

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Marienheide (Entwurf); Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau- und Planungsausschuss	24.03.2021			

Finanzielle Auswirkungen:

Nein Ja

Ergebnisplan

Finanzplan

Ertrag/Einzahlung		Aufwand/Auszahlung	
Kostenstelle		Produkt	
Investition		Sachkonto	

Sachverhalt:

Im Jahr 2012 wurde das Zentren- und Einzelhandelskonzept durch das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen aus Köln erstellt und vom Rat der Gemeinde als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Seit diesem Zeitraum hat sich die Einzelhandelsituation in Marienheide deutlich verändert. Insbesondere durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes und eines Drogeriemarktes in der Bahnhofstraße konnte verlorengewangene Frequenz teilweise wieder zurückgewonnen werden. Hingegen führt die Ansiedlung dieser sog.

Magnetbetriebe auch zu veränderten Auflagen mit den übrigen Einzelhandelsbetrieben. Dies gilt im besonderen Maße für den Einzelhandel im historischen Ortskern.

Während die Nahversorgungsangebote im Ortskern die Versorgung für das nördliche Gemeindegebiet sicherstellen, übernehmen insbesondere der Standortbereich Schemmen in Rodt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Ortsteile im südlichen Gemeindegebiet. Zur Sicherstellung der Nahversorgung im gesamten Gemeindegebiet sollten auch für diesen Standort zukünftig weitere Entwicklungsperspektiven geschaffen werden.

Darüber hinaus sind auch die bundesweit allgemeinen Trends im Einzelhandel auch in Marienheide deutlich erkennbar, die durch die aktuelle Corona-Pandemie weiter verschärft wurden. Auf der Angebotsseite sind das bspw. die Zunahme des Online-Handels, steigende Standortanforderungen oder anhaltende Konzentrationsprozesse. Hingegen sind auf der Nachfrageseite bspw. Änderungen im Konsumverhalten, demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse zu nennen. Diese Dynamiken äußern sich mehr und mehr in Betriebsaufgaben von kleinen, inhabergeführten Fachgeschäften auf der einen Seite und eine Zunahme von filialisierten, flächenintensiven Betrieben auf der anderen Seite.

Angesichts dieser beschriebenen Dynamik ist eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2012 geboten, um eine gesamtgemeindliche Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebauliche funktional ausgewogene und rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen.

Mit der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes und der planungsrechtlichen Absicherung dieser Konzepte durch Bauleitpläne kann die Gemeinde Marienheide die Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche sowie Nebenzentren unterstützen. Dabei dient ein Einzelhandelskonzept der Hilfestellung für die Verwaltung, den Einzelhandel planungsrechtlich in geordnete Bahnen zu lenken und somit für eine ausgewogene Versorgungsstruktur innerhalb des Gemeindegebietes zu sorgen.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes dient der gezielten Steuerung des Einzelhandels zum Zwecke einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung. Hierbei sind unter anderem städtebauliche und siedlungsstrukturelle Entwicklungen sowie planungsrechtliche Voraussetzungen zu berücksichtigen. Durch einen Beschluss des Rates der Gemeinde ist ein Einzelhandelskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) als Belang im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen. Einzelhandelskonzepte schaffen somit einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben wie auch andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes stehen somit der Verwaltung als auch der Politik in den kommenden Jahren tragfähige Abwägungsgrundlagen für handelsbezogene und bauleitplanerische Entscheidungen zur Verfügung.

Ablauf der bisherigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

Während des Gesamtprozesses wurden verschiedene Beteiligungsformate angeboten, um auch die breite Öffentlichkeit in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes frühzeitig einzubinden. Die Ergebnisse des Konzeptes wurden am 18.02.2021 während einer Online-Informationsveranstaltung präsentiert.

Online-Haushaltsbefragung

Vom 01. Juli bis zum 15. August 2020 wurde eine mit Hilfe eines standardisierten Online-Fragebogens durchgeführt, anhand derer Informationen zum Einkaufsverhalten gewonnen werden.

Passantenbefragung

Mit dem Ziel ein möglichst vollumfängliches Bild der Versorgungsstrukturen in Marienheide zu erhalten, wurde in der Zeit vom 02. bis zum 04. Juli 2020 analog zur Online-Haushaltsbefragung eine Passantenbefragung anhand eines standardisierten Fragebogens im Marienheider Ortskern durch Mitarbeiter*innen des Planungsbüros Stadt + Handel durchgeführt. Der Schwerpunkt der Passantenbefragung liegt neben der Abfrage des jeweiligen Wohnortes und der Wahl des Verkehrsmittels auf der Nennung von relevanten Einflussfaktoren zur Wahl des Einkaufsortes für den klassischen Lebensmittelkauf.

