

Sitzungsvorlage

Gremium: Gemeinderat
Am: 25.02.2016

Betreff:

Einzelhandelskonzept der Stadt Kornwestheim

Anlage(n):

Mitzeichnung
Gutachten Büro Dr. Acocella, Lörrach

Beschlussvorschlag:

1. Die Einzelhandelskonzeption und hier insbesondere die räumliche Abgrenzung der Versorgungsbereiche, die Sortimentsliste sowie die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung als zentrale Grundlage der Standortsteuerung des Einzelhandels in Kornwestheim werden beschlossen.
2. Die Verwaltung wird mit der Umsetzung der Einzelhandelskonzeption beauftragt.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	25.02.2016	

Beteiligung extern

BdS und Stadtmarketinverein

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Die Einzelhandelssituation der Stadt Kornwestheim wurde letztmalig im Jahr 2003 in Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Rahmenplan Innenstadt analysiert und bewertet. Die vom Büro Dr. Acocella, Lörrach ausgearbeitete Expertise mit ihren Aussagen zu den städtebaulich-funktionalen Entwicklungsperspektiven der Kornwestheimer Innenstadt war zum damaligen Zeitpunkt wesentliche Grundlage für die Festlegungen des „Rahmenplan Innenstadt“. Vor dem Hintergrund der Entwicklungen im Einzelhandel ganz allgemein sowie den seit 2004 erfolgten Änderungen sowohl im zentralen Innenstadtbereich als auch auf gesamtstädtischer Ebene wurde das Büro Acocella zu Beginn des Jahres 2015 mit der Aktualisierung der Untersuchung aus dem Jahr 2003 beauftragt.

Das jetzt vorliegende Gutachten geht dabei inhaltlich weit über den Rahmen der Untersuchung aus dem Jahr 2003 hinaus und zielt darauf ab, im Sinne eines „**Einzelhandelskonzepts**“ rechtssichere Begründungen für die räumliche Steuerung des Einzelhandels in Kornwestheim auf der Grundlage der Vorgaben des BauGB und der BauNVO zu formulieren. Dabei insbesondere zu berücksichtigen sind die zahlreichen und vielfältigen bau- und planungsrechtlichen Änderungen des BauGB sowie höchstrichterliche und obergerichtliche Rechtssprechungen z.B. zu Großflächigkeit und zentralen Versorgungsbereichen.

Das Konzept stellt die vorhandene Zentren- und Versorgungsstruktur in Kornwestheim dar, legt die zentralen Versorgungsbereiche räumlich und inhaltlich fest und definiert die ortsspezifische Liste zentrenrelevanter Sortimente. Zusammen mit den formulierten Handlungsansätzen und Empfehlungen liefert das Gutachten eine fundierte Grundlage zur Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels in Kornwestheim und sorgt auch mit Blick auf den bereits ansässigen Einzelhandel, ansiedlungswillige Investoren sowie die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer für Planungs- und Rechtssicherheit.

Wesentliche Grundlage des Gutachtens bilden die Ergebnisse der im April 2015 durchgeführten flächendeckenden **Analyse und Bestandserhebung** des Einzelhandels und der Versorgungsstruktur in Kornwestheim sowie die „**Stärken-Schwächen-Analyse**“ der betrachteten Bereiche. Die Ausführungen in Kapitel 3-5 beziehen sich dabei auf die gesamtstädtische Situation als auch im Besonderen auf die sogenannten „Zentralen Versorgungsbereiche“ Innenstadt und Kimry-Platz.

Der Vorschlag zur räumlichen Abgrenzung dieser Bereiche ist nachfolgend dargestellt. Im Bereich der Innenstadt umfasst dieser Bereich die Bahnhof- und Güterbahnhofstraße sowie den südlichen Bereich der Jakobstraße. Mit Bestandteil ist auch der westliche Teilabschnitt der Johannesstraße, in dem sich heute zahlreiche Einzelhandelseinrichtungen befinden (s. Karte 12 auf Seite 84 der Anlage).

Karte 12: Perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt der Stadt Kornwestheim



Der Nahversorgungsstandort „Kimry-Platz“ ist entsprechend seiner heutigen räumlichen Ausdehnung abgegrenzt (s. Karte 14 auf Seite 87 der Anlage).

