

# Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Marienheide

## Abwägung

der **Stellungnahmen** aus der Beteiligung der **betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange** (Zeitraum 10.05.2021 bis 18.06.2021) **sowie der Öffentlichkeit** am **Entwurf** der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Marienheide, bestehend aus

- dem Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Marienheide in der Fassung vom 05.01.2021

### Kurzzeichen der Abwägung

Z	=	Zustimmung (ausdrückliche Zustimmung bzw. keine Bedenken und Anregungen)
K	=	Keine Abwägung erforderlich, da eine nicht abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt (z. B. Sachverhaltsdarstellung oder nicht Gegenstand des Planverfahrens)
B	=	Der Argumentation wird gefolgt, Anregung wird berücksichtigt
TB	=	teilweise Berücksichtigung der Anregungen, Bedenken, Argumentation
BB	=	Anregung / Hinweis ist bereits berücksichtigt
N	=	Nichtberücksichtigung / Ablehnung des Vorschlags / Zurückweisung der Argumentation
S	=	Sonstiger Handlungsbedarf

# Ergebniszusammenfassung:

Laufende Nummer	Absender/ Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
1.0	<b>Industrie- und Handelskammer Köln</b>		
1.1	Die IHK Köln, Geschäftsstelle Oberberg, stimmt der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes grundsätzlich zu. Wir weisen allerdings darauf hin, dass eine Aufteilung der Gemeinde in Nord und Süd aus planungsrechtlicher Sicht irrelevant ist und bei Standortplanungen für Einzelhandel nicht zu berücksichtigen ist.	<p>Das Einzelhandelskonzept dient der Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene. Die Gemeinde Marienheide hat für die weitere Einzelhandelsentwicklung drei übergeordnete Entwicklungsziele benannt (s. Kap. 5.1). Als Ziel 3 wird die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung hervorgehoben. Dazu zählt insbesondere die Schaffung ausgewogener Nahversorgungsstrukturen unter gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Um die Nahversorgungssituation aktuell einschätzen zu können, wurden in Kap. 4.6 sowohl die räumliche als auch quantitative und qualitative Nahversorgungssituation untersucht. Die Analyseergebnisse lassen zwei unterschiedliche Betrachtungsräume ableiten, die sich hinsichtlich räumlicher wie auch siedlungsstruktureller Gegebenheiten unterscheiden.</p> <p>Das Heranziehen der beiden Betrachtungsräume dient daher als Herleitung der konzeptionellen Ausweisung zukünftiger Nahversorgungsstandorte im Gemeindegebiet, um die in Ziel 3 benannten ausgewogenen Nahversorgungsstrukturen herzustellen.</p>	<b>K</b>
1.2	Wir regen an, Einzelhandel bis auf untergeordneten An nexhandel, in allen Gewerbegebieten auszuschließen.	<p>Gewerbegebiete sind in der Regel nicht integrierte Standortbereiche, an denen gemäß der in Kapitel 6.4.2 formulierten Steuerungsleitsätze nur Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden kann. Gleichwohl verweist das Konzept auf eine Fokussierung auf die zentralen Versorgungsbereiche, um der Standortsicherung für Handwerksbetriebe und Betriebe des produzierenden</p>	<b>N</b>

und weiterverarbeitenden Gewerbes entgegenzuwirken. Ein Komplettausschluss wird von der Gemeinde Marienheide nicht avisiert, um einen gewissen Handlungsspielraum zu generieren.

**2.0 Stadt Kierspe**

**2.1** [...] die Interessen der Stadt Kierspe werden durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes nicht berührt.

Keine Abwägung erforderlich

**K**

**3.0 Oberbergischer Kreis**

**3.1** Gegen die Fortschreibung des EHK der Gemeinde Marienheide bestehen aus landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Keine Abwägung erforderlich

**K**

**3.2** Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Marienheide, da wasserwirtschaftliche Belange (z.B. Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet) nicht betroffen sind.

Keine Abwägung erforderlich

**K**

Die Niederschlagsentwässerung ist rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, wenn Neu- oder Umbauten geplant werden.

