

Beschlussvorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 16.01.2007	Genehmigungsvermerk Datum: 22.01.2007
Tagesordnungspunkt 1.4	Bezeichnung der Vorlage: Erstellung eines Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes		Bürgermeisterin:
Vorlage-Nr: VO/0351/07			gez. H. Klein
Zu beraten im:			
Datum	Gremium		
22.02.2007	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung		

Sachverhalt:

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 vier Jahren einen erfolgreichen Stadtmarketingprozess. In dieser Zeit konnten zahlreiche Maßnahmen in den Bereichen Freizeit und Tourismus, Wohnen und Einkaufen umgesetzt werden. Mehrere Arbeitsgruppen aus engagierten Bürgern konnten bereits in diesem Zeitraum unter Federführung der Verwaltung das Image und die Lebensqualität der Stadt Wegberg verbessern. 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 hat sich jedoch gezeigt, dass derartige Projekte im Stadtmarketing alleine nicht ausreichen, um eine nachhaltige Qualitätssicherung und –verbesserung im Einzelhandel zu erreichen. Daher beabsichtigt die Verwaltung, als nächsten Baustein – parallel zum Stadtmarketingprozess – die Einzelhandelsentwicklung zugunsten der Innenstadtlage auf Ebene der Bauleitplanung planungsrechtlich zu steuern.

Hierzu einige rechtliche Hintergründe:

Es ist Aufgabe der Gemeinden, im Rahmen der Bauleitplanung die Standorte für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und damit auch von Einzelhandelsbetrieben festzulegen. Hierfür werden im Allgemeinen Baugebiete nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung festgesetzt (z.B. Allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI), Gewerbegebiete (GE)), in denen Gewerbebetriebe entsprechend der festgesetzten Baugebietsart – und in diesem Rahmen auch Einzelhandelsbetriebe – zulässig sind. Die Zulässigkeit großflächiger

Einzelhandelsbetriebe wird dabei nach Maßgabe des § 11 Abs. 3 BauNVO begrenzt. Hierbei ist folgendes von Bedeutung: Nach dieser Vorschrift sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung, Landesplanung oder städtebaulichen Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können, nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Nicht nur unwesentliche Auswirkungen werden vermutet, wenn eine Schwelle von 1.200 qm Geschossfläche überschritten wird.

Für kleinflächige Einzelhandelsnutzungen existiert eine vergleichbare einschränkende gesetzliche Vorgabe mit Blick auf deren mögliche städtebauliche Auswirkung nicht. In Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Gewerbegebieten (GE) und Industriegebieten (GI) sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe können allerdings mit städtebaulich unerwünschten Auswirkungen verbunden sein, die die Notwendigkeit begründen, die Standortentscheidungen der Einzelhandelswirtschaft planerisch zu lenken. Besonders deutlich wird dies bei dem zur Zeit bestehenden Verdrängungswettbewerb in der Lebensmittelbranche. Gerade die Ansiedlung von Lebensmittel-Discountern an verkehrsgünstig gelegenen Standorten, zumeist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden, kann in Verbindung mit der Ansiedlung weiterer Branchen (Oberbekleidung, Schuhe, Drogerieartikel usw.) zu einer Schwächung des Einzelhandels in den naturgemäß verkehrsunünstiger gelegenen zentralen Lagen der Gemeinde führen. Dies wiederum führt vermehrt zu städtebaulich unerwünschten Leerständen, zum Verlust wichtiger Frequenzbringer für die zentralen Lagen der Gemeinden und häufig auch zu Problemen verkehrlicher Art.

Aus alledem kann sich die städtebauliche Erforderlichkeit ergeben, die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich zu steuern.

Als Grundlage dazu ist - basierend auf diesbezügliche gesetzlichen Vorgaben und aktuelle Rechtssprechungen – zunächst die Erarbeitung eines Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes notwendig. Aufgabe dieses Gutachtens ist es, spezifische Branchenprofile für die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Innenstadt und den übrigen Stadtteilen zu entwickeln und diese räumlich zu definieren. Darüber hinaus sind geeignete Entwicklungsstandorte für den großflächigen Einzelhandel und ergänzende Nahversorgungsangebote vorzuschlagen. Der besondere Schwerpunkt des Gutachtens soll in der Erarbeitung von konkreten Empfehlungen zur bauleitplanungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Innenstadt und der Ortslagen liegen. Unter anderem wird es erforderlich, die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet abzugrenzen und dabei auch diejenigen Standorte aufzuführen, die unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Aufnahme zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe geeignet sind. Gleichzeitig ist genau zu begründen, in welchen Teilbereichen des Stadtgebietes auf die Ansiedlung zentrenrelevanter Betriebe verzichtet werden sollte. Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Angebotsstrukturen und Entwicklungspotenziale sind in diesem Zusammenhang auch diejenigen Sortimente zu bestimmen, die für die Funktionsfähigkeit der Wegberger Innenstadt von besonderer Bedeutung sind. Die Einzelhandelssituation sowie die zu erwartende Entwicklung in Wegberg soll so analysiert werden, dass mit Hilfe des daraus abzuleitenden Konzeptes für die Gesamtstadt ein Steuerungsinstrument für die Entwicklung der Innenstadt und der Ortsteilzentren und die dauerhafte Sicherung der Nahversorgung vorgelegt wird. Vor allem die sich verändernden rechtlichen, demografischen, städtebaulichen und ökonomischen Rahmenbedingungen fließen in eine Erarbeitung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes ein. Im Anschluss daran ist auf Grundlage dieser Ergebnisse und Zielsetzung beabsichtigt,

vorhandene und eventuell betroffene Bebauungspläne zu überarbeiten bzw. notwendige Bebauungspläne neu aufzustellen.

