

## **0. Vorwort:**

Die Gemeinde Möhnesee muss daran interessiert sein, dass die Einwohner von Körbecke und der umliegenden Dörfer sowie die Touristen, z.B. Camper, Pensionsgäste, Selbst-versorger in den Schullandheimen, die Grundbedürfnisse des täglichen Lebens in Körbecke decken können. Hierzu sind Märkte des Einzelhandels und sog. Discounter notwendig.

## **1. Erweiterungswünsche der Märkte ALDI und REWE:**

1.1. Die Märkte Aldi und Rewe haben gegenwärtig eine Fläche von 700 - 800 m<sup>2</sup>. Um zukunftsfähig zu sein, wünschen sie eine Ausweitung auf 1.200 – 1.500 m<sup>2</sup>.

### **1.2. Das ALDI-Konzept geht aus von**

- einer Fläche von 1.200 – 1.500 m<sup>2</sup>
- breiteren Gängen zwischen den Verkaufsregalen
- erweitertem Angebot vieler Markenartikel.

ALDI wünscht einen Imagewechsel:

weg vom Billiganbieter-Image, hin zu Markendiscounter.

### **1.3. Ansiedlung eines Rossmann-Marktes im Verbund mit Aldi-Erweiterung:**

Gleichsam im Schlepptau mit einem erweiterten Aldi-Markt plant Rossmann eine Ansiedlung auf dem neuen Markt-Gelände.

Ein möglicher Grund für die Ansiedlung von Rossmann:

die Schließung des Schlecker-Drogeriemarktes auf dem Pankratusplatz hat eine Angebotslücke im Drogeriebereich verursacht, die von Rossmann auf diese Weise geschlossen werden könnte.

### **1.4. Zum Aldi-Rossmann Gelände würde ein Parkplatz für ca. 100 PKW hinzukommen,**

der von beiden Geschäften betrieben würde.

Dieser Parkplatz würde auch als Rangierplatz für die LKW dienen.

### **1.5. Der bisherigen Aldi-Markt (Berlingser Weg 7) würde von REWE als Getränkemarkt genutzt.**

## **2. Standort des ALDI-Rossmann Marktgeländes:**

Diskutiert werden angesichts der gegenwärtigen Ausgangslage:

- Standort am Ortsrand von Körbecke – wäre noch zu finden
- Standort auf der Baufläche Giesen-Hof – östlich Berlingser Weg
- Standort Gelände des jetzigen Haus des Gastes und benachbarten Parkplatzes

## **2.1. Standort am Ortsrand von Körbecke:**

Vergleichbar wäre die Lage der Discounter in Ense-Bremen (Werler Straße 14) an einem von mehreren Geschäften genutzten großen Parkplatz.

### **2.1.1. Mögliche Vorteile:**

- gute Erreichbarkeit für PKW und LKW (zur Anlieferung)
- Attraktivität für Kunden mit PKW-Anreise aus den
  - umliegenden Ortschaften
  - Randgebieten von Körbecke (z.B. Neubaugebiete)
- Verkehrsentlastung innerhalb der Ortsmitte von Körbecke

### **2.1.2. Mögliche Nachteile:**

- Insellage der Discounter:  
mangelnde Anbindung an die übrigen Einzelhandelsgeschäfte in der Ortsmitte von Körbecke,  
d.h. keine Magnetwirkung für die Einzelhandelsgeschäfte in Ortsmitte Körbecke

### **2.1.3. Fragen:**

- **Welche Standorte kämen bei einer Ortsrandlage in Frage?**

## **2.2. Standort auf der Baufläche Giesen-Hof – östlich Berlingser Weg (von SPD favorisiert):**

### **2.2.0. Infos zur Fläche Giesen-Hof – östlich Berlingser Weg**

(1) Es handelt sich um Freiflächen (Weide) von 9.300 m<sup>2</sup> nördlich des Giesen-Hofes und östlich des ´Berlingser Weg´, angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung südlich ´Stormweg´, westlich ´Ober der Kluse´, ´Alois-Schoppe-Weg´ und ´Stockumer Weg´.

