

Gemeinde Marienheide
z.Hd. Herrn Bürgermeister Meisenberg
Hauptstrasse 20

28.07.2016

51709 Marienheide

**Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“
Bau eines Verbrauchermarktes mit 2250 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 2.250 qm 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 05.04.2011 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 sowie auf dem Gemeindegrundstück Flurstück 2218 und 2087 die Errichtung eines HIT Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 2.250 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, die ich im Rahmen eines Flächentausches für die benötigten Gemeindeflächen Flurstück 2218 und 2087 mit einbringen würde. Wir würden hiermit dem Strukturkonzept 2 des Planungsbüros Jansen vom 17.02.2016 in abgewandelter Form entsprechen. Die neu zu errichtende Gemeindestrasse soll nicht, wie

ursprünglich geplant an der Böschung zum Heilteich entlang geführt werden, sondern parallel zu den Bahngleisen.

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 qm zulässig ist. Des weitern wurde auch der Flächennutzungsplan so geändert, dass die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandels – Verbrauchermarkt bis an das angrenzende Grundstück Flur 5 Flurstück 2028 erweitert wurde.

Letztlich wurde diese Baumöglichkeit nicht ergriffen. Der ehemalige Lidl Discounter mit einer Verkaufsfläche von 799 qm steht seit Jahren leer. Eine Reaktivierung ist im Hinblick auf die Größe der Verkaufsfläche und dem Wunsch nach individuellen Gebäudekonzepten der Discountunternehmen 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 qm nicht mehr aus. Dies liegt zum Einen daran, dass der Kunde bei einem Vollsortimenter ein wesentlich breiteres Sortiment gegenüber einem Discounter voraussetzt. Durch die 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 Flächenbedarf des Baukörpers erhöht. Entsprechend dieser Tatsachen wurden auch in der näheren Umgebung die Verbrauchermärkte gebaut. Zurzeit wird der Hit Markt in Engelskirchen auf das neue Konzept umgestellt und erfährt durch die Reorganisation eine Flächenerweiterung um ca. 450 qm. Nach dem Umbau wird der Hit Markt in Engelskirchen auf eine Verkaufsfläche von 3.100qm kommen. Der Hit Markt in Overath, der ebenfalls von mir betrieben wird, kommt auf eine Verkaufsfläche von 2.800 qm, der Hit Markt in Gummersbach sogar auf 3.200 qm. Meinerzhagen wird auf einer Verkaufsfläche von 2.700 qm betrieben.

In unmittelbarer Nähe zu dem geplanten Bauvorhaben wird auf einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm derzeit noch ein Supermarkt betrieben. Dieser Mietvertrag endet nach der Grundmietzeit am 31.12.2017. Es liegt in unserem Ermessen die Mietzeit geringfügig zu verlängern, um eine nahtlose Versorgung mit Lebensmittel im Zentrum von Marienheide sicherzustellen. Im Anschluss an die Nutzung soll diese Immobilie als Drogeriemarkt weiterbetrieben werden. Mietvertragsverhandlungen laufen bereits und stehen kurz vor dem Abschluss. Ohne Neubau eines Verbrauchermarktes wird es in Kürze dazu kommen, dass es keine Lebensmittelversorgung mehr im Ortskern von Marienheide geben wird. Marienheide wäre dann die einzige Gemeinde im Oberbergischen 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 die Ansiedlung dieses Vollsortimenters. Auf der geplanten Verkaufsfläche von 2.250 qm werden die Bürgerinnen und Bürger wie beschrieben ein sehr tiefes Lebensmittelsortiment mit einem Fokus auf Obst und

Gemüse, Fleisch, Käse und Fischtheke in Bedienung finden. Der Non Food Anteil des Hit Konzeptes liegt unter 10% der Verkaufsfläche. 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.

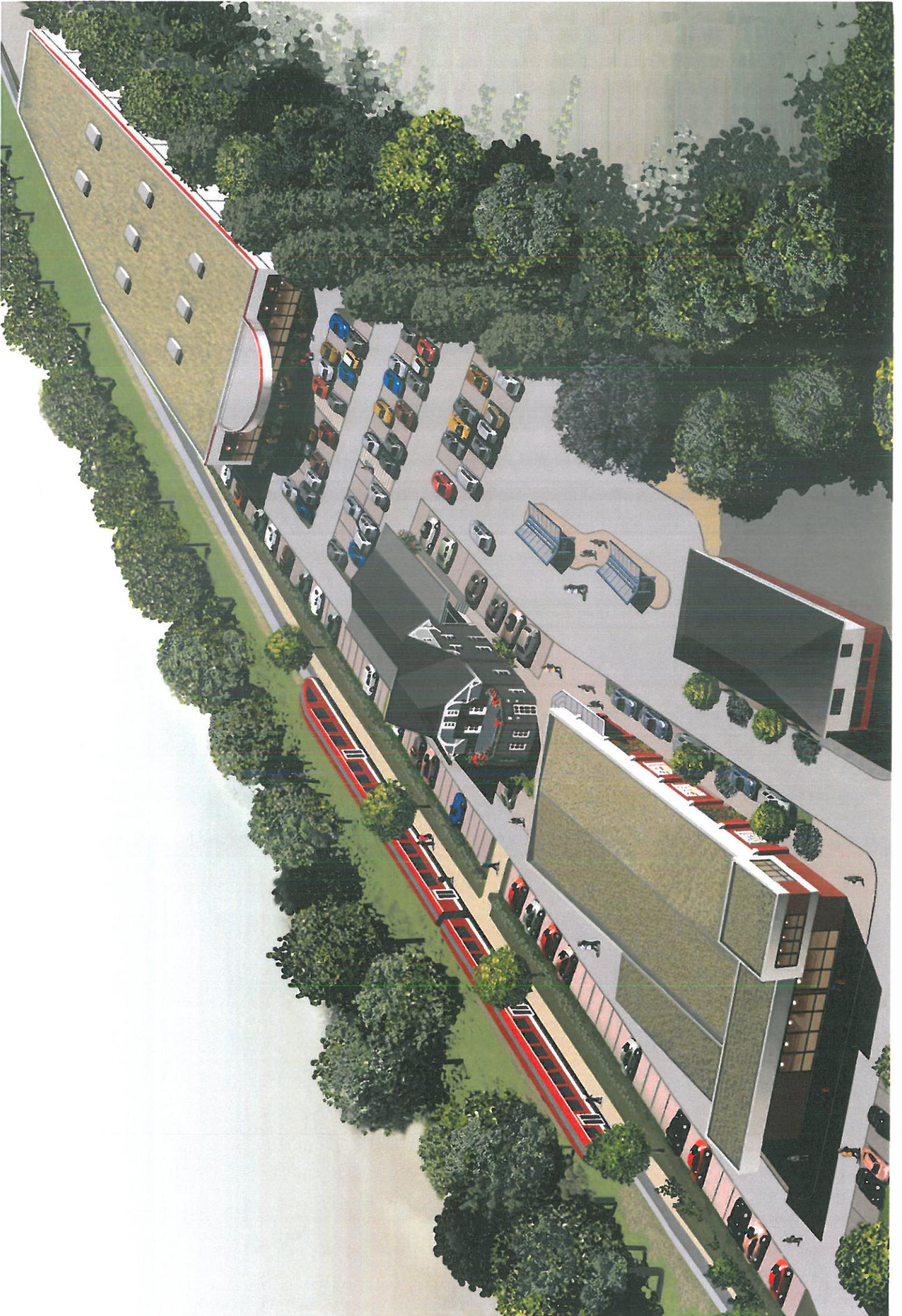
Fußläufig ist der Heieplatz lediglich 330 m von der Öffnung meines geplanten Marktes entfernt. Ich gehe davon aus, dass Bürgerinnen und Bürger auf meinen Parkplätzen parken, in meinem Verbrauchermarkt einkaufen und dann ohne das Fahrzeug umsetzen zu müssen, Verbundeinkäufe im Ortszentrum vornehmen werden.

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. Mit der Reduktion der Verkaufsfläche um 350 qm möchten wir der Sorge einiger Bürger entgegentreten, dass der Markt eine monopolähnliche Einkaufsstätte werden könnte. Auch wenn es uns schwer fällt auf diese Fläche zu verzichten, können wir das Hit Konzept, wenn auch in verkleinerter Form anbieten, zumal die angedachte und im letzten Antrag beschriebene Fläche an Drogerieartikel im Hinblick auf die direkte Ansiedlung eines Drogeriespezialisten deutlich kleiner ausfallen kann.

