| Kreisstadt Bergheim<br>Der Bürgermeister | | | Vorlage Nr.: 100/2022<br>öffentlich | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Mitzeichnungen | | | | |
| Dezernat: III<br>FBL: Frau Bergmoser | FBL 1 | | | | |
| AbtL: Frau Marx-Flatten<br>Verfasser/in: Frau Hoffmann | | | | | |

| Vorgesehene Beratungsfolge | |
|---|---|
| Gremium | Datum |
| A.f. Planung und Städtische Betriebe | 17.03.2022 |

**TOP** **Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Pulheim**
**Stellungnahme der Kreisstadt Bergheim im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

## Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Kreisstadt Bergheim zum vorliegenden Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des Stadt Pulheim im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.

## Erläuterungen:

### 1. Zielsetzung

Die Abgabe der Stellungnahme der Kreisstadt Bergheim zum vorliegenden Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Pulheim im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

### 2. Sachverhalt

Das im Jahr 2008 aufgestellte Einzelhandelskonzept der Stadt Pulheim wird auf der Grundlage des am 25.01.2017 in Kraft getreten Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalens aktualisiert. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. von § 1 (6) Nr. 11 BauGB der zukünftigen Bauleitplanung der Stadt Pulheim für den Einzelhandel zugrunde gelegt werden. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde im Planungsausschuss der Stadt Pulheim am 20.04.2021 beschlossen und der Entwurf des Konzeptes mit den Sitzungsunterlagen bereitgestellt (https://ratsinfo.pulheim.de/vorgang/?__=UG-hVM0hpd2NXNFdFcExjZSLIroa0l8-DcWUw5GlwEko).

Neben der Gesamtbetrachtung der Pulheimer Einzelhandelssituation spricht die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes insbesondere Empfehlungen zur Entwicklung der Innenstadt und der weiteren zentralen Versorgungsbereiche aus. Hinzu kommen Aussagen zur Sicherung der Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet sowie zur Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels. Die „Pulheimer Sortimentsliste“ wird mit Blick auf die Veränderungen bei den rechtlichen und marktseitigen Rahmenbedingungen neu bestimmt und begründet.

Die Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Pulheim muss vor allem auch vor dem Hintergrund der geplanten Erweiterung des Möbelhauses Segmüller betrachtet werden. Über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 Pulheim (Bereich Möbelhaus Segmüller) und die Aufstellung der Teilbereichsänderung Nr. 20.1 des FNP am 06.10.2021 im Planungsausschuss plant die Stadt Pulheim eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des Möbelhauses Segmüller von 30.000 $m^2$ auf 38.000 $m^2$ im Kernsortiment Möbel (Ratsinformationssystem | Stadt Pulheim (kdvz-frechen.de). Der zentrenrelevante Sortimentsanteil soll auf 1.500 $m^2$

beschränkt bleiben. Die Verwaltung wurde mit einer Anfrage gemäß § 34 LPlG an die Bezirksplanungsbehörde beauftragt.

In einem Ratsbeschluss am 15.02.2022 hat die Stadt Pulheim für das Möbelhaus Segmüller den am 20.12.2016 beschlossenen Rahmen zur Beschränkung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 30.000 m² für die Regional- und Bauleitplanung aufgehoben und die Beschlüsse des Planungsausschusses am 06.10.2021 bestätigt.

Die Stadt Pulheim hat sich im Rahmen eines Vergleiches im Klageverfahren der Städte Bergheim und Leverkusen verpflichtet, unter Wahrung der gemeindlichen Planungshoheit gemeinsam mit den Städten Bergheim und Leverkusen auf eine Änderung des Regionalplans TA Regionen Köln (Darstellung eines ASB mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt) mit einer Verkaufsfläche von 30.000 m² im Sinne der Vereinbarung hinzuwirken und auf dieser Grundlage des geänderten Regionalplans einen Bebauungsplan aufzustellen.
Dies ist bisher nicht erfolgt.

Heute weist das Möbelhaus eine Gesamtverkaufsfläche von 30.000 m² aus. Davon dürfen 1.500m² für zentrenrelevante Sortimente genutzt werden. Diese Größenbeschränkung resultiert aus dem oben genannten Vergleich. Für die Bauleitplanung stellt – aus Sicht der Stadt Pulheim - diese privatrechtliche Beschränkung kein Hemmnis dar, zumal die Stadt Pulheim davon ausgeht, dass eine Auflösung dieses Konfliktes möglich sein wird.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche widerspricht der og Verpflichtung und den Verkaufsflächenbegrenzungen im privatrechtlich geschlossenen Vergleich. Auf der Grundlage des Vergleiches wurden seinerzeit die Rechtsmittel zurückgezogen und die bis dahin unrechtmäßig erteilte Baugenehmigung der Stadt Pulheim für das Möbelhaus Segmüller bestandskräftig.

