

Eitorf, den 20.06.2017

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Rat der Gemeinde Eitorf

03.07.2017

Tagesordnungspunkt:

Einzelhandelsgutachten der Gemeinde Eitorf:

Hier: Beschluss des Einzelhandelskonzeptes einschließlich des zentralen Versorgungsbereiches und der Sortimentsliste (Eitorfer Liste)

Beschlussvorschlag:

1. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Eitorf (siehe Anlage in Session) wird als Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.
2. Die Sortimentsliste (**Anlage 1**) für die Gemeinde Eitorf („Eitorfer Liste“) wird beschlossen.
3. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches mit Ergänzungsstandort wird wie folgt beschlossen.
 - Zentraler Versorgungsbereich: Ortsmitte gemäß Anlage 2 inkl. Änderungen gemäß Anlagen 2a und 2b
 - Ergänzungsstandort: Im Auel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Anlage 3

Begründung:

Verfahren

Seit Mai 2016 wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Eitorf erarbeitet. Das zuvor im Jahr 2006 entwickelte Einzelhandelskonzept, die anschließend vorgenommene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und die Sortimentsliste („Eitorfer Liste“) genügen den aktuellen Anforderungen an Einzelhandelskonzepte nicht mehr.

Nachdem die Inhalte zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes am 16.11.2016 im Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien vorgestellt wurden (XIV/0589/V) sind folgende Nachbarkommunen sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) an der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes mit Schreiben vom 16.01.2017 beteiligt worden:

- Bezirksregierung Köln, Dezernate 32 und 35
- Rhein-Sieg-Kreis
- Industrie- und Handelskammer
- Einzelhandelsverband Bonn Rhein-Sieg
- :rak
- Stadt Hennef
- VG Altenkirchen
- VG Asbach
- Gemeinde Windeck
- Gemeinde Ruppichterath
- Gemeinde Waldbröl

Im Übrigen hat am 14.02.2017 eine Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung stattgefunden. Anregungen und Bedenken sind weder von den Nachbarkommunen, Behörden und TÖB noch von der Öffentlichkeit vorgetragen worden.

Die Dezernate 32 und 35 der Bezirksregierung Köln haben mitgeteilt, dass sie die Inhalte des Konzeptes sowie die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und die Sortimentsliste mittragen.

Bedeutung des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept einer Gemeinde stellt die Zielvorstellung zur künftigen Einzelhandelsentwicklung dar und soll die Richtschnur für alle künftigen Planungen im Bereich Einzelhandel sein.

Nach geltender Rechtsprechung ist es inzwischen nahezu nicht mehr möglich, ohne ein aktuelles, umfassendes und gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept begründeter Maßen Einfluss auf die Entwicklung des Einzelhandels zu nehmen.

Das Einzelhandelskonzept erlangt dabei zunächst selbst keine unmittelbare Rechtswirkung; die praktische Umsetzung erfolgt über Festsetzungen in Bauleitplänen. Hier erfüllt das Einzelhandelskonzept jedoch eine unverzichtbare Funktion als städtebauliche Rechtfertigung. Es gibt Auskunft über das Erfordernis und die Begründung bestimmter Festsetzungen und wird als städtebauliches Entwicklungskonzept zum abwägungsrelevanten Belang.

Darüber hinaus ist ein Einzelhandelskonzept – hier vor allem die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche – im landesplanerischen Anpassungsverfahren gem. § 34 Landesplanungsgesetz bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben, ein erforderlicher Nachweis, für die landesplanerische Zustimmung der Bezirksregierung.

Dabei sind Einzelhandelskonzepte nicht als Verhinderungsinstrument zu verstehen – vielmehr geht es darum, Einzelhandel an der richtigen Stelle in der Gemeinde, in der richtigen Größe und mit den an den Ort angepassten Sortimenten zuzulassen. Dabei soll explizit nicht der status-quo festgeschrieben werden, sondern auch Raum für eine Weiterentwicklung gegeben werden.

Inhalte des Einzelhandelsgutachtens:

1. *„Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung*

Die Instrumente der Stadtplanung zur Förderung und Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde Eitorf sollten an folgenden Leitzielen ausgerichtet werden:

- Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
- Stärkung und Sicherung der Versorgungsfunktion der Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich
- Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung
- Steuerung der Ergänzungsfunktionen des Gewerbegebietes „Im Auel“

2. *Sortimentsliste*

Die Sortimentsliste („Eitorfer Liste“) legt spezifisch bezogen auf die Verhältnisse in Eitorf fest, welche Sortimente zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant oder nicht-zentrenrelevant sind.

Im Vergleich zur gegenwärtig geltenden „Eitorfer Liste“ aus dem Jahr 2006 ergeben sich lediglich Abweichungen in den Sortimenten „zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)“, „Holz, Flecht- und Korbwaren“, „Bettwaren“, „Sportgroßgeräte, Reitsport, Angelbedarf“, „Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör“, „Antiquitäten und antike Teppiche“ sowie „Musikalien“, die aus Sicht der BBE Handelsberatung zukünftig als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden sollten. (**Anlage 1**)

3. *Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte*

Die Ortsmitte von Eitorf zeichnet sich durch einen kleinteiligen Einzelhandelsbesatz mit nur wenigen Magnetbetrieben aus. Eine Stärkung und Weiterentwicklung dieses Standortes ist zu fördern. Daher wird im Rahmen des Zentrenkonzeptes die Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum) ausgewiesen (**Anlage 2**). Dem zentralen Versorgungsbereich wird die Vorrangstellung zur Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugewiesen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass die Ansiedlung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgeschlossen werden soll.

Die in Anlage 2 vorgenommene Abgrenzung* des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) entspricht der Darstellung aus dem APUE am 16.11.2016 und der Vorstellung des Konzeptes am 14.02.2017 in der Bürgerversammlung.

Die jetzt zum Beschluss vorgeschlagene Abgrenzung gemäß Anlage 2 a und 2 b hat demgegenüber zwei Änderungen: Die eine liegt im „Zwickel“ Einmündung Schoellerstraße/ L 86. Das Dreieck südlich angrenzend an das Rathausgelände soll sinnhafterweise und aus den IHK-Entwicklungsperspektiven folgend bis einschließlich des Pfarrheims einbezogen werden, weil es die Voraussetzungen für eine Lage im ZVB dem Grunde nach erfüllt. Die andere ist eine Arrondierung im Bereich „Leienbergstraße“ an der Grenze des ZVB. Das Gelände des Seniorenstifts sollte völlig (die alte Linie schnitt das Gebäude) aus dem ZVB genommen werden, die Anschlusslinie an die Ostseite Leienberg wurde dem folgend lediglich begradigt.

*) durchgezogene Linie, rot in den digitalen Unterlagen

4. *Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet „Im Auel“*

Das Gewerbegebiet „Im Auel“ nimmt aufgrund des umfangreichen Einzelhandelsbesatzes innerhalb des Gemeindegebietes eine hervorgehobene Stellung ein. Für diesen Standortbereich wird die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen. Für die Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll eine bestandssichernde Weiterentwicklung zugelassen werden. Planvorhaben sind im Einzelfall auf etwaige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Eitorf und in umliegenden Kommunen zu überprüfen (**Anlage 3**).“

Das Gesamtkonzept zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes steht in Session zur Einsicht zur Verfügung.

Anlage(n)

Anlage 1: Sortimentsliste

Anlage 2: Abgrenzung Ortsmitte

Anlage 2a und 2b: Änderung des Abgrenzungsbereiches Ortsmitte

Anlage 3: Abgrenzung Ergänzungsstandort