Karte 14: Perspektivische Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Kimryplatz und Handlungsempfehlungen

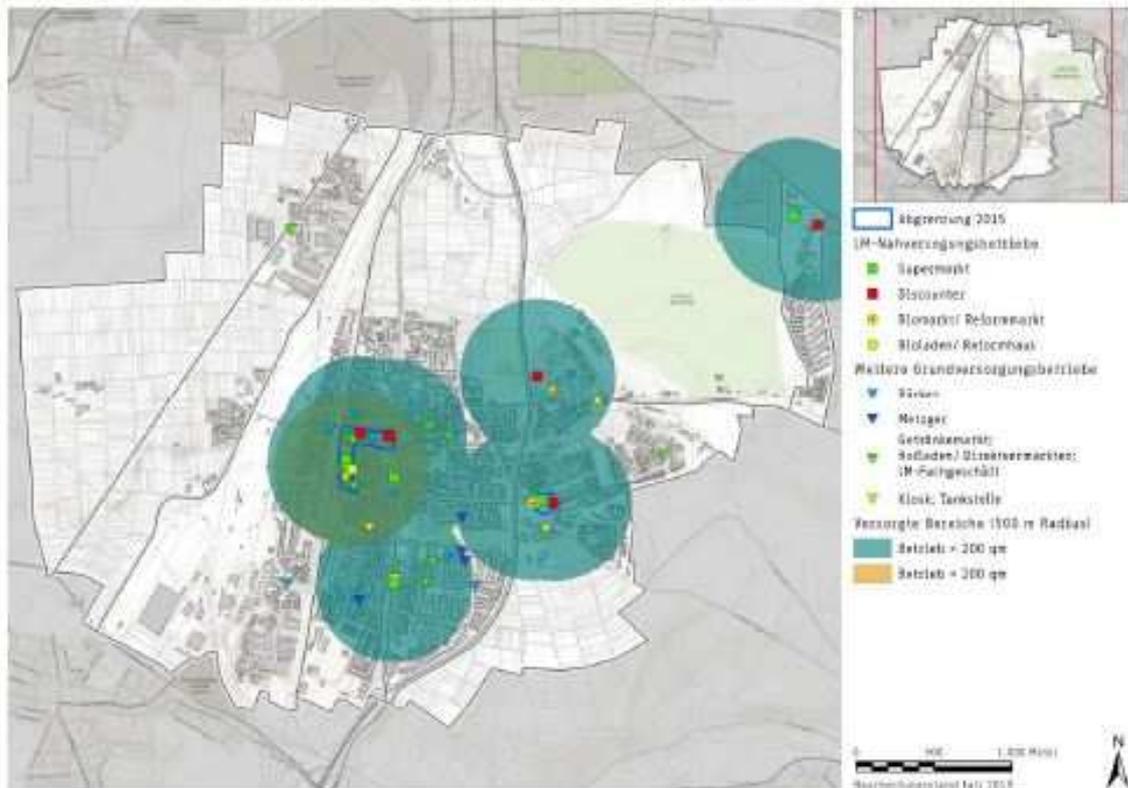


Zu den Nahversorgungsstandorten hinzu kommen die bedeutenden sogenannten „Integrierten und Nicht-integrierten Einzelhandelsstandorte“. Hier zu nennen sind das

Salamander-Areal, das GE Wilkin, der Bereich Pattonville Nord sowie das GE Ost mit dem Möbelhaus und das GE Nord mit dem Getränkemarkt Heinrich und einem Lebensmitteldiscounter.

Auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von zentraler Bedeutung ist die Beurteilung der Versorgung und räumlichen Verteilung des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel. In quantitativer Hinsicht wird in diesem Sortiment mit einer Bindungsquote von 93% nahezu eine rechnerische Vollversorgung der Bevölkerung erreicht. Auch in räumlicher Hinsicht wird das vorhandene Angebot als sehr gut bezeichnet. Wie nachfolgende Grafik zeigt befinden sich auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gut verteilt im Stadtgebiet zahlreiche Versorgungseinheiten, sodass unter Zugrundelegung eines fußläufig noch bewältigbaren Radius von 500m die Bevölkerung in fast allen Bereichen über entsprechende Möglichkeiten der Bedarfsdeckung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verfügt.

Karte 10: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in Kornwestheim



In Kapitel 6 des Gutachtens sind Vorschläge für einen **Zielkatalog** formuliert, die der räumlichen Lenkung der künftigen Einzelhandelsentwicklung aus Sicht der Gutachter zugrunde gelegt werden sollten. Der Sicherung und Weiterentwicklung der Innenstadt kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Im Einzelnen ist formuliert:

- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion der Stadt Kornwestheim
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
- Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege („Stadt der kurzen Wege“)
- Erhaltung und Stärkung der Identität des zentralen Versorgungsbereichs
- Schaffung von Investitionssicherheit
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Kapitel 7 und 8 des Gutachtens beschäftigen sich mit den **quantitativen und räumlichen Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels** in Kornwestheim bis in das Jahr 2025. Zudem werden gebietsbezogene Handlungsempfehlungen formuliert.

Die in einem Szenarienvergleich dargestellten Prognosewerte einer möglichen Verkaufsflächenentwicklung stellen ob einer Vielzahl nicht beeinflussbarer Faktoren lediglich Orientierungswerte dar. Dennoch wird deutlich, dass in bestimmten Sortimenten v.a. über die Verbesserung der Bindungsquoten entsprechende Flächenpotenziale und Entwicklungsspielräume vorhanden sind.