(2) Die planungsrechtlichen Voraussetzungen:

Es handelt sich um Allgemeines Wohngebiet. **Erlaubt sind:**

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht-störende Handwerksbetrieben
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

**Nicht erlaubt sind:**

- Tankstellen.

(3) Eine baurechtliche Vorentscheidung über die Nutzung des Giesen-Hofs ist noch nicht erfolgt, d.h. es ist noch offen, ob Wohnbebauung oder Errichtung von Einkaufsmärkten erfolgen soll.

(4) Lärmschutzmaßnahmen werden notwendig sein bezogen auf Wohnbebauung.

- 3 -

### **2.2.1. Mögliche Vorteile:**

- Verkehrsmäßig gut erreichbares Gelände - vom Haarstrang und von der Ortsmitte Körbecke her
- Ausreichende Größe der Fläche
- Keine Notwendigkeit zur massiven Änderung der Infrastruktur, z.B. Abriss bestehender Gebäude
- Eine fußläufige Anbindung vom Giesen-Hof über den Rewe-Markt zur Ortsmitte ist gegeben.

### **2.2.2. Mögliche Nachteile:**

- Weitere Entfernung zur Ortsmitte als gegenwärtig
- Wegfall der begehrten Wohnungsbauf Flächen in Körbecke-Mitte
- Erhöhter Lärmschutz für die Anwohner durch vermehrten PKW- und Anlieferverkehr

### **2.2.3. Fragen:**

- Gibt es weitere Gründe, die gegen den Standort sprechen?

## **3. Standort Gelände des jetzigen Haus des Gastes und benachbarten Parkplatzes (von CDU und BG favorisiert):**

### **3.0. Infos zur Planung am Standort Haus des Gastes:**

#### **3.0.1. Dem Heimatverein wurde ein Lageplan vorgelegt, der als Variante 2 deklariert ist.**

Also müsste es auch eine Variante 1 oder vielleicht noch andere Varianten geben. Benötigt wird ein aussagekräftiger Lageplan als Illustration der geplanten Baumaßnahmen:

- Standorte der Märkte ALDI und Rossmann
- Parkplätze
- Zufahrtswege für Kunden-PKW und LKW-Anlieferung

#### **3.0.2. Nach dem o.g. Lageplan ergibt sich folgende Umgestaltung auf einer Fläche von 2.000 m<sup>2</sup>:**

(1) Errichtung des Aldi-Marktes an der östlichen Seite der Hospitalstraße (gegenüber dem St. Elisabeth-Heim) auf der Fläche des jetzigen Parkplatzes mit Osteingang.

(2) Errichtung des Rossmann-Marktes an der nördlichen Seite des jetzigen Parkplatzes quer zum Aldi-Gebäude mit Südeingang.

(3) Abriss des Haus des Gastes (HdG) und Anlage eines Parkplatzes für 100 PKW.

- 4 -

(4) Zufahrt für die Kunden-PKW und LKW-Anlieferungen von der Küberbicker Straße 3 östlich dem Stockebrandschen Haus Richtung Norden

(5) Keine Zufahrt der PKW-Kunden und der LKW-Anlieferungen auf den geplanten neuen Parkplatz über die Hospitalstraße, d.h. keine zusätzliche Belastung der Hospitalstraße unterhalb der Schulen.

### **3.1. Mögliche Vorteile:**

3.1.1. Der Standort des Aldi-Rossmann-Marktes liegt im Vergleich zu den anderen Standortmöglichkeiten in größtmöglicher Nähe zur Ortsmitte von Körbecke mit ihren ca. 40 Einzelhandelsgeschäften. Mit dieser räumlichen Nähe ist eine Belebung der Ortsmitte rund um den erneuerten Pankratiusplatz beabsichtigt. **Der neue Markt soll eine Magnet-Wirkung haben und somit Vorteile für die kleineren Geschäfte bieten.**

3.1.2. Laut IHK fließen ca. 11 Mio. Euro Kaufkraft von Mönesees ab in andere Kommunen. Die quantitative und qualitative Erweiterung von Aldi und die Neuansiedlung von Rossmann sollen **Kaufkraft in Mönesees halten und ausbauen.**

### **3.1.3. Das Haus des Gastes stellt die Gemeinde vor mehrere Probleme:**

- (1) Das Touristik-Büro wird aus dem HdG ins Rathaus umziehen, das HdG hierdurch tagsüber noch weniger Benutzung finden.
- (2) Das HdG verursacht gegenwärtig monatlich erhebliche finanzielle Einbußen.
- (3) Das HdG müsste nach fast 35 Jahren gründlich renoviert werden, um den heutigen Standards und Anforderungen gerecht werden zu können.
- (4) Eine gründliche Renovierung wäre auch Voraussetzung für eine weitere Bewirtschaftung der Gaststätte im HdG durch geeignete Pächter.

