

Überprüfung des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Marsberg definierten räumlichen Zentrenmodells

unter besonderer Berücksichtigung und Würdigung der städtebaulichen
Begründung zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
im Marsberger Stadtgebiet

Untersuchung im Auftrag der Stadt Marsberg

Endbericht

Sebastian Kocyan

Stefan Kruse



Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de; info@junker-kruse.de

Februar 2014

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und methodisches Vorgehen	3
2	Aktuelle Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.....	5
2.1	Räumliches Zentrenmodell.....	5
2.2	Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche	7
3	Empfehlungen zur Überarbeitung einzelner konzeptioneller Bausteine.....	12
3.1	Aktualisierung des räumlichen Zentrenmodells	12
3.2	Aktualisierung der zentralen Versorgungsbereiche	16
4	Fazit	24

1 Ausgangssituation und methodisches Vorgehen

Im Zusammenhang mit aktuell anstehenden Verlagerungs- und Erweiterungsabsichten strukturprägender Lebensmittelbetriebe im Stadtgebiet ist die Stadt Marsberg mit der Bitte an das Büro Junker und Kruse herangetreten, das in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Marsberg¹ definierte **räumliche Zentrenmodell** sowie die damalige **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche**, insbesondere unter städtebaulichen und rechtlichen Gesichtspunkten, zu überprüfen.

So hat sich seit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Marsberg im Jahr 2009 nicht nur der kleinräumige einzelhandelsrelevante und dienstleistungsorientierte Angebotsbestand in den zentralen Versorgungsbereichen verändert. Zugleich wurden zahlreiche obergerichtliche und höchstrichterlicher Beschlüsse und Urteile erlassen, die unter anderem in Einzelhandels- und Zentrenkonzepten zu berücksichtigende Vorgaben

- zur **städtebaulich integrierten Lage** von zentralen Versorgungsbereichen²,
- zur **städtebaulichen Begründung der Abgrenzung**³ sowie der **Realisierbarkeit von möglichen Entwicklungen in absehbarer Zeit**,⁴
- zur **Versorgungsfunktion** von zentralen Versorgungsbereichen⁵,
- zur „Mindestausstattung“ von **Nahversorgungszentren**⁶

machen. Unter Berücksichtigung dieser veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen gilt es, die seinerzeit getroffenen Festlegungen – in Verbindung mit der avisierten Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters – kritisch zu hinterfragen beziehungsweise inhaltlich zu überprüfen und die „*von dieser Rechtsprechung betroffenen*“ konzeptionellen Bausteine gegebenenfalls an die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen anzupassen. Dabei handelt es sich in erster Linie um

- das **zielorientierte Zentrenmodell** zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Marsberg,

¹ vgl. Junker und Kruse (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Marsberg – Fortschreibung, Dortmund

² vgl. Urteile des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 17. Dezember 2012 – 4 C 2.08

³ vgl. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) vom 22. November 2010 – 7 D 1/09.NE

⁴ vgl. Urteil (OVG NRW) vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11.NE

⁵ vgl. Urteil des (OVG NRW) vom 19. Juni 2008 – 7 A 1392/07, bestätigt durch Urteil des BVerwG vom 17. Dezember 2012 – 4 C 2.08

⁶ vgl. Fußnote 4

- die **Begründung zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** (insbesondere unter Berücksichtigung städtebaulicher und funktionaler Kriterien) sowie
- die durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept **zugewiesene Versorgungsfunktion** der zentralen Versorgungsbereiche.

Im Folgenden werden in einem ersten Schritt die bestehenden konzeptionellen Vor- und Maßgaben zu den zuvor genannten Punkten zusammengestellt (vgl. Kapitel 2), bevor in einem zweiten Schritt Empfehlungen zur Überarbeitung gegeben werden (vgl. Kapitel 3).

Zur Bewertung des aktuellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbestandes wurde auf eine erneute flächendeckende Vollerhebung des einzelhandelsrelevanten Angebotes im Marsberger Stadtgebiet verzichtet, da davon auszugehen ist, dass sich – unabhängig vom gesamtstädtischen Angebotsbestand – die **strukturelle und räumliche Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbestandes** nicht wesentlich verändert hat.

Zur Überprüfung und gegebenenfalls Überarbeitung der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche wurde eine Ortsbesichtigung der entsprechenden Angebotsstandorte durchgeführt (Innenstadt Marsberg, Stadtteilzentren Westheim und Bredelar) und eine Bewertung der aktuellen Angebotssituation unter städtebaulichen und funktionalen Kriterien vorgenommen.

2 Aktuelle Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

In den Kapiteln 6 „*Leitbild und Zielsetzung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung*“ und 7 „*Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Marsberg*“ definiert die politisch beschlossene Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Marsberg neben den gesamtstädtischen Zielen zur Einzelhandelsentwicklung – die aus gutachterlicher Sicht unverändert beibehalten werden können und im Sinne einer stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Einzelhandelsentwicklung weiter verfolgt werden müssen – **Versorgungsfunktionen** für einzelne Standortbereiche im Stadtgebiet (sogenanntes räumliches Zentrenmodell) und grenzt diese Standortbereiche als **zentrale Versorgungsbereiche** im Sinne von § 2 (2), § 9 (2a) und § 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO beziehungsweise als Sonderstandorte des Einzelhandels ab.⁷

2.1 Räumliches Zentrenmodell

Das mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2009 beschlossene räumliche Zentrenmodell für die Stadt Marsberg identifiziert und definiert im bzw. für das Marsberger Stadtgebiet **zwei Typen von zentralen Versorgungsbereichen**: Zum einen den Zentrentyp des **Hauptgeschäftszentrums**, zum anderen den Zentrentyp des **Stadtteilzentrums**⁸. Ergänzt wird das einzelhandelsrelevante Angebot an diesen Standorten durch **integrierte Nahversorgungsstandorte** (Einzelbetriebe in städtebaulich integrierter Lage, die die fußläufige Nahversorgung in umliegenden Wohngebieten sichern) sowie einem **Sonderstandort des Einzelhandels**⁹ zur Ansiedlung von überwiegend großflächigen und autokundenorientierten Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment.

Die **idealtypische Ausstattung** der beiden zuvor genannten Zentrentypen wird im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wie folgt definiert:

Zentrentyp I – Hauptgeschäftszentrum in der Marsberger Innenstadt

Art und Umfang des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots sind im Vergleich zu den anderen Zentrentypen deutlich am größten.

Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt liegt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz deutlich vor den anderen Zentren Marsbergs. Vor allem die Angebote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamt-

⁷ vgl. Junker und Kruse (2009): S. 53ff.

⁸ ebenda: S. 52f.

