

Bebauungsplan Nr. 47 „B 256/Martin-Luther-Straße“, 3. Änderung gem. § 13a BauGB

Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

lfd. Nr.	Eingabesteller	Datum	wesentlicher Inhalt der Eingabe	Stellungnahme	Ergebnis
T1	Unitymedia NRW GmbH	09.03.2009	Die Unitymedia NRW GmbH betreibt und unterhält in dem beplanten Bereich Telekommunikationsanlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass - eine frühzeitige Abstimmung mit dem Regionalbüro notwendig ist, falls die dort vorhandenen Anlagen gesichert oder umgelegt werden müssen. - zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Anlagen nach den allgemein gültigen technischen Vorschriften zu verfahren ist. - der Auftragnehmer auf seine Erkundungspflicht hinzuweisen ist.	Die Leitungen befinden sich im Rad-, Gehweg, welcher parallel zur B256 verläuft sowie in der Bergstraße. Diese Leitungen sind durch Baumaßnahmen, die durch die jetzige Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden, nicht betroffen. Anders stellt sich der Sachverhalt bei der Hausanschlussleitung des ehemaligen ALDI-Marktes dar. Dieser könnte bei einer Neubaumaßnahme betroffen sein. Einzelheiten ergeben sich aber erst bei der konkreten Objektplanung, die nicht in der Hand der Gemeinde, sondern eines privaten Investors liegt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Handlungserfordernisse ergeben sich hinsichtlich der Bauleitplanung oder kommunaler Baumaßnahmen nicht.
T2	Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Bergisches Land e. V.	31.03.2009	Die Errichtung einer Lidl-Filiale auf dem in unmittelbarer Nähe liegenden Berga-Gelände wurde aufgrund des Einzelhandelsgutachtens und der möglichen Gefährdung des Ortszentrums verhindert. Durch ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Fläche von 800 qm auf dem Gebiet wird eine weitere Ansiedlung in der Nähe des Ortskerns aber auch außerhalb der zu schützenden Fläche ermöglicht. Dies gefährdet die Interessen des örtlichen Einzelhandels erheblich.	Im Jahr 2001 wurde im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Oberbergischen Kreis auch eine kommunale Teilstudie für die Gemeinde Marienheide erarbeitet. Hierbei wurde festgestellt, dass in Marienheide im Vergleich zu anderen Kommunen eine geringere Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner bestand. Hinsichtlich des Lebensmittelsektors stellte sich der Sachverhalt jedoch entspannter dar. Es wurde eine gute grundver-sorgungsrelevante Ausstattung ermittelt, wobei die Einzelhandelsagglomeration in Rodt/Schemmen in quantitativer Sicht von besonderer Bedeutung war. Die Rahmenbedingungen haben sich hinsichtlich des Lebensmittelsektors jedoch in den letzten Jahren verändert. Sowohl der Sparte Markt im eigentlichen Ortszentrum als auch der ALDI-Markt an der B256 haben ihre Pforten geschlossen. Dieses bedeutet einen Verlust von ca. 1190 m² Verkaufsfläche (ALDI:600 m²,	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll in unveränderter Form fortgeführt werden.

SPAR: 590 m²) im Bereich des Lebensmittelsektors im Hauptort Marienheide. Gleichzeitig entstand in Kotthäuserhöhe an der Schnittstelle zur Stadt Gummersbach ein neuer ALDI-Markt mit einer Verkaufsfläche von etwas unter 800 m². Dieser Standort kompensiert im Wesentlichen aber einen aufgegebenen ALDI-Markt im Gummersbacher Ortsteil Windhagen, welcher räumlich nur um ca. 1400m verlagert wurde. Der Einzugsbereich dieses Markts erstreckt sich über den Ortsteil Windhagen hinaus bis zum nördlichen Rand des Zentrums von Gummersbach. Vom Ortszentrum Marienheide liegt dieser Markt in einer Entfernung von mehr als 5 km, was dazu führt, dass der größte Teil der Marienheider Bevölkerung eher die Lebensmittelstandorte in Marienheide und Rodt/Schemmen aufsucht.