Händlergespräch

Es wurden rund 70 ortsansässige Einzelhändler, Gastronomen und Dienstleister in die Gesamtschule Marienheide eingeladen, um am 20. August 2020 gemeinsam über den Einzelhandelsstandort Marienheide zu diskutieren. Ziel dieser Veranstaltung war es, ein Meinungsbild über die Bewertung der Chancen und Herausforderungen des Zentrums, beispielsweise über das Ortsbild, die Aufenthaltsqualität oder das Parkplatzangebot und die zu erwartenden Veränderungen im Handel zu ermitteln.

Inhalte des Einzelhandelskonzeptes:

Die gewonnenen Erkenntnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sind sodann in den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes eingearbeitet worden. Die Ergebnisse des Konzeptes wurden am 18.02.2021 während einer Online-Informationsveranstaltung präsentiert.

Den in der Anlage beigefügten Berichtsentwurf gliedert sich in folgende wesentlichen Bestandteile:

- Markt- und Standortanalyse
 - Trends im Einzelhandel
 - Nachfrage- und Angebotsanalyse (Partizipation durch Passantenbefragung, Onlinehaushaltsumfrage, Händlergespräch)
- Entwicklungsperspektiven für Marienheide
 - Prognose des Verkaufsflächenbedarfs bis 2030
- Strukturanalyse in Marienheide
 - Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich
 - Sortimentsliste
 - Steuerungsleitsätze

Wesentliche Änderungen gegenüber dem EZH-Konzept 2012

Folgende wesentliche Änderungen enthält die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes gegenüber der letzten und ursprünglichen Fassung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes von 2012:

Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich im Ortskern

Der Zentrale Versorgungsbereich umfasst die Bereiche, welche die größte Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt (u.a. auch durch Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe) aufweisen und damit nach Lage (integriert), Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich

übernimmt. Die räumliche Abgrenzung orientiert sich an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde. Zentrale Versorgungsbereiche müssen geschützt und entwickelt werden, um die Urbanität der Städte und Gemeinden zu stärken und die verbrauchernahe Versorgung zu sichern.

Aufgrund fehlender Einzelhandelsnutzungen wurde im Vergleich zu 2012 eine Einkürzung des Bereiches in nördlicher und westlicher Richtung im Ortskern vorgenommen.

Nahversorgungszentrum Rodt

Im Zuge der Fortschreibung wurde Rodt als Nahversorgungszentrum insbesondere für die südlichen Siedlungsbereiche der Gemeinde im Konzept aufgenommen. Prüfkriterien hierfür waren u. a. das Vorhandensein von Nahversorgungsbetrieben, die eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus haben. Für eine zukünftig marktgerechte Entwicklung und zur Sicherung der Nahversorgung im südlichen Gemeindegebiet benötigen diese Standorte eine planerische Entwicklungsperspektive.

Sortimentsliste

Die sogenannte ‚Marienheider Liste‘ wurde überarbeitet und angepasst und um einige Sortimente erweitert. Die Einteilung beruht auf den rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen.

Steuerungsleitsätze

Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Ziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und der Standortkategorien. Folgende Steuerungsleitsätze werden für Marienheide vom Planungsbüro Stadt+Handel empfohlen:

- Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf die Zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.
- Leitsatz II: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in Zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.
- Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet vorgesehen werden.
- Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährleistet werden.
- Leitsatz V: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden.
- Leitsatz VI: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

Die Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liegen nun in einem Berichtsentwurf vor.

Aufgrund der Auswirkungen auf die Bauleitplanung und damit unmittelbar auf die Interessen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Einzelhandelsunternehmen in der Gemeinde, sowie für benachbarte Kommunen, wird seitens der Verwaltung angeregt, ein Beteiligungsverfahren in Analogie zur Aufstellung von Bauleitplänen durchzuführen.

Dies bedeutet, dass der vorgelegte Entwurf für einen Zeitraum von mind. einem Monat im Rathaus und im Internet öffentlich ausgelegt sowie gleichzeitig eine Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt wird. Eingegangene Stellungnahmen werden analog zum Abwägungsvorgang in der Bauleitplanung mit Abwägungs- und ggf. Änderungsvorschlägen für das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept anschließend zur Abstimmung in den zuständigen Gremien vorgelegt.

Anlage:

Entwurfsbericht zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Stand 01/2021)

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss stimmt dem Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes gem. Anlage zu.

Der Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird in Analogie zum § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wird analog zu § 4 (2) BauGB die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

gez. Stefan Meisenberg

Marienheide, 15.03.2021