⁹ Auf die Versorgungsfunktion und die Abgrenzung des Sonderstandortes „Meisenberg“ wird im Folgenden nicht dezidiert eingegangen, da sich für diesen Standortbereich gegenüber der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2009 kein Handlungsbedarf ergibt.

stadt und darüber hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt umfasst sämtliche zentrenrelevante Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und -tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der Dienstleistungen im Stadtgebiet im Vergleich zu den anderen Zentren führend. Dieser Zentrentyp zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- *vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich - mit Wettbewerbssituationen,*
- *breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen.*

Zentrentyp II – Stadtteilzentren

Der Innenstadt nachgeordnet sind die Stadtteilzentren. Im Vergleich zur Innenstadt verfügen diese über einen deutlich geringeren Verkaufsflächenbesatz und einen kleineren Einzugsbereich. Die Zentren dieses Typs erfüllen i.d.R. keine gesamtstädtische oder regionale Funktion, dennoch verfügen sie über eine hohe Angebotsrelevanz auf Ebene einzelner Stadtbereiche. Dieser Zentrentyp erfüllt z.T. auch über den Stadtteil hinausgehende Versorgungsfunktion. Er ist vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- *vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – teilweise mit Wettbewerbssituation,*
- *ergänzende Einzelhandelsangebote im mittel-/langfristigen Bedarfsbereich – nur teilweise mit Wettbewerbssituation, manche lediglich als Rand- oder Nebensortimente*
- *einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (z.B. Reisebüros, Gastronomie etc.).¹⁰*

Während das derzeitige einzelhandelsrelevante Angebot und das einzelhandelsnahe Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie die öffentlichen Einrichtungen in der Marsberger Innenstadt (in weiten Teilen) nach wie vor dem idealtypischen Ausstattungsgrad eines Hauptzentrums entsprechen, werden insbesondere die ehemals als Stadtteilzentren eingestufteten Angebotsstandorte in Westheim und Bredelar dem idealtypischen Ausstattungsgrad eines Stadtteilzentrums nicht gerecht. Des Weiteren steht nicht zu erwarten, dass an diesen Angebotsstandorten zukünftig einzelhandelsrelevante Entwicklungen eintreten werden, die eine Einstufung dieser Angebotsstandorte als Stadtteilzentren rechtfertigen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung zur Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen sowie der „Mindestausstattung“ von

¹⁰ vgl. Junker und Kruse (2009): S. 52f.

Nahversorgungszentren ist demnach, insbesondere für die *Stadtteilzentren Westheim und Bredelar*, eine Neubewertung der Versorgungsfunktion vorzunehmen.

2.2 Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Ausgehend von der Versorgungsfunktion der einzelnen Angebotsbereiche sowie dem damaligen Angebotsbestand grenzt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Marsberg – unter Würdigung und Anwendung städtebaulicher wie funktionaler Kriterien¹¹ – das **Hauptgeschäftszentrum** der Marsberger **Innenstadt** sowie die **Stadtteilzentren Westheim** und **Bredelar** als zentrale Versorgungsbereiche gemäß § 2 (2), § 9 (2a) und § 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO ab.

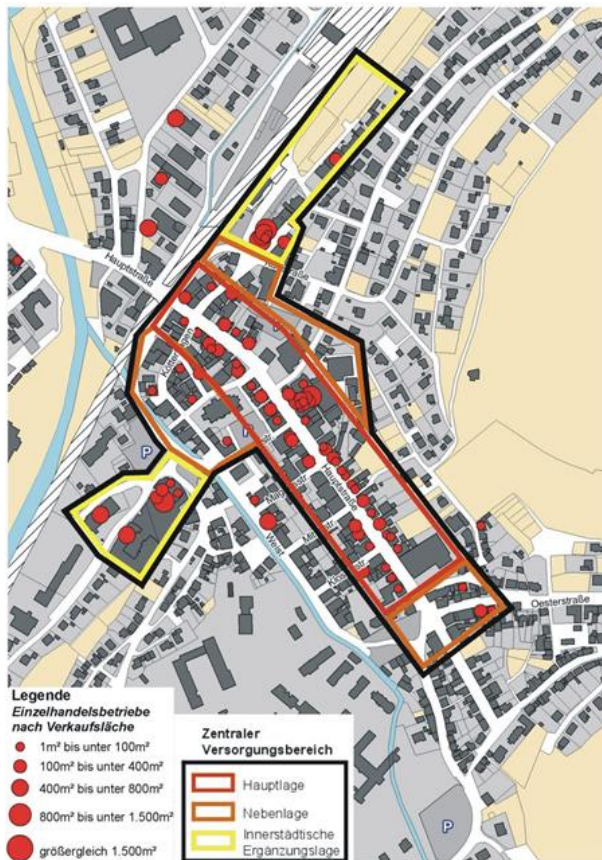
Als übergeordnetes Entwicklungsziel für die zentralen Versorgungsbereiche definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Ansiedlung von **zentren-** und **nahversorgungsrelevantem Einzelhandel**, wobei die (mögliche) quantitative Erweiterung des Angebotes in Abhängigkeit von der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches sowie dem bereits im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Angebot zu beurteilen ist.

Zentraler Versorgungsbereich Marsberg Innenstadt

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Marsberger Innenstadt orientiert sich im Wesentlichen am damaligen Angebotsbestand, insbesondere auch **unter Berücksichtigung der Flächenrestriktionen** zur Ansiedlung großflächigen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels entlang der Hauptstraße. Entsprechend der **heterogenen Angebotsstruktur** umfasst die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches neben den überwiegend **kleinteiligen Einzelhandelsangeboten** in der Hauptstraße (sogenannte **Hauptlage**), **Nebenlagen** mit einem bereits aufgelockerten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz sowie einer dominierenden Wohnnutzung und **innerstädtische Ergänzungslagen**, in denen großflächige, strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Angeboten lokalisiert sind. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Marsberg Innenstadt“ stellte sich im Jahr 2009 wie folgt dar:

¹¹ ebenda: S. 60

Karte 1: Zentraler Versorgungsbereich der Marsberger Innenstadt gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009



Quelle: Junker und Kruse (2009): S. 60

Entsprechend der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Marsberg Innenstadt“ als Hauptzentrum haben die hier lokalisierten einzelhandelsrelevanten Angebote sowie die einzelhandelsorientierten Dienstleistungseinrichtungen sowohl die Versorgung der im gesamten Stadtgebiet lebenden Bevölkerung als auch die Versorgung der im mittelfunktionalen Verflechtungsbereich der Umlandregion lebenden Einwohner sicherzustellen¹². Dieser Versorgungsauftrag ist nach wie vor aktuell und auch im Rahmen einer möglichen *Neubewertung* beziehungsweise *Neuabgrenzung* des zentralen Versorgungsbereiches zu berücksichtigen.