**3.1.4. Das HdG-Gelände gehört der Gemeinde Mönesees**, so dass ein Verkauf des Geländes an Aldi hohe Einnahmen für den Gemeindehaushalt einbringen könnte. Hier ist nicht uns allerdings nicht sicher, ob Aldi das Grundstück erwerben würde oder ein Investor, der das Grundstück an Aldi vermieten würde.

### **3.2. Mögliche Nachteile:**

3.2.1. Die Errichtung von zwei funktionalen Marktgebäuden (Aldi, Rossmann) und die begleitende Anlage eines großen Parkplatzes würde das **Erscheinungsbild des Ortes** nördlich vom Stockebrandschen Haus erheblich verändern. Auch wenn Aldi von seinem eher negativen Image als Billigmarkt wegkommen möchte und bei der Anlage von neuen Märkten mehr Wert auf Ästhetik legt, handelt es sich nach wie vor um reine Zweckbauten.

- 5 -

Hier stellen sich Fragen:

- Wie weit geht hier der Einfluss der Gemeinde bezüglich der Bauweise und Bauform?
- Wie verbindlich sind diesbezüglich Absprachen mit Aldi, wenn Aldi das Gelände gar nicht erwirbt, sondern lediglich von einem Investor mietet?

**3.2.2. Die Dauer der Bindung von Aldi und Rossmann an den Standort Körbecke ist nicht bekannt.** Bei ausbleibenden Verkaufseinnahmen besteht die Gefahr einer Schließung des Aldi-Marktes und begleitenden Weggangs von Rossmann, vergleichbar der Schließung von Netto in Körbecke mit unsicherer Perspektive der weiteren Nutzung. Begibt man sich hier nicht städtebaulich zu sehr in die Abhängigkeit von rein ökonomisch arbeitenden Verkaufsmärkten, die keine weitere Bindung an die Gemeinde haben?

- Bestünde für die Gemeinde Möhnesees die Möglichkeit, das Gelände an Aldi zu verpachten, um bei einer möglichen Schließung des Marktes das Gelände zu besitzen und nicht erst nachträglich zu akzeptablen Preisen erwerben zu müssen. Ein leer stehendes Gebäude wie beim ehemaligen Nettomarkt sollte vermieden werden.

### **3.2.3. Der geplante Abriss des Haus des Gastes wirft einige Fragen auf:**

#### **3.2.3.1. Was geschieht mit den dort tätigen Vereinen und Einrichtungen?**

(1) Welche adäquaten alternativen Räume kann man anbieten unter anderem

- den musizierenden Vereinen,
- der Spielgruppe Flohzirkus e.V.
- dem Archiv der Gemeinde Möhnesees
- dem Archiv des Heimatvereins Möhnesees
- der Bücherei?
- weiteren?

**(2) Nach unserem Kenntnisstand werden Alternativräume in Erwägung gezogen:**

- Die alte Schule könnte einer anderen Nutzung zugeführt werden.
  - Wie sieht die Alternative für die gegenwärtige Nutzung aus?
- Das ehemalige Netto-Gebäude bildet gegenwärtig eine „Gewerberuine“
  - Es gehört nicht der Gemeinde und müsste käuflich erworben und umgebaut werden. Die möglichen Kosten müssten berücksichtigt werden.
- Ausbau der Schützenhalle – großer Parkplatz ist vorhanden
  - Welche Kosten wären zu veranschlagen?
  - Wird die Schützenhalle angesichts der Lage und des Höhenunterschiedes in der Bevölkerung als Ersatz angenommen oder ist diese Frage wegen der üblichen Nutzung des PKW eher nachrangig?