Die geplante Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche widerspricht ebenfalls den aktuellen landesplanerischen und regionalplanerischen Zielstellungen zu Standorten des großflächigen Einzelhandels insbesondere dem Ziel 6.5-7 LEP zur Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel ebenso wie dem Entwurf des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, welches für Pulheim für die Warengruppe Möbel / Einrichtungsbedarf (insbesondere am Standort Möbelhaus Segmüller) einen sehr hohen für die Region bedeutsamen Kaufkraftzuflusses ausweist und für die zukünftige Bauleitplanung entsprechende deutliche Begrenzungen setzen müsste.

Die Kreisstadt Bergheim hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Pulheim die als Anlage beigefügte Stellungnahme vorbehaltlich des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Städtische Betriebe am 17.03.2022 abgegeben.

**Wesentliche Aussagen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des Mittelzentrum Pulheim**

Als Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse wird aufgezeigt, dass die Stadt Pulheim insgesamt über eine vergleichsweise umfangreiche Nahversorgungsausstattung verfügt, während in den zentrenrelevanten Sortimenten ein eingeschränktes Angebot vorhanden ist. Quantitativ zeigt der Ausstattungsgrad bei den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten Arrondierungsbedarf. Das Angebot im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente ist qualitativ und quantitativ unzureichend und einer Mittelstadt wie Pulheim nicht entsprechend. Es wird daher empfohlen, dem Ausbau der Einzelhandelsangebote in der Innenstadt hohe Priorität einzuräumen. Defizite sind auch auf Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung zu verzeichnen: Vor allem in

Sinnersdorf sowie Geyen/Sinthern lassen sich Angebotsdefizite im Bereich des täglichen Bedarfs erkennen.

Im Rahmen des Zentrenkonzepts werden mit dem Hauptzentrum Pulheimer Innenstadt und den Nebenzentren Brauweiler und Stommeln drei zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt. Den zentralen Versorgungsbereichen – insbesondere der Innenstadt – wird die Vorrangstellung zur Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugewiesen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass grundsätzlich die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an außerhalb gelegenen Standorten ausgeschlossen werden soll.
Zusammenfassend wird festgestellt, dass für die Stadt Pulheim insbesondere die Sicherung und Weiterentwicklung der Innenstadt mit modernen, leistungsfähigen Angeboten von strategischer Bedeutung ist. Hierbei sollte die Ergänzung des Angebotes durch frequenzstarke, namhafte Anbieter und die Verbesserung des Marktauftritts bestehender Betriebe im Vordergrund stehen. Für die Innenstadt ist die Weiterentwicklung der Angebotssegmente Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Elektronik, Bücher/Medien von Bedeutung.

**Umsatz-Kaufkraft-Relation**

Die Umsatz-Kaufkraft-Relationen nach Sortimenten lassen Rückschlüsse auf die Stärken und Schwächen des Einzelhandels in der Stadt Pulheim in Verbindung mit der regionalen Wettbewerbssituation zu. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation in Pulheim beträgt im Durchschnitt 71%. Der überwiegende Teil der vorhandenen Sortimente weist eine Einzelhandelszentralität von weniger als 100% auf. Das bedeutet, dass im Mittelzentrum Pulheim bei den meisten Sortimenten deutliche Angebotsdefizite vorhanden sind, die in relativ geringen Kaufkraftbindungsquoten ihren Ausdruck finden.
Bei diesen Betrachtungen fallen jedoch bestimmte nicht-zentrenrelevante Sortimente komplett aus dem Rahmen und weisen sehr hohe, überdurchschnittliche Umsatz-Kaufkraft-Relationen auf. Das betrifft die Warengruppen Möbel und Küchen mit 231% (Kaufkraftzufluss: rd. 32,7 Mio. Euro), Lampen und Leuchten mit 167% und den Bau- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge und Teppiche mit 109%, verbunden mit zum Teil sehr hohen Kaufkraftzuflüssen.
Im Segment Möbel und Einrichtungsbedarf liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation in Pulheim bei 193%, was einen bedeutenden Einfluss auf die regionale Wettbewerbssituation hat. Nicht-zentrenrelevante Sortimente werden auf einer Verkaufsfläche von rd. 53.340 m² angeboten, davon entfallen mit rd. 27.570 m² Verkaufsfläche die größten Anteile auf das Sortiment Möbel, welches in der Stadt Pulheim insbesondere durch das Möbelhaus Segmüller repräsentiert wird. Die positive Entwicklung der Verkaufsfläche in Pulheim im betrachteten Zeitraum (2007-2020) ist fast ausschließlich auf die Ansiedlung des Möbelhauses Segmüller mit rd. 30.000 m² Verkaufsfläche zurückzuführen.
Für die Warengruppe Möbel/Einrichtungsbedarf und Warengruppe Baumarkt, Gartencenter, Blumen, Zoo wird als Fazit ausgeführt, dass hier kein weiterer Arrondierungsbedarf gesehen wird. Die Kreisstadt Bergheim regt hierzu eine deutlichere bzw. weiterführende Formulierung an, durch die eine zukünftige Erweiterung vor allem der Warengruppe Möbel/Einrichtungsbedarf (insbesondere am Standort Möbelhaus Segmüller) aufgrund des sehr hohen Kaufkraftzuflusses für die zukünftige Bauleitplanung ausgeschlossen wird.

