

Gemeinde Marienheide
Herrn Bürgermeister
Stefan Meisenberg
Hauptstraße 20

Stefan.Meisenberg@gemeinde-marienheide.de
Volker.mueller@gemeinde-marienheide.de
Christoph.Dreiner@gemeinde-marienheide.de

51709 Marienheide

**Bebauungsplan Nr. 47 "B 256 / Martin-Luther-Straße" (letzte Fassung: Juni 2009)
Antrag auf 4. Änderung des B-Planes Nr. 47 nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)**

Marienheide, den 30.03.2016

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrter Herr Müller, sehr geehrter Herr Dreiner,

hiermit beantragen wir die Änderung des Bebauungsplan Nr. 47 „B 256/Martin-Luther-Straße in 51709 Marienheide.

Ziel des Antrages ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit ca. 700 qm Verkaufs- und ca. 150 qm Nebenfläche. Geplanter Standort ist das im Rahmen der 3. Änderung des Plangebietes am 09.06.2009 vom Rat der Gemeinde für den Bau eines Büro-, bzw. Dienstleistungsgebäudes vorgesehen Baufenster „straßenbegleitend zum Einmündungsbereich der Bergstraße“ in der Hauptstraße 100.

Wir bitten vor diesem Hintergrund folgende Änderungen vorzunehmen:

- Wegfall des zentrumsschädlichen Einzelhandelsausschlusses um einen Drogeriemarkt im Erdgeschoss und eine nicht zentrumsschädliche Einzelhandelsnutzung im Untergeschoss zu ermöglichen und damit verbunden eine Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
- Anhebung der Geschossigkeit von I auf II bedingt dadurch, dass die EG- Fläche aus Gründen des behindertengerechten Zugangs auf dem vorhandenen Parkplatzniveau fixiert ist und dadurch das Kellergeschoss im Mittel mehr als 1,60 m aus dem natürlichen Gelände herausragt, somit baurechtlich zu einem Vollgeschoss wird.

- Absenkung der geringsten Dachneigung von 30° auf 20°. In der Bandbreite von 20 – 45° lässt sich z.B. ein architektonisch ansprechenderes Pultdach einfacher realisieren.
- Ebenfalls um das das Gebäude aus architektonischen Gründen mit einem ortsüblichen Pult- oder Satteldach ausstatten zu können: Anhebung der Firsthöhe um 3,00 m von 389,00 NN auf 392,00 NN – bei unveränderter Traufhöhe von 386,00 NN.
- Fortschreibung der Baugrenze auf das nötige Maß um das geplante Gebäude umsetzen zu können.
- Verlegung der privaten Grünfläche mit dem entsprechenden Pflanzgebot von dem Einmündungsbereich Martin-Luther-Straße/Bergstraße in den östlichen Planbereich entlang der B 256 und zum Nachbargrundstück 28/6 als Abgrenzung zum bestehenden Wohngebiet.
- Veränderung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße) gemäß dem neuen Erschließungskonzept.

In beiliegendem Lageplanausschnitt (**Anlage 1**) sind die beantragten Änderungen zeichnerisch dargestellt.

Begründung:

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 6596 qm. Verkehrlich erschlossen wird der Änderungsbereich über die Martin-Luther-Straße, die wiederum über die Bergstraße an die Bundesstraße B 256 angebunden ist.

Der vorgenannte Bebauungsplan betrifft einen innerörtlichen, bereits weitgehend bebauten Bereich, so dass die Änderung nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Die festgesetzte Grundfläche dieses Bebauungsplanes liegt deutlich unter der im § 13a BauGB genannten Obergrenze von 20.000 qm.

Die zur Errichtung des Marktes dienende Fläche ist bereits im aktuellen geltenden Bebauungsplan zur Nachverdichtung mit einem Büro- oder Dienstleistungsgebäude vorgesehen.

Das Planungsziel eines Drogeriemarktes ergeht vor dem Bedarfshintergrund der Gemeinde, der in mehreren Umfragen (zuletzt am 03. November 2015) unter den Bürgern ermittelt wurde. Auch das Einzelhandelsgutachten der Gemeinde beklagt gleich mehrfach den Verlust des bisherigen Drogeriemarktes (Schlecker in 2012). Weitergehend weist es aus, dass von den 69,9 Millionen Euro Kaufkraftpotential, die Marienheide bietet, 43,4 Millionen – also mehr als 62,1 % - vom örtlichen Angebot ungebunden in Nachbarkommunen abfließen. Der Kaufkraftabfluss im Bereich Gesundheit/Körperpflege wird mit bis zu 7,1 Millionen Euro p.a. angegeben.

