

Beschlussvorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 25.10.2010	Genehmigungsvermerk Datum: 27.10.2010
Tagesordnungspunkt 1.5	Bezeichnung der Vorlage: Anfrage zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters im Bereich der Schwalmaue Wegberg		Bürgermeister:
Vorlage-Nr: VO/1403/10			Gez. Pillich
Zu beraten im:			
Datum	Gremium		
09.11.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung		

Sachverhalt:

Der Verwaltung wurde von Seiten eines Investors eine Vorentwurfsskizze zum Neubau eines Lebensmittel-Vollsortimenters in einer Größe von ca. 1.810 qm einschließlich 117 Stellplätze im Bereich der Schwalmaue vorgelegt (siehe Anlage 1).

Die Fläche ist derzeit Teil des Stadtparks und ist daher im rechtskräftigen Bebauungsplan I-9 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt.

Das beabsichtigte Vorhaben ist somit momentan planungsrechtlich unzulässig. Gleichwohl sieht die Verwaltung die Notwendigkeit, eine Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes für die Innenstadt grundsätzlich zur Beratung zu stellen.

Aufgrund der Lage des projektierten Vorhabens in der Nahtzone zwischen Innenstadt auf der einen und Stadtpark auf der anderen Seite erscheint hierzu zunächst eine Zusammenfassung der bisherigen planerischen Überlegungen angebracht:

- Innerhalb des Stadtzentrums Wegberg ist seit geraumer Zeit ein Qualitätsverlust im Einzelhandel zu verzeichnen. Die Einzelhandelsentwicklung vollzieht sich - wie in zahlreichen Städten auch - an den Rändern der Innenstadt zu Lasten des Einzelhandelsbesatzes im Stadtzentrum.
- Die Aufwertung des Stadtzentrums mit seinen vielfältigen Problemen, aber auch Potenzialen, gehört zu den wichtigsten Aufgaben der städtebaulichen Planung. Daher betreibt die Stadt Wegberg seit mehreren Jahren einen erfolgreichen Stadtmarketingprozess. In dieser Zeit konnten zahlreiche Maßnahmen in den Bereichen Freizeit und Tourismus, Wohnen und Einkaufen umgesetzt werden. Hier sind insbesondere Projekte zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt für Bewohner, Besucher und Gäste der Stadt zu nennen, die gemeinsam mit den ansässigen Einzelhändlern durchgeführt

wurden, um der derzeitigen negativen Leerstandsentwicklung entgegenzuwirken.

- Es war jedoch erkennbar, dass derartige Projekte des Stadtmarketing alleine nicht ausreichen, um eine nachhaltige Qualitätssicherung und -verbesserung im Einzelhandel zu erreichen. Daher hat die Verwaltung zu Beginn des Jahres 2007 dem Ausschuss vorgeschlagen, als weiteren Baustein – parallel zum Stadtmarketingprozess – die Einzelhandelsentwicklung zugunsten der Innenstadtlage auf Ebene der Bauleitplanung planungsrechtlich zu steuern. Als Grundlage dazu war zunächst die Erarbeitung eines Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes notwendig. Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne können die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren unterstützen und für eine ausgewogene Versorgungsstruktur sorgen. Gemäß Landesentwicklungsprogramm dürfen Kern-, und Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben nur in zentralen Versorgungsbereichen geplant werden. Zentrale Versorgungsbereiche und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente legen die Kommunen im Rahmen von Einzelhandelskonzepten fest. Nach Ausarbeitung und Beratung in mehreren Sitzungen hat schließlich der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 16.12.2008 das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Dieses Konzept ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne zukünftig zu berücksichtigen.
- Derzeit werden diverse Bebauungspläne infolge dessen nach Fassung der jeweiligen Beschlüsse neu aufgestellt bzw. geändert und somit die Ergebnisse des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Schritt für Schritt umgesetzt.
- Darüber hinaus hat der Rat am 30.09.2009 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Zielsetzung dieser Planung ist es, die zentralen Versorgungsbereiche „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Nahversorgungszentrum Arsbeck“ gemäß Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept im Flächennutzungsplan darzustellen. Hierzu hat die Bezirksregierung Köln zwischenzeitlich ihr landesplanerisches Einvernehmen erteilt.
- Der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums umfasst die Hauptstraße, Teile der Fußbachstraße und der Straße An der Gracht, die Karmelitergasse, den Rathausplatz und die Bahnhofstraße. Nördliche Begrenzung des Zentrums ist die Kreuzung Bahnhofstraße / Am Bahnhof, südliche Begrenzung die Fußbachstraße mit dem Einbezug der Lederfabrik und Bereiche westlich des Parkplatzes Schwalmaue (Teile des Stadtparks) als langfristige Entwicklungsoptionen (siehe Anlage 2). Angedacht ist hier eine ergänzende Einzelhandelsnutzung zu etablieren, um den Einzelhandelsstandort Innenstadt nachhaltig zu stärken.
- Als weiterer Baustein zur Aufwertung des Stadtzentrums ist eine Inwertsetzung der vorhandenen städtischen Grünflächen vorgesehen. Der Stadtpark und der Alte Friedhof sind aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten prägend für die Innenstadt und wichtig als wohnortnahe Ruhezonen für die innerstädtische Wohnbevölkerung. Es hat sich in vielen