Gegen die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. In das Konzept ist jedoch folgender Vorbehalt aufzunehmen:

Die für die Flächen vorliegenden Eintragungen im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster sind jedoch zu berücksichti-

gen, da sich hier in z.B. baurechtlich relevanten Verfahren bodenschutzrechtliche Restriktionen ergeben werden.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden zu dem oben genannten Vorhaben (Einzelhandelskonzept Fortschreibung 2021) der Gemeinde Marienheide keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

Weitere Belange des Umweltamtes werden nicht tangiert.

**3.3** Aus polizeilicher Sicht der Verkehrssicherheit liegen derzeit keine Hinderungsgründe für die Fortschreibung des EHK vor.

Keine Abwägung erforderlich

**K**

#### **4.0 Öffentlichkeit – Anregung Nr. 1**

**4.1** Durch die Nähe zum Ortskern und die positive Bedeutung der Gärtnerei (...) für den Einkaufsstandort Marienheide kann sich die Aufnahme der Gärtnerei in den Nahversorgungsbereich nur positiv für den Ortskern auswirken.

Die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen erfolgt in Anlehnung an die aktuelle Rechtsprechung auf Grundlage verschiedener Festlegungskriterien. Nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>1</sup> Die Angebote innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches müssen dabei in einem städtebaulich-funktionalen Zusammenhang stehen. Die Kartendarstellung im Rahmen der städtebaulichen Analyse in Kapitel 4.5 verdeutlicht, dass die Gärtnerei (...) rd. 100 m westlich des äußeren Randes des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Der Übergangsbereich ist durch Wohnnutzungen geprägt und weist keine weiteren Einzelhandels-, Gastronomie-

**N**

<sup>1</sup> Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

oder Dienstleistungsangebote auf, sodass der städtebaulich-funktionale Zusammenhang der Gärtnerei (...) zum ZVB Ortskern deutlich eingeschränkt ist. Darüber hinaus ist aufgrund der Angebotsstruktur der Gärtnerei (...) von einer primär autoorientierten Kundenschaft auszugehen, die nur geringe Synergien zu den weiteren Angeboten innerhalb des ZVB Ortskern auslöst.

Das Hauptsortiment der Gärtnerei Müller ist dem Sortiment Pflanzen/Pflanzartikel zuzuordnen. Dieses Sortiment ist gemäß Sortimentsliste für die Gemeinde Marienheide (s. Kap. 6.3.2) als nicht zentrenrelevantes Sortiment ausgewiesen. Damit bestehen für die Gärtnerei (...) auch perspektivisch keine Entwicklungseinschränkungen durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, da nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Steuerungsleitsatz III (s. Kap. 6.4.2) grundsätzlich im gesamten Gemeindegebiet vorgesehen werden.

## 5.0 Bezirksregierung Köln

5.1 [...] die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Marienheide kann städtebaulich und landesplanerisch nachvollzogen und mitgetragen werden. Dagegen bestehen gegen das Nahversorgungszentrum Rodt erhebliche Bedenken hinsichtlich der städtebaulichen Integration. Der durch Handel geprägte Standort ist eine Dreiecksfläche, die sich nur von einer Seite baulich an den Siedlungskörper anschmiegt. Zwei Seiten grenzen an den Freiraum an. Darüber hinaus fehlt die von der Rechtsprechung zu den Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche geforderte Nutzungsmischung. Der Standort stellt sich dagegen als Fachmarkttagglomeration dar. Das Bundesverwaltungsgericht hat seit dem Urteil v. 17.12.2009 – 4 C 2/08 – fortlaufend entschieden, dass

Auf Grundlage des Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 vom Stand 14.12.2021 wurde der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes hinsichtlich der Standortausweisung in Rodt grundlegend überarbeitet.

**B**

Aufgrund der derzeit eher funktional geprägten Situation war die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes zunächst naheliegend. Allerdings würde diese Ausweisung aufgrund der Rechtsprechung des OVG NRW (Az. 7 D 49/16.N) dazu führen, dass die Umsetzung einer großflächigen Entwicklung sehr fraglich wäre, da gem. des oben genannten Urteils die Voraussetzungen der Ausnah-

isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass diese Standorte durch Planung – FNP und B-Plan - städtebaulich gesteuert werden sollen und ausnahmsweise auch geringfügige Erweiterungen dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Dabei dürfen jedoch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche entstehen.

mereregulung des LEP NRW Ziel 6.5-2 faktisch schwer erfüllbar wären<sup>2</sup>. Daher war zum Zeitpunkt der Konzeptarbeit die Ausweisung als Nahversorgungszentrum der einzige Weg, um Entwicklungsmöglichkeiten am Standort Rodt zu ermöglichen.

