



## 1. Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Marienheide

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	27.09.2012			
Rat	27.11.2012			

### Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 23.08.2012 hat das beauftragte Planungsbüro, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen in Köln, erste Ergebnisse des Marienheider Einzelhandelskonzeptes vorgestellt.

Zwischenzeitlich liegt die Entwurfsfassung des Konzeptes vor, das den Rats- und Ausschussmitgliedern am 04.09.2012 über den E-Mail-Verteiler zur Verfügung gestellt wurde.

Zur weiteren Beratung des Konzeptes werden in der Sitzung am 27.09.2012 Vertreterinnen des Planungsbüros insbesondere zur Vorstellung der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der „Marienheider Liste“ und für Fragen zugegen sein.

Als Fazit der vorliegenden Untersuchung werden nachfolgend die vorrangigen Ergebnisse der Bestandsanalyse und die Handlungsempfehlungen zusammengefasst:

- Die Gemeinde Marienheide, die im Jahr 2011 über ein Bevölkerungspotenzial von rund 13.700 Einwohnern verfügte, wird in der landesplanerischen Hierarchie als Grundzentrum eingestuft. Die verkehrstechnische Erreichbarkeit mit dem MIV und dem ÖPNV lässt sich als durchschnittlich bezeichnen. Begründet durch eine prognostizierte rückläufige Einwohnerentwicklung sind keine deutlichen Impulse für den Einzelhandelsstandort Marienheide durch die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 zu erwarten.
- Die Einzelhandelsposition der Gemeinde Marienheide in der Region wird durch ihre Lage in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur geprägt. Aufgrund ihrer Lagebeziehungen, Größe und Ausstattung sind

die Kreisstadt Gummersbach sowie das Oberzentrum Köln als Hauptwettbewerbsstandorte einzuschätzen. Aufgrund ähnlicher Einzelhandelsausstattungen der umgebenden Grund- und Mittelzentren ist das potenzielle Kerneinzugsgebiet des Marienheider Einzelhandels insgesamt begrenzt.

- Die Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Marienheide umfasst aktuell insgesamt 51 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 7.545 qm und einer Bruttoumsatzleistung von ca. 31,7 Mio. EUR (im Jahr 2011). Das größte flächenbezogene Angebot in der Gemeinde Marienheide erstreckt sich auf die Branchen Nahrungs- und Genussmittel. Der großflächige Einzelhandel nimmt in der Gemeinde Marienheide mit einem Flächenanteil von ca. 23 % im interkommunalen Vergleich eine unterdurchschnittliche Bedeutung ein. Wesentlicher Einzelhandelsbesatz konzentriert sich auf die Ortsteile Marienheide und Rodt.
- Die Verkaufsflächenausstattung der Gemeinde Marienheide liegt einwohnerbezogen deutlich unter dem Durchschnitt der herangezogenen Vergleichsstädte. Differenziert nach Branchen ergibt sich für die Gemeinde in allen Branchen eine im Vergleich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung.
- Die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Marienheide bezieht sich auf das Gemeindegebiet von Marienheide. Dieses Einzugsgebiet des hiesigen Einzelhandels umfasst derzeit insgesamt rund 13.724 Einwohner, welche über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 69,7 Mio. EUR verfügen. Eine Gesamtzentralität von rund 45, die sich aus dem Verhältnis von Umsatz zur Kaufkraft errechnet, ist für ein Grundzentrum wie Marienheide trotz seiner spezifischen Lage im Spannungsfeld leistungsfähiger Mittelzentren sowie des Oberzentrums Köln als ausbaufähig zu bewerten.
- Von dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotential in der Gemeinde Marienheide (ca. 69,7 Mio. EUR) werden durch den ansässigen Einzelhandel aktuell ca. 38 % gebunden (ca. 26,5 Mio. EUR). Mit auswärtigen Kunden wird ein Umsatzanteil von ca. 16 % erzielt. Der Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde Marienheide bewegt sich über alle Branchen in einer Größenordnung von ca. 43,4 Mio. EUR (ca. 62 % der in der Gemeinde Marienheide vorliegenden Kaufkraft).
- Für die Gemeinde Marienheide kann bis zum Jahr 2030 eine leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung prognostiziert werden. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) wird eine Bevölkerungszahl von 13.060 angenommen.
- Vor dem Hintergrund der rückläufigen Bevölkerungszahlen sowie der derzeitigen Einzelhandelsausstattung und Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Marienheide kann nur durch einen moderaten Ausbau der Marktanteile Verlust an Kaufkraft kompensiert und zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf generiert werden.
- Im Rahmen des Zentrenkonzepts konnte für den Marienheider Ortskern das Hauptzentrum der Gemeinde Marienheide als zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt werden. Der Marienheider Hauptgeschäftsbereich stellt den grundzentral bedeutsamen Nutzungsschwerpunkt der

