

**Vorlage, DS-Nr. 2020/0285**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung am:</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enth.</b>
Stadtentwicklungsausschuss	26.03.2020			

**Betreff:** Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf  
hier: Vorstellung des Zwischenberichtes und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

**Beschlussentwurf:**

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den vorläufigen Endbericht der CIMA Beratung + Management GmbH zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit diesem Bericht die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: keine

**Sachdarstellung:**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.01.2018 die Verwaltung damit beauftragt, die zweite Fortschreibung des städtischen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes in die Wege zu leiten. In der Sitzung am 04.09.2019 wurden dem Ausschuss erste Zwischenergebnisse der Bestandserhebungen im örtlichen Einzelhandel vorgestellt. Basierend darauf und auf den Anregungen des Arbeitskreises „EHK Troisdorf 2019“ (2. Sitzung am 26.09.2019) – bestehend aus Vertretern der Fachöffentlichkeit, Trägern öffentlicher Belange, Politik und lokalen Experten – hatte die CIMA zudem ein Standortkonzept erarbeitet und in der gleichen Sitzung präsentiert.

Im Nachgang der Sitzung hat die Verwaltung gemeinsam mit der CIMA die Ergebnisse von Bestandsaufnahme und Standortkonzept sowie die ersten Überlegungen für das Handlungskonzept in einer Bürgerveranstaltung am 14.10.2019 und in drei Expertenrunden mit Ortsvorsteher/innen und Akteur/innen aus den Bereichen Einzelhandel und Immobilien (am 26.09., 28.10. und 30.10.2019) vorgestellt und diskutiert. Begleitet wurden die Arbeitsschritte von einer zweiten Sitzung des o.g. Arbeitskreises, inklusive der obligatorischen Beteiligung von Kreis, Bezirksregierung und Nachbargemeinden, sowie von fünf Experteninterviews mit Vertretern der örtlichen Werbegemeinschaften und zwei Eigentümern größerer

Handelsimmobilien in Troisdorf. Die Bürgerinfoveranstaltung war ferner Auftakt für eine primär online stattfindende Befragung der Bürger/innen (Zeitraum 15.10.-30.11.2019), um die Öffentlichkeit frühzeitig einzubinden und Anregungen, auch von Auswärtigen, in den Bearbeitungsprozess aufnehmen zu können.

Die Ergebnisse all dieser Beteiligungsformate sowie der vorangegangenen Erhebung und Analyse durch die CIMA wurden ausgewertet und sind in den dem Ausschuss nun vorliegenden Bericht eingeflossen. Als besonders wichtige planerische Aussagen enthält das Konzept nun Vorschläge für eine (teilweise neue) Abgrenzung und Hierarchie der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sowie eine aktualisierte Troisdorfer Sortimentsliste. Beide dienen als Grundlage der planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels und damit zeitgleich auch der Orientierung für die zukünftige Entwicklung der Handelsstandorte.

Auf Basis der Entwicklungen im örtlichen Einzelhandel wurden die zentralen Versorgungsbereiche in Troisdorf Mitte, Sieglar, und Friedrich-Wilhelmshütte neu zugeschnitten bzw. verkleinert (vgl. Kap. 6.1). Der Bereich Sieglar wurde zudem zu einem Nahversorgungszentrum herabgestuft. Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorte in Troisdorf wurden gesondert behandelt (vgl. Kap. 6.2). Die Troisdorfer Sortimentsliste hat ebenfalls auf Basis der Entwicklungen im örtlichen Einzelhandel, aber auch aufgrund von Änderungen der landesplanerischen Vorgaben (LEP NRW) eine Anpassung bezüglich einzelner Sortimente erfahren (vgl. Kap. 6.3). So sind beispielsweise „Fahrräder und Zubehör“ nicht mehr zentrenrelevant mit Blick auf die Handhabe in den Nachbarkommunen (dort überwiegend nicht zentrenrelevant) und die Auswirkung dieser Einstufung bei Ansiedlungsvorhaben (vgl. nö DS-Nr. 2019/619 zur Erweiterung des Fahrrad XXL Feld in St. Augustin).

Die Ergebnisse eines vom Rat beschlossenen gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Hierbei haben zentrale Versorgungsbereiche in Kombination mit der Sortimentsliste eine erhebliche Rechtswirkung.

Die beschriebene Konzeption soll nun sowohl der Öffentlichkeit, als auch den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Sinne einer sog. förmlichen Beteiligung zur Stellungnahme vorgelegt werden. Den Empfehlungen des Einzelhandelserlasses NRW 2008 zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

*„Die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche ist - insbesondere im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßvorhaben - mit erheblichen Rechtswirkungen versehen, die i. d. R. eine verfahrensmäßige Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie eine Abwägung i. S. v. § 1 Abs. 7 BauGB und einen Beschluss durch den Rat der Gemeinde erfordern. Es wird daher empfohlen, entsprechend den Verfahren nach §§ 3 ff. BauGB Beteiligungen auch bei der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes (Nr. 4.1) durchzuführen.“*

soll damit gefolgt werden, auch wenn sich der Erlass aktuell in der Überarbeitung befindet. Entsprechend §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (bei Nachbargemeinden i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB) ist daher eine Offenlage für 30 Tage vorgesehen. Die

3. Sitzung des Arbeitskreises „EHK Troisdorf 2019“ ist als Auftaktveranstaltung der Beteiligung der berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden für den 01.04.2020 geplant.

Um Beratung wird gebeten.

*Hinweis:*

*Der Endbericht wird aus Gründen der Lesbarkeit nicht mit der Sitzungseinladung versendet, sondern ist nur digital über das Ratsinformationsportal abrufbar und geht den Fraktionen zusätzlich per e-Mail zu. Die CIMA wird in der Sitzung die Ergebnisse vorstellen.*

In Vertretung

---

Walter Schaaf  
Technischer Beigeordneter