

Beschlussvorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 26.05.2008	Genehmigungsvermerk Datum: 04.06.2008
Tagesordnungspunkt 2.2	Bezeichnung der Vorlage: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept - Beratung des Entwurfes		Bürgermeisterin:
Vorlage-Nr: VO/0787/08			Gez. H. Klein
Zu beraten im:			
Datum	Gremium		
17.06.2008	Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung		
24.06.2008	Rat der Stadt Wegberg		

Sachverhalt:

Über die Möglichkeit und Notwendigkeit der bauleitplanerischen Steuerung des Einzelhandels hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung in seinen Sitzungen am 22.02.2007 und am 30.08.2007 beraten. Hierbei wurde die beabsichtigte Vorgehensweise der Verwaltung verdeutlicht. Für eine nachhaltige Qualitätssicherung und -verbesserung des Einzelhandels soll neben der Durchführung von Projekten im Stadtmarketing als weiterer Baustein die Einzelhandelsentwicklung zugunsten der Innenstadtlage auf Ebene der Bauleitplanung planungsrechtlich gesteuert werden. Als Grundlage dazu ist zunächst die Erarbeitung eines Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes und Durchführung entsprechender Bebauungsplanverfahren notwendig.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat schließlich am 04.09.2007 einstimmig die Vergabe eines Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes an das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH aus Köln beschlossen.

Der Entwurf des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wurde zwischenzeitlich ausgearbeitet, liegt dieser Vorlage als Anlage bei und wird vom beauftragten Büro in der Sitzung vorgestellt.

Zu Beginn wurde eine Projekt begleitende Arbeitsgruppe gegründet aus Vertretern der Ratsfraktionen, der Verwaltung sowie der Werbegemeinschaft, des Einzelhandelsverbandes und der Industrie- und Handelskammer. Mit diesen Vertretern wurden die wichtigsten Arbeitsschritte, Zwischen- und Endergebnisse diskutiert und beraten. Die schriftlich vorliegenden Unterlagen wurden den Teilnehmern der Arbeitsgruppe unmittelbar nach den Treffen zur weiteren Beratung in den jeweiligen Gremien zur Verfügung gestellt. So konnten frühzeitig wichtige Weichenstellungen vorbereitet werden.

Nachfolgend werden diese Arbeitsschritte kurz zusammengefasst:

- Im Oktober und November 2007 wurde die Bestandsaufnahme durch Vor-Ort-Begehungen durchgeführt. Insgesamt wurden 495 Betriebe, einschließlich Gastronomie und Leerstände, erfasst, davon 177 Ladenhandels- und Ladenhandwerksbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 58.450 qm. Die Gesamtverkaufsfläche wurde nach Hauptsortimenten und Lagen untergliedert. Die daraus gewonnenen Daten wurden mit Daten zur Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung, allgemeiner Entwicklungstendenzen im Einzelhandel sowie Umfrageergebnisse aus dem Stadtmarketingprozess abgeglichen und daraus der zukünftige Flächenbedarf ermittelt.
- Nachfolgend wurden Ziele der Einzelhandelsentwicklung definiert:
 - Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion
 - Stärkung und Entwicklung des Hauptzentrums Innenstadt
 - Erhalt und Ausbau der Nahversorgungszentren
 - Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf die zentralen Versorgungsbereiche
 - Sicherung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung, auch durch die Stärkung in den Wohnquartieren
 - Entwicklung von Einzelhandel nur in integrierter Lage
- Zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung bedarf es einer Entwicklung und Verabschiedung einer ortsspezifischen Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Daher wurde die so genannte „Wegberger Liste“ definiert und parallel dazu
- die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum Innenstadt, Nahversorgungszentrum Arsbeck und planerische Nahversorgungslagen Rath-Anhoven und Beeck) vorgenommen.
- Schließlich wurden sonstige Einzelhandelslagen im Stadtgebiet im Rahmen der Erarbeitung untersucht und Handlungsempfehlungen ausgesprochen.

Der Gutachter kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die räumliche Verteilung von Verkaufsflächen im Stadtgebiet verdeutlicht, dass es zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des Hauptzentrums zwingend erforderlich ist, steuernd in die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben einzugreifen. Um die Entwicklung der Standorte Fußbachstraße, südlich und nördlich des Bahnhofes in Einklang mit den Zielen der Raumordnung zu bringen, ist eine Überplanung erforderlich, die den bereits vorhandenen genehmigten Bestand an Sortimenten festschreibt und einen Zuwachs an Verkaufsflächen, insbesondere von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, ausschließt. Höchste Priorität hat aus gutachterlicher Sicht die Überplanung des Standortes Fußbachstraße, weil hier ohne verbindliche Bauleitplanung Genehmigungen nach § 34 BauGB ausgesprochen werden müssen, die mit dem vorgelegten Konzept nicht vereinbar sind.

Für die Investitionssicherheit der Betriebe, aber auch möglicher Betreiber und Entwickler, müssen – so der Gutachter – konsequent alle Standorte abgelehnt werden, die nicht mit dem vom Rat der Stadt Wegberg beschlossenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes in Übereinstimmung stehen. Bei konsequenter Umsetzung würden sich die Anfragen zunehmend auf die aus städtischer Sicht erwünschten Standortbereiche konzentrieren und damit einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der Zentren und zur Verbesserung der Nahversorgung leisten.

Vor der Verabschiedung durch den Rat der Stadt wird folgende Vorgehensweise vorgeschlagen, die sich an dem Entwurf des neuen Einzelhandelserlass anlehnt:

1. Beratung des Entwurfes des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes im zuständigen Fachausschuss
2. Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt
3. Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Beteiligung der Nachbargemeinden
4. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen durch den Rat der Stadt
5. Beschluss des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes durch den Rat der Stadt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung nimmt den Entwurf des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes zur Kenntnis, empfiehlt dem Rat, den Aufstellungsbeschluss zu fassen und die Verwaltung zu beauftragen, das weitere Verfahren durchzuführen.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

Entwurf des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes

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