Um die Versorgungsfunktion zu sichern und (soweit möglich) auszubauen, definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept **Entwicklungsziele**, die sich gegenseitig ergänzen und in keiner Gewichtung zueinander stehen:

- *Erhalt, Ausbau und nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt*
- *Arrondierung des Angebotsspektrums, insbesondere durch zielgerichtete, bran-*

¹² vgl. Junker und Kruse (2009): S. 61

chenspezifische Weiterentwicklungen mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten empfehlenswert, um die Attraktivität dieses räumlichen Entwicklungs- und Angebotsschwerpunkts sichern zu können (Waren aller Bedarfsstufen). Sicherung der Magnetbetriebe, insbesondere auch der Lebensmittelanbieter als Frequenzerzeuger und Nahversorger für den Stadtteil.

- *Positionierung des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber nicht integrierten Standorten notwendig und sinnvoll, weitere Entwicklungen sind an diesen städtebaulich sinnvollen Standort zu lenken. Vorranggebiet für zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen, insbesondere in den zentrenprägenden Leitbranchen (z.B. Bekleidung/Wäsche).*
- *Ein Überschreiten der vorhandenen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume sinnvoll, wenn dies zur nachhaltigen Profilierung des Hauptgeschäftsbereichs durch eine aus städtebaulichen und siedlungsräumlichen Gesichtspunkten vorteilhafte Konzentration des Einzelhandels, insbesondere gegenüber nicht integrierten Standorten, beiträgt (Innen- vor Außenentwicklung).*
- *Entwicklungsfokus der Einzelhandelsentwicklungen in der Hauptlage zur Stabilisierung der städtebaulichen Grundstruktur: Betriebe aller Branchen und Größenordnungen sind zulässig. Nebenlagen und Ergänzungsbereiche mit funktional ergänzendem Charakter.*
- *Obgleich auf den ersten Blick kaum räumliche Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden, sind Angebotsausweitungen durch bauliche Nachverdichtung sowie Nach- bzw. Umnutzung von Flächen zu prüfen.¹³*

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Entwicklungsziele ist nachfolgend zu überprüfen (vgl. Kapitel 3), ob und in welchem Umfang die derzeitige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches eine zukunftsfähige Einzelhandelsentwicklung im Hauptgeschäftszentrum noch ermöglicht und inwieweit vor allem auch die Sicherung der Magnetbetriebe, insbesondere auch der Lebensmittelanbieter als Frequenzerzeuger und Nahversorger für den Stadtteil, mit der bestehenden Abgrenzung gewährleistet werden kann.

Zentrale Versorgungsbereiche Stadtteilzentren Westheim und Bredelar

Auch die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche in Westheim und Bredelar orientieren sich weitestgehend am Bestand, wobei im **Stadtteilzentrum Westheim** noch ein städtebaulicher Mittelpunkt mit einer Konzentration des einzelhandelsrelevanten Angebotes identifiziert werden kann (zwischen der Sparkasse im Nordosten und dem Kreuzungsbereich Waldecker Straße/Kasseler Straße im Südwesten). Beide zentralen Versorgungsbereiche erstrecken sich in bandartiger Form entlang der Bundesstraße 7 und weisen insgesamt nur einen sehr dünn ausgebildeten Einzelhandelsbesatz auf. Die **nahversorgungsrelevante Versorgungsfunktion** wird jeweils durch einen struk-

¹³ vgl. Junker und Kruse (2009): S. 62

turprägenden Lebensmittelbetrieb gewährleistet (Markant), wobei insbesondere der Betrieb in Westheim nicht mehr den marktüblichen Gegebenheiten entspricht (geringe Verkaufsfläche, fehlende Stellplatzmöglichkeiten etc.).

Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtteilzentrum Westheim“ und „Stadtteilzentrum Bredelar“ stellten sich im Jahr 2009 wie folgt dar:

Karte 2: Zentrale Versorgungsbereiche Stadtteilzentren Westheim und Bredelar gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009



Quelle: Junker und Kruse (2009): S. 63-64

Auch für die zentralen Versorgungsbereiche in Westheim und Bredelar definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Entwicklungsziele, um die Versorgungsfunktion dieser Standortbereiche zu sichern beziehungsweise (soweit möglich) auszubauen:

- *Sicherung und bedarfsorientierter Ausbau des Nahversorgungsangebots vor dem Hintergrund einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Marsberger Stadtgebiet.*
- *Sicherung und Arrondierung des kleinteiligen Ergänzungsangebots aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich gemäß der Versorgungsfunktion für die umliegenden Stadtbereiche.*
- *Schwerpunkt: nahversorgungsrelevante Sortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe*
- *Zulässig sind daher grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 800 m² pro Betrieb. Darüber hinaus gehende Betriebsgrößen, beispielsweise für frequenzerzeugende Lebensmittelbetriebe zur Nahversorgung der Bevölkerung, bedürfen einer Einzelfallprüfung. Auch Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind zwar grundsätzlich zulässig, die Realisierung einer Neuansiedlung insbesondere großflächiger Betriebe er-*

scheint aufgrund fehlender Flächenpotenziale in den Stadtteilzentren jedoch unwahrscheinlich.¹⁴

Unabhängig von der Einstufung dieser beiden zentralen Versorgungsbereiche als Stadtteilzentren (vgl. Kapitel 2.1) ist nachfolgend zu überprüfen, ob die zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche heranzuziehenden städtebaulichen und funktionalen Kriterien nach wie vor erfüllt werden und ob die beiden Standortbereiche den in der Zwischenzeit durch die Rechtsprechung entwickelten Kriterien zur Mindestausstattung von zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Nahversorgungszentren)¹⁵ entsprechen.

¹⁴ vgl. Junker und Kruse (2009): S. 62-63

¹⁵ vgl. Urteil (OVG NRW) vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11.NE

3 Empfehlungen zur Überarbeitung einzelner konzeptioneller Bausteine

Ausgehend vom aktuellen Angebotsbestand an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, den derzeitigen städtebaulichen Begebenheiten in den zentralen Versorgungsbereichen¹⁶ sowie unter Berücksichtigung der durch die Rechtsprechung entwickelten Kriterien zur Versorgungsfunktion und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen empfiehlt es sich, sowohl das räumliche Zentrenmodell für die Stadt Marsberg (vgl. Kapitel 3.1) als auch (in einer kleinräumigen Betrachtung) die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 3.2) entsprechend anzupassen.

