

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0188/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann	05.05.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Erneute Offenlage für das Einzelhandelskonzept der Stadt Rösrath:
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) in Verbindung mit § 4a (3)
Baugesetzbuch**

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann beschließt die Stellungnahme der Verwaltung über die erneute Offenlage zum Einzelhandelskonzept der Stadt Rösrath.

Sachdarstellung / Begründung:

Mit Schreiben vom 7. April 2011 hat die Stadt Rösrath im Rahmen der erneuten Offenlage des Rösrather Einzelhandelskonzeptes die Stadt Bergisch Gladbach um Stellungnahme gebeten. Für die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) in Verbindung mit § 4a (3) hat die Stadt Rösrath als Frist den 9. Mai 2011 gesetzt.

Die Struktur des Rösrather Einzelhandelskonzeptes ähnelt von den Grundzügen her der des Bergisch Gladbacher Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes. Es umfasst die räumliche Abgrenzung und Funktionszuordnung der zentralen Versorgungsbereiche, die Rösrather Sortimentsliste, eine Bestandsanalyse, eine Prognoseberechnung zum Einzelhandel mit drei Szenarien sowie Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung mit entsprechenden Vorschlägen für Einzelmaßnahmen.

Ziele des Rösrather Einzelhandelskonzeptes sind die Erhaltung der zentralörtlichen Funktion Rösraths als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums sowie die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche. Außerdem soll eine planungsrechtliche Konzentration des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen und die flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung gewährleistet werden. Ferner sind unter anderem eine Aufwertung der Einkaufszonen sowie eine Stärkung und Revitalisierung der Interessengemeinschaften der Einzelhändler vorgesehen.

Das Rösrather Zentrenkonzept wurde vom Rat der Stadt Rösrath am 5. November 2007 beschlossen. Es definiert die zentralen Versorgungsbereiche mit Rösrath-Mitte als Hauptzentrum sowie Hoffnungsthal und Forsbach als Nebenzentren. In Rösrath-Mitte befinden sich insgesamt 66 Einzelhandelsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von 11.300 Quadratmetern. Hoffnungsthal verfügt über 3.300 Quadratmeter Verkaufsfläche verteilt auf 39 Einzelhandelsbetriebe und Forsbach über 17 Einzelhändler mit 2.675 Quadratmetern Verkaufsfläche. Die Nahversorgung mit kurzfristigem Bedarf wird laut Einzelhandelskonzept über die vorhandenen und derzeit projektierten Geschäfte flächendeckend gewährleistet.

Gemäß Zentrenkonzept sollen außerdem zentrenrelevante Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zum deren Schutz beschränkt werden. Großflächige Betriebe, bei denen die Verkaufsfläche bei über 800 Quadratmetern liegt, dürfen nur noch innerhalb der festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden (Urteil des BVerwG vom 24. November 2005). Eine Ausnahme stellt das überregional bekannte Höffner Rösrather Möbelzentrum im Stadtteil Kleineichen dar. Dieses nimmt von den sechs großflächigen Einzelhändlern außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche mit 40.000 Quadratmetern den weitaus größten Anteil der Verkaufsfläche ein (insgesamt 49.200 Quadratmeter). Dieser Standort ist als dezentraler Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels einzustufen. Die Stadt Rösrath plant, neben dem bestehenden Höffner Rösrather Möbelzentrum einen Möbeldiscounter mit weiteren 8.000 Quadratmetern anzusiedeln (siehe auch Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach zum Bebauungsplan 103 „Rösrather Möbelzentrum“ und zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans „Rösrather Möbelzentrum“, Drs. 0181/2011).

Die Sortimentsliste der Stadt Rösrath orientiert sich an den im Anhang des § 24a Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro NRW) genannten Sortimenten und stimmt im Wesentlichen mit der Sortimentsliste der Stadt Bergisch Gladbach überein. Eine Ausnahme bildet die Sortimentsgruppe „Fahrräder und Zubehör“, die in Rösrath zentrenrelevant, in

Bergisch Gladbach jedoch als nicht zentrenrelevant deklariert ist. Außerdem ist die Sortimentsgruppe „Teppiche“ in Bergisch Gladbach als zentrenrelevant, in Rösrath dagegen als nicht zentrenrelevant eingestuft. Der Abschnitt 5 „Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren und Einrichtungszubehör (ohne Möbel)“ der Rösrather Sortimentsliste wurde im Zuge der oben erwähnten Planung des Möbeldiscounters nochmals konkretisiert. Hier beruft sich die Stadt Rösrath auf eine Regelung im Einzelhandelserlass NRW, wonach bei der Sortimentsgruppe „Einrichtungszubehör“ eine Bewertung einzelner Teilsortimente als nicht zentrenrelevant erfolgen darf. Voraussetzung hierfür ist, dass die ortsspezifischen Gegebenheiten dies zulassen. Als nicht zentrenrelevant gelten in Rösrath die folgenden (Rand-) Sortimente:

- Bettwaren
- Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
- Elektrische Haushaltsgeräte
- Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- Holz, Flecht- und Korbwaren
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel
- Sonstige Haushaltsgegenstände
- Kunstblumen

Zentrenrelevante (Rand-) Sortimente sind

- Haushaltstextilien
- Vorhänge und Gardinen
- Elektrische Kleingeräte
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Haushaltsgegenstände
- sowie Bilder, Bilderrahmen und Geschenkartikel.

Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente darf bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, also auch im Bereich des Rösrather Möbelzentrums, nur zehn Prozent und maximal 2.500 Quadratmeter der Verkaufsfläche betragen (§ 24a LEPro NRW). Durch die Änderung der Rösrather Sortimentsliste können nun im bestehenden Höffner Rösrather Möbelzentrum wie auch im geplanten neuen Möbeldiscounter Sortimente, die zuvor zentrenrelevant waren, unbegrenzt verkauft werden.

Problematisch hinsichtlich der Rösrather Sortimentsliste ist aus Sicht der Stadt Bergisch Gladbach vor allem, dass sich das Randsortiment der beiden Möbelmärkte teilweise mit den Sortimenten mehrerer Bergisch Gladbacher Fachgeschäfte deckt und es damit zu Angebotsüberschneidungen kommt. Hier sind beispielsweise Haushaltsgegenstände wie Geschirr, elektronische und nicht-elektronische Küchengeräte sowie Einrichtungsgegenstände zu nennen. Weiterhin zählen Dekorationsartikel, Glaswaren und keramische Erzeugnisse dazu. Die davon betroffenen hiesigen Betriebe zeichnen sich durch eine hohe Beratungsintensität wie auch eine örtliche und überörtliche hohe Nachfrage aus. Aufgrund der Ansiedlung des neuen Möbeldiscounters ist bei diesen Geschäften mit Kaufkraftabflüssen zu rechnen.

Bei der Prognose zur Entwicklung des Einzelhandels wurden im Rösrather Konzept jeweils drei Szenarien, die „Zurückhaltende Prognose“, eine „Status Quo Prognose“ sowie eine „Optimistische Prognose“ berechnet. Als Ergebnis der mittelfristigen Prognose lässt sich zusammenfassend sagen, dass es voraussichtlich bis 2015 zu einem gemäßigten Bedarf an

neuen Verkaufsflächen kommen wird, der innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche abgedeckt werden sollte.

Bei den Vorschlägen für Einzelmaßnahmen wird neben Maßnahmen zur Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Rösrath allgemein insbesondere auch die Sicherung der überregionalen Stellung des Rösrather Möbelzentrums genannt. So sollen durch den neuen Möbeldiscounter weitere Kaufkraftzuflüsse im Sortiment Möbel generiert werden.

Generell bestehen aus Sicht der Stadt Bergisch Gladbach keine Bedenken hinsichtlich des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rösrath. Als problematisch stellen sich allerdings die Differenzierung der Rösrather Sortimentsliste dar und die Randsortimente des Höffner Rösrather Möbelzentrums sowie des geplanten Möbeldiscounters dar. Diese können wie oben erläutert zu Umsatzverlagerungen und Kaufkraftabflüssen bei Bergisch Gladbacher Einzelhandelsbetrieben und damit zu einer Schwächung der Bergisch Gladbacher Zentren führen. Ebenfalls negative Folgen kann die nach hiesigen Kenntnissen stärkere Ausrichtung des bereits bestehenden Möbelzentrums auf Elektrogeräte haben. Die Stadt Bergisch Gladbach bittet deshalb um Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes unter Berücksichtigung der aufgeführten Bedenken.

Die Begründung zum Entwurf des Einzelhandelskonzeptes steht auf der Homepage der Stadt Rösrath unter <http://www.roesrath.de/Bauleitplanung2.aspx> zum Download zur Verfügung.

Verbindung zur strategischen Zielsetzung

Handlungsfeld:	Stadtentwicklungsplanung, Wohnen u. Arbeiten, Demografische Entwicklung, Verdichtungsprobleme, Reurbanisierung/Rezentralisierung/Region; Arbeitsplätze/Wirtschaftsförderung (einschließlich Gesundheitsversorgung)
Mittelfristiges Ziel:	2.2, 2.6, 2.8, 2.9, 6.4, 6.5 Regionale Kooperation, regelmäßige, institutionalisierte Abstimmungsverfahren/Kontakte mit den
Jährliches Haushaltsziel:	Nachbarkommunen
Produktgruppe/ Produkt:	009.615

Finanzielle Auswirkungen

<u>1. Ergebnisrechnung/ Erfolgsplan</u>	laufendes Jahr	Folgejahre
Ertrag		
Aufwand		
Ergebnis		
<u>2. Finanzrechnung</u> <small>(Investitionen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen gem. § 14 GemHVO)/</small> <u>Vermögensplan</u>	laufendes Jahr	Gesamt
Einzahlung aus Investitionstätigkeit		
Auszahlung aus Investitionstätigkeit		
Saldo aus Investitionstätigkeit		

Im Budget enthalten	ja nein siehe Erläuterungen
---------------------	-----------------------------------