Bei der Beurteilung des Lebensmittelangebotes von Marienheide, basierend auf der bereits genannten Teilstudie des Einzelhandelskonzeptes Oberberg, ist also festzustellen, dass sich hinsichtlich des eigentlichen Hauptortes Marienheide die Verkaufsfläche reduziert hat und der ehemalige ALDI-Standort, welcher nun durch einen anderen Discounter genutzt werden soll, bereits mit einer Verkaufsfläche von 600 m² Gegenstand der Erhebungen und Bewertungen war.

Vergleicht man die damalige mit der geplanten Situation, so ergibt sich durch die Aufgabe der SPAR- und ALDI-Märkte bei gleichzeitiger Schaffung eines Angebotes durch die jetzige Änderung des Bebauungsplanes ein rechnerisches Defizit von ca. 380 m² Verkaufsfläche auf dem Lebensmittelsektor im Hauptort Marienheide. Kompensiert wird dieses Defizit aber zukünftig durch die planungsmöglichen Möglichkeiten im Bereich des Bahnhofes. Dort ist derzeit ein Ersatzbauwerk für den LIDL-Markt (690 m² VK) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1000 m² in der Diskussion. Dieses bedeutet, dass die Verkaufsfläche des Lebensmittelsektors, wenn man die zukünftige Situation mit dem Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelsgutachtens vergleicht, für den Hauptort Marienheide nahezu identisch (- 70 m²) ist.

Abwägungsrelevant ist auch, dass der ehemalige ALDI-Markt in seiner bisherigen Größe an Ort und Stelle Bestandschutz genießt. Zudem zählt der Discountmarkt auch nach seiner Vergrößerung auf unter 800 m² Verkaufsfläche nicht zum großflächigen Einzelhandel, sodass der heute ausgewiesene Gebietscharakter dem damaligen wie auch zukünftigen Vorhaben entspricht. Durch die Bestandskraft des alten Marktes wird zudem auch keine Zersplitterung bzw.

				Zersiedelung von Verbrauchermärkten vorgenommen. Dieses war zum Zeitpunkt der Erhebungen bereits Fakt. Insofern stellt sich der Sachverhalt auch anders dar, als auf der benachbarten Gewerbebrache. Es war stets entwicklungspolitische Maxime der Gemeinde Marienheide diesen Bereich einer ehemaligen Gardinenfabrik nicht für Einzelhandelsansiedlungen zu öffnen. Maßgeblich hierfür war der Erhalt der Strukturen des sanierten Ortskerns und die Befürchtung, dass sich eben im Zusammenwirken mit dem benachbarten, rechtlich zulässigen Einzelhandelsstandort des ehemaligen ALDI-Marktes ein beachtenswerter Nebenpol zum Ortskern ergeben könnte. An dieser grundsätzlichen Ausgangslage hat und soll sich nichts ändern. Zwei Märkte, ein bestehender bzw. zulässiger, sowie ein weiterer neuer in direkter Nachbarschaft, an der Peripherie des Zentrums, sind wegen der damit verbundenen Agglomeration in Konkurrenz zum Ortskern nicht gewünscht. Die seinerzeitigen Planungen für das Nachbargelände sind unter diesem Aspekt auch heute noch zutreffend. Insofern ist nicht zu befürchten, dass dem betreffenden Bauleitplan die städtebauliche Rechtfertigung entzogen wird. Beachtenswert ist auch die Tatsache, dass der Discounter im Bereich der Bahnhofstraße seit langem und immer wieder damit gedroht hat, seinen heutigen Standort zu verlassen. Dieses unter anderem mit dem Ziel, einen anderen Neubaustandort durchzusetzen. Um diesem Umstand vorzubeugen hat die Gemeinde die Bauleitplanungen des heutigen Standortes einer Änderung unterzogen und großflächigen Einzelhandel und somit eine Vergrößerung des Marktes ermöglicht. Der Investor und der Betreiber des Marktes haben hierdurch die Chance erhalten, sich den heutigen Markterfordernissen anzupassen. Jedoch wird die Gemeinde nicht regulierend in den Wettbewerb eingreifen, soweit nicht städtebauliche Gründe dieses ausdrücklich erfordern. Ein solches Vorgehen ist aber unter Würdigung der bereits genannten Fakten und rechtlichen Gegebenheiten im vorliegenden Fall nicht angezeigt. Hinzu kommt, dass die Gemeinde die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs in Form eines Discountmarktes auf Dauer sicherstellen möchte. Die zum Teil geäußerte Kritik zur Erschließung des Verbraucherbereiches ist objektiv nicht nachvollziehbar. Früher war sie defizitär und stellte einen Unfallhäufungspunkt dar. Aber bereits lange vor der Schließung des ALDI-Marktes wurde der dortige Einmündungsbereich umgestaltet. Die direkte Zufahrt des Marktes
--	--	--	--	--

				zur B 256 wurde aufgehoben und stattdessen eine neue Anbindung über die Martin-Luther-Straße geschaffen. Gleichzeitig wurde eine Abbiegespur auf der B 256 angelegt und Überquerungshilfen für Fußgänger gebaut. Der heutige Ausbaustandard der Erschließungsanlagen ist auch zukünftig in der Lage den entstehenden Ziel- und Quellverkehr eines Verbrauchermarktes zu bewältigen. Zu diesem Zweck soll auch der private, zum Vorhaben gehörende Parkplatz, umgestaltet werden. Aus diesen Gründen haben wohl auch die betroffenen Fachbehörden keine Anregungen oder gar Bedenken vorgetragen.		Die Ausführungen werden zum Kenntnis genommen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll in unveränderter Form fortgeführt werden.
B1	Privater Investor im Bereich der Bahnhofstraße	24.02.2009	Ein neuer Markt in dem Plangebiet wirkt allen Bemühungen das Gelände am Bahnhof zu stärken entgegen. Eine zusätzliche Verkaufsfläche wird den bestehenden Märkten schaden. Eine Zersiedelung und eine risikohafte Zu- und Abfahrt soll nicht erlaubt werden. Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 73 für das Berga-Gelände, eine Ansiedlung des Lidl-Marktes zu verhindern, wird damit in Frage gestellt. Das Gutachten des GfK-Institutes bewertet die Ansiedlung der LM-Märkte an der Bahnhofstraße und die Nicht-Genehmigung auf dem Berga-Gelände für richtig. Durch die geplante Netto-Ansiedlung würde sich kein (vergrößerter) Ersatz sondern ein Zugang an neuer Verkaufsfläche ergeben.	siehe Stellungnahme zu T2		Die Ausführungen werden zum Kenntnis genommen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll in unveränderter Form fortgeführt werden.
B2	Rechtsanwaltskanzlei aus Köln für privaten Investor im Bereich der Bahnhofstraße	11.03.2009	Durch die Erweiterung der Baugrenzen wird eine Vergrößerung des Verbrauchermarktes zulässig und die Ansiedlung des Discounters erst ermöglicht. Gemäß des GfK-Gutachtens	siehe Stellungnahme zu T2		Die Ausführungen werden zum Kenntnis genommen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll in unveränderter Form fortgeführt werden.

			wird das Nahversorgungszentrum an der Bahnhofstraße dadurch gefährdet. Zudem rechtfertigt die zu bindende Kaufkraft und die verschärfte Wettbewerbssituation keine Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe. Die Innenstadtentwicklung wird laut gutachterlichen Erkenntnissen durch Zulassung eines Einzelhandelsbetriebs im Plangebiet beeinträchtigt. Eine vergleichbare Ansiedlung auf dem gegenüber liegenden Grundstück wurde daher nicht zugelassen. Da das jetzige Vorgehen Folgen für weitere Zulassungsverfahren außerhalb des Ortskerns haben wird, wird um Aufgabe der Bebauungsplanänderung gebeten.	siehe Stellungnahme zu T2	werden. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll in unveränderter Form fortgeführt werden.
B3	Marlenheider Bürger	16.03.2009	Es sind genügend Discounter vorhanden. Durch den Konkurrenzdruck wird die Ansiedlung von Einzelhändlern erschwert. Das bestehende Gebäude braucht nicht abgerissen und verändert wieder errichtet werden. Die Stellplätze sind für einen Markt in der jetzigen Größe ausreichend und ein Ausbau daher nicht notwendig.	siehe Stellungnahme zu T2	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll in unveränderter Form fortgeführt werden.