

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0023/2024
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	06.03.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 6541 – Ortseingang Lustheide **Beschluss zur Aufstellung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB)**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, den

Bebauungsplan Nr. 6541 – Ortseingang Lustheide –

als Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Der Bebauungsplan dient der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches von Refrath.

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6541 sind die Bestrebungen des am Ortsausgang von Lustheide ansässigen Lebensmitteldiscounters Lidl, die Verkaufsfläche der Filiale von derzeit knapp 800 m² auf 1.200 m² zu vergrößern. Die Verwaltung befürchtet, dass durch das Vorhaben die Entwicklungsoptionen des zentralen Versorgungsbereichs Refrath in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs eingeschränkt werden. Ein vergrößerter Lidl-Markt in Lustheide als „Magnetbetrieb“ mit hoher Kundenfrequenz ist zudem ein möglicher Ausgangspunkt für die Ansiedlung von weiteren Geschäften am Ortsausgang von Lustheide, die zusammen genommen das Potenzial haben, das Refrather Zentrum zu schwächen.

Risikobewertung:

Die Verwaltung geht davon aus, dass der von dem Bebauungsplanverfahren unmittelbar betroffene Lebensmitteldiscounter Lidl angesichts der umsatzstarken Lage an der Anschlussstelle Refrath der A 4 seinen Betrieb auch ohne eine Verkaufsflächenvergrößerung für die nächsten Jahre aufrecht erhalten kann. Das Risiko der Schließung der Filiale wird als gering eingestuft. Demgegenüber steht das nach Einschätzung der Verwaltung größere Risiko, dass eine Ausdehnung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an der Straße Lustheide das Refrather Geschäftszentrum schwächt.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
	x	

Erläuterung:

Das Planverfahren schützt Entwicklungsoptionen des Refrather Geschäftszentrums. Es ist davon auszugehen, dass der Anteil der Kunden, die Einkäufe zu Fuß oder mit dem Rad erledigen, im Zentrum von Refrath höher liegt als bei Einkäufen entlang der Straße Lustheide in Ortsrandlage. Über einen höheren Anteil von Wegen zu Fuß oder mit dem Rad am modal split kann der verkehrsbezogene CO₂-Ausstoß verringert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:	x				
investiv:	x				
planmäßig:	x				
außerplanmäßig:	x				

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig	x		
außerplanmäßig:			
kurzfristig:			
mittelfristig:			
langfristig:			

Erläuterung:

Planverfahren wurde kurzfristig auf die Agenda genommen und wird im aktuellen „Arbeitsprogramm Verbindliche Bauleitplanung“ aktiv gelistet.

Sachdarstellung/Begründung:

1. Anlass

Konkreter Auslöser des Bebauungsplanverfahrens Nr. 6541 sind die Bestrebungen des am Ortseingang von Lustheide gelegenen Lebensmitteldiscounters Lidl, die Verkaufsfläche (VFK) der Filiale von derzeit knapp 800 m² auf 1.200 m² zu vergrößern. Bei einer Ausdehnung der Verkaufsflächen werden Filialen in der Regel zugleich modernisiert, um auf die gestiegenen Kundenansprüche durch ein größeres Warenangebot, eine optimierte Warenpräsentation und vergrößerte Bewegungsflächen reagieren zu können. Nach den Berechnungen des vom Vorhabenträger beauftragten Gutachters würden sich die Umsätze der Filiale am Standort Lustheide bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche deutlich erhöhen.

Der Lidl-Markt an der stark befahrenen Hauptverkehrs- und Durchgangsstraße „Lustheide“ nahe der Anschlussstelle Refrath der Bundesautobahn A 4 ist in erster Linie auf Pkw-Kunden ausgerichtet. Er versorgt zugleich mit den nördlich angrenzenden Wohngebieten Refraths und Lustheides den Nahbereich hauptsächlich mit Lebensmitteln. Der tatsächliche Einzugsbereich der Filiale erstreckt sich angesichts des hohen Pkw-Kundenanteils allerdings deutlich über den fußläufigen Einzugsbereich hinaus.

Der zentrale Versorgungsbereich von Refrath (die Geschäftslage am Siebenmorgen) befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung zu dem Lidl-Markt. Die Verwaltung geht davon aus, dass eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um 50% das Refrather Zentrum in seiner weiteren Entwicklung behindert. Ein großflächiger (> 800 m² VKF) Lidl-Markt in Lustheide als „Magnetbetrieb“ mit hoher Kundenfrequenz ist zugleich als Vorbild möglicher Ausgangspunkt für die Ansiedlung von weiteren Geschäften insbesondere der Nahversorgung am Ortsausgang von Lustheide. Im näheren Umfeld des Marktes sind zwar aktuell keine bebaubaren größeren Grundstücke vorhanden, mittelfristig können jedoch Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben durch Umstrukturierungsmaßnahmen der vorhandenen Nutzungen (Betriebsverkleinerungen, Geschäftsaufgaben, Standortverlagerungen u.a.) nicht ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 6541 verfolgt damit die folgenden städtebaulichen Ziele:

- Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches von Refrath und
- Verhinderung der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und

nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Bergisch Gladbacher Liste entlang der Hauptverkehrsstraße „Lustheide“ (L 136) am Ortsausgang in Richtung Köln.

2. Rahmenvorgaben

Regionalplan Köln

Auf der Ebene der Landes- und Regionalplanung stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen von mehr als 800 m² im Fokus, denen als sog. „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ (Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) in der Regel negative Auswirkungen in Bezug auf u.a. den Verkehr und die Versorgung der Bevölkerung zugeschrieben werden.

