E 01.09.16

DIGITAL ERFASST

Clemens Wirtz Immobilien · Siegallee 22 · 53773 Hennef (Sieg)

Stadt Hennef (Sieg)
-Bauamt-
Frau Rosalie Pahnke (Amtsleitung)
Frankfurter Straße 97 (Rathausneubau)

53773 Hennef (Sieg)

Clemens Wirtz Immobilien

An- und Verkauf von bebauten
und unbebauten Grundstücken
Erstellung schlüsselfertiger Bauten

Dipl.-Kfm. Clemens Wirtz

Siegallee 22 · D-53773 Hennef (Sieg)
Tel. 02242/914232 · Fax: 02242/914260
E-Mail: Wirtz-Immobilien@t-online.de

Steuer-Nr. Finanzamt Siegburg 220/5506/0394

Ihre Nachricht vom | Unsere Nachricht vom | Hennef, 31.08.2016

Bebauungsplan Nr. 01.62 – Lindenstrasse / Mozartstrasse in 53773 Hennef (Sieg)
Baugenehmigung 63. 001 063 004 – 010 – B 32/15 v. 31.05.2016

Hier: Antrag zur Einrichtung eines „ALDI" – Citymarkt, mit ca. 940 m² Verkaufsfläche

Sehr geehrte Frau Pahnke,

ich nehme Bezug auf vorgenannten Sachvorgang.

In der Anlage beigefügt übersende ich Ihnen den (Bau-) Antrag auf Genehmigung eines „ALDI" – Citymarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. m² (großflächiger EH).

Begründung:

1. Der Bebauungsplan **Nr. 01.62 – Lindenstrasse / Mozartstrasse** weißt den Bereich des antraggegenständlichen Grundstückes als **„MI – Gebiet"** aus. In diesem ist das Ansiedeln eines Nahversorgers, eines Vollversorgers und / oder eines Discounters mit einer Verkaufsfläche bis 800 m² grds. zulässig
2. Ein „großflächiger Einzelhandel" (ab 800 m² Verkaufsfläche) ist zulässig, wenn durch eine „Verträglichkeitsstudie / Auswirkungsanalyse" nachgewiesen werden kann, dass keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO bewirkt werden. Diese Stellungnahme zu Gunsten der Ansiedlung eines „ALDI" – Lebensmitteldiscounters des **Büro BBE, Köln, aus dem August 2016**, ist dem Antrag beigefügt.
3. Das Konzept des „ALDI" – Citymarktes entnehmen Sie bitte der als Anlage beigefügten „Betriebsbeschreibung" der Fa. „ALDI". Dieses Citymarkt-Konzept zeichnet sich durch Neugestaltungen im Inneren (größere Wegeflächen, geänderte Regal- und Vorratshaltungssysteme, etc.), sowie insbes. durch **ein auf den Innenstadtkunden angepasstes Sortiment** aus: vermehrte Frischeware, vermehrte Backwaren, etc.. Zur adäquaten Präsentation dieser Produkte, sowie für eine entsprechend komfortable Innengestaltung des Citymarktes, ist eine (Verkaufs-)Fläche von bis zu 800 m² nicht ausreichend, es werden ca. 940 m² benötigt.

DIGITAL
ERFASST

4. Anlieferung: eine Belieferung des „Citymarktes“ erfolgt über die gemäß „Städtebaulichem Vertrag“ mit der Stadt Hennef vom: 03.03.2016 neu herzustellende **„Anlieferzone“ auf der Westseite der „Lindenstrasse“**. Diese „Anlieferzone“ ist für die Belieferung des Citymarktes ausreichend, der öffentlichen Verkehrsraum wird nicht in Anspruch genommen
5. Verkehrssituation: hierzu wird auf das vorliegende **Gutachten des Büro „Brilon Bondzio Weiser“, Dortmund, aus dem Jahr 2014** verwiesen, welches für den hier gültigen Bebauungsplan erstellt wurde. Ergänzend wird z. Z. über das vorgenannte Büro ein Gutachten angefertigt, welches explizit das beantragte Gesamtvorhaben mit: 25 Wohneinheiten, 1 Citymarkt, 1 zus. Ladeneinheit berücksichtigt. Das neue Gutachten hierzu des vorgenannten Büros wird der Verwaltung zeitnah nachgereicht
6. Gutachten zu **„Brandschutz“:** siehe Anlage
7. Gutachten zu **„Schallschutz“:** dieses wird zeitnah nachgereicht

Abschließende Bemerkung:

Allen Verfahrensbeteiligten ist sicherlich noch gut der städtebauliche Zustand im Bereich der „Mozartstrasse / Lindenstrasse“ von vor ca. 1 Jahr in Erinnerung: eine grds.hochwertige Fläche in Mitten des Stadtzentrum, bebaut mit 2 baufälligen Kleinwohnhäusern (1 x Leerstand seit Jahren), sowie genutzt mit einer geschotterten Parkplatzfläche.
Der „Nutzen“ dieser Fläche(n) für die Attraktivität der Innenstadt: eher gering.

Seit ca. 10 Jahren werden Anstrengungen unternommen, diese Fläche(n) in einer für das Stadtzentrum nachhaltig attraktiven Art und Weise zu entwickeln.

Mit dem Bauvorhaben der Fa. Clemens Wirtz Immobilien wird hier zukünftig ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit: 25 Stadtwohnungen und mit ca. 1.500 m² Gewerbefläche im Erdgeschoß das Stadtzentrum aufwerten.

Mit der Ansiedlung eines modernen Citymarktes der Fa. „ALDI“ (Süd) im Eg des Neubaus kann die innerstädtische Nahversorgungsstruktur für die Bevölkerung in erheblichem Maße gestärkt werden.

Es wird ein „Magnet“ für das Stadtzentrum gewonnen, welcher mit seiner Attraktivität für eine gesteigerte Publikumsfrequenz in der Innenstadt sorgen wird, von welcher auch die umliegenden Geschäfte und Dienstleister profitieren werden.

Mit freundlichen Grüssen

Clemens Wirtz

Anlagen