Die wesentlichen Fragestellungen eines Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes können wie folgt zusammengefasst werden:

- Wie sieht der aktuelle Bestand im Einzelhandel und bei zentrenrelevanten Dienstleistungen in Wegberg aus (Verkaufsflächen, Branchenmix, Betriebsformen, Leerstand)?
- Wie ist der rechnerische Versorgungsgrad der Bevölkerung nach Einkaufsbereichen? Entspricht die Ausstattung der zentralörtlichen Bedeutung Wegbergs? Welche Kaufkraftbindung ist vorhanden? Welche Kaufkraftpotenziale sind branchenspezifisch in Wegberg noch weiter auszuschöpfen? Welche Handlungspotenziale und –notwendigkeiten ergeben sich daraus?
- Wie stellt sich speziell die Nahversorgung in den Ortsteilen dar und welche Handlungserfordernisse ergeben sich daraus?
- Welche zentralen Versorgungsbereiche können aufgrund des heutigen Bestandes abgegrenzt werden? Gibt es Potenziale für großflächige Ansiedlungen innerhalb oder unmittelbar angrenzend, so dass aus städtebaulichen Gründen diese Flächen mit einzubeziehen sind?
- Welche Sortimente müssen in Wegberg als zentren- bzw. nichtzentrenrelevant angesehen werden, so dass eine fundierte Begründung für eine „Wegberger Liste“ vorliegt, die auch gerichtlichen Auseinandersetzungen standhält?
- Mit welchen Instrumenten kann die Einzelhandelsentwicklung bau- und planungsrechtlich gesteuert werden? Wie kann der Verfahrensablauf bei Ansiedlungsfragen optimiert werden?
- Welche planungsrechtlichen Anpassungen müssen in der Bauleitplanung getroffen werden?

Wichtig ist, dass der Schwerpunkt des zu erarbeitenden Gutachtens nicht in den gestalterischen Aspekten der Innenstadt- und Zentrenentwicklung oder bei der Entwicklung von Projekten zur Attraktivitätssteigerung liegt, sondern bei den planerischen und rechtlichen Grundlagen der Einzelhandelssteuerung! Mit dem Ergebnis erhält die Stadt ein erforderliches Steuerungsinstrument nach der aktuellen Rechtslage. Die Notwendigkeit ist zugleich ein entscheidendes Ergebnis des Stadtmarketingprozesses.

Die Verwaltung schlägt eine enge Abstimmung mit den wichtigsten Akteuren schon während der Erarbeitung des Konzeptes vor. Durch eine frühzeitige und enge Kommunikation kann die Akzeptanz, insbesondere aber auch die Umsetzung des Zentrenkonzeptes, wesentlich erleichtert werden. Es sollte daher die Besetzung einer Arbeitsgruppe aus Vertretern der Verwaltung, Politik, Einzelhandelsverband, IHK und Werbegemeinschaft geprüft werden.

Die Verwaltung hat Ende 2006 bereits zu vier Fachplanungsbüros Kontakt aufgenommen. In einzelnen Gesprächen wurde die Vorgehensweise der jeweiligen

Gutachter erörtert und anschließend bewertet. Die Verwaltung favorisiert nach dieser Vorauswahl das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH aus Köln. Seit mehr als 30 Jahren bearbeitet dieses Büro Themen aus dem Bereich Stadtplanung und Stadtentwicklung. Es besteht derzeit aus 15 Mitarbeitern aus den Bereichen der Stadtplanung, Raumplanung, Volkswirtschaft, Architektur und Geographie. Ein wesentlicher Bestandteil des Leistungsspektrums liegt in der Erarbeitung von Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepten und die Umsetzung der Ergebnisse in rechtsverbindliche Bebauungspläne.

Die Geschäftsführerin Frau Dipl.-Geographin Mölders wird das Büro in der Sitzung vorstellen, den beabsichtigten Verfahrensablauf erläutern und für Rückfragen zur Verfügung stehen. Zur Vorbereitung erhalten ferner die Fraktionen jeweils ein Exemplar des Angebotstextes. Die Kostenangaben wurden aus Gründen des Datenschutzes geschwärzt.

Aufgrund von kurzfristigen Terminvorgaben der Bezirksregierung hat die Verwaltung – vorbehaltlich einer Entscheidung des Fachausschusses - bereits mit Datum vom 27.11.2006 einen Antrag auf Einstellung der Maßnahme „Erstellung eines Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Wegberg“ in das Städtebauinvestitionsprogramm 2007 gestellt. Über den Antrag wurde noch nicht entschieden. Nach telefonischer Auskunft kann mit einer Entscheidung über diesen Antrag nicht vor Ende März 2007 gerechnet werden. Vor einer abschließenden Auftragsvergabe sollte zunächst diese Überprüfung der Förderfähigkeit abgewartet werden, um die finanziellen Eigenaufwendungen der Stadt möglichst auf ein Minimum zu reduzieren.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung nimmt die Ausführungen zum Thema „Erstellung eines Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes“ zustimmend zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, sich weiterhin um Fördermittel zu bemühen und in der nächsten Sitzung des Ausschusses über das weitere Vorgehen zu berichten.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten

Gez. Schroeders

FB 301

Gez. Wilms

FB 301

Gez. Fabry

Techn. Beig.

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Gez. Schmitz

FB 102