Mit Veröffentlichung des Einzelhandelserlasses NRW wurde den Kommunen eine vertiefende Arbeitshilfe zur Anwendung der Landesplanung an die Hand gegeben. Demnach sind vorhandene Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich irrelevant, wenn dieser aufgrund der Entfernung keine Nahversorgungsfunktion für bestimmte Wohngebiete übernehmen kann.

Wie im Konzept in Kap. 4.6 dargelegt, gliedert sich das Gemeindegebiet in die beiden Betrachtungsräume Nord und Süd. Die Einteilung leitet sich zum einen aus dem siedlungsräumlichen Bruch zwischen dem Kernort Marienheide und den südlich, deutlich abgesetzten Ortsteilen wie z. B. Müllenbach, Kotthausen oder Kalsbach ab. Zum anderen zeigt die Verortung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen, dass es zwei Versorgungsschwerpunkte gibt, die die wohnortnahe Versorgung der Marienheider Bevölkerung aktuell übernehmen. Die Distanz der beiden Versorgungsschwerpunkte beträgt rd. 3,5 km, sodass deutlich wird, dass diese über unterschiedliche Einzugsbereiche verfügen.

Zusammenfassend lässt sich daher konstatieren, dass der Standort eine Nahversorgungsfunktion übernimmt, die aufgrund der sied-

---

<sup>2</sup> „Denn nach der in Rede stehenden Regelung müssen die städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründe in der Beschaffenheit des zentralen Versorgungsbereichs selbst liegen, was die dort ausdrücklich genannten Anwendungsbeispiele ebenso verdeutlichen wie die beigefügten Erläuterungen, nach denen die Voraussetzung gemäß dem 1. Spiegelstrich bei sehr kleinteilig parzellierten zentralen Versorgungsbereichen im ländlichen Raum erfüllt sein können.“

„Die die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche selbständig beschränkende Wirkung der Regelung im 1. Spiegelstrich des 3. Absatzes des Zieles wäre zugleich der Sache nach weitreichend eingeschränkt, wenn allein das Bedürfnis einer wohnortnahen Versorgung ausreichend wäre, um eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zuzulassen.“

**Dementsprechend können nahversorgungsrelevante Vorhaben nur an Nahversorgungsstandorten des Einzelhandelskonzeptes angesiedelt und erweitert werden, wenn (nachweislich) städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe in den zentralen Versorgungsbereichen gegen eine Realisierung in zentralen Versorgungsbereichen sprechen.**

## 5.2

Zur Sortimentsliste weise ich darauf hin, dass das Sortiment „Wäsche“ (zentrenrelevant gem. 6.5 Anlage 1 LEP NRW) fehlt. Die Benennung der Sortimente Augenoptik, Einrichtungsgegenstände (z. B. Kunstgegenstände), Fahrräder und Zubehör, Bettwaren, Leuchten, Musikinstrumente und Musikalien, Waffen, Jagdbedarf, Angeln als zentrenrelevant erfordert eine Begründung. Auch die Benennung der Sortimente Apotheke, Paper/Büroartikel/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, zoologischer Bedarf, Blumen als nahversorgungsrelevant erfordert keine Begründung.

lungsräumlichen Gegebenheiten nicht vollumfänglich vom ZVB Ortszentrum Marienheide übernommen werden kann. Daher wird sich an dieser Stelle auf den Einzelhandelserlass NRW 2021 vom Stand 14.12.2021 bezogen und eine Standortausweisung als Nahversorgungsstandort vorgenommen.

Um den bestehenden Defiziten in der räumlichen Integration entgegenzuwirken, wurde im Rahmen der Entwicklungsziele auf entsprechende Maßnahmen verwiesen, um den Standort perspektivisch entsprechend den Zielen der Landesplanung weiterzuentwickeln.

Das Sortiment Wäsche ist gemäß Langfassung der Sortimentsliste (s. Anhang des EHK) dem Sortiment Bekleidung zuzuordnen. Die Langfassung der Sortimentsliste definiert die Sortimente in Anlehnung an die Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes. Demnach entfällt das Sortiment Wäsche der Warengruppe 47.71 Einzelhandel mit Bekleidung und somit dem im EHK Marienheide definierten Sortiment Bekleidung.

