

Gemeinde Marienheide  
Herrn Bürgermeister  
Stefan Meisenberg  
Hauptstraße 20  
  
51709 Marienheide



[Stefan.Meisenberg@gemeinde-marienheide.de](mailto:Stefan.Meisenberg@gemeinde-marienheide.de)  
[Volker.mueller@gemeinde-marienheide.de](mailto:Volker.mueller@gemeinde-marienheide.de)  
[Christoph.Dreiner@gemeinde-marienheide.de](mailto:Christoph.Dreiner@gemeinde-marienheide.de)

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

**Hauptstraße 100 – Gemischte Nutzung: Getränkemarkt (EG) - Wohnen/Pflege (OG)**

Marienheide, den 30. Juli 2021

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

hiermit beantragen wir die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „B 256/Martin-Luther-Straße in 51709 Marienheide unter Berücksichtigung der folgenden Maßgaben:

Ziel des Antrages ist die Erstellung eines zweigeschossigen Gebäudes, das einen Getränkemarkt im Erdgeschoss und Wohnen bzw. Pflege im Obergeschoss ermöglicht. Geplanter Standort ist das im Rahmen der 3. Änderung des Plangebietes (BP 4) am 09.06.2009 vom Rat der Gemeinde für den Bau eines Gebäudes bereits vorgesehene Baufenster „straßenbegleitend zum Einmündungsbereich der Bergstraße“ in die Hauptstraße 100. Die Gebäudegrundfläche wird voraussichtlich ca. 860 qm betragen.

Die zur Errichtung des Marktes dienende Fläche ist bereits im aktuellen geltenden Bebauungsplan zur Nachverdichtung mit einem weiteren Gebäude vorgesehen.

Wir bitten vor diesem Hintergrund folgende Änderungen vorzunehmen:

- Anhebung der Geschossigkeit von I auf II, um die zu mindestens teilweise Nutzung des Obergeschosses mit Wohnungen, bzw. einer Pflegeeinrichtung zu ermöglichen.
- Absenkung der geringsten Dachneigung von 30° auf 20°. In der Bandbreite von 20 – 45° lässt sich z.B. ein architektonisch ansprechenderes Giebel- oder Pultdach für das geplante Objekt 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**) 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 Ausschlussgrenze von 20.000 qm.

Die zur Errichtung des Marktes dienende Fläche ist, wie bereits erwähnt, auch im aktuellen geltenden Bebauungsplan schon zur Nachverdichtung und Bebauung ausdrücklich vorgesehen.

Die Nutzung des Obergeschosses für Wohnen/Pflege entspricht der Nachfrage gemäß den Bedarfsanalysen für die Gemeinde Marienheide.

Die Nutzung des Erdgeschosses als Getränkemarkt entspricht den Bedarfsanalysen und Ergebnissen aus der Präsentation „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Marienheide“ des Planungsbüros Stadt und Handel vom 18.02.2021, die den in der Hauptstraße 102 bestehenden Lebensmittelmarkendiscouter auf den Seiten 20 ff.

- als einzigen Marienheider Lebensmitteldiscouter-Standort in der privilegierten „SiL“-Lage, also „städtebaulich integrierter Lage“ ausweist,  
und zugleich
- generell als überhaupt einzigen relevanten Lebensmittelangebotsstandort in integrierter Ortslage (SiL) und zugleich direktem, (auch ökologisch) verkehrsgünstigem Bezug zur Hauptstraße kennzeichnet.

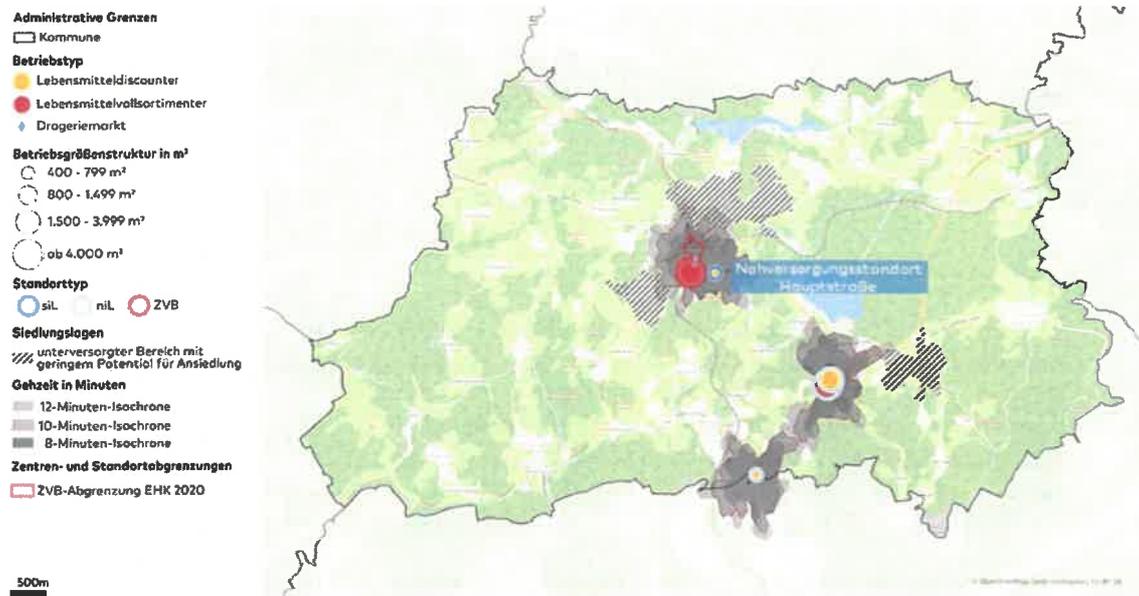


Abbildung 37: Standortkonzept Marienheide

Auszug aus „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Marienheide 2021/01“, S. 78).

Die weitergehenden Empfehlung des Planungsbüros (Präsentation vom 18.02.21 - S. 19) lauten u.a.:

- bestehende Nahversorgungsstandorte sicher und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.
- restriktiver Umgang mit der Nahversorgungsentwicklung in städtebaulich nicht integrierten Lagen („nil“),

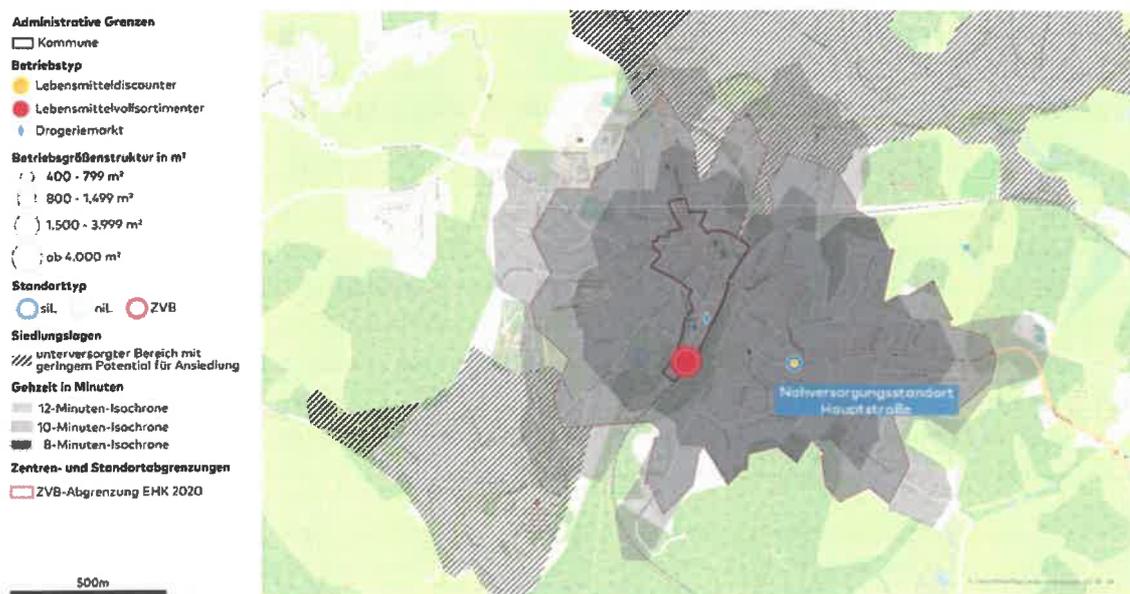


Abbildung 38: Standortkonzept für den Betrachtungsraum Nord

Auszug aus „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Marienheide 2021/01“, S. 79).

Insbesondere mit letzterer Empfehlung (Bestandstandorte in integrierter Lage zu privilegieren) ist der Standort Hauptstraße 100, auf dem bereits in den 1970er Jahren der erste großflächige Einzelhandel in Marienheide errichtet wurde (Aldi, später Netto), für die Ansiedlung prädestiniert.

