

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0957/2007

Auskunft erteilt:

Herr Hopp

Ruf:

492 61 17

E-Mail:

Hopp@stadt-muenster.de

Datum:

22.11.2007

Betrifft

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes
Zwischenstand und Vorschlag zur weiteren Bearbeitung

Beratungsfolge

06.12.2007 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft Bericht

Bericht:

Der Hauptausschuss der Stadt Münster hat am 21.03.2007 beschlossen (V/0196/2007), das Einzelhandelskonzept der Stadt fortzuschreiben. Anlässe waren der Ratsantrag Nr. A-R/0005/2007 der Fraktion Bündnis90/Die Grünen/GAL, die neue Rechtsgrundlage zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Nordrhein-Westfalen (§ 24a Landesentwicklungsprogramm NW) sowie mehrere Investitionsabsichten für großflächige Einzelhandelsvorhaben, die es in der Gesamtsicht des Einzelhandelskonzeptes zu bewerten gilt. Vor diesem Hintergrund wurde die Verwaltung beauftragt, die Grundlagen des Konzeptes zu aktualisieren und einen Bearbeitungsvorschlag zur Konzeptfortschreibung im Herbst 2007 vorzulegen. Als erster Schritt sollte zunächst ein Hearing zum Einzelhandel durchgeführt werden.

Nachfolgend wird über den Sachstand und das beabsichtigte weitere Bearbeitungsverfahren sowie über die Erfahrungen mit der Umsetzung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes berichtet.

Sachstand zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

1. Hearing zur Einzelhandelsentwicklung am 29.05.2007

Am 29. Mai 2007 fand in den Räumen des Stadthotels, Aegidiistraße 21, ein öffentliches „Hearing zur Einzelhandelsentwicklung in Münster“ statt. Mit ca. 150 Gästen war die Veranstaltung gut besucht. Die Auswahl der Referenten sowie die von Ihnen vorgetragenen Inhalte deckten eine große Spannweite der für Münster bedeutsamen Themen zur Einzelhandelsentwicklung ab. Diskutiert wurde über die derzeitige Situation und die aktuellen Herausforderungen des Einzelhandels aus Sicht der Unternehmer, Betreiber und Organisationen des Einzelhandels, sowie der Stadtplanung und der Regionalplanung. Besonderes Augenmerk wurde auf die Einschätzung der Erfahrungen mit der Umsetzung des seit 2004 bestehenden Einzelhandelskonzeptes der Stadt Münster gelegt.

Das Stimmungsbild während des Hearings spiegelte im Grundsatz einen breiten Konsens zur Beibehaltung der Zielorientierungen und Leitlinien des vorhandenen Einzelhandelskonzeptes

wider. Wichtig seien dabei insbesondere die nachhaltige Stärkung der Zentren zur Sicherung der Nahversorgung und die offensive Positionierung Münsters im Wettbewerb mit anderen Oberzentren und Einzelhandelsstandorten. Anlass zu signifikanten Kurskorrekturen wurde grundsätzlich nicht gesehen. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird von allen Akteuren eine intensive Einbeziehung gewünscht.

Eine Dokumentation des Hearings wurde bereits an alle Mitglieder des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft verteilt. Die Dokumentation ist darüber hinaus im Internet unter www.muenster.de/stadt/stadtplanung/hearing-einzelhandel_doku.html zur Information und zum Download bereitgestellt.

2. Novellierung des Landesentwicklungsprogramms NW, neuer § 24a LEPro

Am 05. Juli 2007 ist das novellierte LEPro NRW, mit dem neuen § 24a zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels in Kraft getreten. Der neue § 24 a LEPro enthält weitgehende Regelungen für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, die von den Kommunen zu berücksichtigen sind.

Für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes hat der neue § 24a LEPro maßgebliche Bedeutung, da er insbesondere größeren Städten nahelegt, Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels in einem kommunalen Einzelhandelskonzept festzulegen. Dieses wiederum gilt in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als besonders zu berücksichtigender Belang bei der Aufstellung von Bauleitplänen und erhält somit eine zunehmende rechtliche Relevanz.

