



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 1190/2017/1	06.09.2017

Betreff

Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes;
hier: Kenntnisnahme sowie Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.09.2017
Haupt- und Finanzausschuss	26.09.2017
Rat	26.09.2017

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein nimmt den Sachstand und Inhalte der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes zur Kenntnis.

In Bezug auf die konzeptionellen Aussagen zum Umgang mit dem Kasernen-Standort gilt jedoch: Unter Berücksichtigung des Ratsbeschlusses vom 04.04.2017, Ziff. 1 Punkt b und der ohnehin noch nicht gegebenen Voraussetzungen „deutliche Wohnflächenentwicklung“ sowie „siedlungsräumliche Integration“ folgt der Rat der gutachterlichen Empfehlung der Ausweisung „perspektivischer Nahversorgungsstandort mit herausgehobener Bedeutung“ derzeit nicht. Bei Erkennbarkeit der genannten konstitutiven Elemente wird sich der Rat hinsichtlich der gutachterlich vorgeschlagenen Ausweisung erneut beraten.

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beauftragt die Verwaltung, den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes unter Berücksichtigung des Vorgenannten öffentlich auszulegen und die betreffenden Behörden zu beteiligen.

Sachdarstellung :

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich wurde zuletzt im Jahr 2011 aktualisiert. Inzwischen ist die Entwicklung weiter vorangeschritten. Das Einzelhandelskonzept wurde als städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Rat der Stadt beschlossen. In Bauleitplänen zur Steuerung von Einzelhandel ist das Konzept zu berücksichtigen.

Im Laufe des Jahres 2016 wurde das Büro Stadt+Handel aus Dortmund damit beauftragt, das Einzelhandelskonzept zu aktualisieren und fortzuschreiben. Insbesondere sind daher bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu berücksichtigen:

- Veränderte Rahmenbedingungen durch die Raumordnung und Landesplanung
- Aktualisierung der Bestandserhebung (z. B. Planungsrecht für Discounter auf dem Gelände der ehem. Kaserne, Planung Neumarkt und Netto Fulkskuhle)
- Sicherung der Innenstadt mit seiner zentralen Versorgungsfunktion
- Ggf. Aktualisierung der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen
- Prüfung von Entwicklungsmöglichkeiten von heute nicht großflächigen Nahversorgungsbetrieben, insbesondere vor dem Hintergrund des vorgetragenen Wunsches nach einer modernisierten Präsentationsform (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale) des gegebenen Warensortiments
- Entwicklungsperspektiven des großflächigen Einzelhandels unter Berücksichtigung des Modernisierungsbedarfs (z. B. Lidl Wardstraße) und Erweiterung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in Nachbarkommunen (interkommunale Konkurrenz)
- Perspektiven für die Brachflächen am Rand der Innenstadt (Wemmer & Janssen, Steintorgelände)
- Empfehlungen für den örtlichen Einzelhandel in Hinblick auf zukunftsfähige Konzepte (Chancen und Risiken durch den Online-Handel)

Über die rein ökonomische Analyse der Emmericher Einzelhandelslandschaft hinaus ist eine städtebauliche Auseinandersetzung in Bezug auf die potenziellen Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels zwingend erforderlich.

Im Rahmen der Bestandsanalyse zum Einzelhandelskonzept wurde festgestellt, dass die Stadt Emmerich am Rhein zwar über ein flächendeckendes, wohnstandortnahes und quantitativ gutes Nahversorgungsangebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verfügt, jedoch Defizite in der Qualität der Angebote aufweist. Dies führt zu Kaufkraftverlusten in diesem Segment. Die Verluste werden jedoch durch den Zustrom von niederländischen Kunden mehr als ausgeglichen. Dadurch ergibt sich das Potenzial zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters.

Hierfür wurden drei potenzielle Standorte untersucht. Die innenstadtnahe -aber außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches- brachliegende Fläche am Steintor ist aufgrund von lediglich geringen Aufwertungseffekten für die Innenstadt und gleichzeitig einem Potenzial zur Schädigung der Hauptlage (Kaßstraße und Neumarkt) nicht empfehlenswert.

Die Belegung der Fläche an der Mennoitenstraße (ehem. Wemmer & Janssen) durch einen Lebensmittelvollsortimenter hätte ebenfalls erhebliche Auswirkungen auf die Hauptlage.

Deshalb wurden die Auswirkungen und das Potenzial zur Ausweisung eines Nahversorgungszentrums auf dem Gelände der ehem. Moritz-von-Nassau-Kaserne im Rahmen einer tiefgehenden Machbarkeits-, Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse durch das Büro Stadt+Handel untersucht.

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden den Fraktionsvorsitzenden in der Arbeitskreissitzung am 28. Februar ausführlich erläutert.

In der Ausschusssitzung am 14.03.2017 (Vorlagen-Nr. 05-16 1029/2017) sowie im Rat am 04.04.2017 wurden der Vorentwurf des Einzelhandelskonzeptes sowie die Ergebnisse der Untersuchung des Nahversorgungszentrums an der Kaserne vorgestellt und der Umgang mit den potenziellen Standorten diskutiert.

Hierzu erteilte der Rat folgenden Auftrag an die Verwaltung:

- a) Keine weitere Untersuchung für den Bereich Steintor zu beauftragen.
- b) Ein Nahversorgungszentrum an dem ehem. Kasernenstandort wird im neuen Einzelhandelskonzept nicht ausgewiesen. Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein bekundet seinen Willen die Ausweisung zu gegebener Zeit und erst wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen erneut zu prüfen. (Prüfauftrag A)
- c) Für den Bereich ehemals Wemmer & Jansen ist die Realisierung eines Fachmarktzentrums mit teilweise innenstadtrelevanten Bestandteilen als zentrumsergänzender Standort festzuschreiben. Ein Nahrung- und Genussmittel-Standort wird ausgeschlossen. (Prüfauftrag B)
- d) Für den bestehenden Vollsortimenter an der Normannstraße (Kaufland) ist eine verträgliche Erweiterung der Geschossfläche (auf bis zu 3.500 qm) zu prüfen. (Prüfauftrag C)
- e) Es wird eine generelle Erweiterung auf 1.200 m² Geschossfläche für alle Nahrung- und Genussmittel-Standorte im Einzelhandelskonzept für zulässig erklärt. (Prüfauftrag D)

Am 13.06.2017 fand ein Abstimmungsgespräch der Verwaltung bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu den Entwicklungsvarianten und Untersuchungsaufträgen statt.

In der Folgezeit hat das Büro Stadt+Handel die Erkenntnisse aus dem Gespräch mit der Bezirksregierung und mit weitergehenden Untersuchungen die vom Rat beauftragten Fragestellungen (Prüfaufträge A – D) geprüft.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und ein darauf aufbauender Konzeptentwurf wurden in der Arbeitskreissitzung am 16.08.2017 den Fraktionsvorsitzenden im Detail vorgestellt. Die Herleitung der Prüfergebnisse ergeben sich aus der der Vorlage 05-16 1190/2017 beigelegten Präsentation. Das Prüfergebnis ist aus der zusammenfassenden Darstellung auf der Folie Nr. 73 zu ersehen.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 05.09.2017 wurden die Ergebnisse und der Konzeptentwurf vom Gutachter nochmals vorgestellt und erläutert. In der Sitzung wurde vorgeschlagen, den Beschlussentwurf soweit anzupassen, dass die Ausweisung des herausgehobenen Nahversorgungsstandorts an der Kaserne nur nach erneuter Beratung durch den Rat bei Vorliegen der im Gutachten genannten Rahmenbedingungen (siedlungsräumliche Integration sowie deutliche Wohnflächenentwicklung) erfolgen kann. Zudem ist zur Umsetzung die Anpassung der Bauleitplanung mit den entsprechenden politischen Beschlüssen notwendig.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt soll um das Gelände „Wemmer & Janssen“ um eine Fläche für ein Fachmarktzentrum erweitert werden. Gemäß des Ratsbeschlusses vom 04. April sollen hier explizit keine Sortimente angeboten werden, die klassisch in der

