



Gemeinde Marienheide
Herrn Bürgermeister
Stefan Meisenberg
Hauptstraße 20

Stefan.Meisenberg@gemeinde-marienheide.de
dgeyer@stadtplanung-dr-jansen.de
Volker.mueller@gemeinde-marienheide.de
Christoph.Dreiner@gemeinde-marienheide.de

51709 Marienheide

Bebauungsplan Nr. 25 "Ortskern Marienheide" (letzte Fassung: 13. Mai 2014)
Anträge auf 27. Änderung des B-Planes Nr. 25

Zugleich: Anträge Nr. 2-4 i.R.v. „Vielfalt statt Einfalt im Marienheider Einzelhandel“

Marienheide, den 10.08.2016

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrter Herr Geyer,

nach einer sehr konstruktiven und sachlichen Erörterung auf einer Veranstaltung der GRÜNEN am 12. Juli, die zahlreiche positive Denkanstöße gab, sind wir übereingekommen, den Weg freizumachen, für die vom Gutachter favorisierte Lösung, dem als Optimum für den Ort Marienheide erachteten Strukturkonzept auf S. 34 der Präsentation vom 10. Mai 2016.

Unter Aufrechterhaltung unseres **Antrages Nr. 1** (Änderung BPlan **Nr. 47** – Hauptstraße 100 – Ansiedlung eines DM-Drogeriemarktes) vom 30. März 2016, beantragen wir nunmehr weitergehend die Änderung des Bebauungsplanes **Nr. 25** „Ortskern“ Marienheide“ wie folgt:

Antrag Nr. 2: Flurstück 2823, 2088, 2089, 2712 et al. aus Flur 4 („Kälberweide“)

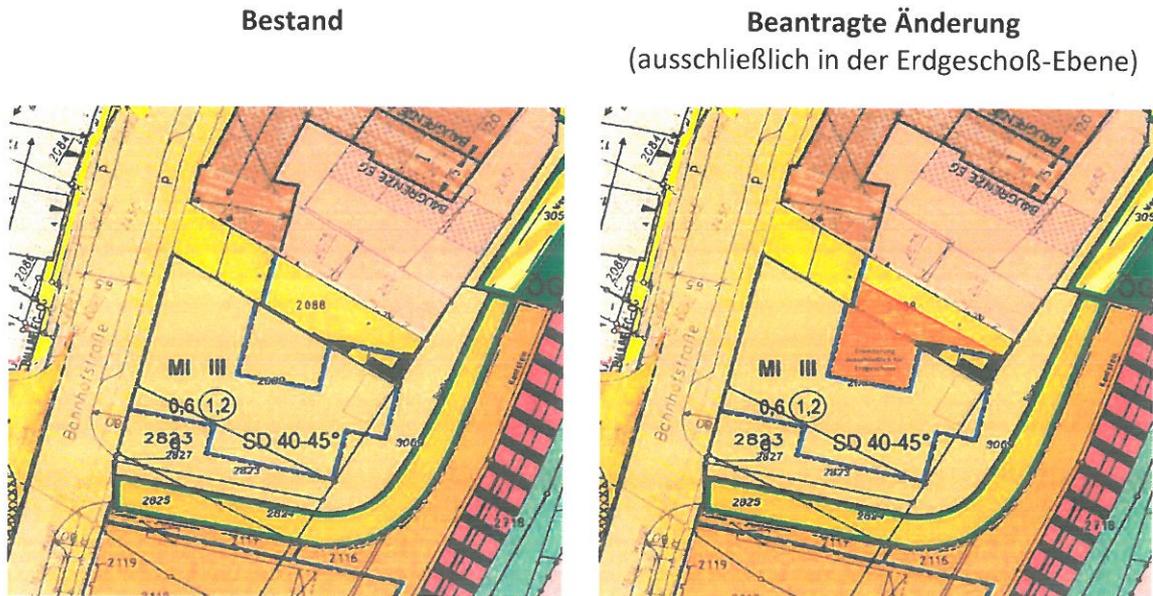
Antragsgegenständlich ist das seit 20 Jahren, zuletzt in der Sitzung vom 13.05.2014, vom Rat der Gemeinde (Drucksache BV 04/045/14) geplante Baufenster im Eckbereich Bahnhofstraße/Am Wasserturm und Schienenstrang („sog. Kälberweide“). Ziel des Antrages ist die Ansiedlung von Einzelhandel mit ca. 690 qm Verkaufs- und ca. 140 qm Nebenfläche.