3. Externe Prozessbegleitung

Für die inhaltlich-fachliche Prozessbegleitung zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist das Büro Stadt- und Regionalplanung, Dr. Acocella (Lörrach und Dortmund), inzwischen von der Verwaltung beauftragt worden.

Herr Dr. Acocella soll zum einen die Erarbeitung inhaltlich-methodischer Teilleistungen (im Wesentlichen Münster spezifische, grundlegende ökonomische Parameter) übernehmen, die für das Konzept erforderlich sind, von der Verwaltung aber nicht erbracht werden können. Zum anderen soll er durch seine fachliche Beratung für die gebotene Rechtssicherheit sorgen, die auf der Grundlage neuer Bestimmungen im Baugesetzbuch und in der Landesplanung NRW für ein kommunales Einzelhandelskonzept unabdingbar sind.

Im Verfahren zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes soll auf der Grundlage von Zwischenergebnissen über die Notwendigkeit bzw. den Umfang weiterer externer Unterstützungsleistungen zeitnah entschieden werden. Es ist davon auszugehen, dass dann dafür in 2008 weitere Haushaltsmittel eingesetzt werden müssen.

4. Monitoringbericht zur Einzelhandelsentwicklung 12/2003 bis 12/2006

Die Verwaltung hat den Auftrag, regelmäßig über die Entwicklungen des Einzelhandels zu berichten. Im Zusammenhang mit der Aktualisierung der Datengrundlagen zum Stichtag 31.12.2006 wurde die Einzelhandelsentwicklung seit Beschluss über das Einzelhandelskonzept im Frühjahr 2004 untersucht und mit der Entwicklung im Untersuchungszeitraum vor Beschluss des Konzeptes verglichen. Damit ist die Möglichkeit einer ersten Wirkungsanalyse zum Einzelhandelskonzept gegeben.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass der positive Eindruck zur Wirkung des Einzelhandelskonzeptes, der im Hearing von allen Teilnehmern vermittelt wurde, auch durch die empirischen Befunde gestützt wird. So konnte einerseits die dynamische Entwicklung des Einzelhandels weitestgehend auf die im Konzept vorgesehenen Standorte gelenkt werden, profitiert haben insbesondere die Innenstadt und die Stadtteilzentren, und andererseits das in den 90er Jahren stark angestiegene Ansiedlungsvolumen von Einrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in Ge-

werbegebieten zurückgeschraubt werden. Detaillierte Informationen zu den Veränderungen des Einzelhandels seit Inkrafttreten des Einzelhandelskonzeptes sind in komprimierter Form im Monitoringbericht nachzulesen, der in Anlage 1 beigefügt ist.

Wesentliche Grundlage für die wirkungsvolle Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist die Strategie der zielgerichteten aktiven und passiven Förderung. Einerseits werden konzeptkonforme Einzelhandelsvorhaben und -entwicklungen durch die Schaffung von Planungsrecht, liegenschaftliches Engagement, die konstruktive Begleitung in Genehmigungsverfahren oder die Durchführung von Wettbewerben aktiv gefördert (z. B. Erweiterung Möbel Finke, Ansiedlung Lidl-Markt in Wolbeck oder Zentrumserweiterung Kinderhaus). Andererseits werden durch Bauleitplanung Einzelhandelsentwicklungen an nicht konzeptkonformen Standorten begrenzt. So befinden sich zurzeit allein acht Bebauungspläne im Verfahren mit der Zielsetzung, die Zulässigkeit von Einzelhandel in Gewerbegebieten entsprechend den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes zu regeln.

Die Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes wird von einem konstruktiven Dialog mit den externen Akteuren des Einzelhandels (IHK, EHV, Kaufleute, BZR etc.) begleitet, der im Rahmen der Konzeptfortschreibung intensiviert werden kann.

Weiteres Bearbeitungsverfahren

5. Arbeitsprogramm und Zeitplan

Ziel ist es, zur Sommerpause 2008 den Entwurf für ein zukunftsweisendes und rechtssicheres Einzelhandelskonzept für die politische Beratung vorzulegen. Voraussetzung hierfür ist die Erarbeitung notwendiger fachlich-inhaltlicher Bausteine mit Unterstützung des Büros für Stadt- und Regionalentwicklung, Dr. Acocella.