Städten gezeigt, dass gut gestaltete Grünbereiche Magnete für Bürger und Besucher darstellen. Durch eine attraktive Gestaltung besteht auch hier die Chance, dass mehr Menschen die „verborgenen Schätze“ Stadtpark und Alten Friedhof aufsuchen und als Synergie-Effekt zugleich die Innenstadt beleben. Daher wurde durch einen Landschaftsplaner das „Grünkonzept Innenstadt“ erstellt. Eine Aufgabe war es dabei eine mögliche Einzelhandelsergänzung im Bereich der Schwalmaue zu integrieren und damit die diesbezüglichen Ergebnisse des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes zu konkretisieren. Das Grünkonzept stellt hierzu eine Fortführung der bestehenden Wegeachse aus der Passage Alt Berk in den Stadtpark dar. Flankiert wird diese Achse durch zwei neue Gebäude, die im Erdgeschoss durch Einzelhandel, zur Schwalm hin mit einer gastronomischen Nutzung sowie im Obergeschoss mit einer (altengerechten) Wohnnutzung genutzt werden könnten. Die notwendigen Stellplätze könnten entweder durch eine Tiefgarage oder einem Parkdeck - unter Schonung der restlichen Grünflächen - geschaffen werden. Insgesamt sollte der Bereich durch eine angemessene architektonische Gestaltung aufgewertet werden. Zugleich sollten planerische Überlegungen zur Schaffung eines Wassererlebnisbereiches durch die Renaturierung der Schwalm in diesem Bereich aufgezeigt werden. (siehe Anlage 3). Dem Ausschuss wurde dieses Grünkonzept in seiner Sitzung am 28.10.2008 vorgestellt und die Verwaltung beauftragt, sich um Fördermittel zu bemühen. Zwischenzeitlich ist ein Förderantrag bei der Bezirksregierung Köln gestellt und parallel dazu das Projekt „Wassererlebnisbereich Schwalm“ als Maßnahme der Stadt Wegberg zur Naturparkschau 2012 angemeldet worden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der beabsichtigte Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters nach den Vorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Hauptzentrums Innenstadt liegt und als „Magnet“ zur Aufwertung der Innenstadt geeignet wäre. Im Grundsatz wird daher eine ergänzende Einzelhandelsnutzung an dieser Stelle von Seiten der Verwaltung begrüßt. Gleichwohl würde die Realisierung einer ebenerdigen Stellplatzanlage mit über 110 Stellplätzen einen massiven Eingriff in die Grünstruktur des Stadtparks nach sich ziehen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die vorhandenen Stellplätze des Parkplatzes Schwalmaue durch die bestehenden Einzelhandelsnutzungen in der Fußgängerzone belegt sind. Neben der Problematik einer Nutzung der Grünfläche als Parkplatz wäre bei einer Realisierung der vorgelegten massiven baulichen Ausnutzung zugleich der Spielraum des geplanten Wassererlebnisbereiches und die damit angestrebte Renaturierung der Schwalm stark eingeschränkt.

Die Verwaltung beabsichtigt daher, zunächst erneut Gespräche mit dem Investor zu führen und die Umsetzung einer ergänzenden Einzelhandelsnutzung in einer maßvollen und architektonisch angemessenen Form auf Grundlage des Grünkonzeptes umzusetzen. Sofern ein überarbeitetes Konzept die Zustimmung des Rates finden sollte, wäre in einem weiteren Schritt dann die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung nimmt die Ausführungen im Sachverhalt zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, zunächst weitere Gespräche mit dem Investor auf der Grundlage der planerischen Überlegungen des „Grünkonzeptes Innenstadt“ zu führen und über die Ergebnisse zu berichten.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen die üblichen Personalkosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

1. eingereichte Planung
2. Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Innenstadt“
3. Auszug aus dem Grünkonzept

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten
Gez. Schroeders FB 301
Gez. Wilms FB 301
Gez. Fabry Techn. Beigeordneter

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Schmitz FB 102