

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 11.11.2021	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.4	Bezeichnung der Vorlage: Antrag der CDU-Fraktion zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes am Friedhof Beeck vom 23.09.2021		Datum: 18.11.2021
Vorlage-Nr: VO/0306/21			Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	30.11.2021	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	
Ö	07.12.2021	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Die CDU-Fraktion hat mit Schreiben vom 23.09.2021 folgenden Antrag gestellt:

„Der Rat möge beschließen, die Verwaltung zu beauftragen, die planungsrechtlichen Notwendigkeiten mit der Bezirksregierung abzustimmen und das Verfahren in die Wege zu leiten, damit ein Einzelhandel auf der Fläche gegenüber des Friedhofes eingerahmt vom Grenzlandring / Kiefernweg und Schießanlage möglich wird“.

Der Antrag ist als Anlage 1 beigefügt; die betroffene Fläche ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Die Nahversorgungssituation in den einzelnen Ortslagen zu verbessern und zu stärken ist erklärtes Ziel der Stadtentwicklung.

Innerhalb des Grenzlandringes konzentriert sich das bestehende Nahversorgungsangebot auf die Kernstadt, so dass Teile von Beeckerheide, Gerichhausen und Beeck außerhalb der als fußläufig zumutbar definierten Entfernungsradien liegen. Daher war es bereits 2008 städtebauliche Zielsetzung, angrenzend zum historischen Ortskern Beeck, ein neues Nahversorgungsangebot in integrierter Lage zu schaffen, sobald sich konkrete Einzelhandelsplanungen anbahnen. In diesem Bereich liegen nicht nur Dienstleistungen, sondern auch öffentliche Einrichtungen, wie Grundschule, Kindergarten, Kirche, Pfarrheim und potentielle Flächen für die Ansiedlung eines kleineren Vollsortimeters. In Rede standen hier eine Fläche eines ehemaligen Baustoffhandels an der Prämienstraße und eine Fläche südlich angrenzend zum sog. „Flachshaus“ an der Holtumer Straße. Die Fläche an der Prämienstraße fand aus Sicht eines potenziellen Marktbetreibes aufgrund des Flächenzuschnittes und der Flächengröße seinerzeit mangelnde Akzeptanz. Der Fläche an der Holtumer Straße wurde durch die Bezirksregierung zugestimmt; die Umsetzung scheiterte jedoch am fehlenden Interesse des Grundstückseigentümers.

In 2011 wurde bereits als möglicher Standort für eine Einzelhandelsansiedlung die im oben genannten Antrag der CDU-Fraktion favorisierte Fläche (Anlage 2) durch

Investoren thematisiert. Von Seiten der Verwaltung wurde dieser Standort aufgrund der ruhebedürftigen Friedhofsnutzung und der unzureichenden PKW-Erschließungssituation für die Beecker Bevölkerung über die Straße Am Friedhof kritisch beurteilt. Gleichwohl wurde bei der Bezirksregierung Köln eine landesplanerische Anfrage für diesen Standort gestellt. Grundlage war hier ein durch einen Investor vorgelegtes Konzept. Hiernach sollten ein Vollsortimenter mit ca. 1.400 qm Verkaufsfläche und rund 100 Stellplätze entstehen. Dieses Vorhaben wurde durch die Bezirksregierung abgelehnt. Auch ein daraufhin nachgereichtes städtebauliches Fachgutachten führte in 2012 zu keinem anderen Ergebnis.

Hierzu einige zusammengefasste planungsrechtliche Erläuterungen:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 qm sind nur in sog. „sonstigen Sondergebieten“ planungsrechtlich zulässig. Nach den Vorgaben der Landesplanung dürfen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nur noch in zentralen Versorgungsbereichen geplant werden. Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Innerhalb des gemeindlichen Siedlungsgefüges müssen sich zentrale Versorgungsbereiche in einer städtebaulich integrierten Lage befinden, d.h. sie müssen in einem im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und dort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang liegen. Wichtig ist außerdem eine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz, damit die zentralen Versorgungsbereiche für alle Bevölkerungsgruppen unabhängig vom motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen sind. Der Bereich am Beecker Friedhof weist nicht diese landesplanerischen Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich auf. Neue Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen kommen für Einzelhandel lediglich dann in Betracht, sofern der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Warenangebote begrenzt wird. Da jedoch am Standort Beeck explizit ein Lebensmittelnahversorger angesiedelt werden soll, scheidet hier diese Sonderregelung aus.

Bei der landesplanerischen Beurteilung des Standortes Beeck in den Jahren 2011 / 2012 wurde die derzeitige Einzelhandels Gesamtsituation im Stadtgebiet Wegberg und die Zuordnung der Bevölkerung zu den einzelnen Nahversorgungsbereichen in den Blick genommen. Diese Einzelhandelssituation hat sich jedoch zwischenzeitlich, insbesondere durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (seit Dezember 2011) und eines Drogeriemarktes (seit Oktober 2016) in Rath-Anhoven mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.600 qm sowie zusätzlichen Ladenlokalen, deutlich verändert. Darüber hinaus sind an diesem Standort in Rath-Anhoven, aufgrund erteilter Vorbescheide aus 2012, zusätzlich noch die Errichtung eines Getränkemarktes sowie eines Tierfuttermarktes (zusammen ebenfalls ca. 1.600 qm Verkaufsfläche) zulässig. Die Genehmigungen basierten seinerzeit auf der Grundlage, dass die Bevölkerungszahlen der Ortslagen Beeck, Gerichhausen und Teile von Beeckerheide dem politisch favorisierten Standort Rath-Anhoven zugeordnet wurden. Diese Fakten würden bei einer heutigen landesplanerischen Beurteilung zusätzlich negativ ins Gewicht fallen.

Aus den vorgenannten Gründen spricht sich die Verwaltung gegen den im CDU-Antrag aufgeführten Standort für die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes aus. Gleichwohl sieht die Verwaltung weiterhin die Notwendigkeit, die

Nahversorgungssituation innerhalb der Ortslage Beeck in integrierter Lage zu verbessern.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften schlägt dem Rat der Stadt vor, dem Antrag der CDU-Fraktion vom 23.09.2021 zur Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes gegenüberliegend zum Beecker Friedhof nicht zu folgen. Die Verwaltung wird beauftragt, mit geeigneten Investoren in Kontakt zu treten, mit der Zielsetzung, eine angemessene Nahversorgungsausstattung für die Ortslage Beeck in integrierter Lage zu erreichen.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

1. CDU-Antrag vom 23.09.2021
2. Antragsfläche

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Schroeders	FB 301	
Gez. Bieker	FBL FB 301	
Gez. Thies	Techn. Beigeordn.	