Wörtlich heißt es in der „Einzelhandels-Fortschreibung 2021/01“ auf S. 79 daher auch:

*„Betrachtungsraum Nord (Hauptort)*

*Im Hauptort Marienheide befinden sich ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Drogeriemarkt im Zentralen Versorgungsbereich sowie ein Lebensmitteldiscounter in städtebaulich integrierter Lage. Der Standort des Lebensmitteldiscounters [Netto Markendiscount] wird im Rahmen der Konzeptfortschreibung als Nahversorgungsstandort definiert, da dieser einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung der östlichen Siedlungsbereiche des Ortskerns übernimmt und langfristig gesichert werden sollte. Insbesondere um dem vorhandenen Lebensmitteldiscounter zukünftig Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten, wird der Standortbereich konzeptionell gesichert.*

*Unterversorgte Bereiche mit geringem Potenzial für Ansiedelung befinden sich insbesondere im Nordosten und Südwesten des Ortskerns. Aufgrund der festgestellten Versorgungsdefizite insbesondere im discountorientierten Segment sowie Optimierungspotenzialen im Marktauftritt der vorhandenen Lebensmittelmärkte ergeben sich dezidierte Entwicklungsziele für den Betrachtungsraum Nord.*

In Absprache mit den Planern und Ausstattern gelang es, das Objekt genau in die beim Bau des Bestandsmarktes (Hauptstraße 102) im Jahre 2009 für einen Ergänzungsbau vorgesehene inselartige Baulücke zwischen Parkplatz und Kreuzung Bergstraße/Martin-Luther-Straße einzupassen.

Die Planung sieht einen modernen Markt für das Erdgeschoss vor. Dies beinhaltet ca. 720 qm Verkaufsfläche, und ca. 140 qm Nebenräume, sowie eine ebenerdige Rampenbelieferung.

Nicht zuletzt verfügt der Markt – da 2009 beim Netto-Markt-Bau in der Hauptstraße 102 zukunftsorientiert geplant wurde – **schon jetzt über ein ausreichend vorhandenes Parkplatzangebot. Ebenso sind Zuwegungen, Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden/verlegt. Es ist also ökologisch ein minimalinvasiver Eingriff.**

Denn **die autoaffine Anbindung** ist bekanntlich stets das zentrale und ausschlaggebende Kriterium für die Ansiedlung eines Getränkemarktes, in dem die Kundschaft naturgemäß ungleich schwerere Einkaufsvolumina (insbesondere Getränkekästen) als in einem reinem Lebensmittelmarkt zu transportieren hat. **Unter Umweltaspekten** ist es daher von denkbar großem Vorteil, dass für den sehr stellplatz-bedürftigen großen Getränkemarkt nicht ein einziger neuer Stellplatz geschaffen werden muss, da diese bereits alle vorhanden sind. Bei einer kompletten Neuansiedlung wären bis zu 4.000 qm alleine für den seitens eines Getränkemarktes erforderlichen Parkraum nebst Verkehrs-, Rangierflächen und Zuwegungen neu zu schaffen und neu zu versiegeln.

Eine Ansiedlung 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 22.000 Fahrzeugen pro Tag frequentierte B 256 und damit zukünftig oftmals auch den parkplatzgünstig gelegenen Standort nutzen (können). Auch hier ökologisch – von der Bundesstraße direkt auf den Parkplatz.

Schließlich bildet das geplante, moderne Gebäude auch städtebaulich im unmittelbaren Kurven-Scheitelpunkt der B256 visuell ein ansprechendes Ortsportal aus und in Richtung Gummersbach. Wie es der B-Plan auch heute schon vorsieht: Eine angemessene Nachverdichtung.

### **Sonstiges**

Weitere Einzelheiten der Planung sollen während des Verfahrens unter Zuhilfenahme notwendiger Gutachten mit den Fachdienststellen der Gemeindeverwaltung und den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden.

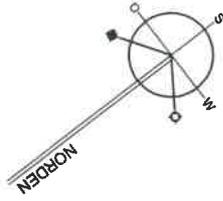
Sämtliche Kosten für die Aufstellung und Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes übernehmen wir als Antragsteller.

Marienneide, den 30. Juli 2021,

zugleich als Eigentümer, wie auch für die partiell erbbauberechtigte BBI GmbH, ebenfalls Hauptstraße 60, 51709 Marienneide zeichnend,

mit freundlichen Grüßen

Anlage: Lageplan zur Veranschaulichung der vorliegend beantragten Änderungen



MI *	II		
TRH 386.00			
FH 390.00			
GRZ 0.8		FD/DFSD	0° - 35°



ANLAGE ZUM ANTRAG AUF 4. ÄNDERUNG DES B-PLANS NR 47  
 " B256/MARTIN-LUTHER-STRASSE, MARIENHEIDE  
 OHNE MASSSTAB  
 MARIENHEIDE, D. 26.07.2021