Stadt Bergisch Gladbach

Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich	Drucksachen-Nr.	
II-13	263/2009	
	<u> </u>	
	X Öffentlich	
	Nichtöffentlich	
Beschlussvorlage	<u> </u>	
		Art der Behandlung
Beratungsfolge ♥	Sitzungsdatum	(Beratung, Entscheidung)
Hauptausschuss	18.06.2009	Beschluss
1		

Tagesordnungspunkt

Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Bergisch Gladbach

- 1. Entscheidung über den Umgang mit den im Rahmen der zweiten Offenlage eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen.
- 2. Beschluss des Einzelhandel- und Nahversorgungskonzepts als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und des Einzelhandelserlasses NRW (Nr. 4.1 Gemeindliche Einzelhandelskonzepte).

Beschlussvorschlag:



- 1. Die während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem Prüfungsergebnis zum Umgang mit den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Hinweise (Anlage 1) wird zugestimmt.
- 2. Dem entsprechend geänderten 3. Entwurf des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts (Stand Mai 2009, Anlage 2) mit Begründung wird zugestimmt. Die geringfügigen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, eine erneute Offenlage ist daher nicht erforderlich
- 3. Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept wird als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und des Einzelhandelserlasses NRW (Nr. 4.1 Gemeindliche Einzelhandelskonzepte) beschlossen. Das Konzept ist im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben im Einzelhandel zu berücksichtigen.



Sachdarstellung / Begründung:



1. Bisherige Schritte und Verfahrensstand:

Der Hauptausschuss hat am 15.04.2008 die Aufstellung des Einzelhandels-Nahversorgungskonzepts beschlossen (Drks. 200/2008). Ende Mai 2008 wurde das Dortmunder Büro Stadt + Handel mit der Erarbeitung eines Entwurfs zum Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts beauftragt. In den Monaten Juni und Juli 2008 wurde eine Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet und der sonstigen, zentrenrelevanten Nutzungen in den Zentren sowie eine städtebauliche Bestandsanalyse in den Zentren durchgeführt. Parallel wurden umfassende telefonische Haushaltsbefragungen, Passantenbefragungen in den drei Zentren Stadtmitte, Bensberg und Refrath sowie eine flächendeckende Einzelhändlerbefragung, ergänzt durch Einzelinterviews durchgeführt.

Die Erarbeitung des Konzepts wurde neben der engen Abstimmung in einer Arbeitsgruppe innerhalb der Verwaltung durch den Arbeitskreis Stadtentwicklung begleitet. Im Arbeitskreis sind alle Fraktionen des Rates vertreten. Zudem haben Vertreter der IHK Köln, Zweigstelle Leverkusen/Rhein-Berg und des Einzelhandels- und Dienstleistungsverbands Bergisches Land an allen Sitzungen des Arbeitskreises teilgenommen.

Im Arbeitskreis wurden schrittweise die einzelnen Bearbeitungsstufen der Konzepterstellung vom Gutachter vorgestellt, intensiv diskutiert und gemeinsam abgestimmt. Inhaltlich wurden folgende Erarbeitungsschritte in den vier Workshops des Arbeitskreises behandelt:

- 1. Vorstellung und Rückkopplung der Analyseergebnisse (Bestandserhebung, Befragungen) am 29.08.2008
- 2. Vorstellung und Rückkopplung der Nahversorgungsanalyse, des Absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens sowie Festlegung der Räumlichen Entwicklungsleitlinien zur künftigen Entwicklung des Einzelhandels in Bergisch Gladbach (Ziel-Trias) am 15.10.2008
- 3. Vorstellung und Abstimmung zum Entwurf der Umsetzungs- und Steuerungsinstrumente (Zentrenkonzept, Nahversorgungskonzept, Konzept für ergänzende Sonderstandorte, Sortimentsliste für Bergisch Gladbach, Ansiedlungsleitsätze für die künftige Entwicklung des Einzelhandels) am 17.12.2008
- 4. Vertiefte Erörterung der Ansiedlungsleitsätze und Anwendungsbeispiele am 20.01.2009.

Über die umfassende Beteiligung der Fraktionsvertretungen und der Interessenverbände hinaus wurden am 3. und 12.11.2008 in Kooperation mit der IHK und dem Einzelhandelsverband zwei öffentliche Veranstaltungen zu dem Thema "Entwicklung des Einzelhandels und der Nahversorgung in Bergisch Gladbach" durchgeführt, zu denen insbesondere der örtliche Einzelhandel zur Diskussion eingeladen wurde. Am 08.01.2009 fand eine ausführliche Erörterung

des Zentrenkonzepts mit den örtlichen Einzelhandelsvertretungen und der ISG Stadtmitte statt. Am 21.01.2009 wurden im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung sämtliche Nachbarkommunen, der Rheinisch-Bergische Kreis und die Bezirksregierung Köln zu einem ausführlichen Gespräch eingeladen, bei dem die wesentlichen Empfehlungen des Konzepts vorgestellt wurden. Anregungen und Hinweise, die in diesen Beteiligungsschritten gegeben wurden, konnten somit frühzeitig in die Erarbeitung des Konzeptentwurfs eingearbeitet werden

Der abschließende Bericht des Gutachters wurde als Entwurf des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts dem Hauptausschuss am 28.02.2009 als separate Anlage zur Drucksache 18/2009 zugeleitet. In der Sitzung des Hauptausschusses am 05.02.2009 wurde das Konzept vom Gutachter in öffentlicher Sitzung vorgestellt; es fand eine ausführliche Beratung statt. Anschließend haben alle Fraktionen die Möglichkeit genutzt, mit der Verwaltung und dem Gutachterbüro offene Fragen im Rahmen ihrer Fraktionssitzungen zu erörtern. Auf Beschluss des Ausschusses fanden vom 06.02.2009 bis einschließlich 25.02.2009 die erste Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die formale Beteiligung der berührten Behörden, der Träger sonstiger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen statt. Die Abwägung der insgesamt zwölf eingegangen Stellungnahmen führte zu einer grundlegenden Änderung des Konzeptes. Insbesondere wurde der Einbringung der Bezirksregierung Köln zur engeren Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche gefolgt und eine neue Regelung zur flexibleren Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben am Rande der zentralen Versorgungsbereiche aufgenommen, was zu einer Änderung des Konzepts in seinen Grundzügen führte.

Vor diesem Hintergrund hat der Hauptausschuss in seiner Sitzung am 02.04.2009 die erneute Offenlage des überarbeiteten Konzepts (Drucksache 123/2009 Anlage 2) und die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 20.04.2009 bis einschließlich 20.05.2009 beschlossen. Darüber hinaus wurde auf Antrag der CDU-Fraktion der zentrale Versorgungsbereich Schildgen bis zur Kempener Straße 241 (Hausrat/Einrichtungszubehör Daume) durch Beschluss erweitert (siehe Niederschrift des Hauptausschusses vom 20.04.2009).

Der überarbeitete Konzeptentwurf lag in der genannten Zeit zur offenen Einsicht im Rathaus Bensberg bereit und wurde auf den Internetseiten der Stadt zum Download bereitgestellt. Behörden, die Träger öffentlicher Belange und die Nachbarstädte bzw. -gemeinden, einschließlich des Kreises wurden wiederholt zur Stellungnahme aufgefordert. Die schriftliche Aufforderung ging ebenfalls an die sechs Interessenvertretungen des örtlichen Einzelhandels sowie die ISG Stadtmitte (IGGI).

Im Rahmen der erneuten Offenlage gingen lediglich zwei Stellungnahmen ein (IHK und Bezirksregierung Köln). Darüber hinaus wurde jedoch in allen weiteren telefonischen und persönlichen Rückmeldungen die Ergänzung zur flexibleren und gleichzeitig verbindlichen Handhabung zur Erweiterung der zentralen Versorgungsbereiche sehr begrüßt. Insbesondere die Bezirksregierung Köln sieht hierin eine schlüssige Lösung, um den zentralen Versorgungsbereichen trotz ihrer engen Abgrenzung künftig weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

2. Empfehlung der Verwaltung zur Abwägung der Stellungnahmen und zur Änderung des Konzepts

Neben einer wiederholt ausführlich kritischen Betrachtung des Konzepts wird die flexiblere Handhabung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Schildgen von der IHK befürwortet. Auf Anregung der IHK wird textlich nochmals verdeutlicht, dass für die Bewertung von Vorhaben, die innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen, die funktional zugeordneten Statteile als Einzugsbereich zugrunde gelegt werden. Ein weiterer Teil der Eingaben durch die IHK wurde bereits im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zur ersten Offenlage abgewogen. Die weiteren Einbringungen werden von der Verwaltung zur Kenntnis genommen. Sie führen jedoch zu keinen Änderungen des Konzepts sondern berühren vorrangig seine Umsetzung in der Praxis oder sind als grundlegende Anmerkungen zu sehen.

