

Ausschuss für Stadtentwicklung	19.08.2015
Rat	10.09.2015

öffentlich

Vorlage Nr.	390/2015-7
Stand	01.07.2015

Betreff **Bebauungsplan Me 15.2 - 1. Änderung in der Ortschaft Merten; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss**

Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung

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

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt

1. zu den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Me 15.2 in der Ortschaft Merten die vorliegenden Stellungnahmen inklusive der Beschlussentwürfe der Stadt Bornheim,
2. die vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Me 15.2 in der Ortschaft Merten gemäß § 10 BauGB als Satzung.

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, das bei Lebensmitteldiscountern 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 ist nun doch ein Schuhfachmarkt eingezogen.
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 hat der Rat in seiner Sitzung vom 04.12.2014 beschlossen, 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 durchzuführen.

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 19.02. bis 18.03.2015. In dieser Zeit gingen drei Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ein, die jedoch nicht zu einer Änderung in der Planung führten.

Es wird daher empfohlen, die nun vorliegenden textlichen Festsetzungen und die zugehörige Begründung als Satzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkung:

keine

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtsplan
Stellungnahmen der Stadt
Rechtsplan
Textliche Festsetzungen
Begründung
Stellungnahmen der Öffentlichkeit
Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange