

Gemeinde Marienheide  
z. Hd. Herrn Bürgermeister Meisenberg  
Hauptstrasse 20  
51709 Marienheide

17.03.2016

### Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“

### Bau eines Verbrauchermarktes mit 2600 qm Verkaufsfläche

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Meisenberg

Hiermit beantrage ich, dass der Gemeinderat einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ dahingehend faßt, dass der Bau eines Verbrauchermarktes in der Bahnhofstraße in Höhe des ehemaligen Lidl-Discounters bis zur Grundstücksgrenze, Flur 5, Flurstück 2028 mit einer Verkaufsfläche von 2.600 m<sup>2</sup> zulässig ist.

#### **Begründung :**

#### Kurzbeschreibung des Vorhabens :

Ich habe Ende 2014 die Grundstücke mit den aufstehenden Gebäuden, Bahnhofstrasse 19, Flurstück 2178 erworben. Ebenfalls bin ich in einen Vertrag zwischen dem ehemaligen Grundstückseigentümer und der Gemeinde Marienheide, Übertragungsvertrag vom 5.4.2011 Urkunden Nr. 358/2011 eingetreten. In diesem Vertrag wurde vereinbart, dass als Gegenleistung für eine Straßenherstellung und Abgabe von Grundstücksteilen, das Flurstück 2217 an mich übertragen wird.

Ich plane auf diesen beiden Parzellen die Errichtung eines HIT Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 2600 qm (vgl. beigefügte Entwurfsplanung). Zusätzlich sollen vor dem Haupteingang die notwendigen Stellplätze errichtet werden. Die Warenanlieferung ist über die durch mich neu zu erstellende Gemeindestrasse geplant.

Das Denkmal mit der Nummer 69, aufstehend auf dem Flurstück 2178, soll hierzu um 30m in nordwestliche Richtung verschoben werden. Ein entsprechender Antrag liegt ihnen ebenfalls vor.

### Derzeitiger Planungszustand und Notwendigkeit

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ wurde mit der 18. Änderung dahingehend angepaßt, dass auf dem von mir erworbenen Grundstück ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> zulässig ist. Des weiteren wurde auch der Flächennutzungsplan so geändert, dass die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel – Verbrauchermarkt bis an das angrenzende Grundstück Flur 5 Flurstück 2028 erweitert wurde.

Letztlich wurde aber diese Baumöglichkeit nicht ergriffen. Der ehemalige Lidl Discounter mit einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> steht seit Jahren leer. Eine Reaktivierung ist im Hinblick auf die Größe der Verkaufsfläche und dem Wunsch nach individuellen Gebäudekonzepten der Discoutunternehmen nicht zu erwarten.

Seit der Änderung des Bebauungsplans hat sich die Erwartungshaltung der Verbraucher auch durch ein entsprechendes Angebot in Nachbarkommunen wesentlich verändert. Ein Verbrauchermarkt kommt heutzutage mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> nicht mehr aus.

Dies liegt zum Einen daran, dass der Kunde bei einem Vollsortimenter ein wesentlich breiteres Sortiment gegenüber einem Discounter voraussetzt. Durch die deutliche Fokussierung auf Frischebedientheken verlangt die Baugesetzgebung deutlich schärfere lebensmittelhygienische Voraussetzungen. Die Folge sind nach Art und Weise der Zubereitung getrennte Räume und Kühlzonen was den Flächenverbrauch des gesamten Baukörpers erhöht. Brandschutzrechtlich ist neuerdings von jedem Punkt des Marktes in 35m ein Notausgang zu erreichen. Die Gangbreite zu diesen Notausgängen ist mit mindestens 2m vorgeschrieben. Entsprechend dieser Tatsachen wurden auch in der näheren Umgebung die Verbrauchermärkte gebaut. Zurzeit wird der Hit Markt Engelskirchen auf das neue Konzept umgestellt und erfährt durch die Reorganisation eine Flächenerweiterung um ca. 450 m<sup>2</sup>. Nach dem Umbau wird der Hit Markt in Engelkirchen auf eine Verkaufsfläche von 3100 m<sup>2</sup> kommen. Der Hit Markt in Overath, der ebenfalls von mir betrieben wird, kommt auf eine Verkaufsfläche von 2800 m<sup>2</sup>, der Hit Markt in Gummersbach sogar auf 3200 m<sup>2</sup>. Meinerzhagen wird auf einer Verkaufsfläche von 2700 m<sup>2</sup> betrieben.

In unmittelbarer Nähe zu dem geplanten Bauvorhaben wird auf einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> derzeit noch ein Supermarkt betrieben. Dieser ist im Hinblick auf Größe und Ausstattung nicht mehr zeitgemäß, sodass ein dauerhafter Verbleib über die Grundmietzeit hinaus, zweifelhaft erscheint. Hierdurch könnte es in Kürze dazu kommen, dass es keinen Verbrauchermarkt mehr im Ortskern von Marienheide geben wird. Marienheide wäre dann die einzige Gemeinde im Oberbergische Kreis mit dieser

Situation. Sämtliche Städte und Kommunen verfügen über wesentlich mehr und größere Einkaufsmöglichkeiten in ihren Ortskernen.

Ich bin der Überzeugung, dass das Bahnhofsgelände als integrierter Standort für die Errichtung eines Verbrauchermarktes geeignet ist. Sowohl die Gemeindegröße als auch die Wettbewerbssituation rechtfertigen aus meiner Sicht die Ansiedlung dieses Vollsortimenters. Auf der geplanten Verkaufsfläche von 2600qm werden die Bürgerinnen und Bürger wie beschrieben ein sehr tiefes Lebensmittelsortiment mit einem Fokus auf Fleisch, Käse und Fischtheke in Bedienung finden. Zusätzlich wird eine überdurchschnittlich große Auswahl an Drogerieartikel angeboten werden. Der Non Food Anteil des HIT Konzeptes liegt unter 10% der Verkaufsfläche (Drogerie zählt nicht zu Non Food). Eine Wettbewerbssituation mit dem örtlichen Einzelhandel sehe ich daher nicht.

Ich bewerte die bestehende Situation der ortsnahen Lebensmittelversorgung als nicht attraktiv und sehe mit der Errichtung dieses Verbrauchermarktes die Möglichkeit für Marienheide, verlorene Kaufkraft in den Ortskern zurück zu holen und dort dauerhaft zu binden. Ich erwarte hierdurch eine Wiederbelebung des Ortszentrums. Im Rahmen des laufenden integrierten Handlungskonzepts für den Ortskern wurde immer wieder erklärt, dass ein Knochenprinzip für die Belebung des Ortskerns sorgen kann. Dies bedeutet, dass an jedem Ende ein Hauptanziehungspunkt ausgebildet wird und dazwischen sich dann weiterer Einzelhandel festigen und ausbilden kann. Ein Hauptanziehungspunkt könnte dann ein Verbrauchermarkt sein, der eine große Zahl von Kunden jeden Tag zu sich und damit in den Ortskern zieht.

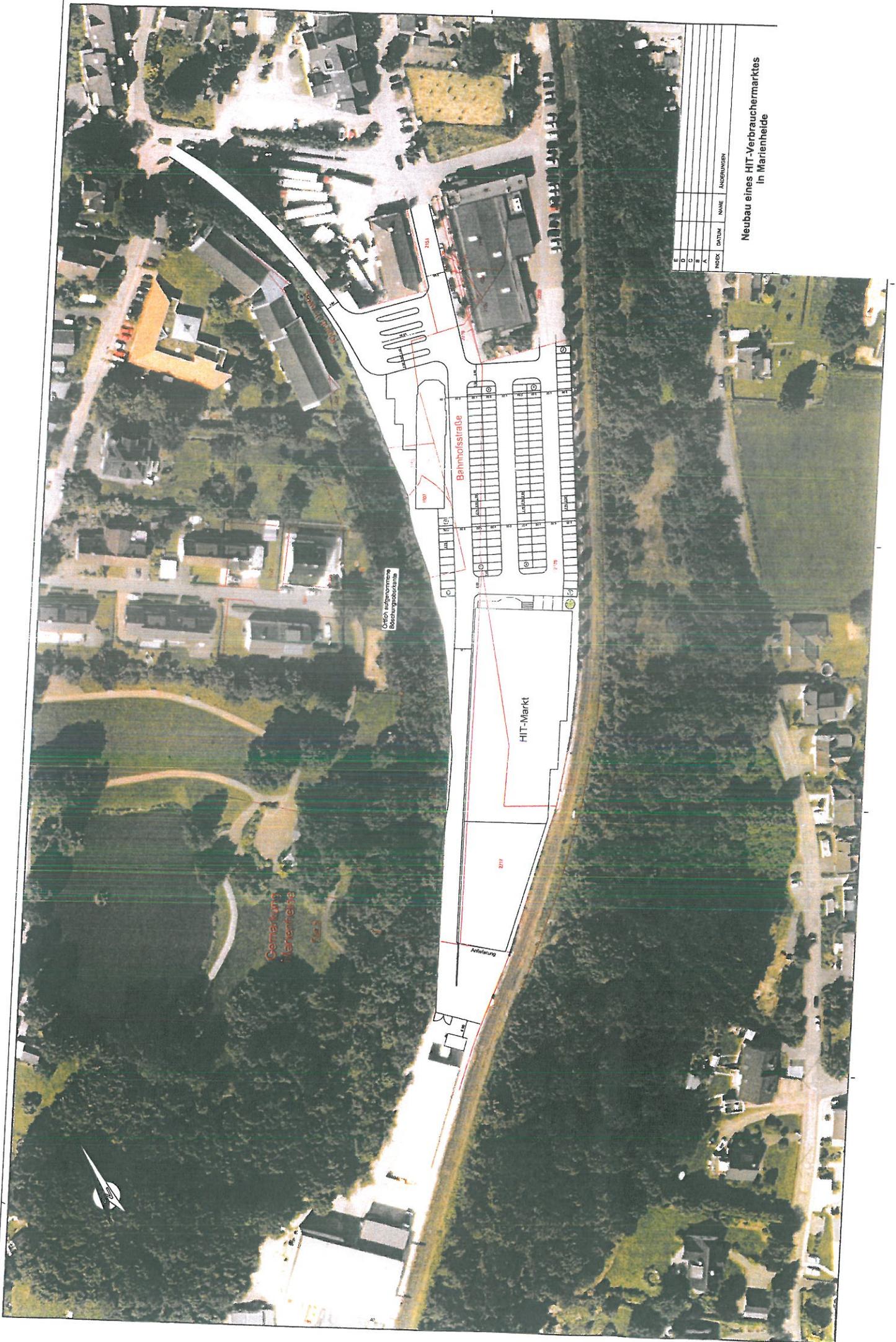
Fußläufig ist der Heierplatz lediglich 300 m von der Öffnung meines geplanten Marktes entfernt. Ich gehe davon aus, dass Bürgerinnen und Bürger auf meinen Parkplätzen parken, in meinem Verbrauchermarkt einkaufen und dann ohne das Fahrzeug umsetzen zu müssen, Verbundeinkäufe im Ortszentrum vornehmen werden.

Ohne eine attraktive Möglichkeit zentrumsnah Lebensmittel erwerben zu können, wird meines Erachtens Marienheide als Einkaufsstandort zunehmend unattraktiver und ein bereits bestehender Kaufkraftabfluss würde sich beschleunigen.

Ich beantrage daher die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“, um das von mir geplante Bauvorhaben realisieren zu können.

