

Vorlage, DS-Nr. 2022/0254

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	24.03.2022			

Betreff: Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf, 4. Änderung; Stadtteile Troisdorf-Mitte, Sieglar, Spich, Friedrich-Wilhelms-Hütte und Oberlar; Bereiche der Zentralen Versorgungsbereiche (Übernahme der Zentralen Versorgungsbereiche aus dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Troisdorf 2020) hier: Aufstellungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) BauGB sowie Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt, den Flächennutzungsplan für die Stadtteile Troisdorf-Mitte, Sieglar, Spich, Friedrich-Wilhelms-Hütte und Oberlar in den Bereichen der Zentralen Versorgungsbereiche zu ändern (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die Planung erhält die Bezeichnung 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteile Troisdorf-Mitte, Sieglar, Spich, Friedrich-Wilhelms-Hütte und Oberlar, Bereiche der Zentralen Versorgungsbereiche und wird mit Priorität 1 eingestuft.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz ist mit dem vorgestellten Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung einverstanden und beauftragt die Verwaltung mit diesem Vorentwurf die Anfrage zur Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung gem. § 34 LPlG NRW durchzuführen und die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Unterlagen für die Dauer von 4 Wochen frühzeitig zu beteiligen, wobei der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben ist. Des Weiteren sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend frühzeitig zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: entfällt

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

ja nein

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

Sachdarstellung:

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Troisdorf hat anstelle des Rates am 15.12.2020 die 2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Troisdorf sowie die darin abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereiche und die Troisdorfer Sortimentsliste als städtebauliches Planungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Die Verwaltung wurde dabei zudem beauftragt, in der Bauleitplanung und bei Entscheidungen über Einzelhandelsvorhaben die Ergebnisse des beschlossenen Konzeptes zu berücksichtigen.

Das Konzept wurde am 09.10.2021 zur Rechtskraft gebracht.

Als besonders wichtige planerische Aussagen enthält das Konzept eine 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.

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der Rechtsprechung zum BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie haben in Kombination mit der Sortimentsliste eine erhebliche Rechtswirkung, da zentrenrelevante Sortimente außerhalb zentraler Versorgungsbereiche nur eingeschränkt zulässig sind.

Im Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Troisdorf (2016) sind die bisherigen Zentralen Versorgungsbereiche gemäß dem Vorgängerkonzept von 2010 als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Diese parzellenscharfe Darstellung weicht von den nun fortgeschriebenen Abgrenzungen ab, da in einigen Bereichen Anpassungen vorgenommen werden mussten (Details können der Planbegründung entnommen werden). Über die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche wurde durch den Rat bereits beraten und entschieden. Jetzt gilt es, diese Entscheidung auch in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplanes soll dazu dienen, die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche gemäß aktualisiertem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept zu übernehmen. Damit wird auch dem aktualisierten Einzelhandelserlass – „Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021)“ – gefolgt, der am 31.12.2021 in Kraft getreten ist. Er besagt:

„Zentrale Versorgungsbereiche können zur verfahrensmäßigen Absicherung der damit verbundenen Rechtswirkungen auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden.“ (Kap. 4.3.3, EH-Erlass 2021).

An anderer Stelle ist von „Zentrale Versorgungsbereiche sollten zur verfahrensmäßigen Absicherung der damit verbundenen Rechtswirkungen auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden“ die Rede (Kap. 2.2.9, EH-Erlass 2021).

Dem kommt die Stadt Troisdorf mit der vorliegen 4. Flächennutzungsplanänderung nach, mit dem Ziel die Erarbeitung von Bebauungsplänen und die Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben neuer Einzelhandelsbetriebe für sich selbst, aber auch für andere Behörden und die Öffentlichkeit zu vereinfachen und gemäß Ratsbeschluss vom 15.12.2020 die Ergebnisse des beschlossenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes zu berücksichtigen.

Die Pandemie hat sich seit Beschluss über das Konzept weiter fortgesetzt und auch heute kann noch immer nicht genau abgeschätzt werden, wie sie sich konkret auswirken wird. Die wichtigen Steuerungselemente des Konzeptes (Zentrale Versorgungsbereiche und Sortimentsliste) werden sich durch die Pandemie jedoch nicht ändern. Sie sind also nutzbar, auch ohne ein Corona-Update, und sollten, nachdem nun auch der lang erwartete neue Einzelhandelserlass in Kraft getreten ist, umgehend im Flächennutzungsplan aktualisiert werden.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter