



Sitzungs-Vorlage

Amt / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
III/60 / öffentlich	2007/185	27.11.2007

BERATUNGSFOLGE					
Gremium	Termin	EST	Beratungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Planungsausschuss	13.12.2007				

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Anforderungsprofil für ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu erarbeiten und das Ergebnis im Ausschuss vorzustellen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Für die Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind im Rahmen der Etatberatungen bei dem Produkt 09.01.01 Mittel bereit zu stellen.

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert. ja [] nein [**X**]

Sachdarstellung:

Einzelhandel im Ortskern

Große Teile des Ortskerns der Gemeinde Ostbevern sind in den 80er Jahren aufwendig neugestaltet worden. Er ist geprägt durch kleinteiligen Einzelhandel und Bäckereien, einem Fleischereifachgeschäft, Drogerie- Schmuck-, Textil- und Schuhläden sowie sonstige Gewerbebetriebe, Gastronomie und Wohnen.

Geschäftsschließungen in der Ortslage, für die in der Vergangenheit nicht immer adäquater Ersatz gefunden werden konnte, sind auch aktuell wieder geplant.

Gleichzeitig sind Investoren stark an einer Ansiedlung in Ostbevern interessiert. Das gilt insbesondere für den Lebensmitteleinzelhandel.

Die planerische Steuerung des Einzelhandels stellt vor dem Hintergrund tiefgreifender Strukturveränderungen im Einzelhandel, neuer gesetzlicher Vorgaben und Rechtsprechungen zum Einzelhandel und des demografischen Wandels eine zentrale Herausforderung für die Kommune dar, wenn sie eine verbrauchernahe Versorgung nachhaltig sichern will.

Schutz des Einzelhandels durch Bebauungsplanregelungen

Die Städtebauliche Zielsetzung zum Schutz des Ortskernes der Gemeinde Ostbevern ist nach wie vor die Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb der zentralen Ortslage. Um diese Ziele städtebaulich und planungsrechtlich abzusichern, hat der Rat der Gemeinde Ostbevern in den letzten Jahren in den Bebauungsplänen Nr. 4 „Gewerbegebiet“, Nr. 10 „Gewerbegebiet östlich der Wischhausstraße“ und Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“ (Teil I und II) außerhalb des Ortszentrums den Einzelhandel mit zentrentypischen Waren für unzulässig erklärt.

Das OVG Münster hat in jüngster Zeit in mehreren Urteilen deutlich gemacht, dass der Ausschluss von Einzelhandel außerhalb der Ortszentren nur dann ausreichend begründet werden kann, wenn eine aktuelle, detaillierte und fundierte Einzelhandelsuntersuchung eines anerkannten Sachverständigen vorliegt.

Diese Forderung ergibt sich aus dem im Juli in Kraft getretenen neuen NRW-Landesentwicklungsprogramm.

Für die durch den Umwelt- und Planungsausschuss bereits am 28.01.2004 beschlossene Neuaufstellung der Gewerbegebietspläne Nr. 4 und 10 mit den entsprechenden Einzelhandelsausschlüssen wird insofern ein Zentren- und Einzelhandelsgutachten zwingend benötigt.

Da nahezu der gesamte Ortskern mit Bebauungsplänen überplant ist und zurzeit keine entsprechend großen überbaubaren Flächen für Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen zur Verfügung stehen, müsste jeweils im Einzelfall eine Bebauungsplanänderung (vgl. EDEKA und K&K) durchgeführt werden.

Für eine sachgerechte Abwägung durch den Rat wäre auch hier ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und einer Sortimentsliste der zulässigen Produkte unumgänglich.

Inhalt Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist somit sowohl aus Rechtssicherheitsgründen für den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel außerhalb der Ortslage als auch für Ansiedlungs- und Marketingüberlegungen zur Förderung des Einzelhandels im Ortskern wichtig und hilfreich.

Um die möglichen Auswirkungen von ansiedlungswilligen, großflächigen Einzelhandelsbetriebs auf die wirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekte in der Gemeinde Ostbevern und auf die umliegenden Kommunen zu beurteilen, sind folgende Untersuchungsschritte notwendig:

- Projektbeschreibung (Sortiments- und Flächenkonzept, großräumige Lage, kleinräumliche Standortbeschreibung)
- Grundlagenanalyse (Abgrenzung des Einzugsgebietes, Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial, Analyse des bestehenden Wettbewerbes nach Standortlagen)
- Prognose der voraussichtlichen Auswirkungen (Marktanteile, Umsatzerwartung, wirtschaftliche Auswirkungen)
- Maßnahmeempfehlungen nach präziser Bewertung der Vor-Ort-Situation (Auswirkungen auf innerstädtische Einzelhandelslagen, zentrale Versorgungsbereiche, raumordnerische Auswirkungen)

Aufstellungsverfahren

Die Verwaltung wird in Abstimmung mit der Bezirksregierung und der Industrie- und Handelskammer das Anforderungsprofil sowie die Inhalte der entsprechenden Module erarbeiten und in der nächsten Sitzung zur Beratung vorlegen.

Danach wird die Verwaltung etwa drei Gutachterbüros auffordern, auf Grundlage der beschlossenen Anforderungsprofile und Module entsprechende Angebote zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Die Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch ein Gutachterbüro sollte begleitet werden durch Vertreter der Industrie- und Handels- sowie der Handwerkskammer, Vertreter des Gewerbevereins, der Ratsfraktionen und der Verwaltung.

Im Rahmen einer breiten Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine intensive Diskussion und Beratung möglich.

Dabei sollte auch eine interkommunale Abstimmung erfolgen.

Ziel sollte es sein, die Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bis zur Sommerpause 2008 mit einem Selbstbindungsbeschluss des Rates zum Abschluss zu bringen.