**Entwicklung des zentrenverträglichen-großflächigen Einzelhandels in Pulheim**

Für die Entwicklung des zentrenverträglichen-großflächigen Einzelhandels wird eine Konzentration im Bereich des Gewerbegebietes Pulheim vorgeschlagen. Das Gewerbegebiet Pulheim stellt im Bereich Industriestraße/Boschstraße/Siemensstraße bereits heute eine bedeutende Einzelhandelsagglomeration innerhalb der Stadt Pulheim dar. Prägend ist hier insbesondere die hohe Dichte an großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (z.B. Möbelhaus Segmüller, Bauhaus und K+H).
Im vorliegenden Konzept wird als Grundvoraussetzung für eine Ansiedlung die Berücksichtigung der Ziele des Landesentwicklungsplans NRW zur Größenordnung und Sortimentsstruktur

(Festlegungen 6.5-4 bis 6.5-6 des LEP NRW) angeführt. Jedes potenzielle Ansiedlungsvorhaben muss einer umfassenden Einzelfallprüfung unterzogen werden. Dabei wird geprüft werden, ob das geplante Vorhaben negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Pulheimer Innenstadt und Nebenzentren bzw. die wohnungsnahe Versorgung oder die zentralen Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen haben könnte.
Im Falle konkreter Ansiedlungsersuche sollte die Stadt Pulheim mittels geeigneter Bebauungspläne sicherstellen, dass ausschließlich Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und begrenzten, zentrenverträglichen Randsortimenten realisiert werden. Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen durch die zentrenrelevanten Randsortimente keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sein, sodass im Rahmen einer Einzelfallprüfung die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens zu prüfen sind.

**Fortschreibung der Pulheimer Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente**

Inhalt der kommunalen Einzel- und Zentrenkonzepte ist die Entwicklung einer ortsspezifischen Liste der zentrenrelevanten Sortimente unter Beachtung der zentrenrelevanten Sortimente als landesplanerischer Mindeststandard (Sortimentsliste nach Anlage 1 zum Ziel 6.5 des LEP NRW). Die Operationalisierung der definierten Leitziele bedingt, dass auf Ebene der Bauleitplanung exakt zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden werden kann.
Von den Vorschlägen der Landesplanung ausgehend, wird für die Stadt Pulheim eine Sortimentsliste vorgeschlagen, die nahversorgungs- und zentrenrelevante Warengruppen in einer Positivliste sowie die nicht-zentrenrelevanten Sortimente in einer Negativliste darstellt. Die Bezeichnung der Warengruppen stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).
Bis auf die erwähnten Änderungen im Aufbau und in der Sortierung gibt es keine wesentlichen inhaltlichen Unterschiede zur bisherigen Pulheimer Sortimentsliste, auch nicht in der Zuordnung der einzelnen Warengruppen zu den unterschiedenen Sortimentsgruppen.

Den Ratsfraktionen wurde jeweils ein Druckexemplar des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Pulheim zur Verfügung gestellt.

**3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)**

entfällt

**4. Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (lfd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)**

Entfällt

**5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen (ab 1. Quartal 2021)**

Entfällt

**6. Bürgerbeteiligung**

Entfällt

**7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)**

4. Fortsetzungsblatt zu TOP

Entfällt