Wir beantragen - ausschließlich im rückwärtigen Erdgeschossbereich -

- Vergrößerung des Baufensters durch Verlegung der rückwärtigen Baugrenze – ausschließlich im Erdgeschoss - auf eine das Flurstück 2088 von Nord-West nach Süd-West mittig (je 4 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze) trennende Linie, nach Maßgabe der anliegenden Darstellung.

- Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8; alternativ Einbeziehung der Flurstücke 2712 und 3059 (ohne Straßenbereich) in die bisherige GRZ-Berechnung.

Die Änderungen seien wie folgt verdeutlicht:



Die beantragte rückwärtige Bebauung im Erdgeschoss wird ebenfalls vom Konzept des Gutachterbüros Jansen vorgesehen (siehe S. 34 der Präsentation (folgend auf S. 4)).

Wir regen zudem an:

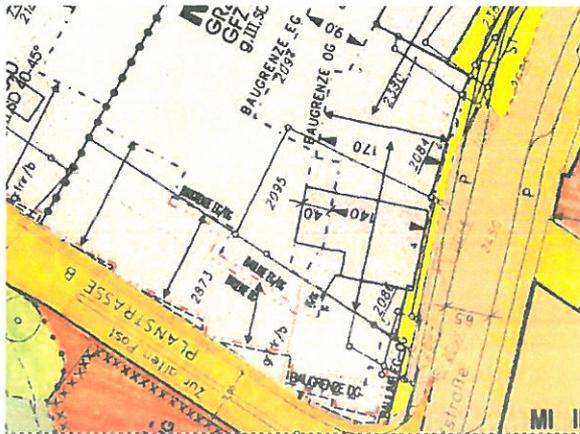
- Teilweise Wiederherstellung der Bürgersteigplanung im Südwestbereich (gegenüber des REWE-Marktes). Die unmittelbar den Bahnsteig der DB verlassenden Passagiere erreichen die Bahnhofstraße rechtsseitig nur über die Fahrbahn.
- Entlang des Bürgersteiges, Schaffung von 3-4 weiteren Parkplätzen – längs – der Straße Am Wasserturm in deren Einmündungsbereich in die Bahnhofstraße.

Antrag Nr. 3: Flurst. 2880, 2931, 2882, 2873, 2879 und 2932 aus Flur 4 („Galerie zur Post“)

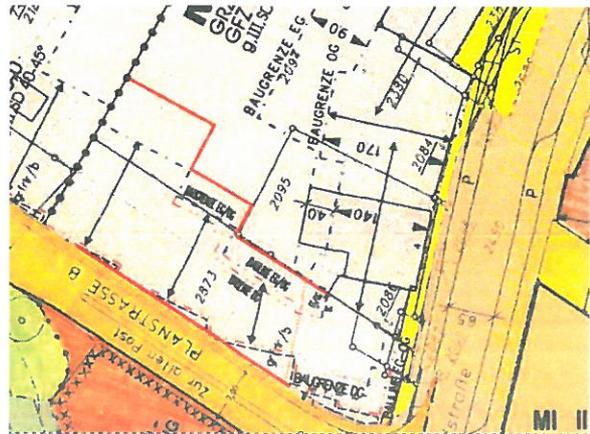
Wir beantragen ferner im Bereich der gegenüberliegenden, nördlichen Eck-Parzelle Bahnhofstraße – Alte Post (Flur 4, Flurstück 2880 et. al.) – ebenfalls die Vergrößerung des bestehenden Baufensters durch

- Verlegung der rückwärtigen Baugrenze – im Bereich der letzten (an das Nachbargrundstück Landwehrstraße 5 angrenzenden) 15 Meter - um 5 Meter, der vorgelagerten 11 Meter um 3 Meter, sowie der verbleibenden Rückseite auf die Grundstücksgrenze (nebst Anschluss an die bestehende Brandmauer).
- Begradigung der Baugrenze zur Straße Alte Post hin, auf die Grundstücksgrenze (Anschluss an von uns zu errichtenden Bürgersteig).

Bestand



Beantragte Änderung (ausschließlich in der Erdgeschoß-Ebene)



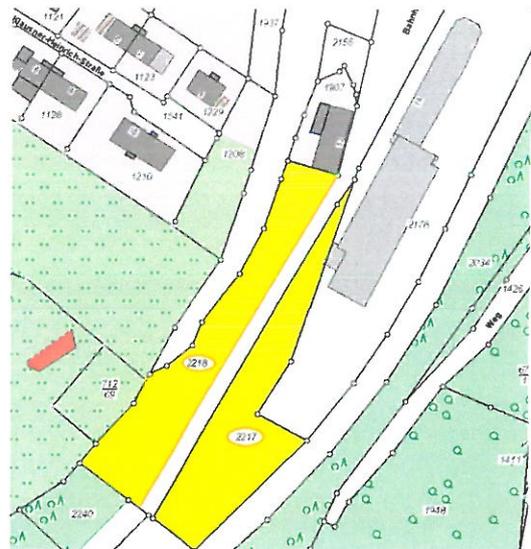
Dies entspricht auch der Ausnutzbarkeitsmachung der GRZ von 1,0. Ziel des Antrages ist auch hier die Ansiedlung von Einzelhandel. In diesem Fall mit ca. 480 qm Verkaufs- und ca. 90 qm Nebenfläche.

Antrag Nr. 4: Flurstück 2017 und 2018 aus Flur 5 (Parkplatzflächen)

Wir beantragen

- das Angebot eines städtebaulichen Vertrages seitens der Gemeinde Marienheide für den ganz oder teilweisen Verkauf der Flurstücke 2017 und 2018 (gelb markiert) aus Flur 5, das einen unsererseitigen Erwerb unter den Vorbehalt stellt, hier nach Vorgaben der Gemeinde Parkplätze für die innerörtliche Verdichtung des Einzelhandels für die gesamte Bahnhofstraße zu schaffen.

Dies folgt dem allgemeinen städtebaulichen Konzept Parkplätze nach außen und Einzelhandel innerorts zu verdichten.



Begründung der Anträge 2, 3 und 4:

Das Planungsbüro Jansen hat als Gutachter auf der Bürgerkonferenz am 10. Mai 2016 auf Seite 34 das aus seiner Sicht städtebauliche Optimum als sog. Grundkonzept vorgestellt.

a) „Grundkonzept“ (S. 34) als städtebauliches Optimum der Präsentation v. 10.05.16

Er hat ausdrücklich hervorgehoben, dass dieses Konzept aus städteplanerischer wie – baulicher Sicht die ideale Umsetzung für den Ort sei.

Insbesondere werde dem allgemeinen städtebaulichen Grundsatz Rechnung getragen:

„Einzelhandelsverdichtung nach Innen, Parkplätze nach außen.“

Ausdrücklich benennt dieses Idealkonzept:

- Bebauung Kälberwiese Einzelhandel
- Erschließung Speditions Gelände
- Freistellung des Bahnhofsgebäudes und dortige Platzgestaltung.
- Großflächiger Einzelhandel als südlicher Abschluss **mit rückwärtigem Parkplatz.**

