



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 198/2009

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
09.11.2009

Tagesordnungspunkt:

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts - hier: Vorstellung des Arbeitsstandes durch das Gutachterbüro

Beschlussvorschlag:

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln wird auf Basis des in der Sitzung präsentierten Entwurfes weiter vorangetrieben.

Finanzielle Auswirkungen:

Geringe Verfahrenskosten für das Beteiligungsverfahren. Die Beauftragung des Gutachterbüros ist bereits zu Beginn des Jahres erfolgt.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	25.11.2009	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

Sachverhalt:

Seit Frühling dieses Jahres wird durch das Dortmunder Gutachterbüro Stadt + Handel die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Nottuln bearbeitet. Die wesentlichen Inhalte liegen nun im Entwurf vor. Diese sollen in der Sitzung durch die Gutachter vorgestellt und diskutiert werden.

Bedeutung und Nutzen kommunaler Einzelhandelskonzepte

Das Einzelhandelskonzept einer Gemeinde stellt die Zielvorstellung zur künftigen Einzelhandelsentwicklung dar und soll die Richtschnur für alle künftigen Planungen im Bereich Einzelhandel sein. Der Einzelhandelserlass 2008 des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW führt dazu aus:

„Bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung kommt den Gemeinden eine entscheidende Rolle zu. Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne unterstützen die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben, andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.“

Quelle: Einzelhandelserlass 2008 des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW

Nach geltender Rechtsprechung ist es inzwischen nahezu nicht mehr möglich, ohne ein aktuelles, umfassendes und gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept begründeter Maßen Einfluss auf die Entwicklung des Einzelhandels zu nehmen.

Das Einzelhandelskonzept erlangt dabei zunächst selbst keine unmittelbare Rechtswirkung; die praktische Umsetzung erfolgt über Festsetzungen in Bauleitplänen. Hier erfüllt das Einzelhandelskonzept jedoch eine unverzichtbare Funktion als städtebauliche Rechtfertigung. Es gibt Auskunft über das Erfordernis und die Begründung bestimmter Festsetzung und wird als städtebauliches Entwicklungskonzept zum abwägungsrelevanten Belang.

Darüber hinaus ist ein Einzelhandelskonzept – hier vor allem die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche – im landesplanerischen Anpassungsverfahren gem. § 32 LPlG bei großflächigen Vorhaben, ein erforderlicher Nachweis, für die landesplanerische Zustimmung der Bezirksregierung.

Dabei sind Einzelhandelskonzepte nicht als Verhinderungsinstrument zu verstehen – vielmehr geht es darum, Einzelhandel an der richtigen Stelle in der Gemeinde, in der richtigen Größe und mit den an den Ort angepassten Sortimenten zuzulassen. Dabei soll explizit nicht der status-quo festgeschrieben werden, sondern auch Raum für eine Weiterentwicklung gegeben werden.

Gründe für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Bereits im Jahr 2004 hat die Gemeinde Nottuln ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen. Dieses genügt jedoch aus den im Folgenden beschriebenen Gründen nicht mehr den heutigen Ansprüchen zur rechtssicheren Steuerung von Einzelhandelsvorhaben im Gemeindegebiet.

Das Thema Einzelhandel unterliegt einer steten Dynamik einerseits bezogen auf die Rechtsprechung und Rechtsgebung, andererseits aber auch in Bezug auf die tatsächliche Entwicklung dieses Wirtschaftszweigs.

Vorlage Nr. 198/2009

In der Rückschau auf die vergangenen fünf Jahre zeigt sich, dass auch in Nottuln der Einzelhandel in Bewegung ist. Besonders augenfällig ist dies, wenn man die umfassenden Umstrukturierungen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels betrachtet: im Ortsteil Nottuln z.B. mit der Neueröffnung von Edeka sowie einem Discounter an der Appelhülsener Straße und jüngst der Erweiterung von k+k. Gleichzeitig ist die Standortaufgabe bzw. -verlagerung kleinerer Geschäfte zu beobachten.

Auf rechtlicher Ebene haben sich neben einer Änderung des BauGB insbesondere durch die Neufassung des § 24a LEPro NRW im Jahr 2007 auch die landesplanerischen Vorgaben zur Steuerung (großflächiger) Einzelhandelsvorhaben grundlegend gewandelt. Durch diese Änderung der Rahmenbedingungen haben die Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit an Einflussmöglichkeiten auf die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben gewonnen. Gleichzeitig haben sich aber auch die Anforderungen an die Grundlagen, die hierfür geschaffen werden müssen, erhöht.