3.1 Aktualisierung des räumlichen Zentrenmodells

Die Versorgungsfunktion der **Marsberger Innenstadt** als Hauptgeschäftszentrum ist – auch unter Berücksichtigung des derzeitigen Angebotsbestandes – nach wie vor gegeben. Dieser Standortbereich ist der Angebotsstandort mit den größten Verkaufsflächenanteilen im gesamten Marsberger Stadtgebiet. Entsprechend der mittelzentralen Versorgungsfunktion kommt der Marsberger Innenstadt nach wie vor ein Versorgungsauftrag für die im Stadtgebiet sowie die in der näheren Umgebung lebenden Einwohner zu.

Demgegenüber entspricht der derzeitige Angebotsbestand in den zentralen Versorgungsbereichen **Stadtteilzentrum Westheim** und **Stadtteilzentrum Bredelar** aktuell nicht der diesen Standortbereichen durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 zugewiesenen Versorgungsfunktion. So ist in beiden zentralen Versorgungsbereichen weder ein „*vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich*“ noch ein „*ausgeprägtes ergänzendes Einzelhandelsangebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich*“ zu beobachten. Zudem ist aufgrund der angebotsseitigen Konzentrationsprozesse im Einzelhandel sowie der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen in den Stadtteilen Westheim und Bredelar nicht davon auszugehen, dass sich diese beiden Angebotsstandorte zukünftig entsprechend ihrer Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum entwickeln werden.

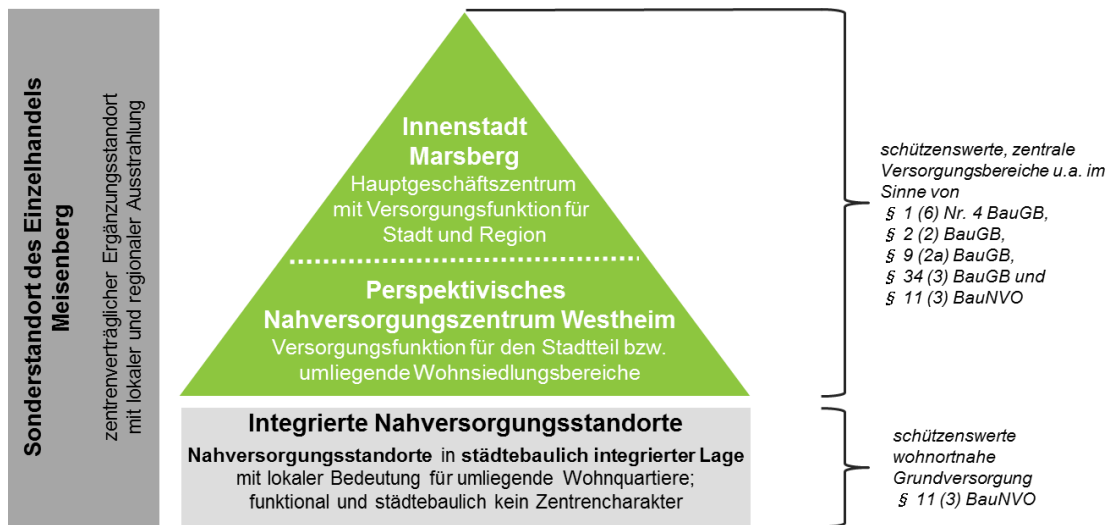
Vielmehr ist es insbesondere unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes NRW zur „Mindestausstattung von Nahversorgungszentren“¹⁷ fraglich, ob es sich bei den beiden Standortbereichen überhaupt um zentrale Versorgungsbereiche handeln kann, da sie selbst die rechtlich geforderten Mindeststandards eines Nahversorgungszentrums nicht beziehungsweise nur in Ansätzen erfüllen. Eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion kann für beide

¹⁶ Jeweils bewertet mittels einer am 10.02.2014 durchgeführten Ortsbegehung in den zentralen Versorgungsbereichen.

¹⁷ vgl. Urteil (OVG NRW) vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11.NE

Standortbereiche (derzeit) nicht konstatiert werden. Dementsprechend wird die Überarbeitung des räumlichen Zentrenmodells wie nachfolgend dargestellt empfohlen:

Abbildung 1: Räumliches Zentrenmodell im Jahr 2014



Quelle: eigene Darstellung

Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftszentrum“

Dieser Zentrentyp zeichnet sich idealtypisch durch folgende Merkmale aus:

- gesamtstädtische und regionale Versorgungsbedeutung,
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Fach Einzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Dienstleistungen

Entsprechend der vorangestellten Kriterien wird die Marsberger Innenstadt weiterhin als zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftszentrum“ mit örtlicher und überörtlicher Versorgungsbedeutung definiert. Es ergibt sich keine Veränderung gegenüber der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2009.

Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“

Dieser Zentrentyp zeichnet sich idealtypisch durch folgende Merkmale aus:

- Versorgungsfunktion für den Stadtteil beziehungsweise umliegende Wohnsiedlungsbereiche,
- Vorhandensein mindestens eines strukturprägenden Betriebes des kurzfristigen Bedarfsbereiches (v. a. im Lebensmittelbereich), ergänzende kleinflächige An-

bieter und Randsortimente aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; hinsichtlich der gesamten Warenpalette lückenhaft und wenig differenziert,

- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- geringes beziehungsweise eingeschränktes Dienstleistungsangebot,
- vereinzelt Gastronomie.

Lediglich der Angebotsstandort in Westheim lässt in Ansätzen ein ergänzendes kleinflächiges Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (u.a. Geise Leuchten, Moden Jesper und Ritzenhoff Werksverkauf) sowie einen ergänzenden Dienstleistungsbeitrag von einigem Gewicht erkennen. Allerdings entspricht der hier ansässige Lebensmittelbetrieb „Markant Michels“ mit seinem Marktauftritt nach wie vor nicht mehr den wettbewerblichen Gegebenheiten, so dass er kaum als strukturprägender Lebensmittelbetrieb eingestuft werden kann. Aus den vorgenannten Gründen übernimmt der zentrale Versorgungsbereich in Westheim die Versorgungsfunktion eines „**perspektivischen Nahversorgungszentrums**“, das durch die zukünftige Ansiedlung von (insbesondere) nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsflächen weiter zu entwickeln beziehungsweise zu qualifizieren ist.

Demgegenüber erfüllt der Standortbereich in Bredelar nur das Kriterium des „Vorhandenseins eines strukturprägenden Betriebes des kurzfristigen Bedarfsbereiches“ (Markant). Ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind kaum vorhanden, so dass die für einen zentralen Versorgungsbereich essentielle Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen nicht gegeben ist. Aus diesem Grund wird der Standortbereich in Bredelar als „**integrierter Nahversorgungsstandort**“ (siehe nachfolgender Absatz) mit einer Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil Bredelar definiert.