**BB**

Die methodische Herleitung der Sortimentsliste findet sich in Kap. 6.3.1 und erläutert, dass die zentrenrelevante Ausweisung von Sortimenten vor dem Hintergrund der heutigen Verkaufsflächenanteile an unterschiedlichen Lagebereichen sowie den Zielperspektiven des Einzelhandelskonzeptes abgeleitet wurde. Die langfristige Zielstellung der Gemeinde Marienheide ist es, das Ortszentrum als zentralen Versorgungsstandort für die Gemeinde Marienheide zu sichern und weiterzuentwickeln. Daher wurde bereits im Einzelhandelskonzept 2012 eine hohe Nutzungsdichte im ZVB Ortszentrum avisiert, indem die Sortimente Augenoptik, Einrichtungsgegenstände, Fahrräder und Zubehör, Bettwaren, Leuchten, Musikinstrumente und Musikalien, Waffen, Jagdbedarf und Angeln als zentrenrelevante Sortimente deklariert wurden. Aufgrund der vorhandenen Flächenpotenziale sind Ansiedlungen dieser Sortimente innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches realistisch. Die Fortschreibung

## 6.0 Öffentlichkeit – Anregung Nr. 2

Insbesondere gehören die beiden Unterzeichner zu den drei Parteien, die die von Seiten der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes identifizierten Potentialflächen in der mittleren Bahnhofstraße/Wasserturm/Alte Post. Hier sah das EHK dringenden – eindrucksvoll in der Präsentation mit einem Blitz gekennzeichneten – Handlungsbedarf.

Die dortige Ansiedlung weiterer EH-Mieter ist sehr aufwändig, aufgrund der innerörtlichen Lage mit zahlreichen Zwangspunkten, wie es naturgemäß im Falle innerörtlicher Verdichtung der Fall ist.

Ein bundesweit renommierter EH-Makler aus Lippstadt hat hier zwar Interessenten identifiziert, aber deren Wünsche lassen sich baukostentechnisch zur Zeit nicht abbilden. Dennoch sind wir weiter und in Rücksprache mit der Gemeindeverwaltung engagiert in dieser sensiblen Zone insbesondere einen Anschluss zwischen dem Bahnhofsbereich und dem Ortskern/Heier Platz zu schaffen.

des Einzelhandelskonzeptes sieht keine Notwendigkeit in einer veränderten Zuordnung der vorgenannten Sortimente.

Zur Erhöhung des Detailgrades der Sortimentsliste wurde im Rahmen der Fortschreibung die Kategorie der nahversorgungsrelevanten Sortimente aufgeführt. Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen i.d.R. wohnortnah bereitgestellt werden und die Versorgung des täglichen Bedarfes sicherstellen. Dementsprechend werden die Sortimente Apotheke, Paper/Büroartikel/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, zoologischer Bedarf sowie Blumen ebenjener Kategorie zugeordnet.

Keine Abwägung erforderlich

K

Umso verwunderter nehmen wir zur Kenntnis, dass nunmehr auch ortsfremde Expansionsleiter von einem neuen, verkehrsgünstiger gelegenen und mit einem Vielfachen an Fläche ausgestatteten neuen Zentrum in Rodt sprechen.

Auf dem Rodt werden fast 30.000 Quadratmeter Fläche plötzlich – und im Widerspruch zu ISEK und EHK 2012 – zum ZVB erklärt. Dies ist fast das doppelte an Fläche, dass die innerörtlichen Märkte in Bahnhofstraße und Hauptstraße in Summe aufweisen!

Wir wurden auf diese Umstände diesseits erst nachträglich auf eine Auslegung der Fortschreibung des EHK aufmerksam gemacht. Freimütig lässt sich sagen, dass beide Unterzeichner die Einspruchs-Frist versäumt haben, weil sie in keiner Weise damit rechneten, dass solch ein wesentlicher Paradigmenwechsel beiläufig vollzogen wird.