Um diese Entwicklungsspielräume zielgerichtet und rechtssicher zu nutzen wird in der ortsspezifischen „Kornwestheimer Sortimentsliste“ zwischen „Zentrenrelevanten Sortimenten“ und „Nicht-zentrenrelevanten Sortimenten“ unterschieden. Bei den „Zentrenrelevanten Sortimenten“ erfolgt eine weitere Differenzierung in „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ und „sonstige zentrenrelevante Sortimente“.

Der Vorschlag einer Sortimentsliste ist nachfolgend dargestellt. Die Liste wurde auf der Basis der räumlichen Verteilung des Angebots in der Stadt erstellt und ist somit stadtspezifisch (s. s. Seite 78 der Anlage):

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken und Münzen • Bücher • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Elektrogroßgeräte • Fahrräder und Zubehör • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Hörgeräte • Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren, Schmuck • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Büromaschinen (ohne Computer) • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Holz • Installationsmaterial • Kamine und -öfen • Kinderwagen, -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Maschinen und Werkzeuge • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Zooartikel- Tiermöbel und Lebewesen
Nahversorgungsrelevante Sortimente <ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Kosmetika und Parfümerieartikel • Nahrungs- und Genussmittel • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen und Zeitschriften • Zooartikel-Tiernahrung und -zubehör 	

Entsprechend den Formulierungen zu den „Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung“ in Kapitel 8.2 (Seiten 79ff) kann grob verallgemeinernd gesagt werden, dass die als „zentrenrelevant“ klassifizierten Sortimente künftig ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zugelassen sind. Auch großflächige Einzelhandelsbetriebe sind hier regelmäßig zulässig. Für den Bereich des Nahversorgungszentrums als auch sonstige integrierte Lagen kommt es in Bezug auf die

Zulässigkeit von „nahversorgungsrelevantem Einzelhandel“ ganz wesentlich auf eine standortgerechte Dimensionierung an. Einzig Lebensmittelbetriebe sind an diesen Standorten ausnahmsweise auch großflächig möglich sofern in dem jeweiligen Stadtgebiet eine entsprechende Nahversorgungslücke besteht. Für die „nicht-integrierten Lagen“ empfiehlt das Büro Acocella die ausnahmsweise Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten als sogenannte Randsortimente bis max. 3% der Verkaufsfläche (max. 350 qm). In Bezug auf die „nicht-zentrenrelevanten Sortimente“ sowohl im zentralen Versorgungsbereich als auch in den sonstigen integrierten und nicht-integrierten Lagen empfiehlt der Gutachter einen sensiblen Umgang mit Ansiedlungswünschen, um so ein „Leerstandsdomino“ zu möglichst zu vermeiden.

Die gutachterlichen Aussagen werden in der Sitzung selbst von Vertretern des Büros Acocella vorgestellt und näher erläutert.

Fazit und weiteres Vorgehen

Aus Sicht der Verwaltung bietet das vorgelegte Gutachten eine gute Grundlage zur Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels in Kornwestheim. Mit dem Standortkonzept – also der räumlichen Abgrenzung der Versorgungsbereiche – sowie der ortsspezifischen Sortimentsliste sind die wesentlichen Rahmenbedingungen des **Einzelhandelskonzepts der Stadt Kornwestheim** formuliert. Damit kann ein auch aus rechtlicher Sicht wichtiger Beitrag zu einer funktionierenden Einzelhandelsstruktur geleistet und die Grundlage für ein möglichst breites und differenziertes Angebot geschaffen werden. Weiterer Kernpunkt des Konzepts sind die im Gutachten formulierten Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Kornwestheim.

Übergeordnetes Ziel des Konzepts ist die Erhaltung der wohnortnahen Lebensmittelversorgung und eines funktionsfähigen, gegliederten Zentrengefüges der Gesamtstadt als tragfähiges Gerüst der zukünftigen Entwicklung. Dabei soll v.a. der zentrale Innenstadtbereich vor schädlichen Entwicklungen geschützt werden, gleichzeitig aber eine angemessene Entwicklung des Einzelhandels an geeigneten, städtebaulich integrierten Standorten weiter ermöglicht werden.

Das Gutachten wurde Vertretern des örtlichen Einzelhandels, dem BdS sowie dem Stadtmarketingverein im Rahmen einer Informationsveranstaltung Ende September 2015 vorgestellt und näher erläutert. Hier bestand grundsätzliche Zustimmung zu den inhaltlichen Aussagen der Konzeption.

Damit sind aus Sicht der Verwaltung die Grundlagen gegeben, die Einzelhandelskonzeption und hier insbesondere die räumlichen Festlegungen, die Sortimentsliste sowie die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung als zentrale Grundlage der Standortsteuerung des Einzelhandels zu beschließen. Mit der Zustimmung zur Konzeption im Sinne einer „kommunalen Selbstbindung“ ist gegenüber Dritten zunächst noch keine Rechtssicherheit gegeben. Hierfür ist in einem nächsten Schritt u.a. die Überarbeitung und Anpassung von einzelnen Bebauungsplänen erforderlich.