Integrierte Nahversorgungsstandorte

Als integrierte Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in **städtebaulich integrierter Lage**, an denen zumindest ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden fußläufigen beziehungsweise wohnortnahen Nahversorgung der Marsberger Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftszentrum, perspektivisches Nahversorgungszentrum) geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die integrierten Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (im Sinne einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnahe Grundversorgung der Bevölkerung auswirken.

Als **integrierte Nahversorgungsstandorte** im vorgenannten Sinn sind der Lebensmittelvollsortimenter Markant im Stadtteil Bredelar sowie der Lebensmitteldiscounter Netto im Stadtteil Marsberg zu definieren.

Sonderstandort des Einzelhandels

Dieser Angebotsstandort zeichnet sich idealtypisch durch folgende Merkmale aus:

- gesamtstädtische(s) und überörtliche(s) Einzugsgebiet/Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, regelmäßig hoher Verkaufsflächenanteil nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- in der Regel kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

Entsprechend der vorangestellten Kriterien wird der Angebotsstandort Meisenberg weiterhin als „**Sonderstandort des Einzelhandels**“ mit gesamtstädtischer und überörtlicher Versorgungsbedeutung definiert. Es ergibt sich keine Veränderung gegenüber der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2009.

Unter Berücksichtigung der zuvor definierten Standortkategorien beziehungsweise Versorgungsfunktionen einzelner Angebotsbereiche ergibt sich für die Stadt Marsberg die nachfolgend dargestellte perspektivische Zentren- beziehungsweise Standortstruktur:

Karte 3: Perspektivische Zentren- und Standortstruktur in der Stadt Marsberg im Jahr 2014

Zentrale Versorgungsbereiche:

- Konzentration von zentrenbedeutsamen Funktionen
- Multifunktionalität (Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Verwaltung etc.)
- städtebauliche und gestalterische Einheit

- **Innenstadt:** gesamtstädtische bzw. überörtliche Bedeutung
- **perspektivisches Nahversorgungszentrum:** stadtteilbezogene Grundversorgung

Sonderstandort des Einzelhandels:

- Konzentration von überwiegend großflächigen und autokundenorientierten Betrieben
- gewerblich geprägte bzw. periphere (städtebaulich nicht integrierte) Lage

- Meisenberg: gesamtstädtische u. z.T. überörtliche Bedeutung

Integrierte Nahversorgungsstandorte:

- Standorte mit mindestens einem strukturprägendem Einzelhandelsbetrieb in städtebaulich integrierter Lage

- ▲ 1 Markant, Bredelar
- ▲ 2 Netto, Marsberg



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Junker und Kruse (2009): S. 54

3.2 Aktualisierung der zentralen Versorgungsbereiche

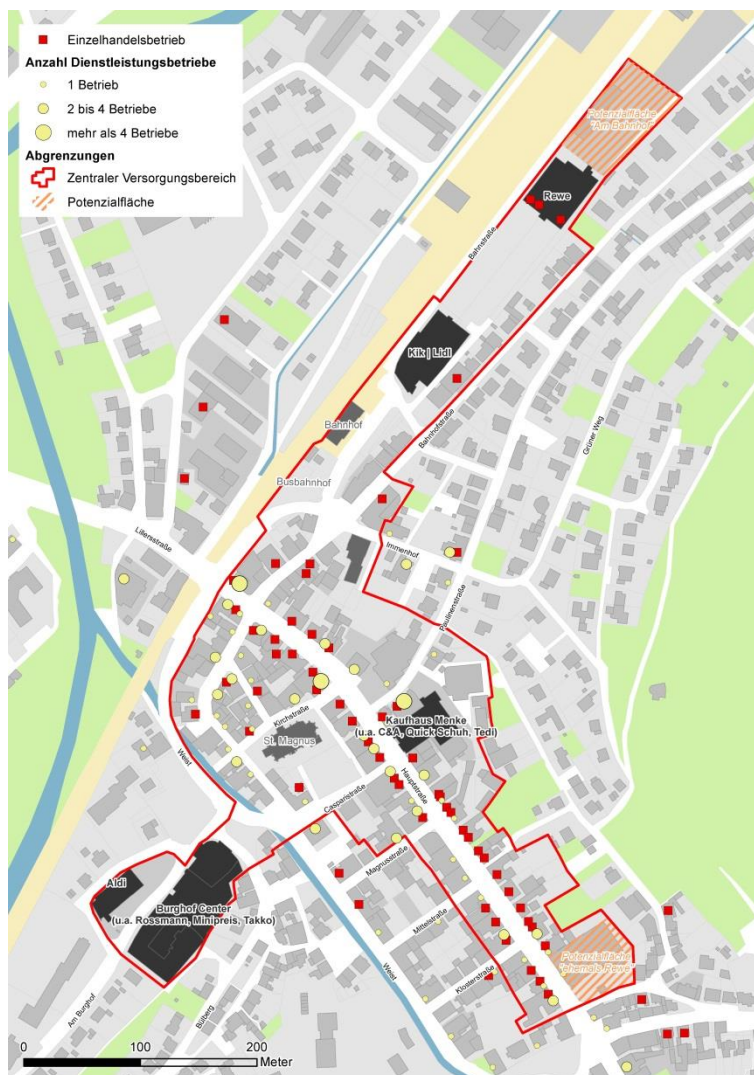
Neben der Überarbeitung des räumlichen Zentrenmodells und der damit einhergehenden Überprüfung von Versorgungsfunktionen der einzelnen Standortbereiche ist insbesondere für die zentralen Versorgungsbereiche in Marsberg und Westheim eine Neubewertung und -abgrenzung der Zentren zu empfehlen, um einerseits der durch die Rechtsprechung vorgegebenen Kriterien gerecht zu werden und andererseits die für die zentralen Versorgungsbereiches definierten Entwicklungsziele erreichen zu können.

Hauptgeschäftszentrum Marsberg Innenstadt

Das Hauptgeschäftszentrum der Marsberger Innenstadt setzt sich nach wie vor durch drei heterogene, in Teilen räumlich separate, Einkaufslagen zusammen. Gleichwohl leisten alle Einkaufslagen einen wichtigen Beitrag zur Versorgungsfunktion des Marsberger Hauptgeschäftszentrums:

- Als klassische und **historisch gewachsene Hauptgeschäftslage** ist die Hauptstraße mit dem hier lokalisierten, überwiegend kleinteiligen und zum Teil inhabergeführten Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot zu definieren.
- Als **ergänzende Einkaufslagen**, insbesondere des großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, sind das Burghofcenter im Südwesten sowie der Angebotsstandort am Bahnhof (derzeit Lidl, Rewe und KIK) zu definieren.

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Angebotsbestandes, der räumlichen Verteilung der Einzelhandels-, Dienstleistungsbetriebe und öffentlichen Einrichtungen sowie der möglichen Entwicklungspotenziale in der Marsberger Innenstadt lässt sich der zentrale Versorgungsbereich der Marsberger Innenstadt aktuell wie folgt abgrenzen:

Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Marsberg Innenstadt

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Junker und Kruse (2009): S. 60

Neben der **parzellenscharfen Abgrenzung** des Hauptgeschäftszentrums zeigen sich die größten Veränderungen gegenüber der Abgrenzung im Jahr 2009 südlich des Potenzialstandortes „ehemals Rewe“ sowie nordöstlich des derzeitigen Angebotsbestandes am Bahnhof. Die *Neuabgrenzung* des zentralen Versorgungsbereiches lässt sich unter Berücksichtigung städtebaulicher und funktionaler Kriterien wie folgt begründen:

- Die nach wie vor **höchste Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte** zeigt sich auf einer Länge von rund 500 m beidseitig der Hauptstraße. In dieser historisch gewachsenen Haupteinkaufslage ist eine abwechslungsreiche Nutzungsmischung vorhanden, der hier lokalisierte Einzelhandelsbesatz setzt sich überwiegend aus kleinteiligen, inhabergeführten wie filialisierten Einzelhandelsbetrieben zusammen. Als **strukturprägende Magnetbetriebe** sind die Einzelhandelsbetriebe in der ehemaligen Immobilie des Kaufhaus Menke zu identifizieren. Eine Tiefenentwicklung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes in die von der Hauptstraße abzweigenden Straßen ist lediglich in den Straßenzügen Kötterhagen und Bahnhofstraße gegeben.

- Die historisch gewachsene Haupteinkaufslage ist als **städtebauliches Rückgrat** des Hauptgeschäftszentrums auch zukünftig durch die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zu stärken und im Hinblick auf ihre städtebauliche Attraktivität zu erhalten. Zugleich ist allerdings zu berücksichtigen, dass eine quantitative Erweiterung des derzeitigen Angebotes (ungeachtet der negativen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen) sich aufgrund der fehlenden Flächenpotenziale entlang der Haupteinkaufslage schwierig gestalten wird.
- Gegenüber dem Jahr 2009 hat sich insbesondere im **südlichen Teil der Hauptstraße** der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz negativ entwickelt. Wenngleich auch hier noch vereinzelt hochwertige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ansässig sind, hat die Anzahl der leerstehenden Ladenlokale sukzessive zugenommen. Auch eine Wiedernutzung der leerstehenden Rewe-Immobilie ist bis heute nicht gelungen, wenngleich aufgrund der beengten räumlichen Situation entlang der Hauptstraße an dieser Stelle die einzige Möglichkeit gegeben ist, durch eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln.
- **Südöstlich der ehemaligen Rewe-Immobilie** ist nur noch ein sehr rudimentäres Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot vorhanden, eine durchgängige Nutzungsmischung ist nicht gegeben. Um die zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf den Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches konzentrieren zu können und zugleich die bereits vorhandenen Leerstände einer neuen Nutzung zuzuführen wird daher empfohlen, den im Jahr 2009 als Ergänzungsbereich definierten Angebotsbereich um Mühlenstraße und Oesterstraße aus dem zentralen Versorgungsbereich herauszunehmen.
- Südwestlich der Haupteinkaufslage ist in einer Entfernung von rund 200 m mit dem **Burghofcenter** nach wie vor ein Angebotsstandort lokalisiert, dessen Einzelhandelsbesatz (unter anderem Minipreis, Aldi, Rossmann) die überwiegend **kleinteiligen Angebotsstrukturen in der Hauptstraße ergänzt**. Die **fußläufige Anbindung** an die historisch gewachsene Haupteinkaufslage ist als **unterdurchschnittlich** zu bewerten. Die im/am Burghofcenter lokalisierten Einzelhandelsbetriebe tragen insbesondere **zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Hauptgeschäftszentrums** bei, wobei die städtebaulichen Strukturen in erster Linie auf den autokundenorientierten Versorgungseinkauf ausgerichtet sind. Aufgrund der nahversorgungsrelevanten Versorgungsbedeutung dieser Einzelhandelslage ist dieser Bereich in unveränderter Form Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Marsberg Innenstadt.
- In nordöstlicher Richtung von der Hauptstraße abzweigend erstreckt sich auf einer Länge von knapp **550 m** entlang der **Bahnhofstraße** eine weitere ergänzende Einzelhandelslage. Während die ersten 200 m zwischen der Hauptstraße und dem Bahnhof **fußläufig an die Hauptgeschäftslage angebunden sind** und von kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen geprägt werden, sind die sich daran anschließenden Handelsflächen (derzeit KIK, Lidl und Rewe) ebenfalls mehrheitlich auf den **autokundenorientierten Versor-**

gungseinkauf ausgerichtet. Die städtebauliche und funktionale Anbindung an die Haupteinkaufslage ist als unterdurchschnittlich zu bewerten.

- Gleichwohl tragen auch die hier lokalisierten Handelsflächen (insbesondere der Lebensmittelbetriebe Lidl und Rewe) zur **nahversorgungsrelevanten Versorgungsfunktion des Marsberger Hauptgeschäftszentrums** bei. Die Einbindung dieser Handelsflächen in den zentralen Versorgungsbereich ist aus gutachterlicher Sicht zwingend beizubehalten, um die bereits im Hauptgeschäftszentrum lokalisierten **Magnetbetriebe zu sichern** und deren **Funktion als Frequenzerzeuger und Nahversorger** für den Stadtteil zu erhalten.
- Aus demselben Grund wird darüber hinaus empfohlen, den zentralen Versorgungsbereich entlang der Bahnhofstraße um eine **weitere Potenzialfläche** zu erweitern. Wenngleich die fußläufige Nahversorgungsfunktion innerhalb des Hauptgeschäftszentrums hierdurch nicht positiv beeinflusst wird, wird durch Ausweisung dieser Potenzialfläche die Möglichkeit geschaffen, **einen strukturprägenden Lebensmittelbetrieb räumlich angrenzend an die Haupteinkaufslage zu binden** und die nahversorgungsrelevante Versorgungsfunktion des Marsberger Hauptgeschäftszentrums mittel- bis langfristig zu sichern.

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Oberstes Ziel ist die Sicherung und langfristige Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten, insbesondere des großflächigen Einzelhandels, in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich.

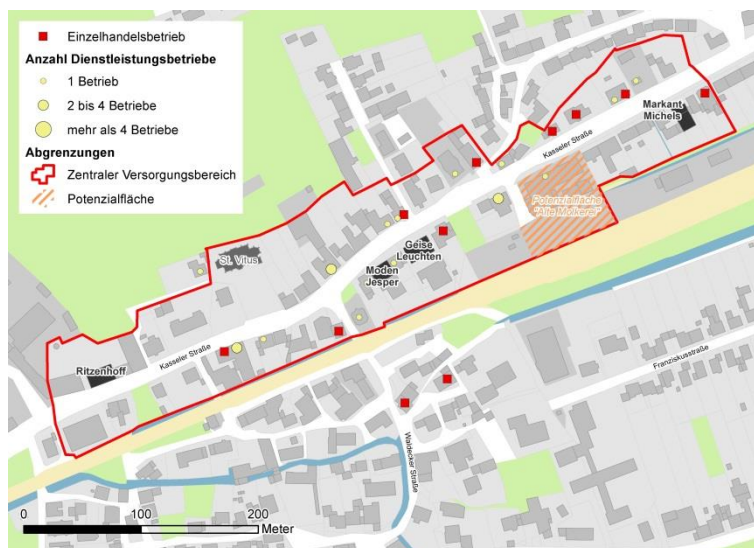
Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

- Sicherung und Ausbau als Hauptgeschäftszentrum der Stadt Marsberg mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie den mittelfernen Einzugsbereich
- Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung des zentralen Stadtbereiches
- Sicherung eines funktionsfähigen und attraktiven Hauptgeschäftszentrums (auch im Hinblick auf die Multifunktionalität und städtebauliche Qualität)
- qualitative Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots, insbesondere in den zentrumsprägenden Leitbranchen; weitere Ansiedlung ergänzender Dienstleistungsbetriebe und Gastronomieangebote zur Stärkung der Nutzungsmischung
- Wieder- und/oder Umnutzung der leerstehenden Ladenlokale im zentralen Versorgungsbereich

Perspektivisches Nahversorgungszentrum Westheim

Die Abgrenzung des **perspektivischen Nahversorgungszentrums Westheim** ist weitestgehend identisch mit der alten Abgrenzung des Stadtteilzentrums Westheim, wobei auch für das perspektivische Nahversorgungszentrum Westheim die rechtlich geforderte parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorgenommen wird. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches stellt sich unter Berücksichtigung städtebaulicher und funktionaler Kriterien wie folgt dar:

Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich perspektivisches Nahversorgungszentrum Westheim



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Junker und Kruse (2009): S. 64

Der zentrale Versorgungsbereich des perspektivischen Nahversorgungszentrums erstreckt sich in bandartiger Form auf einer Länge von rund **600 m** beidseitig entlang der Kasseler Straße. Begrenzt wird der zentrale Versorgungsbereich von dem Lebensmittelbetrieb Markant Michels im Nordosten sowie dem Ritzenhoff Werksverkauf im Südwesten. Die in diesem Bereich lokalisierten Bebauungsstrukturen sind überwiegend kleinteilig, es zeigt sich eine heterogene Mischung aus (freistehenden) Wohnhäusern, vereinzelt Hofstellen, reinen Geschäftsimmobilien sowie gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern. Leerstehende Ladenlokale sind nur vereinzelt vorhanden.

Der dichteste Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz zeigt sich auf einer Länge von rund 250 m **zwischen der Alten Molkerei und dem Kreuzungsbereich Kasseler Straße/Waldecker Straße**. Hier sind mit den Einzelhandelsbetrieben Moden Jesper und Geise Leuchten auch die größten Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil ansässig.

Ergänzt wird das einzelhandelsrelevante Angebot im zentralen Versorgungsbereich durch diverse Dienstleistungsangebote (unter anderem Sparkasse, Volksbank, Friseur, Café, Gastronomie), die ebenfalls zur Sicherung der Nahversorgung der im Stadtteil lebenden Einwohner beitragen, sowie durch öffentliche/kulturelle Einrichtungen (unter anderem St. Vitus).

Aus einzelhandelsseitiger Sicht wird die Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches derzeit ausschließlich durch den Lebensmittelmarkt Markant Michels sowie vereinzelte Betriebe des Lebensmittelhandwerkes (Bäckereien) gewährleistet. In der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege ist mit Ausnahme des Randsortimentes des zuvor benannten Lebensmittelmarktes aktuell kein weiteres Angebot innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches vorhanden, so dass das Nahversorgungszentrum Westheim lediglich als **perspektivisches Nahversorgungszentrum** eingestuft werden kann.

Es ist nach wie vor erforderlich, dass insbesondere das nahversorgungsrelevante Angebot im zentralen Versorgungsbereich ausgebaut wird, um die **wohnungs- beziehungsweise wohnortnahe Grundversorgung in städtebaulich integrierter Lage** zu sichern.

Diesbezüglich ist als mögliche Entwicklungsfläche vor allem auf die Grundstücke der Alten Molkerei abzustellen, da diese zentral im perspektivischen Nahversorgungszentrum lokalisiert und für die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelbetriebes geeignet sind (Potenzialfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches). In jedem Fall zu vermeiden, ist die Ansiedlung zusätzlicher (nahversorgungsrelevanter) Anbieter außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, da hierdurch die Angebotsausstattung innerhalb des perspektivischen Nahversorgungszentrums weiter geschwächt würde und in letzter Konsequenz der zentrale Versorgungsbereich die ihm zugewiesene Versorgungsfunktion nicht mehr erfüllen könnte. Zugleich könnte für die mögliche Schaffung einer angebotsseitigen „Insellage“ die räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht gerechtfertigt werden.

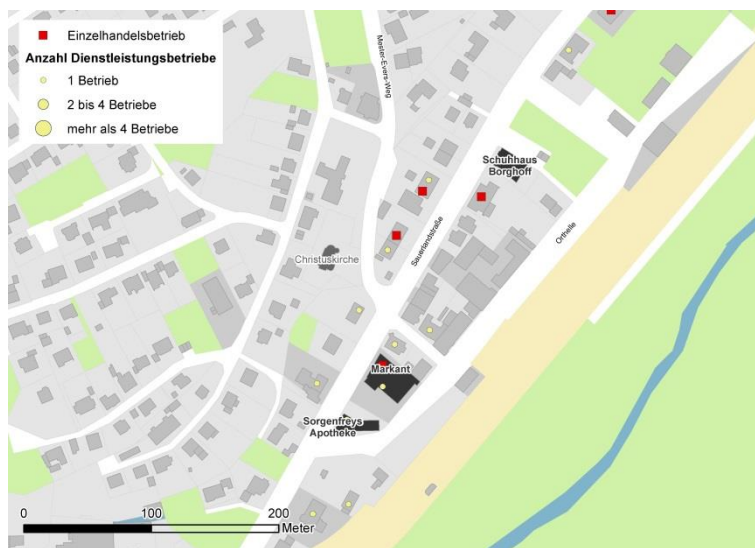
Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Sicherung der (Nah-)Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche und die Einwohner des Stadtteils Westheim
- soweit möglich: Erhöhung der funktionalen Dichte durch Ansiedlung und Ausbau ergänzender nahversorgungsrelevanter Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
- Ansiedlung eines (mittel- und langfristig) marktgängigen Lebensmittelbetriebes, insbesondere auch zum Ausbau des einzelhandelsrelevanten Angebotes in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege

Integrierter Nahversorgungsstandort Bredelar

Entsprechend dem aktualisierten räumlichen Zentrenmodell ist es zu empfehlen, dass ehemalige Stadtteilzentrum Bredelar zukünftig als **integrierten Nahversorgungsstandort** zu bewerten, dem eine (zu sichernde) Nahversorgungsfunktion für die Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil Bredelar zukommt. Die Abgrenzung als zentraler Versorgungsbereich kann somit entfallen.

