

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts einschließlich des zentralen Versorgungsbereiches und der Sortimentsliste („Marienheider Liste,“); Beschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau- und Planungsausschuss	22.02.2023			
Rat	21.03.2023			

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 Einzelhandelssituation in Marienheide, aber auch durch die bundesweiten Trends deutlich verändert. 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.

Angesichts dieser 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.

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 in der Bauleitplanung 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*innen.

Dem vorliegenden Bericht zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes gingen verschiedenste Beteiligungsformate voraus. Die Ergebnisse des Konzeptes wurden am 18.02.2021 während einer Online-Informationsveranstaltung präsentiert. Vom 01. Juli bis zum 15. August 2020 wurde mit Hilfe eines standardisierten Online-Fragebogens eine Online-Haushaltsbefragung durchgeführt, anhand derer Informationen zum Einkaufsverhalten gewonnen werden konnten. 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 beauftragten Planungsbüros Stadt+ Handel durchgeführt. Weiter wurden rund 70 ortsansässige Einzelhändler*innen, Gastronomen und Dienstleister*innen in die Gesamtschule Marienheide eingeladen, um am 20. August 2020 gemeinsam über den Einzelhandelsstandort Marienheide zu diskutieren.

In seiner Sitzung am 24.03.2021 hat der Bau- und Planungsausschuss dem Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zugestimmt und die Verwaltung damit beauftragt eine Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen (vgl. BV 045/21). Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes lag für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 10.05 bis 18.06.2021 zur Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung aus. Während dieser öffentlichen Auslegung gingen verschiedenste Anregungen und Stellungnahmen ein, über die nun abschließend zu beraten und zu beschließen ist.

Nach Durchführung der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung wurde der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes überarbeitet. Insbesondere gingen kritische Stellungnahmen zu der geplanten Ausweisung eines Nahversorgungszentrums im Standortbereich Rodt ein, die zu intensiven Abstimmungen mit dem Städtebaudezernat der Bezirksregierung Köln geführt haben.

Im Zuge der Konzepterstellung wurde identifiziert, dass der Standortbereich Rodt eine funktionale Prägung aufweist und zugleich eine bedeutende Nahversorgungsfunktion über den Nahbereich von Rodt auch für den südlichen Teil des Gemeindegebietes hinaus übernimmt. Für eine zukünftig marktgerechte Entwicklung und zur Sicherung der Nahversorgung im südlichen Gemeindegebiet benötigen diese Standorte daher auch eine planerische Entwicklungsperspektive.

Aufgrund der derzeit eher funktional geprägten Situation war die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes zunächst naheliegend, da der Standort eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt, die aufgrund der siedlungsräumlichen Gegebenheiten nicht vollumfänglich vom Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) im Ortskern von Marienheide übernommen werden kann. Ein Nahversorgungsstandort ist in seiner Hierarchie einem Nahversorgungszentrum untergeordnet (vgl. Abb. 28), da ein vielfältiges Einzelhandelsangebot oder ein gewisser Gestaltungsanspruch fehlt. Allerdings war die Ausweisung als Nahversorgungsstandort aufgrund der Rechtsprechung des OVG NRW (Az. 7 D 49/16.N) zum damaligen Zeitpunkt nicht möglich, da Nahversorgungsstandorte nur dann ausgewiesen werden können, wenn es keine Potenzialflächen im übergeordneten Zentrum (ZVB Ortskern) gibt. Da aber entsprechende Potenzialflächen im ZVB Ortskern Marienheide vorzufinden sind (vgl. Abb. 32), war eine Ausweisung als Nahversorgungsstandort zum Zeitpunkt 2020/2021 nicht möglich bzw. konform zur Rechtsprechung des OVG NRW. Einzige Ausweisungsmöglichkeit war zum damaligen Zeitpunkt daher die Ausweisung als hierarchisch übergeordnetes Nahversorgungszentrum, obwohl die Anforderungen an ein Zentrum (Gestaltung, Angebotsvielfalt, etc.) zum damaligen Zeitpunkt nicht ausreichend gegeben waren. Um dem entgegenzuwirken, wurde im Einzelhandelskonzept ein entsprechendes Pflichtenheft mit Maßnahmen formuliert, die bei Fortentwicklung des Standortbereiches Rodt die Kriterien an ein Nahversorgungszentrum herstellen sollten. Dieses Vorgehen wurde im Rahmen der Offenlage kritisiert, wohlwissend, dass die Gemeinde ohne dieses Vorgehen keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort Rodt gehabt hätte.