Im Sinne der Ortsentwicklung bitten wir Verwaltung und Politik aber um Berücksichtigung, dass gegenwärtig

- (anders als es in der Presse heißt) bei der Einbeziehung der Georgi-Flächen in eine neues ZVB Rodt nicht lediglich „eine Erweiterung eines Mitbewerbers um 100 qm“ genehmigt worden, sondern, da der Alt-Markt erhalten

**B**

Der Standort Rodt übernimmt, wie im Konzept in Kap. 4.6 nachgewiesen, eine wichtige Rolle zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung. Bereits im EHK 2012 wurde das Ziel „Stärkung und Erhalt einer flächendeckenden fußläufig erreichbaren Nahversorgung“ (S. 78) benannt. Dieses Ziel wird auch in der aktuellen Fortschreibung verfestigt.

Aufgrund der derzeit eher funktional geprägten Situation war die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes zunächst naheliegend. Allerdings würde diese Ausweisung aufgrund der Rechtsprechung des OVG NRW (Az. 7 D 49/16.N) dazu führen, dass die Umsetzung einer großflächigen Entwicklung sehr fraglich wäre, da gem. des oben genannten Urteils die Voraussetzungen der Ausnahmeregelung des LEP NRW Ziel 6.5-2 faktisch schwer erfüllbar wären<sup>3</sup>. Daher war zum Zeitpunkt der Konzepterarbeitung die Ausweisung als Nahversorgungszentrum der einzige Weg, um Entwicklungsmöglichkeiten am Standort Rodt zu ermöglichen.

Mit Veröffentlichung des Einzelhandelserlasses NRW wurde den Kommunen eine vertiefende Arbeitshilfe zur Anwendung der Landesplanung an die Hand gegeben. Demnach sind vorhandene Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich irrelevant, wenn dieser aufgrund der Entfernung keine Nahversorgungsfunktion für bestimmte Wohngebiete übernehmen kann.

<sup>3</sup> „Denn nach der in Rede stehenden Regelung müssen die städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründe in der Beschaffenheit des zentralen Versorgungsbereichs selbst liegen, was die dort ausdrücklich genannten Anwendungsbeispiele ebenso verdeutlichen wie die beigefügten Erläuterungen, nach denen die Voraussetzung gemäß dem 1. Spiegelstrich bei sehr kleinteilig parzellierten zentralen Versorgungsbereichen im ländlichen Raum erfüllt sein können.“

„Die die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche selbständig beschränkende Wirkung der Regelung im 1. Spiegelstrich des 3. Absatzes des Zieles wäre zugleich der Sache nach weitreichend eingeschränkt, wenn allein das Bedürfnis einer wohnortnahen Versorgung ausreichend wäre, um eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zuzulassen.“

**Dementsprechend können nahversorgungsrelevante Vorhaben nur an Nahversorgungsstandorten des Einzelhandelskonzeptes angesiedelt und erweitert werden, wenn (nachweislich) städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe in den zentralen Versorgungsbereichen gegen eine Realisierung in zentralen Versorgungsbereichen sprechen.**

bleibt, bereits jetzt 800 qm Nettoverkaufsfläche neu genehmigt worden sind.

- Dies in einem Gebäude und einem Grundstück das ganz offenkundig auf noch weitere Expansion ausgelegt ist. Anders ist die schiere Größe des ZVB (alleine 20.000 qm auf dem Georgi-Gelände zusätzlich zu den auf dem Rodt bestehenden Märkten) nicht zu erklären.

- Vor allem aber wird plötzlich und beiläufig – entgegen aller bisherigen Verlautbarungen der Politik – der gesamte Standort (darunter auch die völlig neuen Flächen) zum ZVB hochgestuft. Der Standort wird damit vom bisherigen C-Qualität („nicht städtebaulich integriert“) zu A-Qualität aufgewertet.

Dies widerspricht:

- Sämtlichen Wertungen des ISEK, die den Bereich Bahnhofstraße und Heier Platz als zentralen Ortskern identifizierten.

- anders als das Gutachten glauben machen will (indem es bei der Darstellung des Bereiches Rodt in der Legende eine Markierung für einen ZVB 2012 (den es dort nicht gegeben hat) aufweist, auch komplett den Wertungen des Einzelhandelskonzeptes 2012. Es ist diesbezüglich KEINE Fortschreibung des EHK 2012, sondern eine komplette Kehrtwende. Das EHK hatte die Festlegung eines ZVB in diesem Bereich ausdrücklich verworfen.