Obwohl zuvor im Ort lediglich ein Schlecker-Markt angesiedelt war, nennt das Einzelhandelsgutachten bemerkenswerterweise bereits den Anbieter *dm*. Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde führt wörtlich und zutreffend aus, dass das „Anforderungsprofil der leistungsstarken Drogeriemarktkette *dm* 20.000 Einwohner im Einzugsbereich“ vorsieht und beschreibt auf Seite 81 zudem den typischen Drogeriefachmarkt von „ca. 800 qm“.

Das Umfeld des Plangebietes (ehemals Berga-Gardinenfabrik) wird im Einzelhandelskonzept als „in unmittelbarer Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich“ liegend beschrieben. Auf dem Standort selbst wurde bereits in den 1970er Jahren der erste großflächige Einzelhandel in Marienheide errichtet (Aldi, später Netto).

Nachdem es lange hieß, dass aufgrund der vom Einzelhandelskonzept in der Tat zutreffend beschriebenen Kriterien, kein moderner Drogeriemarkt in Marienheide zur Wiederansiedlung bereit sein werde, will nunmehr die bereits im Konzept genannte Firma *dm* ihr „Filialnetz im Bergischen Land, entlang der B256“ verdichten und hat dazu – im Hinblick auf die hohe Verkehrsfrequenz - die Hauptstraße 100 ausgewählt.

In enger Absprache mit den Planern und Ausstattern der Firma DM, gelang es dem Architekturbüro Klein aus Wiehl, das Marktobjekt genau in die beim Netto-Marktbau (Hauptstraße 102) im Jahre 2009 für einen Ergänzungsbau vorgesehene inselartige Baulücke zwischen Parkplatz und Kreuzung Bergstraße/Martin-Luther-Straße einzupassen.

Die bereits bis einschließlich der Einzelregalierung abgeschlossene Planung sieht einen hochmodernen Markt vor. Er beinhaltet ca. 700 qm Verkaufsfläche, und ca. 136 qm Nebenräume, sowie eine ebenerdige Rampenbelieferung.

Nicht zuletzt verfügt der Markt – da 2009 beim Netto-Markt-Bau zukunftsorientiert geplant wurde – schon jetzt über ein ausreichend vorhandenes Parkplatzangebot. Ebenso sind Zuwegungen, Ver- und Entsorgungsleitungen bereits verlegt.

Eine Wiederansiedlung an dieser Stelle bietet noch weitergehende Vorteile, insbesondere im Hinblick auf die Kaufkraftbindung in der Gemeinde und darüberhinausgehend auch im Hinblick auf ortsfremde Pendler, die die mit bis zu 20.000 Fahrzeugen pro Tag frequentierte B 256 und damit zukünftig oftmals auch den parkplatzgünstig gelegenen Standort nutzen (können).

Im Obergeschoss sind evtl. Wohnungen oder ein Steuerberaterbüro vorgesehen, im Untergeschoss - ebenso evtl. - Dienstleister oder nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel laut „Marienheider Liste“ (S. 69 des Einzelhandelskonzeptes).

Auch städtebaulich bildet das geplante Gebäude im unmittelbaren Kurven-Scheitelpunkt der B256 visuell ein ansprechendes Orts-Eingangs/Ausgangsportal aus und in Richtung Gummersbach.

Der Verwaltungsspitze und den Fraktionsvorsitzenden durften die genannten, sowie noch einige weitergehende Ausführungen im Rahmen einer Präsentation im Ratssaal der Gemeinde am 24.03.2016 vorgestellt werden. Eine Kopie dieser Präsentation, die die wesentlichen Ansiedlungsgesichtspunkte zusammenfasst, findet sich in **Anlage 2** anbei.

MI *	II
TRH 396,00	
FH 392,00	
GRZ 0,6	20 - 45°



ANLAGE ZUM ANTRAG AUF 4. ÄNDERUNG DES B-PLANS NR 47
 " B266/MARTIN-LUTHER-STRASSE, MARIENHEIDE
 OHNE MASSSTAB
 MARIENHEIDE, D. 01.04.2016