- 6 -

- Welche Kosten wären zu veranschlagen nicht nur für die notwendigen Umbauten, sondern auch für die Unterhaltung, gegebenenfalls für benötigte Aufsicht bei Gebäuden an unterschiedlichen Standorten?
- Welche Auswirkungen hätte die Nutzung von alternativen Gebäuden wie die alte Schule oder gegebenenfalls der zu erwerbende Netto-Markt für die Lärmbelästigung der Anwohner? Die aktuellen Probleme mit der Nutzung der Schützenhalle Löhne in einem Wohngebiet werfen die Frage der Lärmemissionen besonders in den Abend- und Nachstunden (Musikproben, gegebenenfalls Feiern) dringend auf.

### **3.2.3.2. Welche Alternativen gibt es für bislang im HdG durchgeführte politische, gesellschaftliche und kulturelle Veranstaltungen, z.B. Versammlungen, Ausstellungen, Nutzung während Volksfesten?**

- Das Rathaus soll umgebaut werden mit Fahrstuhl und vergrößertem Ratssaal. Können diese Räume der Gemeinde von den Bürgern, Vereinen für Versammlungen etc. genutzt werden?

### **3.2.3.3. Wie hoch sind die jährlichen Belastungen für die Gemeinde zur Unterhaltung des HdG?**

- Gibt es realistische Alternativen, diese laufenden finanziellen Belastungen zu reduzieren?
- Wie hoch wären die voraussichtlichen Kosten, um das HdG nach aktuellem Standard zu renovieren (z.B. energetische Sanierung)?
- Wie hoch wären die Kosten für eine Modernisierung der Gaststätte im HdG? Viele Körbecker vermissen ein weiteres gutes gastronomisches Angebot im Ortszentrum. Wie realistisch wäre eine langfristige Verpachtung einer renovierten Gaststätte im HdG?

- Ist das HdG schuldenfrei oder finanziell belastet, so dass diese Belastung bei einem Verkauf von einem potentiellen Investor wie Aldi mitgetragen werden müssten?

### **3.2.4. Wie sind die Zufahrtswege für Kunden-PKW und Anliefer-LKW geplant?**

#### **(1) Gibt es eine geplante Zufahrt über die Berlingser Straße?**

- Wenn ja, wie würde sie verlaufen?
- Gäbe es eine verbesserte Zufahrt vom Parkplatz Rewe zum geplanten Aldi-Parkplatz?
- Werden Lärmschutzmaßnahmen benötigt bei einer Zufahrt über die Berlingser Straße?

- 7 -

#### **(2) Ist eine Zufahrt direkt neben dem Stockebrandschen Haus für LKW geplant?**

- Welche Auswirkungen hätte das auf die langfristige Stabilität dieses denkmalgeschützten alten Fachwerkhauses?
- Wie wäre eine solche Zufahrt für LKW mit den baulichen und verkehrlichen Gegebenheiten rund um das Stockebrandsche Haus zu vereinbaren?
- Wären Lärmschutzmaßnahmen für diese Zufahrt nötig?
- Welche alternativen Zufahrten wären realisierbar?

**(3) Gibt es Beeinträchtigungen** für das benachbarte Alten- und Pflegeheim St. Elisabeth und für benachbarte Wohngebäude, z.B. durch Lärmentwicklung, LKW-Anlieferung, die zu berücksichtigen wären? Gibt es Beeinträchtigungen von geplanten Erweiterungsmaßnahmen für das St. Elisabeth-Heim z.B. Gelände südlich der Kapelle?

- Führt die geänderte Nutzung auf dem jetzigen Gelände des HdG zu Belastungen und Wertminderungen der umliegenden Wohnhäuser?

**(4) Wie sind die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen und die Verkehrsführung, wenn die Hauptzufahrt über die Zufahrt am Stockebrandschen Haus erfolgen soll?** Hintergrund der Frage sind die gerade durchgeführten Verkehrsführungsänderungen zur Entlastung der Ortsmitte einschließlich Küberbicker Straße.

### **3.2.5. Zugänglichkeit für den geplanten Parkplatz:**

Der Parkplatz am Haus des Gastes – Zugang über Hospitalstraße – ist gegenwärtig rund um die Uhr zugänglich und wird auch entsprechend genutzt.