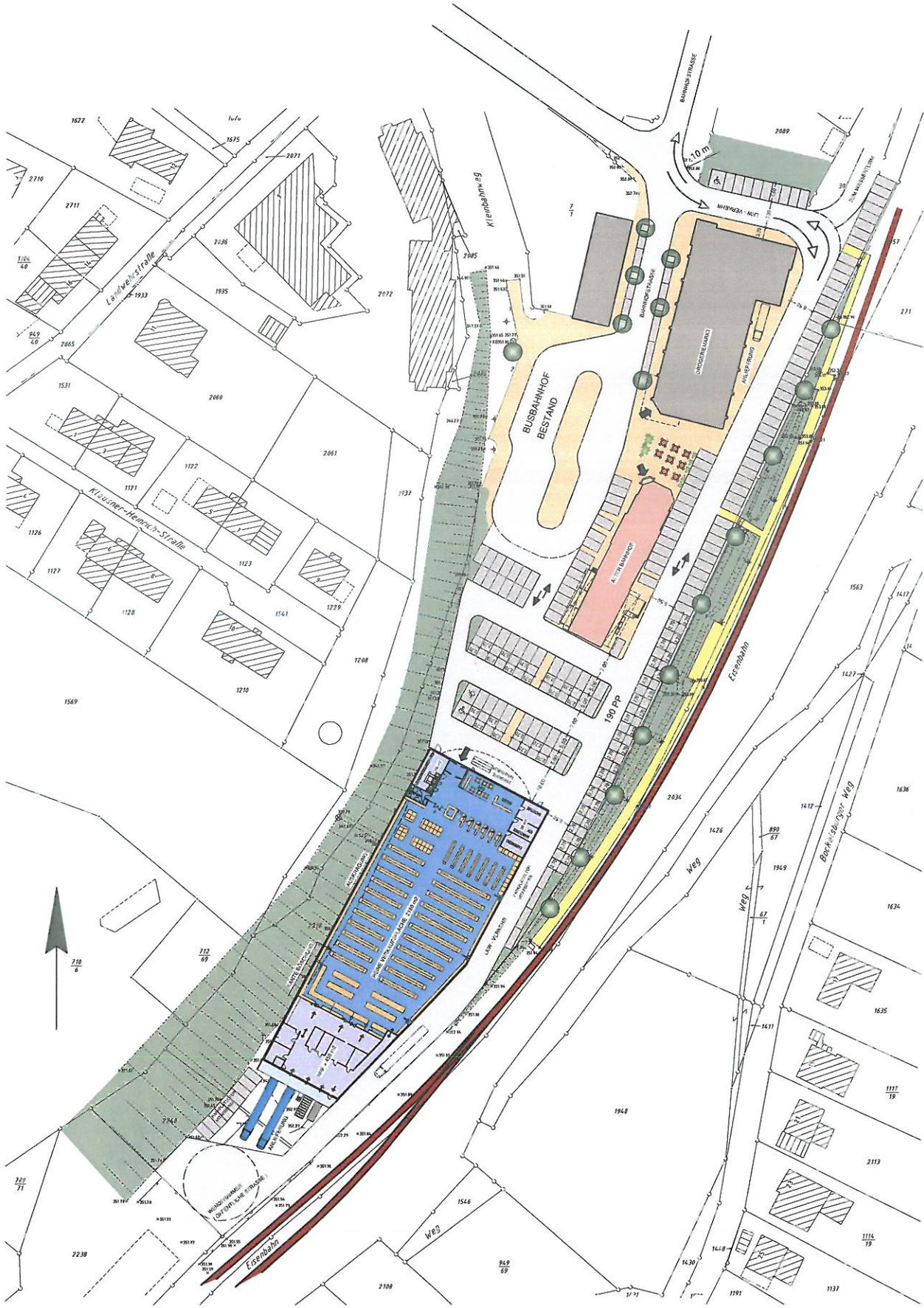
Ich beantrage daher die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“, um das von mir geplante Bauvorhaben realisieren zu können.