Die Bezirksregierung Köln sieht die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs Schildgen hingegen kritisch. Da sie - trotz der fußläufigen Entfernung von etwa 150 Metern - keine nachvollziehbare städtebauliche Begründung für die Einbeziehung des besagten Betriebs Daume erkennen kann, befürchtet sie eine negative Vorbildfunktion für andere – städtebaulich besonders kritische - Fälle, in denen unerwünschte Ansiedlungen ausgeschlossen werden sollen. Gegebenenfalls könne somit das Konzept in seiner steuernden Wirkung als Ganzes gerichtlich infrage gestellt werden. Sofern der zentrale Versorgungsbereich bis zur Kempener Straße 241 ausgeweitet wird, könne seitens der Bezirksregierung kein Testat ausgestellt werden, das die Bauaufsichtsbehörde dazu berechtigt, von der Vorlagepflicht der Ziffer des Einzelhandelserlasses NRW abzusehen¹.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in den Grenzen des 2. Konzeptentwurfs (Fassung März 2009) zu fassen. Eine mittelfristige Integration der Handelsimmobilie in den zentralen Versorgungsbereich ist aufgrund seiner Lage keineswegs ausgeschlossen, wenn durch ein städtebauliches Konzept die unmittelbare gestalterische und funktionale Anbindung an den Kernbereich des Zentrums planerisch umgesetzt und vom zuständigen Ratsgremium beschlossen wird.

Über die Abwägung der eingebrachten Stellungnahmen hinaus, wurden für den zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte die städtebaulichen Empfehlungen an den aktuellen Planungsstand zu stadt: gestalten im Rahmen der Regionale 2010 redaktionell angepasst

_

¹ Mit der Ausstellung des Testats wird der Gemeinde bestätigt, dass die zentralen Versorgungsbereiche mit der Bezirksregierung einvernehmlich abgestimmt wurden und die Gemeinde von der Vorlagepflicht nach Ziffer 5.6 des Einzelhandelserlasses NRW (Vorlage bei der Bezirksregierung) befreit wird. Ohne Testat hat die Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich Bauanträge und Bauvoranfragen für Einkaufszentren und Einzelhandelsbetrieb mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche außerhalb von in Bebauungsplänen festgesetzten Kern- und Sondergebieten vorzulegen und

3. Beschluss des Konzepts als städtebauliches Entwicklungskonzept

Für die verfahrensmäßige Abwicklung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes gibt es keine rechtlich bindenden Vorgaben. Die berührten Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange wie auch die Vertretungen und Organisationen des Einzelhandels wurden bereits bei der Erarbeitung des Konzeptentwurfes intensiv einbezogen. Der im September 2008 herausgegebene Einzelhandelserlass für das Land Nordrhein-Westfalen empfiehlt darüber hinaus, mit Blick auf die mit Rechtswirkungen versehene Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche und der ortsspezifischen Sortimentsliste, eine Beteiligung der Öffentlichkeit analog zur Bauleitplanung. Auch die aktuelle Rechtssprechung spricht für eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden im Sinne der §§ 3 ff. BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der Bauleitplanung).

Das Gleiche gilt für den Beschluss des Konzeptes als gemeindliches Einzelhandelskonzept im Rat. Damit das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gelten kann, das in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, empfiehlt der Einzelhandelserlass den förmlichen Beschluss durch den Rat der Gemeinde nach Abwägung der betroffenen Belange. Der Einzelhandelserlass folgt damit verschiedenen Urteilen der Oberverwaltungsgerichte, in denen etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen und sortimentsspezifische Regelungen im Zuge der Bauleitplanung nur durch ortsbezogen dargelegte Begründungen und durch formal beschlossene Einzelhandelskonzepte anerkannt wurden. Dies hat nicht nur Konsequenzen für die Abwehr von problematischen Vorhaben in den Nachbargemeinden; sondern dies hat auch die Notwendigkeit einer rechtssicheren Grundlage für den Ausschluss oder die Einschränkung von für eine ausgewogene Gesamtentwicklung kontraproduktiven Einzelhandelsvorhaben zur Folge.

Das Konzept soll jedoch nicht nur als Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben dienen sondern darüber hinaus auch wesentlich zur Planungs- und Investitionssicherheit für den örtlichen Einzelhandel, Eigentümer und Investoren beitragen. Durch den selbst bindenden Beschluss dokumentiert der Rat daher neben der verbindlichen Steuerung des Einzelhandels auch eine verlässliche und breit abgestimmte Basis für die Zukunft des Einzelhandelsstandortes Bergisch Gladbach.

Anlagen:

Anlage 1 Übersicht und Auswertung der eingegangen Anregungen und Hinweise sowie Stellungnahme der Verwaltung

Anlage 2 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Bergisch Gladbach (Fassung Mai 2009)

Aus Kostengründen beschränkt sich die Anlage auf die inhaltlich geänderten Seiten, die gegenüber der Fassung vom Februar bzw. März 2009 auszutauschen bzw. zu ergänzen sind. Redaktionelle Änderungen bleiben davon unberührt. Nach Zustellung der Anlage an den Rat wird der Bericht auch zeitnah auf der Internetseite der Stadt Bergisch Gladbach unter www.stadtentwicklung-gl.de eingestellt.

