungen