

Informationsvorlage

Vorlage Nr.: IV/0454/2014

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Verkehr	06.03.2014	Kenntnisnahme

Flexibilisierung des Einzelhandelskonzeptes **hier: Sachstandsbericht**

Erläuterung:

Der folgende Vermerk fasst die wesentlichen Inhalte des Abstimmungsgesprächs zum Einzelhandelskonzept der Stadt Radevormwald am 03.02.2014 in Radevormwald, Rathaus, 10.00 - 11.30 Uhr mit den Teilnehmern

Frau Hoff, Bezirksregierung, Köln, Dezernat 32

Herr Ulbrich, Bezirksregierung Köln, Dezernat 32

Frau Gottlieb, Stadt Radevormwald, Technische Dezernentin

Frau Böhmer, Stadt Radevormwald, Leiterin Fachbereich Stadtplanung und Umwelt

Frau Kopischke, Junker + Kruse, Dortmund

sowie die Inhalte diverser telefonischer Abstimmungsgespräche mit Herrn Haentjes, dem zuständigen Dezernenten der Bezirksregierung Köln zusammen:

Anlass für die Gespräche war die Beauftragung der Verwaltung durch den Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Dezembersitzung „einen Vorschlag zu erarbeiten, wie das gesamte Einzelhandelskonzept (Radevormwalds) größtmöglich flexibilisiert werden kann, insbesondere für den Versorgungsbereich der Wupperortschaften.“

Ausgangspunkt für die politische Diskussion ist die Situation des „Wuppermarktes“ in Vogelsmühle. Dieser Bereich ist im Einzelhandelskonzept Radevormwald als zentraler Versorgungsbereich (Nah- bzw. Grundversorgungszentrum) definiert. Der Standort dient zur Nahversorgung der rd. 3.500 Einwohner der „Wupperorte“, Ankermieter ist hier ein (kleinflächiger) Lebensmitteldiscounter (Aldi), ergänzt von einer Metzgerei, einer Bäckerei, einem Frisör sowie einem Getränkeladen, der auch als Post und Lottoannahmestelle fungiert. Einige Ladenlokale stehen leer.

Eine nachhaltige Entwicklung des Standortes ist dem Investor, der Firma Vogelsmühle Grundbesitz in den vergangenen Jahrzehnten nicht gelungen, als Grund wird immer wieder das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Radevormwald (Stand November 2011) genannt. Hier werden besonders die Einschränkungen der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente kritisiert. Generell wird die Befürchtung geäußert, dass die Aldi-Filiale langfristig den Standort aufgibt.

Ziel der Gespräche ist die Klärung folgender Fragestellungen:

- Welche Eckpunkte für eine maximale Einzelhandelsentwicklung auch am Standort Wuppermarkt sieht die Bezirksregierung Köln in Ihrer Rolle als Aufsichtsbehörde und in

Ihrer Rolle als Fördergeber (für die Sanierung Innenstadt)?

- Wieweit ist aus fachgutachterlicher Sicht eine Flexibilisierung des Einzelhandelskonzeptes denkbar?

Das aktuelle Einzelhandelskonzept hat die folgenden wesentlichen Zwecke und Inhalte:

- Das Einzelhandelskonzept der Stadt Radevormwald gibt als städtebauliches Konzept (i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) den Rahmen für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Radevormwald vor. Es bietet eine fundierte Grundlage für Entscheidungen zu Einzelhandelsvorhaben sowie für die Festsetzungen/ Begründungen in Bauleitplanverfahren (z.B. bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes).
- Das konzeptionelle Instrumentarium berücksichtigt die (zum Zeitpunkt der Erstellung gültigen) landesplanerischen Vorgaben für den großflächigen Einzelhandel und grenzt zwei zentrale Versorgungsbereiche ab, den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie das Grundversorgungszentrum Wupperortschaften.
- Vor dem Hintergrund der übergeordneten Ziele (insbesondere: Entwicklung der Innenstadt) wurden darüber hinaus auch Ansiedlungsregeln für den kleinflächigen (zentrenrelevanten) Einzelhandel formuliert. Insbesondere wurden für Einzelhandelsvorhaben (mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten) im Nahversorgungszentrum Wupperortschaften Schwellenwerte definiert, die zum einen großflächigen Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln erlauben (Kaufkraftabschöpfung im zu versorgenden Bereich 100 %), für die übrigen zentrenrelevanten Sortimente eine maximale Kaufkraftabschöpfung von 30 % veranschlagen.