Der Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Dies betrifft insbesondere die Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO. Da der Bebauungsplan Nr. 6541 nur textliche Festsetzungen vornimmt und auf die Festsetzung eines Baugebietes verzichtet, sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans für das vorliegende Verfahren nicht unmittelbar relevant.

Geltendes Planungsrecht

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6541 sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorhanden. Vorhaben sind auf der aktuellen Rechtslage planungsrechtlich zulässig, soweit sie sich in die nähere Umgebung einfügen (§ 34 BauGB).

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Bergisch Gladbach

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept (EHNVK) der Stadt Bergisch Gladbach wurde vom Rat am 3.11.2015 als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 11 BauGB) beschlossen. Damit es ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Stadtgebiet als Abwägungsmaterial zu berücksichtigen.

Die Versorgung der Refrather Bevölkerung soll gemäß dem EHNVK primär über den Einzelhandel innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches erfolgen. Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Zentrums erfüllen ergänzend dazu eine Funktion für die Nahversorgung sowie für die Versorgung mit sog. nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Welche dazu gehören, kann der Sortimentsliste (Anlage 2) entnommen werden. Die Sortimentsliste ist im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (s. TOP 10 (BV 0024/2024) dieser Sitzung) unverändert geblieben.

Das grundlegende Ziel, lebendige und funktionsfähige Zentren zu erhalten und zu entwickeln, bedarf einer ergänzenden Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentren durch Planungsrecht. Im Rahmen der aktuell durchgeführten Fortschreibung des EHNVK wurde eine umfassende Analyse des Einzelhandelbestands im Stadtgebiet durchgeführt. Für Refrath wurde festgestellt, dass das Geschäftszentrum Siebenmorgen strukturell unter Druck steht, was sich u.a. durch eine rückläufige Entwicklung der Gesamtverkaufsfläche im Zeitraum 2014-2021 von knapp 9% äußert. Die Ursache liegt auch in der zunehmenden Konkurrenz durch den online-Einzelhandel, dessen umsatzstärkste Branchen überwiegend als zentrenrelevant zu klassifizieren sind (s. EHNVK, Fortschreibung, Entwurf Stand Oktober, S. 30). Je schwächer ein Zentrum ist, desto sensibler ist es gegenüber Kaufkraftumverteilungen infolge von Flächenentwicklungen in attraktiven und zumeist auf die Pkw-Kundschaft ausgerichteten nicht integrierten Lagen außerhalb des Zentrums.

3. Der Bebauungsplan Nr. 6541 – Ortseingang Lustheide –

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 6541 umfasst auf einer Fläche von ca. 5 ha die auf der südlichen Seite der Hauptverkehrsstraße „Lustheide“ gelegenen Grundstücke im Bereich des Ortseingangs in Richtung Köln, auf denen sich potenziell größere Einzelhandelsbetriebe ansiedeln könnten. Aktuell sind sämtliche Grundstücke bebaut. Es sind im Wesentlichen die folgenden Nutzungen anzutreffen:

- Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen (Lebenshilfe Werkstätten und Gebäude der WHG Refrath gGmbH) im Westen,
- der Lebensmitteldiscounter Lidl,
- Wohnhäuser (Wohnhochhäuser und Reihenhäuser),
- die Firma Gahrens & Battermann (Veranstaltungstechnik) sowie einzelne kleinere Dienstleistungsbetriebe im Osten und
- jeweils ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten (Unterhaltungselektronik) und ein Betrieb mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Werkzeuge).

Die genaue Bestandsaufnahme der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6541 ansässigen Einzelhandelsbetriebe erfolgt im weiteren Planverfahren.

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 6541 soll ausschließlich textliche Festsetzungen enthalten. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach dem Bebauungsplan und im Übrigen nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Es ist beabsichtigt, Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Bergisch Gladbacher Liste (Kategorien „zentren- und nahversorgungsrelevante“ und „nahversorgungsrelevante“ Sortimente, s. Anlage 2) auszuschließen. Die Regelung betrifft Neuansiedlungen und Erweiterungen von Verkaufsflächen. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz im Rahmen der erteilten Genehmigungen. Einzelhandelsbetriebe mit anderen, nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind von dem Verbot nicht betroffen.

Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, ob es unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele sachgerecht ist, für bestimmte Arten von Geschäften, die nur eine marginale Bedeutung für die Entwicklung des Refrather Zentrums besitzen (z.B. Tankstellenshops, Kioske), eine Sonderregelung zu treffen.

Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 6541 soll als Bebauungsplan „zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ (§ 9 Abs 2a BauGB) aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft und liegen vor:

- Der räumliche Geltungsbereich umfasst ausschließlich im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB).
- Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs (Geschäftszentrum Siebenmorgen).
- Die Planung entspricht sowohl dem vom Rat am 3.11.2015 beschlossenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept als auch den Grundaussagen des Entwurfs der aktuellen Fortschreibung.
- Im zentralen Versorgungsbereich Refrath liegen durch den dort geltenden Bebauungsplan Nr. 6146 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Zentrumsentwicklung vor.

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB)

aufzustellen und von den Möglichkeiten des Baugesetzbuches zur Beschleunigung Gebrauch zu machen. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit kann abgesehen werden. Die Erstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Sortimentsliste der Stadt Bergisch Gladbach