Innenstadt (insbesondere in der Hauptlage) angesiedelt sind, also Bekleidung, Schuhe, Nahrungs- und Genussmittel usw. So werden negative Wechselwirkungen anderer Lagen im zentralen Versorgungsbereich vermieden und der Konkurrenz- und Ansiedlungsdruck in den Haupt- und Nebenlagen aufrecht erhalten und die Auflage nicht weiter verlängert. Der bestehende Aldi Markt wird nicht einbezogen, damit dieser gleichwertig zu anderen Märkten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Entwicklungsmöglichkeiten entsprechend seiner zugewiesenen Nahversorgungssituation hat.

Eine generelle Verkaufsflächenerweiterung der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche über die Schwelle der Großflächigkeit (i. d. R. 800 m² Verkaufsfläche = 1.200 m² Geschossfläche) kann im Konzept nicht festgeschrieben werden, da dies dem -jüngst novellierten- Planungsrecht (Landesentwicklungsplan NRW Ziel 6.5-2 und 6.5-7 sowie dem § 11 Abs. 3 BauGB) widersprechen würde. Sowohl das Einzelhandelskonzept, als auch eine darauf aufbauende Bauleitplanung zur Erweiterung dieser Betriebe müsste der Bezirksregierung zur Abstimmung bzw. Genehmigung vorgelegt werden. In der Vorabstimmung wurden gegen die generelle Erweiterung bereits erhebliche Bedenken vorgetragen.

Im Einzelhandelskonzept wird der politische Ansatz jedoch gewürdigt, indem in die übergeordneten Entwicklungsziele (2. Ziel: Sicherung und Stärkung der Nahversorgung) eine bedarfsgerechte Anpassung an den demographischen Wandel (insbesondere Barrierefreiheit, Zugänglichkeit für Personen mit Gehhilfen) aufgenommen wurde. Bauliche Vergrößerungen setzen eine entsprechende Verträglichkeitsprüfung sowie die Anpassung des Planungsrechts voraus. Die Durchführung bzw. Beantragung für den Einzelfall obliegt den jeweiligen Betreibern und Eigentümern.

Die vollständige Textfassung des Entwurfs des Einzelhandelskonzepts liegt als Anlage zu dieser Vorlage bei.

Nach Beschluss durch den Rat soll die öffentliche Auslegung des Konzeptentwurfes durchgeführt werden. Hier haben Träger öffentlicher Belange wie die Industrie- und Handelskammer, die Bezirksregierung Düsseldorf und Nachbarkommunen sowie Einwohner und Gewerbetreibende die Möglichkeit, den Konzeptentwurf einzusehen und Anregungen zu geben.

Ziel ist es, das Einzelhandelskonzept im November als städtebauliches Konzept durch den Rat der Stadt zu beschließen.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2025) befindet sich ebenfalls derzeit in Erarbeitung und muss mit dem Einzelhandelskonzept korrespondieren. Hierbei geht es insbesondere um die Entwicklungsmöglichkeiten der innenstadtnahen Flächen Steintor und Mennonitenstraße. Das ISEK muss bis zum 30.11.2017 zur Einreichung des Antrags auf Städtebaufördermittel fertiggestellt sein. Auf die in der Vorlage 05-16 1159/2017 vorgesehene Terminplanung wird verwiesen.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme ist im Haushaltsjahr 2017 vorgesehen. Produkt: 1.100.09.01.01.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 2.3.

Hinze
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1190 S+H Fort EHK Emmerich (bitte aus der ASE-Sitzung vom 05.09.2017 entnehmen)

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1190 EZHK Berichtsentwurf