

Dr. Kummer vom Büro Futura Consult stellt den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes (EHK) vor. Erläutert werden von Dr. Kummer neben der Entstehung/Entwicklung des EHK folgende Punkte:

- Schwerpunkte des EHK,
- methodische Herangehensweise bei der Konzepterstellung,
- die bisherigen Ergebnisse des Entwurfes.

Mit dem Landesentwicklungsplan NRW ist in 2018 eine für alle Kommunen gültige gesetzliche Richtlinie in Kraft getreten. Die Landesregierung NRW verpflichtet ihre Kommunen zur Erstellung von kommunalen Einzelhandelskonzepten. Diese Konzepte sollen als Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung speziell im Bereich des großflächigen Einzelhandels dienen (ein Einzelhandelsbetrieb gilt als großflächig, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 qm oder mehr aufweist).

Das Einzelhandelskonzept ist ein Instrument, welches bei der Bauleitplanung Berücksichtigung findet. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen kann auf das kommunale Einzelhandelskonzept zurückgegriffen werden. Hierdurch werden Bebauungsplanverfahren rechtssicherer.

Dr. Kummer führt aus, dass für die Erarbeitung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bergneustadt eine Totalerhebung aller Einzelhandelsbetriebe bzw. -flächen vorgenommen wurde. Die Erhebungen wurden zu Beginn der Analysen durchgeführt und Anfang 2021 nochmals aktualisiert.

Das kommunale Einzelhandelskonzept für Bergneustadt weist zwei Schwerpunkte auf. Zum einen werden die sog. „zentralen Versorgungsbereiche“ (in Bergneustadt die Innenstadt des Zentralortes sowie in Wiedenest die dort vorhandene Ladengruppe an der Olper Straße) parzellenscharf definiert, zum anderen wird eine Sortimentsliste definiert, welche festlegt, welche Sortimente des Einzelhandels in Bergneustadt nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant sind.

Der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums Bergneustadt erstreckt sich im Westen an der Kölner Straße beginnend ab Höhe der Einmündung Herweg bis Kölner Straße Hausnummer 281 aus östlicher Richtung kommend sowie Teilstücken einzelner angrenzender Straßen mit Einzelhandels- und gewerblichen Nutzungen wie die Tal-, Bahnhof- und Othestraße. Die gesamte Ausdehnung beträgt etwa 850 Meter.

In Wiedenest erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich mit einer Ausdehnung von etwa 400 Metern entlang der Olper Straße (B 55) ab der Einmündung Am Holzweg über den Bereich Frischmarkt Wiedenest und Center-Shop bis in Höhe der Volksbank-Filiale. Die Funktionszuordnung des zentralen Versorgungsbereichs in Wiedenest sollte als Nahversorgungszentrum erfolgen.

Dr. Kummer empfiehlt im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes bei der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sortimentsliste seinem Entwurf zu

folgen.

Im Anschluss an die Vorstellung beantwortet Dr. Kummer die Fragen der Ausschussmitglieder.

Die Frage von Stv. Funk, warum in dem EHK-Entwurf der Ortsteil Hackenberg nicht als zentraler Versorgungsbereich berücksichtigt wird, begründet Dr. Kummer mit der Größe der Gesamtverkaufsfläche des dortigen Ladenzentrums. Da lediglich ein kleiner Nahversorger sowie einige kleinteilige Angebote in Hackenberg vorhanden sind, reicht die funktionale Stärke dieser Anbieter nicht aus, um als zentraler Versorgungsbereich eingestuft zu werden.

Dr. Kummer führt aus, dass eine „Nicht-Ausweisung“ als zentraler Versorgungsbereich für Hackenberg nicht bedeutet, dass dem Stadtteil eine Weiterentwicklung verwehrt ist. Diesbezügliche Hürden werden durch das Einzelhandelskonzept nicht aufgebaut. Sofern es gelänge, weitere Betriebe in Hackenberg direkt angrenzend an die jetzigen Bestandslagen anzusiedeln, kann für die Zukunft eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich erfolgen.

Bürgermeister Thul fragt nach, ob es problematisch wäre, im Zentrum einen Baumarkt anzusiedeln, obwohl ein Baumarkt laut EHK-Entwurf zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehört. Dr. Kummer erklärt, dass dies möglich sei und weist darauf hin, dass der Gesetzgeber die Möglichkeit eröffnet, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel auch im Zentrum anzusiedeln. Die Ansiedlung eines Baumarktes im Zentrum ist somit konzeptkonform. Jedoch ist die Ansiedlung von großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bekleidung, Schuhe) außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht erwünscht und somit nicht konzeptkonform.

Auf Nachfrage von Stv. Schulte bestätigt Dr. Kummer, dass die jetzigen Geschäftsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen zugerechnet werden, Bestandsschutz haben. Die Möglichkeiten die zurzeit gegeben sind, sind durch die Bebauungspläne geregelt und gelten bis zu deren Änderung. Bei der Ansiedlung neuer Geschäfte könnten bestehende Bebauungspläne geändert werden, um so die Regularien des EHK zu berücksichtigen.

Bürgermeister Thul gibt den Hinweis, dass das EHK eine Art Auslegungshilfe für die Bewilligungsbehörde darstellt und wirbt für ein solches EHK. Mit Bezug auf die Situation im Ortsteil Hackenberg stellt Bürgermeister Thul klar, dass nicht die Einwohnerzahl, sondern die Fläche für die Einordnung als zentraler Versorgungsbereich relevant ist.

Dr. Kummer weist darauf hin, dass eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wichtig ist und berichtet darüber, dass einige Kommunen ihr EHK der Genehmigungsbehörde bei der Bezirksregierung und/oder der IHK bzw. dem Einzelhandelsverband zwecks Abstimmung vorlegen.

Auf die Frage von Stv. Pektas nach der Verbindlichkeit eines solchen Konzeptes, erläutert Dr. Kummer abschließend, dass das EHK eine informelle Planung ist. Sofern das EHK verabschiedet wird, stellt es ein Steuerungsinstrument dar, welches zwar kein konkretes Baurecht schafft (dies wird durch Bebauungspläne erzielt), das jedoch in der Bauleitplanung dennoch von Bedeutung

ist. Da das EHK in die Abwägung zu konkreten großflächigen Einzelhandelsvorhaben einzubringen ist, steht den Entscheidern ein Instrument zur Verfügung, auf das sie sich bei einer Bewertung einer konkreten Planung beziehen können.

Der Ausschussvorsitzende bedankt sich bei Herrn Dr. Kummer für die Vorstellung des EHK-Entwurfes.

Die Verwaltung fügt zur Klarstellung folgende Informationen an:

- Neben der generellen Verpflichtung durch die Landesregierung, in den Kommunen von NRW ein kommunales Einzelhandelskonzept zu erarbeiten, und neben der Hilfe, welche ein EHK bei Bebauungsplanverfahren darstellt, ist das EHK auch noch in anderer Hinsicht von Bedeutung. Schließlich geht es – auch in Bergneustadt – darum, einer Verödung der Innenstädte entgegenzuwirken und die Innenstadt – sofern möglich – zu stärken. Auch zu diesem Ziel kann das kommunale Einzelhandelskonzept einen Beitrag leisten, da festgelegt wird, welche Einzelhandelslagen zur Innenstadt gehören und welche Standortbereiche in der Stadt (z. B. der Bereich der Stadionstraße) nicht der Innenstadt zugerechnet werden. Auch die Definition von zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, welche durch das EHK vorgenommen wird, ist hierbei hilfreich. Da zentrenrelevante Sortimente in großflächiger Form nur in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen, kann die Stadtplanung mit Bezug auf das EHK verhindern, dass z. B. ein großer Fachmarkt für Bekleidung, Schuhe etc. mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche an einem Standort außerhalb des Hauptzentrums angesiedelt wird. Umgekehrt könnte eine solche Ansiedlung befördert und mit dem EHK begründet werden, wenn sie sich auf einen Standort im Hauptzentrum bezieht.
- Wie bei anderen Konzepten auch ist es bei EHK natürlich wichtig, dass sich die Entscheider der Stadt Bergneustadt an Konzeptaussagen halten.
- Das EHK bezieht sich absolut vorrangig auf die Steuerung des großflächigen Einzelhandels (800 qm Verkaufsfläche und mehr). Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten können auf Siedlungsflächen im gesamten Stadtgebiet eingerichtet werden (sofern keine sonstigen Gründe – z. B. wasserschutzrechtliche Bestimmungen – dem entgegenstehen).
- Großflächige Nahversorger sind bei bestehendem entsprechendem Baurecht wie die vorgenannten kleinflächigen Betriebe möglich.
- Kleinflächige zentrenrelevante Einzelhändler sind ebenfalls außerhalb zentraler Versorgungsbereiche möglich.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nicht möglich.
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind im Allgemeinen Siedlungsbereich grundsätzlich möglich.

Es ist angedacht, das Ladenzentrum Hackenberg als Nahversorgungsstandort auszuweisen. Dies entspricht nicht der Bedeutung eines zentralen Versorgungsbereiches, verdeutlicht jedoch, dass die Stadt Bergneustadt diesen Standort mindestens erhalten möchte.