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

Mit freundlichen Grüßen

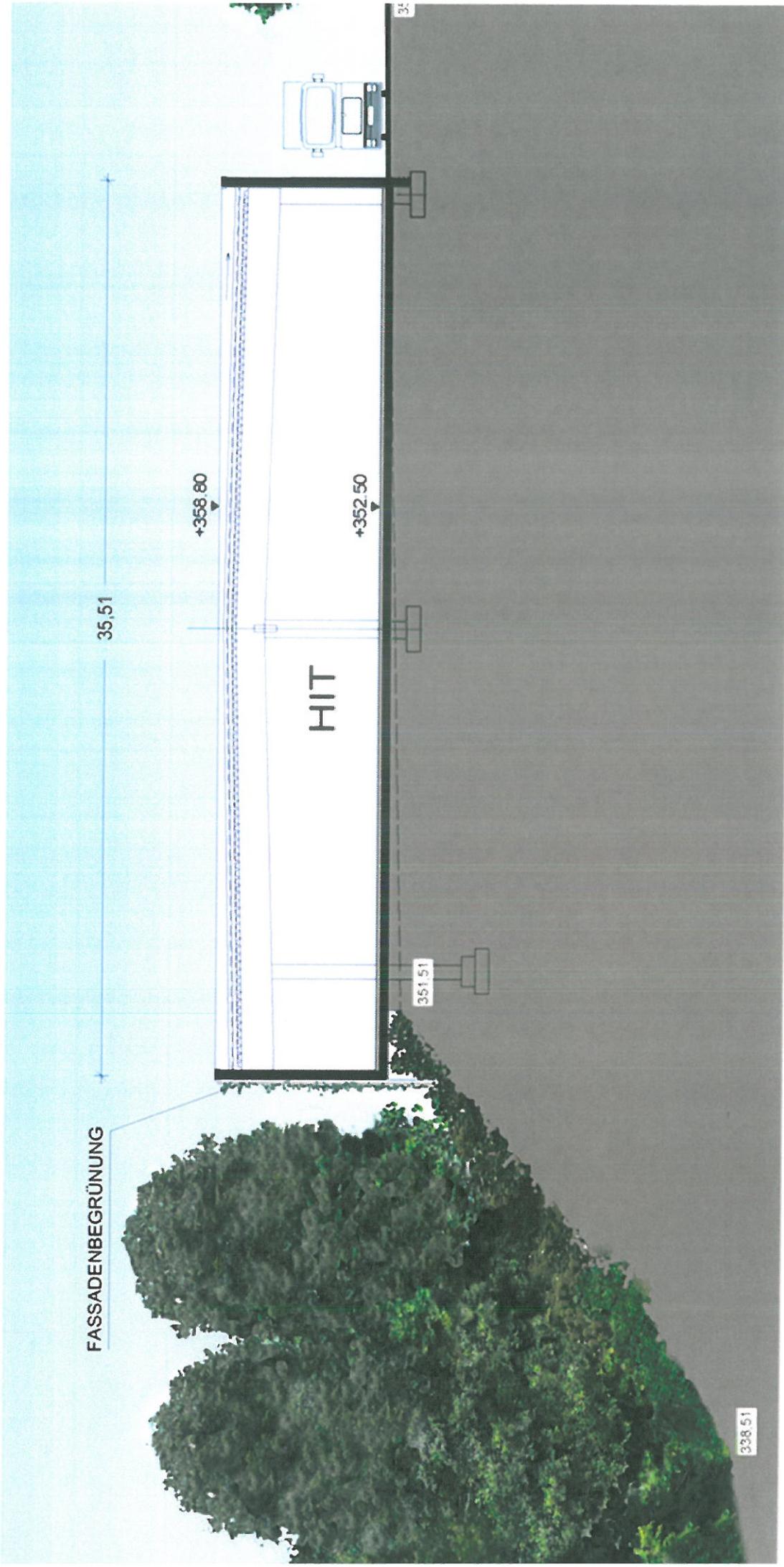


PROJEKTENTWICKLUNG
BAHNHOFSGELÄNDE MARIENHEIDE



PROJEKTENTWICKLUNG
 BAHNHOFSGELÄNDE MARIENHEIDE





FASADENBEGRÜNUNG

35.51

+358.80

+352.50

HIT

351.51

338.51

GELÄNDESCHNITT MIT POSITION DER HIT-GEBÄUDE



ANSICHT VON WESTEN (HEILTEICH)



ANSICHT VON WESTEN (HEILTEICH)