Für Rückfragen von ihnen, oder aus dem Gemeinderat, stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



INDEX	DATUM	NAME	ÄNDERUNGEN
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			

Neubau eines HIT-Verbrauchermarktes  
in Marienheide

Gemeinschafts-  
Gemeinde

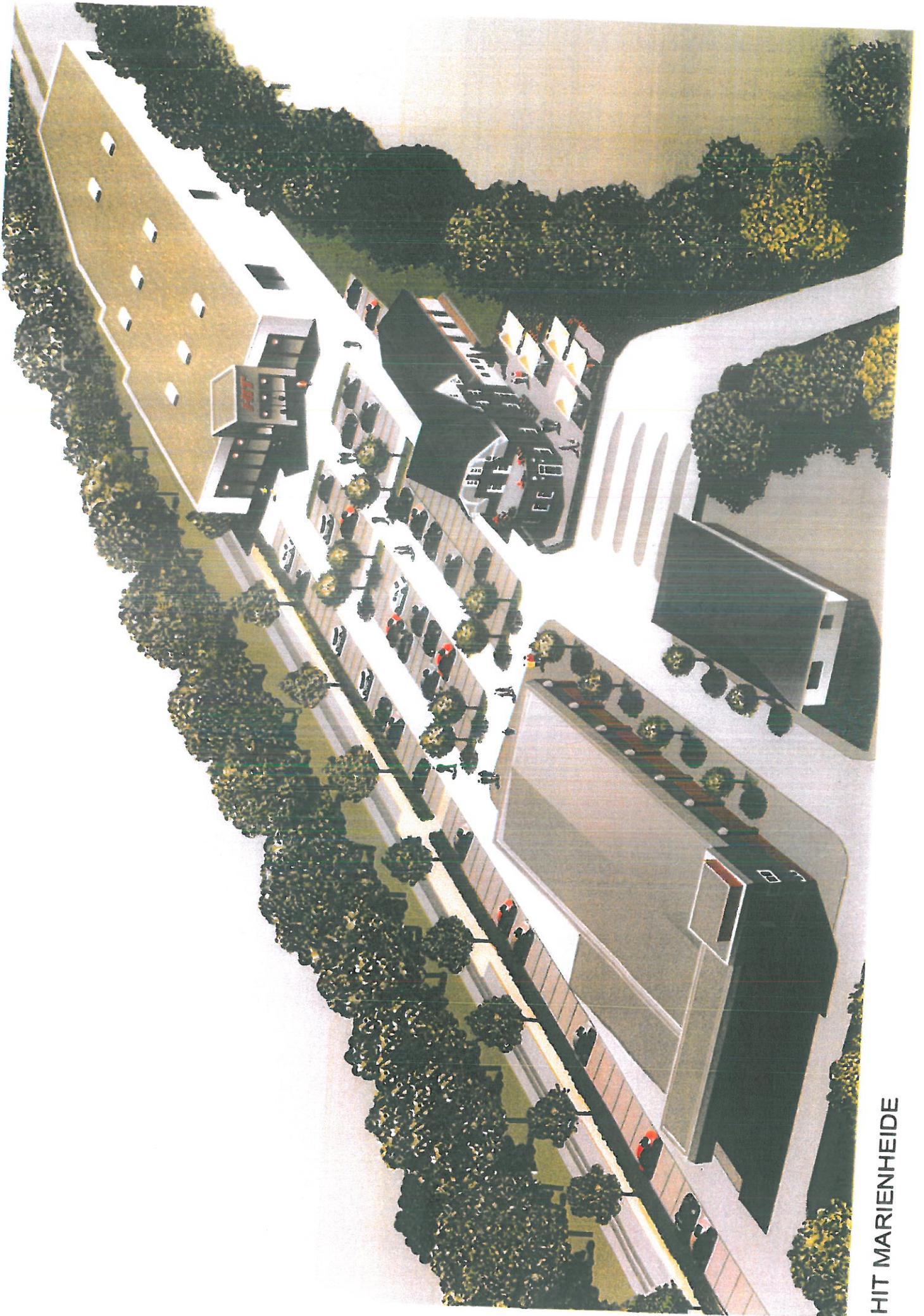
Kirch aufgeräumte  
Bestattungskapelle

Bahnhofsstraße

HIT-Markt

Anlieferung





HIT MARIENHEIDE