Der Konzeptentwurf, in dessen Erarbeitung die Organisationen des Einzelhandels intensiv eingebunden werden, soll dem ASSVW in seiner Sitzung am 30.04.2008 zur Freigabe für das weitere Verfahren vorgelegt werden (Einbringung). In der ersten Maihälfte kann dann der Konzeptentwurf mit der interessierten Fachöffentlichkeit diskutiert werden, z. B. in der Form eines zweiten öffentlichen Hearings. Die Diskussionsergebnisse werden in einem Ergebnisbericht für die weitere politische Beratung zusammengefasst und dokumentiert. Der Konzeptentwurf soll dann, in der Sitzungskette vor den Sommerferien 2008, in den Bezirksvertretungen zur Anhörung vorgelegt werden. Während der Sommerpause besteht für die Verwaltung die Möglichkeit, die vorgebrachten Anregungen zu prüfen und für die Sitzung des ASSVW am 20.08.2008 zur Entscheidung aufzubereiten. Der Ratsbeschluss ist für den 27.08.2008 vorgesehen. Der Arbeits- und Zeitplan ist in Anlage 2 beigefügt.

6. Gesamtschau zur laufenden Einzelhandelsentwicklung und beabsichtigter Bewertungsrahmen

Zurzeit gibt es zahlreiche Planungen und Investitionsabsichten für großflächige Einzelhandelsvorhaben in unterschiedlichen Realisierungs- und Konkretisierungsstufen. Insgesamt beläuft sich die Summe der zurzeit bekannten Planungen bzw. Investitionsvorhaben/-absichten für großflächige Einzelhandelsvorhaben auf über 110.000 m² Verkaufsfläche, davon gut 70.000 m² für zentrenrelevante Sortimente. Ca. 20.000 m² dieser Flächen befinden sich bereits in der Realisierung (z. B. Hansekarree). Für die überwiegende Zahl der weiteren Vorhaben ist, auf der Grundlage vorhandenen Planungs- und/oder Baurechts und der konkreten Investitionsabsichten, mit einer zeitnahen Realisierung zu rechnen. Über 30.000 m² des gesamten Flächenvolumens entfallen auf Angebote der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren etc.).

Für einige Einzelhandelsplanungen bzw. Standortentwicklungen besteht zurzeit keine planungsrechtliche Realisierungsgrundlage. Vor dem Hintergrund der aktuell geäußerten Investoreninteressen und entsprechender politischer Voten sind jedoch auch hier Vorbereitungen zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts eingeleitet worden. Als einer der ersten und wesentlichen Schritte ist die Übereinstimmung der beabsichtigten Planung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung bei der Bezirksplanungsbehörde anzufragen. Zur Anwendung der neuen ge-

setzunglichen Grundlagen des § 24a LEPro soll in Kürze ein neuer Einzelhandelserlass NRW veröffentlicht werden.

Zum Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit werden alle größeren geplanten Vorhaben durch gutachterlich erstellte Wirkungsanalysen begleitet. Dabei kommt es für die Ansiedlungskommune zwangsläufig zu einer, in der Fachwelt als „Dilemma“ bezeichneten Situation. Die jeweiligen Einzelgutachten werden, methodisch nicht angreifbar, die zu beurteilenden Einzelvorhaben in der Regel als städtebaulich verträglich einstufen. Nur bei einer Gesamtbetrachtung aller geplanten Vorhaben, die nicht Aufgabe eines Einzelgutachters ist, sondern der Kommune im Rahmen der planerischen Abwägung obliegt, sind erkennbare Unverträglichkeiten zu bewerten. Aufgrund der Vielzahl und der Größenordnung der zurzeit bekannten Investitionsvorhaben des Einzelhandels in Münster erscheint es angeraten, diese Thematik im Kontext der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes transparent zu machen und Vorhaben ggf. für eine Entscheidung zu priorisieren. Selbstverständlich können, wie in der Vorlage V/0196/2007 bereits ausgeführt, Entscheidungen über neue Vorhaben auch weiterhin zeitnah getroffen werden, wenn vorab ein Abgleich mit den inhaltlichen Zielen der Konzeptfortschreibung erfolgt ist.

i. V.
gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Wirkungskontrolle zum Einzelhandelskonzept
2. Arbeits- und Zeitplan