- Würde dies für einen von einem Investor vermarkteten Parkplatz ebenfalls gelten?
- Welche Anforderungen könnte die Gemeinde Möhnesee an den Investor stellen, damit die mit dem neuen Marktkomplex verbundene Belebung der Ortsmitte auch erreicht werden kann, z.B. durch kostenfreies Parken rund um die Uhr?  
Dies ist wichtig z.B. für viele Anwohner, die dort parken, für Besucher der Kirche, des Hallenbades, der Geschäfte und Einrichtungen der Ortsmitte.

### **3.2.6. Zukunft des Stockebrandschen Hauses:**

Nach dem von vorliegenden Lageplan Variante 2 würde das Stockebrandsche Haus eingezwängt zwischen

- Kürbicker Straße
- Parkplätzen des neuen Marktkomplexes
- Zufahrtsweg östlich des Stockebrandschen Hauses.

Würde dies so zutreffen?

Wie sind die Auswirkungen auf das alte Fachwerkhaus?

- Lärmemissionen, welche die kulturellen Angebote stören
- Erschütterungen durch den erhöhten LKW- und PKW-Verkehr

-8-

- Welche Möglichkeiten zur langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des Stockebrandschen Hauses sind mit den Plänen für den neuen Marktkomplex noch realisierbar? Gibt es hierzu konkrete Planungen?
- Gegenwärtig profitiert das Stockebrandsche Haus bei Veranstaltungen vom HdG
  - durch die Nutzung der Toiletten
  - durch die weitgezogene Überdachung vor dem Haupteingang
  - durch die nahegelegenen Parkplätze
  - gegebenenfalls durch die Gastronomie.
 Sind bei der Realisierung der Planungen diesbezüglich Alternativangebote und –möglichkeiten geplant?

### **3.2.7. Änderung des Flächennutzungsplanes?**

- Wie ist die Nutzung des betreffenden Geländes gemäß dem gegenwärtig geltenden Flächennutzungsplan (FNP)?
  - Erlaubt der FNP eine gewerbliche Nutzung?
  - Muss der FNP geändert werden? Wenn ja, wie erfolgversprechend wäre dies?

3.2.8. Welche Auswirkungen hätte das Projekt auf die aktuelle Begrünung – Hecken – Spielmöglichkeiten für Kinder – Ruhezonen mit Bänken – historische Mauer am HdG?

### 3.2.9. Wie realistisch ist die beabsichtigte Magnetwirkung des neuen Marktkomplexes?

- Ist nicht zu befürchten, dass durch das erweiterte Angebot der Discounter die bestehenden Einzelhandelsgeschäfte unter stärkeren wirtschaftlichen Druck kommen?
  - Wenn z.B. Rewe auch als Lotto-Aannahmestelle dienen will, was wird aus dem Kiosk?
  - Wird nicht ein erweiterter Aldi auch eine Backwarenfiliale in unmittelbarer Nähe anbieten, wie dies häufig geschieht? Wir haben bereits jetzt 6 Verkaufsstellen im Ortszentrum – führt das nicht zu einem Verdrängungsprozess auf Kosten der kleineren Anbieter in der Ortsmitte?

All dies sind Fragen und Bedenken, die sich für uns aus der Beschäftigung mit den uns vorliegenden Informationen ergeben. Der Heimatverein bittet darum um **detailliertere Informationen**, um Fehlinformationen auszuschließen und sich ein fundiertes Meinungsbild machen zu können. Die genannten Bedenken sind nicht als Vorentscheidungen für den einen oder anderen Standort gedacht, sondern sollen als Aspekte dienen, von denen wir nicht wissen, ob sie bei den bisherigen Planungen berücksichtigt werden. **Auf jeden Fall halten wir es im Sinne der Bürgerbeteiligung und der demokratischen Kultur in unserer Gemeinde für dringend geraten, die Bevölkerung zu informieren, frühzeitig in die Planungen einzubeziehen und vorher keine vollendeten Tatsachen zu schaffen.**

Möhnesee, den 06.11.2015

Cornelia Lahme,  
Vorsitzende

Karl-Heinz Does  
Schriftführer