- Das Gutachten widerspricht sich letztlich auch fundamental selbst, wenn es zunächst die SIL (städtebaulich integrierten Lagen) in der Bahnhofstraße oder der Haupt-

Wie im Konzept in Kap. 4.6 dargelegt, gliedert sich das Gemeindegebiet in die beiden Betrachtungsräume Nord und Süd. Die Einteilung leitet sich zum einen aus dem siedlungsräumlichen Bruch zwischen dem Kernort Marienheide und den südlich, deutlich abgesetzten Ortsteilen wie z. B. Müllenbach, Kotthausen oder Kalsbach ab. Zum anderen zeigt die Verortung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen, dass es zwei Versorgungsschwerpunkte gibt, die die wohnortnahe Versorgung der Marienheider Bevölkerung aktuell übernehmen. Die Distanz der beiden Versorgungsschwerpunkte beträgt rd. 3,5 km, sodass deutlich wird, dass diese über unterschiedliche Einzugsbereiche verfügen.

Zusammenfassend lässt sich daher konstatieren, dass der Standort eine Nahversorgungsfunktion übernimmt, die aufgrund der siedlungsräumlichen Gegebenheiten nicht vollumfänglich vom ZVB Ortszentrum Marienheide übernommen werden kann. Daher wird sich an dieser Stelle auf den Einzelhandelserlass NRW 2021 vom Stand 14.12.2021 bezogen und eine Standortausweisung als Nahversorgungsstandort vorgenommen.

Auf Grundlage des Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 vom Stand 14.12.2021 wurde der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes hinsichtlich der Standortausweisung in Rodt grundlegend überarbeitet.

straße 100 als vorrangig forderungs- und entwicklungs-würdig erklärt, dann aber die nicht SIL-Lagen auf dem Rodt einen Freibrief erteilt.

- Die internen Widersprüche des Gutachtens werden schließlich mit Händen greifbar, wenn ausgerechnet der einzige Standort – der als „nicht integriert“ bezeichnet wird, nun zum EVZ gemacht werden soll.

- Es hat schließlich Arbeitsgruppen der „Eigentümer“ und der „Einzelhändler“ gegeben, in denen sich auch die Unterzeichner – anders als die Eigentümer auf dem Rodt – engagierten, wie sie sich auch anderweitig im Ort mit Investitionen um Entwicklung bemühen. Auch wurde hier nie von diesem fundamentalen Paradigmenwechsel in der EH-Politik der Gemeinde berichtet.

Was die wirklichen Hintergründe für diese Entscheidung sind, erschließt sich den Unterzeichnern nicht. Sie finden sich aber zumindest nicht im ISEK oder im EHK 2012.

Die Trennung in Marienheide Nord und Süd erscheint leider etwas gekünstelt, um ein vermeintliches Argument für das ZVB Rodt zu schaffen - dies ist für jeden Ortskundigen nicht schwer zu erkennen.

Warum zeigt das Gutachten, wie es handwerklich eine Pflichtübung gewesen wäre, nicht auf, wieviel Haushalte „Taschenkunden“ vom Standort Rodt wirklich betreut werden können. Es dürften dies letztlich nur die Siedlungen Kreuzbirken, Schemen und Teile von Kalsbach sein, insgesamt ca. 120 Haushalte). Denn schon aufgrund der fehlenden Bürgersteige wird kaum jemand bspw. aus Müllenbach zu Fuß in das neue EVZ aufbrechen. Dies

Im Zuge der Konzeptfortschreibung wurde eine Online-Haushaltsbefragung durchgeführt, bei der unter anderem Fragen zum Einkaufsverhalten abgefragt wurden. Aus den Ergebnissen lässt sich ableiten, dass der Standort Rodt insbesondere in Bezug auf die Versorgung mit Lebensmitteln eine erhebliche Rolle einnimmt. Diese Einschätzung deckt sich mit den gutachterlichen Einschätzungen, die auf Grundlage der Nahversorgungsanalyse (s. Kap. 4.6) beruhen.

**BB**

dürfte eine verkehrsbezogene Kundenbeobachtung auch sofort offenkundig machen.

Hat es eine solche Beobachtung gegeben?

Und warum wird das nicht gegenübergestellt, dass die Märkte in der Bahnhofstraße und in der Hauptstraße 100 – eben aufgrund der „städtbaulich integrierten Lage“ – geschätzt das gut Dreißigfache an haushaltsnaher Laufkundschaft betreuen können.