Karte 6: Integrierter Nahversorgungsstandort Bredelar



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Junker und Kruse (2009): S. 64

Das bedeutet allerdings nicht, dass eine zusätzliche Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten (Grundsatz 1 in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes¹⁸) und zentrenrelevanten (Grundsatz 2 in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes¹⁹) Einzelhandelsangeboten im Stadtteil Bredelar gänzlich ausgeschlossen ist:

- So können, eine **städtebaulich integrierte Lage** vorausgesetzt, Einzelhandelsbetriebe mit **nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** gemäß Marsberger Sortimentsliste²⁰ und einer Gesamtverkaufsfläche < 200 m² grundsätzlich realisiert werden²¹. Bei einer Gesamtverkaufsfläche > 200 m² ist zu überprüfen, ob für den entsprechenden Betrieb die Nahversorgung der im unmittelbaren Wohnumfeld vorhandenen Wohnbevölkerung nachgewiesen werden kann²².
- In Bezug auf Einzelhandelsbetriebe mit **zentrenrelevanten Kernsortimenten** gemäß Marsberger Sortimentsliste²³ impliziert die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einen konsequenten Ausschluss außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche²⁴.
- Demgegenüber sieht der Gesetzgeber unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mit Ausnahme des § 34 Absatz 3 BauGB) keinen Prüfbedarf und damit

¹⁸ vgl. Junker und Kruse (2009): S. 77f.

¹⁹ ebenda: S. 78f.

²⁰ ebenda: S. 73

²¹ ebenda: S. 78

²² ebenda

²³ ebenda: S. 73f.

²⁴ ebenda: S. 78f.

auch keinen expliziten Regelungsbedarf. Trifft dies auf Lebensmittelmärkte in der überwiegenden Mehrheit der Ansiedlungsfälle sogar zu, muss dies für andere zentrenrelevante Branchen (wie z. B. Bekleidung, Schuhe, Elektronik) klar verneint werden. Denn z. B. ein Bekleidungsfachmarkt mit einer Größenordnung von 500 m² Verkaufsfläche erreicht recht schnell relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentsspezifischen Angebot im betroffenen zentralen Versorgungsbereich von 50 % und auch mehr. Dass in so einer Konstellation städtebauliche Folgewirkungen sehr wahrscheinlich wären, lässt sich auch aus dem Urteil des OVG NRW vom 24. Oktober 2006 schlussfolgern. Will man dies verhindert wissen, ist die Konsequenz ein gänzlicher Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten, in Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung sowie in allgemeinen oder besonderen Wohngebieten städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer - auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit - stellt sich dieser Ausschluss für Mischgebiete bzw. für Allgemeine Wohngebiete dar.

- Insbesondere in räumlich abgesetzten Stadtteilen (wie zum Beispiel Bredelar) existieren traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen, die in der Regel durch kleinflächige, oftmals inhabergeführte Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sind. Für diese soll das Konzept **keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben** formulieren, was in der Regel auch einem politischen Konsens und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt entspricht. Für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob ein konsequenter Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels oder eine Zulässigkeit im Sinne einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes bzw. den stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Marsberg entspricht.

4 Fazit

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Marsberg aus dem Jahr 2009 stellt nach wie vor eine fundierte Grundlage für stadtentwicklungs- politische Entscheidungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Marsberg dar. Zur Absicherung auch der bauleitplanerischen Umsetzung sollte jedoch in naher Zukunft über eine Aktualisierung der gesamstädtischen Bestandsdaten nachgedacht werden.

Unter Berücksichtigung der aktuellen angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen im Stadtgebiet, der städtebaulichen Gegebenheiten in den zentralen Versorgungsbereichen sowie der seit dem Jahr 2009 ergangenen obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung empfiehlt es sich, sowohl das räumliche Zentrenmodell als auch die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche in Westheim und Marsberg anzupassen.

Demnach ist die Marsberger Innenstadt weiterhin als Hauptgeschäftszentrum einzustufen, die im Jahr 2009 als Stadtteilzentren definierten Angebotsstandorte in Westheim und Bredelar sind als **perspektivisches Nahversorgungszentrum** (Westheim) beziehungsweise als **integrierte Nahversorgungsstandorte** (Bredelar) einzuordnen (vgl. Kapitel 3.1). Somit entfällt im Stadtteil Bredelar die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches, die Abgrenzungen in der Marsberger Innenstadt und im Stadtteil Westheim werden zum einen parzellenscharf und zum anderen an die städtebaulichen Entwicklungen des jeweiligen Angebotsbereiches angepasst (vgl. Kapitel 3.2).

Alle übrigen konzeptionellen Festlegungen, insbesondere

- das übergeordnete Leitbild der **räumlich-funktionalen Gliederung**²⁵,
- die **Ziele** der Einzelhandelsentwicklung in Marsberg²⁶,
- die Entwicklungsempfehlungen für den **Sonderstandort Meisenberg**²⁷,
- die **Marsberger Sortimentsliste**²⁸ sowie
- die **Grundsätze** zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung²⁹

sind nach wie vor aktuell und haben weiterhin Bestand.

Bedingt durch die Änderungen des räumlichen Zentrenmodells sind die Grundsätze 1 und 2 zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung semantisch wie folgt anzupassen:

²⁵ vgl. Junker und Kruse (2009): S. 44ff.

²⁶ ebenda: S. 48ff.

²⁷ ebenda: S. 64ff.

²⁸ ebenda: S. 68ff.

²⁹ ebenda: S. 76ff.

„Grundsatz 1:

Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt, im perspektivischen Nahversorgungszentrum sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung an in städtebaulich integrierten Lagen zulässig.

Grundsatz 2:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) sind zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich der Marsberger Innenstadt sowie eingeschränkt im perspektivischen Nahversorgungszentrum (<800 m²) zulässig. “