Zu diesen Anforderungen gehören:

- eine ortsspezifische Sortimentsliste,
- ein Zentrenkonzept mit parzellenscharfer Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche,
- eine aktuelle Bestandserhebung und -analyse,
- die Entwicklung einer städtebaulichen Konzeption für die Einzelhandelsentwicklung,
- bestimmte Verfahrensanforderungen: Beteiligung bestimmter Behörden (IHK, Bezirksregierung) sowie der betroffenen Nachbarkommunen (empfohlen),
- ein förmlicher Ratsbeschluss des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und
- eine regelmäßige Überprüfung der Inhalte des Konzeptes.

Insgesamt hat die vor einigen Jahren noch recht unübersichtliche rechtliche Situation durch mehrere richtungsweisende Urteile des OVG und VGH NRW an Klarheit gewonnen. Hierdurch sind die Möglichkeiten und Grenzen gemeindlicher Planung und die Anforderungen an Einzelhandelskonzepte klarer umrissen worden. Zur Klarheit beigetragen hat außerdem die Veröffentlichung eines neuen Einzelhandelserlasses des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW im Jahr 2008. Darüber hinaus wird durch das jüngste Urteil des VGH NRW (26.08.2009, VerfGH 18/08) zum Factory-Outlet-Center (FOC) Ochtrup die Rolle der Gemeinde bei der Steuerung von Einzelhandelsvorhaben gestärkt.

Die Gemeinde Nottuln hat hierauf kurzfristig mit der Abgrenzung eines zentralen Hauptversorgungsbereiches (VL 100/2007 und 342/2008) sowie der Anpassung der Nottulner Sortimentsliste (VL 341/2008) reagiert. Um jedoch dauerhaft die Steuerung von Einzelhandelsvorhaben sicherstellen zu können, ist nun wie oben beschrieben die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erforderlich. Auf Grund der seit 2004 geleisteten Vorarbeiten konnte jedoch der Aufwand für die Fortschreibung insbesondere bezüglich des Erhebungsumfanges erheblich reduziert werden.

Vorlage Nr. 198/2009

In Nottuln steht die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in engem Zusammenhang mit der künftigen Entwicklung an der Appelhülsener Straße. Da im historischen Ortskern selbst auf Grund der kleinteiligen Bebauung keine oder kaum Raumangebot für größere Ladenlokale besteht, bietet der Bereich Appelhülsener Straße eine wichtige ergänzende Funktion, um Nottuln dauerhaft als attraktiven Einkaufsort zu erhalten. Andererseits besteht die Gefahr, dass ein unbegrenztes Wachstum (in sensiblen Segmenten) im Bereich der Appelhülsener Straße den historischen Ortskern als Einzelhandelsstandort schwächt.

Ohne Einzelhandelskonzept ist hier weder die Verhinderung unerwünschter Tendenzen möglich, die den historischen Ortskern weiter schwächen, noch ist das Zulassen anderer Vorhaben möglich, die für die Attraktivität Nottulns als Einzelhandelsstandort positiv wirken, ohne das Zentrum zu schädigen (z.B. Erweiterungen im Segment der Baumarktartikel oder der Nahversorgung). Somit kann auch erst nach Beschluss des Einzelhandelskonzeptes das Bebauungsplanverfahren Nr. 118 „Zentraler Hauptversorgungsbereich; Abschnitt Appelhülsener Straße“ weitergeführt werden (Aufstellungsbeschluss siehe VL: 322/2008).

Inhalt

Kernelemente des neuen Einzelhandelskonzeptes sind eine aktuelle Markt- und Standortanalyse, ein Zentrenkonzept, eine überarbeitete Sortimentsliste sowie Ansiedlungsleitsätze als Maßstab für künftiges kommunales Handeln. Diese Bestandteile sowie ihre Herleitung sollen in der Sitzung durch die beauftragten Gutachter vorgestellt werden.

Weiteres Vorgehen

Nach der heutigen Vorstellung und Diskussion des gegenwärtigen Arbeitsstandes soll eine Öffentlichkeitsbeteiligung sowie eine Beteiligung von Nachbarkommunen, der IHK und der Bezirksregierung durchgeführt werden.

Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sollen dann voraussichtlich im kommenden Frühjahr erneut in die politischen Gremien eingebracht werden, mit dem Ziel das Einzelhandelskonzept einschließlich der Nottulner Sortimentsliste und der Abgrenzung der Versorgungsbereiche durch den Rat als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 BauGB beschließen zu lassen.

Verfasst:
gez. Herr Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:
gez. Schauer