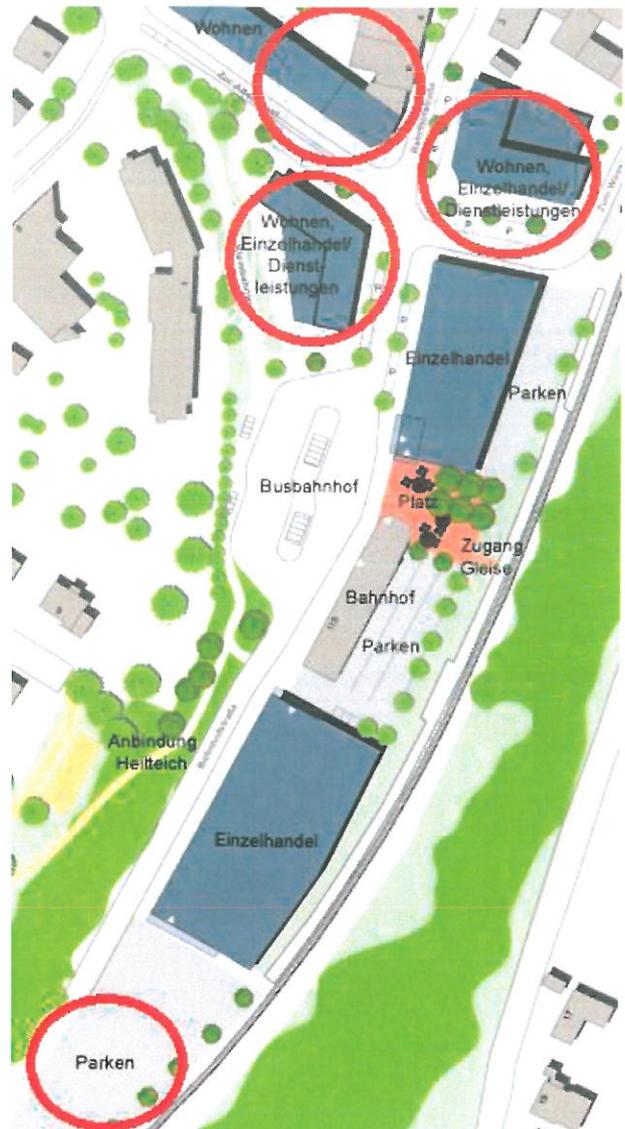
Einzelhandel im südlichen Bereich ist bis zu einer Maximalgröße von 1400 qm zulässig.

Auch für den heutigen REWE-Markt gilt die gleiche Vorgabe.

Bis zu dieser Größe könnte hier also ein Vollsortimenter unterhalten werden, während die obere Bahnhofstraße den vorgelagerten Einzelhandel übernimmt.

Es gibt hier konkrete Planungen mit zwei eingesessenen Marienheider Gewerbetreibenden, die hier – teils im Franchisewege – ein auch höherwertiges Angebot schaffen wollen.

Für eine Gemeinde von der Größe Marienheides dürften diese Dimensionierungen angemessene Größen sein. Sie entsprechen im Übrigen auch den Größenvorgaben der Regionalplanung, wie auch denen des Einzelhandelskonzeptes.



b) Alternative 1 (S. 35) der Präsentation des Gutachterbüros Jansen

Dem Optimum der Grundvariante sind noch 4 Alternativen beigegeben, denen im Hinblick auf die städtebaulichen Vorzüge ausdrücklich absteigende Qualität beigegeben wurde.

Die Alternative 1, also jene mit den geringsten Qualitätsabstrichen, lautet:

- Einzelhandel „Kälberwiese“
- Parken und Parkplatzgestaltung **nördlich des Bahnhofsgebäudes**
- **Freistellen Bahnhofsgebäude**
- Großflächiger Einzelhandel als südlicher Abschluss **mit Parkplatz zu beiden, also auch der rückwärtigen Seite.**

Wir halten auch diese Lösung für dem Ort dienlich und könnten uns vorstellen durch Zuerwerb von Flächen der Gemeinde im Bereich der Kälberweide auf ca. 800 qm + Nebenflächen zu kommen, um hier – ergänzend zum Vollsortimenter im Süden – bspw. einen Discounter aufzunehmen. Zusammen mit dem DM-Markt (unser Antrag 1) in der Hauptstraße 100 und dem dortigen Netto-Markt böte der Ort dann wirklich das komplette EH-Angebot.

Die Gemeinde hat hier alles in der Hand und sollte bspw. auch einem Tausch der ungenutzten, nördlichen REWE-Parkplatz- mit Hinterlandparkplatzflächen erwägen.

Denn: Nach unseren Informationen gehören der Gemeinde glücklicherweise weiter die Flächen 2155, 2217 und 2218 des Flures 5, d.h. mehr als die Hälfte der Flächen, die unterhalb des Bahnhofes „verplant“ wurden.

Dies ist sehr erfreulich: Die Gemeinde hat es somit in der Hand, ob Sie die Grundvariante oder die Alternative 1 verwirklichen möchte. Wir werden uns der Entscheidung der Gemeinde für eine der beiden Planungen nicht verschließen.

Mit freundlichen Grüßen