In Zeiten ökologischer Sensibilität wäre dies ein Umstand, der u.E. noch deutlich gewertet werden sollte. Das Gutachten vermeidet es aber hier klare Zahlen zu benennen.

Da davon auszugehen ist, dass auch die Ausstattung mit privaten Fahrzeugen in der Bevölkerung in Zukunft sinken wird: Sollen dann die Marienheider aus dem Ort per Bus nach dem Rodt fahren, wo sich die neuen Märkte niedergelassen und die innerörtlichen Lagen verdrängt haben?

Denn wir werden gegen die 20.000 Quadratmeter „freie, grüne Wiese“ auf dem Rodt, die nun ZVB werden, bereits baukostentechnisch nicht mehr konkurrieren können.

Wir werden für die mittlere Bahnhofstraße nicht mehr weiterplanen brauchen.

- Der Standort Rodt liegt unmittelbar an zwei stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen, die Pendler brauchen nur noch abbiegen. Wer fährt dann noch in die – wie es in gewachsenen innerörtlichen Lagen naturgemäß ist - beengte Situation der Bahnhofstraße?

Gleichwohl wurde bereits im Entwurfsbericht die Notwendigkeit der Erhöhung der städtebaulich-funktionalen Anforderungen (hierzu zählen u. a. die fußläufige Erreichbarkeit) thematisiert. Dieser Aspekt findet sich auch in den Entwicklungszielen für die Nahversorgung im Betrachtungsraum Süd in der überarbeiteten Endfassung der Konzeptfortschreibung (s. Kap. 6.2.1).

Keine Abwägung erforderlich

K

- Die Eigentümer auf dem Rodt können (insbesondere auf dem bisherigen Standort Georgi) buchstäblich auf der Grünen Wiese planen – ohne jeden Zwangspunkt. Baukostentechnisch ist dies ein kaum zu überbewertender Vorteil. Man denke daran, wie aufwändig im Bereich der unteren Bahnhofstraße der Markt verankert werden musste, oder in der Hauptstraße 100 der Markt buchstäblich rückwärtig in den Fels gesprengt wurde, um sich jeweils in die umliegende Bestandsbebauung und Topographie einzufügen. Im Bereich Bahnhofstraße/Alte Post wird dies noch aufwändiger werden. Diese kostenträchtigen Punkte werden auf dem Rodt in keiner Weise zu berücksichtigen sein.

Über die Entwicklung der Baukosten brauchen wir nicht aufklären. Die innerörtlichen Standorte Bahnhofstraße und Hauptstraße 100 werden gegen die verkehrsgünstiger und vor allem bautechnisch uneingeschränkten Möglichkeiten am Standort Rodt nicht mehr konkurrenzfähig sein.

Es ist daher nicht leicht verständlich, dass auch schon die bereits erfolgte Erweiterung des Standortes Rodt um 800 qm, nun aber sogar die Hochstufung zum EVZ, ohne Beteiligung derer erfolgte, von denen man erwartet, dass sie in den mit zahlreichen architektonischen Zwangspunkten versehenen innerstädtischen Verdichtungsräumen in der Bahnhofstraße auf eigene Kosten neue EH-Betriebe ansiedeln.

Wir bitten Verwaltung und Politik der Gemeinde Marienheide, vor der endgültigen Beschlussfassung über die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, die obigen

Gesichtspunkte zu berücksichtigen und noch einmal abzuwägen.

Gerne nehmen die Unterzeichner auch die Möglichkeit wahr, Ihre Bedenken in Rat, Bauausschuss oder auch Fraktionsversammlung noch deutlicher darzulegen.



---

## KONTAKT

### **Gemeinde Marienheide**

Das Rathaus

Herr Dreiner  
Hauptstraße 20  
51709 Marienheide

E-Mail: [christoph.dreiner@marienheide.de](mailto:christoph.dreiner@marienheide.de)  
Tel.: 02264 4044-177

### **Stadt + Handel Beckmann und**

**Föhler Stadtplaner GmbH**

Katharina Ruhr  
Hörder Hafensstraße 11  
44263 Dortmund

E-Mail: [ruhr@stadt-handel.de](mailto:ruhr@stadt-handel.de)  
Tel.: 0231-8626890