

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
24.04.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung
26.04.2012	Rat der Stadt Alsdorf
Vorstellung des überarbeiteten Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Alsdorf a) Vortrag durch den Gutachter der BBE Handelsberatung b) Billigung des Einzelhandelskonzeptes	

gez. Lo Cicero-Marenberg

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

Technische Beigeordnete

Dezernent

Kämmerer

Rechnungsprüfungsamt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung fasst folgenden Empfehlungsbeschluss an den Rat der Stadt:

- a) Der Rat der Stadt Alsdorf billigt die Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Alsdorf und beschließt das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept vom Juli 2008 mit seiner Fortschreibung vom März 2012 im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Darstellung der Sachlage:

Um im Sinne zentrenorientierter Bauleitplanung und hinsichtlich der Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Rahmen der rechtlichen Vorgaben handlungsfähig zu bleiben, hat die BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH bereits in der Vergangenheit ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (**Anlage 2**) für die Stadt Alsdorf erstellt. Vor dem Hintergrund der Fortschreibung der Entwicklungsziele für den Einzelhandel in Alsdorf, sollten im Rahmen des Konzeptes geeignete Profilierungsmaßnahmen für die Innenstadt sowie Entwicklungsmöglichkeiten für den zentrenrelevanten Einzelhandel und die Nahversorgung außerhalb des Hauptzentrums identifiziert werden. Darüber hinaus sollten Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels formuliert werden. Das Konzept wurde der Verwaltung am 04.08.2008 durch die BBE GmbH vorgelegt und am 25.09.2008 im Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf vorgestellt.

Im Rahmen der durch die BBE GmbH durchgeführten Untersuchungen wurden zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Alsdorf definiert und abgegrenzt. Neben dem Hauptzentrum „Alsdorf Innenstadt“, wurden auch die Nebenzentren „Mariadorf/ Begau“, „Blumenrath/ Broicher Siedlung“ und „Hoengen/ Warden“ mit der Funktionszuweisung von Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Des Weiteren wurden zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der sogenannten „Alsdorfer Liste“ definiert.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wurde am 30.04.2009 vom Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf beschlossen. Allerdings äußerte die Bezirksregierung Köln in ihrem Schreiben vom 23.07.2009 (**Anlage 1**) Bedenken bezüglich der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche. Insbesondere der Standort Hoengen erfülle laut der Bezirksregierung nicht die Voraussetzungen für ein Nahversorgungszentrum. Die Anregungen der Bezirksregierung wurden seither in Alternativbetrachtungen im Rahmen der Bauleitplanungen jeweils berücksichtigt, bisher fand jedoch keine dahingehende förmliche Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes statt.

Deshalb hat die Bezirksregierung (i.V.m. der Beteiligung zur 9. FNP-Änderung - Am Viehau -) gefordert, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept nun entsprechend geändert und aufgrund der aktuellen Einzelhandelssituation anzupassen.

Aus diesem Grund hat die Verwaltung bei der BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH die Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Alsdorf (**Anlage 3**) in Auftrag gegeben. Dazu wurden von der BBE eine neuerliche Analyse der mittlerweile geänderten Angebots- und Nachfragesituation sowie eine Neuberechnung des Kaufkraftpotenzials durchgeführt. Außerdem wurden die Ergebnisse der Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln berücksichtigt und der Standort Hoengen nicht weiter als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Die räumlichen Abgrenzungen des Hauptzentrums „Alsdorf Innenstadt“ sowie der Nahversorgungszentren „Mariadorf/ Begau“ und „Blumenrath/ Broicher Siedlung“ wurden darüber hinaus entsprechend den Vorgaben der Bezirksregierung Köln angepasst.

Bei dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept handelt es sich um ein übergeordnetes, städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB. Dieses kann zwar keine direkte Rechtsverbindlichkeit nach außen entwickeln, es ist jedoch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als Grundlage heranzuziehen bzw. es dient bei dem Ausschluss oder der Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben innerhalb eines bestimmten Bereiches als maßgebliche städtebauliche Begründung. Es ist förmlich durch den Rat der Stadt Alsdorf zu beschließen.

Darstellung der Rechtslage:

Lokale Einzelhandelskonzepte stellen gemäß § 24a Landesentwicklungsprogramm die Voraussetzung für die sortimentsbezogene Gliederung von Bebauungsplänen dar und sind Grundlage für die rechtliche Verpflichtung zur Stützung der Versorgungslagen. Lokal orientierte Listen des zentrenrelevanten Sortiments stellen dabei eine Entscheidungsgrundlage für mögliche Ausschlusswirkungen bei Ansiedlungen außerhalb der Versorgungslagen dar.

Das Einzelhandelskonzept wird als übergeordnetes, städtebauliches Konzept auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung aufgestellt.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Für die Anpassung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes durch die BBE entstehen der Stadt Alsdorf Kosten in Höhe von 4343,50 €, welche im Rahmen der Bauleitplanung über die Haushaltsmittel des Fachgebietes 2.1 abgerechnet werden.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Mit der Anpassung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Alsdorf wird eine planungsrechtliche Grundlage zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Stadtgebiet geschaffen. Durch die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche wird eine nachhaltige, wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung gesichert, die dem demografischen Wandel Rechnung trägt. Zudem werden hierdurch zusätzliche PKW-Fahrten reduziert und auf diese Weise sowohl die Verkehrsbelastung, als auch der damit verbundene CO²-Ausstoß verringert.

Anlage/n:

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Schreiben Bezirksregierung Köln vom 23.07.2009 |
| Anlage 2 | Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Alsdorf vom Juli 2008 |
| Anlage 3 | Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Alsdorf vom März 2012 |