Gemeinde dar und repräsentiert mit einem Anteil von ca. 59 % der Betriebe, ca. 43 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche und ca. 46 % des Gesamtumsatzes den wichtigsten zusammenhängenden Einzelhandelsstandort der Gemeinde.

- Dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Marienheider Ortskerns als Einkaufsschwerpunkt der Gemeinde ist eine Schlüsselrolle für die künftige Positionierung des Grundzentrums im regionalen Wettbewerb beizumessen. Zur Stabilisierung und Stärkung des Hauptzentrums sollten einerseits weitere Magnetbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt und andererseits leer stehende Ladenlokale wieder einer Nutzung zugeführt werden. So wird der Gefahr eines Frequenz- und Substanzverlustes entgegengewirkt. Als geeignete Entwicklungsflächen für Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen konnte die Entwicklungsfläche (derzeitige Nutzung: Park & Ride-Parkplatz des Bahnhofs Marienheide) südlich des Lidl-Marktes in der Bahnhofstraße identifiziert werden.
- Für die räumliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung wurden folgende Ziele für die Gemeinde Marienheide formuliert:
  - Stärkung und Entwicklung des Hauptzentrums Marienheide
  - Konzentration der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklung auf das Hauptzentrum Marienheide
  - Stärkung und Erhalt einer flächendeckenden fußläufig erreichbaren Nahversorgung
  - Keine weiteren Ansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente im Gewerbegebiet Rodt.
- Zur Sicherung und Stärkung des Hauptzentrums ist eine konsequente bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, insbesondere in Bezug auf die Standorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten erforderlich. Diese Sortimente wurden für die Gemeinde Marienheide ortsbezogen spezifiziert. Damit kommt der Reglementierung nah- und zentrenrelevanter Sortimente an Standorten außerhalb der abgegrenzten, städtebaulich integrierten Versorgungsbereiche in Anbetracht der verschärften gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches eine Schlüsselrolle für eine städtebaulich ausgerichtete Einzelhandels- und Standortentwicklung zu. Der Gemeinde Marienheide wird daher empfohlen, zumindest die Zentrenhierarchie, die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und die „Marienheider Liste“ durch den Rat der Gemeinde zu beschließen (Selbstbindung der Gemeinde).
- Aus diesen Empfehlungen ergibt sich, dass weder die Einzelhandelsstandorte Rodt und Kotthausen noch der Standort „Bergische Gardinenfabrik“ künftig bei Erweiterungen und Ansiedlungen von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt werden.

## **Beschlussvorschlag:**

Das von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH entwickelte „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Marienheide“ wird beschlossen und dient als Grundlage für die Gemeindeentwicklung der kommenden Jahre.

Für die räumliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung werden folgende Ziele für die Gemeinde Marienheide beschlossen:

- Stärkung und Entwicklung des Hauptzentrums Marienheide
- Konzentration der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklung auf das Hauptzentrum Marienheide
- Stärkung und Erhalt einer flächendeckenden fußläufig erreichbaren Nahversorgung
- Keine weiteren Ansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente in den Gewerbegebieten Rodt und Kalsbach-Kotthäuser Höher sowie dem Standort „Bergische Gardinenfabrik“.

## **2. WV: zur Sitzung**

Uwe Töpfer

Marienheide, 07.09.2012