Als Aufsichtsbehörde (bei der Steuerung des großflächigen Einzelhandels) bzw. Fördergeber (für die Innenstadtentwicklung) kann die Bezirksregierung Köln grundsätzlich zu folgenden Punkten Stellung nehmen:

- Die Bezirksregierung Köln war bei der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Radevormwald beteiligt und befürwortet das Einzelhandelskonzept mit seinen konzeptionellen Bausteinen. Ein Testat wurde für das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Radevormwald“, Stand August 2007 erteilt, die Modifizierung 2011 wurde zur Kenntnis genommen. Die räumliche Abgrenzung des Nah- bzw. Grundversorgungszentrum Wupperortschaften war 2007 und 2011 identisch.
- Es wurde bestätigt, dass die Bezirksregierung Köln die Möglichkeit hat, Fördergelder zurückzufordern, wenn die Auflagen der Innenstadtförderung nicht eingehalten werden.
- Frau Hoff sieht rechtlich für die Landesplanung/ Bezirksregierung Eingriffsmöglichkeiten allein im Bereich des großflächigen Einzelhandels (mehr als 800 qm Verkaufsfläche). Von der Gemeinde sind jedoch weitere gesetzliche Vorschriften zur Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche (innerhalb und außerhalb der Gemeinde) zu beachten, so z.B. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 (3) BauNVO.

Aus Sicht des Fachgutachters sieht Frau Kopischke Modifikationsmöglichkeiten des Einzelhandelskonzeptes Radevormwald allein in einer Lockerung der Steuerungsregeln für die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels im Grundversorgungszentrum Wupperortschaften:

1. Das OVG NRW in seinem Urteil von Februar 2012 (AZ 10 D032/11.N) den Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ inhaltlich weiter ausdifferenziert und u.a. ausgeführt, dass typischerweise in einem zentralen Versorgungsbereich ein umfassendes Dienstleistungsangebot zu erwarten ist.

2. Die Öffnung der Schwellenwerte bis zu 800 qm VK unterliegt nicht der Landesplanung. Daher könnte auf die Schwellenwerte im Grundversorgungszentrum Wupperortschaften verzichtet werden. Damit würde der Orientierungsrahmen durch das Einzelhandelskonzept gelockert. Eine fachgutachterliche Bewertung von Ansiedlungsvorhaben (mit zentrenrelevanten Sortimenten) im Einzelfall - vor dem Hintergrund der rechtlichen Vorgaben und des Ziels der Innenstadtstärkung - bleibt jedoch unabdingbar.
3. Eine Zulässigkeit (i.S.d. Einzelhandelskonzeptes) für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt und Wupperortschaften) ist aus gutachterlicher Sicht nicht mit den übergeordneten Zielen des Einzelhandelskonzeptes und der Innenstadtentwicklung vereinbar. In diesem Zusammenhang ist besonders auch das Ziel 8 (Einzelhandelsagglomerationen) des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, welches auch für kleinflächige Betriebe anzuwenden ist, zu berücksichtigen.

Fazit:

Sowohl die Bezirksregierung Köln als auch die Fachgutachterin sehen Spielräume zur gewünschten Flexibilisierung des Einzelhandelskonzeptes allein hinsichtlich der getroffenen Regelung der Verkaufsflächengrößen für den zentrenrelevanten Einzelhandel im Grundversorgungszentrum Wupperortschaften. Hier könnte auf die bislang festgesetzten Schwellenwerte zugunsten einer jeweiligen fachgutachterlichen Einzelfallbetrachtung verzichtet werden. Da dieses bereits heute in Einzelfällen (für konkrete Ansiedlungsvorhaben) möglich wäre, wird eine formelle Änderung des Einzelhandelskonzeptes für nicht erforderlich gehalten.

Vor dem Hintergrund der sich durch die Aufstellung des Landesentwicklungsplanes NRW, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel geänderten Rechtslage behält sich die Bezirksregierung Köln vor, bei einer sich auf das Einzelhandelskonzept stützenden Bauleitplanung eine Überarbeitung/ Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes Radevormwald einzufordern.

Elisabeth Böhmer
Stadt Radevormwald
Fachbereich Stadtplanung und Umwelt

20.02.2014

Federführendes Dezernat:	Beteiligtes Dezernat:	Der Bürgermeister
Dez III		BM