
MITTEILUNGSVORLAGE

M/2014/0682

Beratungsfolge:

Planungs- und Verkehrsausschuss
Umweltschutz-, Wirtschaftsförderungs- und
Energieausschuss

Termin

21.11.2019
28.11.2019

Entscheidung

Kenntnisnahme
Kenntnisnahme

Öffentl.

Ö
Ö

Tagesordnungspunkt:



Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde

Sachverhalt:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 12.04.2018 die Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde beschlossen.

In darauffolgenden Sitzungen des Planungs- und Verkehrsausschusses und des Umweltschutz-, Wirtschaftsförderungs- und Energieausschusses wurde regelmäßig über den aktuellen Sachstand informiert. Auf die Vorlagen dieser Ausschusssitzungen (29.11.2018, 17.01.2019, 15.05.2019) wird hiermit verwiesen.

Gespräche mit der Bezirksregierung bezüglich der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im November 2018 ergaben, dass bezüglich des ersten Entwurfes Informationsbedarf bestand. Daher fand am 06.12.2018 eine gemeinsame Ortsbegehung statt. Insbesondere die jeweilige Situation in den Ortsteilen Odendorf und Buschhoven wurden hierbei diskutiert. Für eine geplante Erweiterung der Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) in Odendorf wurde von der Bezirksregierung unter anderem vorgeschlagen, das Gewerbegebiet planungsrechtlich als Mischgebiet zu überplanen, da ein zentraler Versorgungsbereich nicht für Bereiche in Gewerbegebieten ausgewiesen werden dürfe.

Diese Beurteilungen der Bezirksregierung wurden seitens der Verwaltung der Gemeinde kritisch betrachtet. Auch der prüfende Rechtsanwalt sowie das technische Umweltamt des Rhein-Sieg-Kreises rieten von einer solchen Überplanung eines Gebietes mit bereits bestehenden Gewerbebetrieben ab. Durch die Überplanung würden einerseits die Möglichkeiten und Rechte der bestehenden Gewerbe eingeschränkt und andererseits ein sog. Etikettenschwindel entstehen, da die Planungen nicht zu realisieren seien.

In weiteren Fassungen des Einzelhandelskonzeptes wurden diese Ergebnisse mit aufgenommen und es wurde textlich darauf hingewiesen, dass einige der gewünschten

Änderungen sich bereits faktisch durch die Einschränkungen des Gewerbegebietes im Bebauungsplan widerspiegeln. Für den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) in Odendorf wurde demnach größtenteils die Abgrenzung des letzten Einzelhandelskonzeptes beibehalten. Der nordöstliche Bereich des Gewerbegebietes wurde als Kompromiss als Entwicklungsstandort bzw. Potentialbereich des ZVB ausgewiesen. Dieser Bereich soll erneut angepasst werden, sobald die Verlagerung des Edeka-Marktes realisiert werden konnte (siehe Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Anlage I, Seite 55ff).

Im September 2019 wurde die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes daraufhin erneut mit der Bitte um Prüfung und Zustimmung über den Rhein-Sieg-Kreis an die Bezirksregierung Köln versandt. Auf eine formelle und positive Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises (16.10.2019) (siehe Anlage II) folgte eine informelle und kritische Rückmeldung der Bezirksregierung Köln (17.10.2019). Hierbei wird insbesondere der Potentialbereich des ZVB sowie der Entwicklungsstandort nördlich der Bahntrasse in Odendorf kritisiert. Bezüglich Buschhoven wird für die geplante Erweiterung des Netto-Marktes auf die Prüfung der Ausnahmeregelungen des Zieles 6.5-2 („Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“) hingewiesen:

„Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist*

und

- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient*

und

- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Da vonseiten der Verwaltung weiterhin keine Möglichkeit gesehen wird, in Odendorf das bestehende Gewerbegebiet als Mischgebiet zu überplanen, wurde der Sachverhalt erneut an den Rechtsanwalt sowie dem für das Einzelhandelskonzept zuständige Gutachterbüro BBE Handelsberatung GmbH zur Prüfung zugesandt. Ergebnis dieser Prüfungen und eines gemeinsamen Termins ist, dass die Verwaltung mit der Bürgermeisterin, einem Gutachter der BBE, dem Rechtsanwalt sowie falls möglich einer Person der zuständigen Bauordnungsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises erneut das Gespräch mit der Bezirksregierung suchen wird. Dieser Termin soll noch in diesem Jahr stattfinden.

Da nicht auszuschließen ist, dass noch Änderungen an der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes nach dem Gespräch mit der Bezirksregierung, insbesondere für den Ortsteil Odendorf, vorgenommen werden müssen, kann eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bzw. der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorerst nicht zielführend durchgeführt werden.

Auf die Anfrage der SPD vom 05.11.2019 (siehe Anlage III) wird hingewiesen.