Mit dem neuen Einzelhandelserlass NRW wurde im Jahr 2022 jedoch eine weitere wichtige Anwendungsgrundlage der Landesplanung geschaffen, die der Gemeinde für die Ausweisung des Standortes Rodt zugutekam. Dieser führt nämlich klarstellend aus, dass das Vorhandensein von Potenzialflächen im ZVB Ortskern für die Ausweisung von Nahversorgungsstandorten irrelevant ist, wenn die Entfernung des Standortes eine gewisse räumliche Distanz zur Potenzialfläche übersteigt. Die räumliche Fahrdistanz zwischen dem ZVB Ortskern und dem Nahversorgungsstandort Rodt beträgt alleine ca. 3,2 km. Diese Ausnahme trifft somit aufgrund der siedlungsstrukturellen räumlichen Gegebenheiten in der Gemeinde zu, sodass in Anlehnung an den neuen Einzelhandelserlass die Ausnahmeregelung der Rechtsprechung des OVG NRW nicht für Marienheide übertragbar ist.

Schließlich konnte mit der Anpassung des Konzeptes in 2022 die Ausweisung des Standortes Rodt entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten als Nahversorgungsstandort angepasst und auf ein entsprechendes Pflichtenheft mit Maßnahmen verzichtet werden.

Der ZVB Ortskern 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 mit insgesamt zu langen Einzelhandelslaufwegen wurde im Vergleich zum Einzelhandelskonzept aus 2012 eine Einkürzung des Bereiches in nördlicher und westlicher Richtung im Ortskern

vorgenommen (vgl. Abb. 31).

Neben der Ausweisung des ZVB im Ortskern wurden in Marienheide sowohl am Standort Rodt mit dem Vollsortimenter REWE und dem Discounter LiDL als auch im Hauptort im Bereich der Hauptstraße mit dem Discounter Netto ein (besonderer) Nahversorgungsstandort im Einzelhandelskonzept identifiziert. Diese beiden Standorte übernehmen ebenso eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion, aber können nicht die rechtlichen Anforderungen an den ZVB Ortskern erfüllen.

Die gezielte Ausweisung von Nahversorgungsstandorten trägt dazu bei die Nahversorgung dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Denn nahversorgungsrelevante Vorhaben können nur an Nahversorgungsstandorten des Einzelhandelskonzeptes angesiedelt und erweitert werden, wenn (nachweislich) städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe im ZVB Ortskern gegen eine Realisierung im ZVB Ortskern sprechen. Sollten großflächige neue Ansiedlungen oder Erweiterungsabsichten der bestehenden Lebensmittelmärkte zur Diskussion stehen, dann müssen die Grundkriterien, die gem. Einzelhandelserlass an die Ausnahmeregelung des Ziels 6.5-2 LEP NRW gestellt werden, zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und den Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept erfüllt werden (vgl. Anlage 3 Prüfung der konzeptionellen Ausweisung des Standortbereiches Marienheide-Rodt als besonderer Nahversorgungsstandort).

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 (vgl. Kapitel 6.3).

Zusammenfassend werden folgende sechs Steuerungsleitsätze des Einzelhandels gutachterlich empfohlen:

- Leitsatz 1: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf den Zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden.
- Leitsatz 2: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär im Zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.
- Leitsatz 3: Einzelhandel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet vorgesehen werden.
- Leitsatz 4: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden.
- Leitsatz 5: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen werden.
- Leitsatz 6: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben. Mit dem Beschluss zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes stehen somit der Verwaltung als auch der Politik in den kommenden Jahren tragfähige und aktuelle

Abwägungsgrundlagen für handelsbezogene und bauleitplanerische Entscheidungen zur Verfügung.

Anlagen

- Abwägungstabelle mit eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 1)
- Bericht zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Marienheide (Anlage 2)
- Prüfung der konzeptionellen Ausweisung des Standortbereiches Marienheide-Rodt als besonderer Nahversorgungsstandort (Anlage 3)

Beschlussvorschlag:

1. Die in Anlage 1 gegebenen Abwägungsempfehlungen werden beschlossen.
2. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Marienheide (siehe Anlage 2) wird als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.
3. Die Sortimentsliste (siehe Anlage 2; Kapitel 6.3, S. 75-81, Tab. 14) für die Gemeinde Marienheide („Marienheider Liste“) wird beschlossen.
4. Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern von Marienheide (siehe Anlage 2, S. 65, Abb. 31) wird beschlossen.

gez. Stefan Meisenberg

Marienheide, 08.02.2023