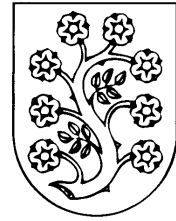


Gemeinde Selfkant



Sitzungsvorlage 894/2014

öffentlich

Gemeindevertretung

Entscheidung

Finanzielle Auswirkungen		Anlagevermögen	
Haushaltsmittel zur Verfügung		Abwicklung über Produkt	

Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Selfkant

Sachverhalt:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 15. Oktober 2013 den Entwurf der Entwicklungsplanung „Arrondierung Tüddern“ zustimmend zur Kenntnis genommen und den Bürgermeister beauftragt, diesen Entwurf nunmehr mit den zu beteiligenden Behörden abzustimmen und anschließend einen Monat öffentlich auszulegen.

Die Behördenbeteiligung ist mittlerweile abgeschlossen und hat zu keinen nennenswerten oder relevanten Einwendungen geführt.

Auch in der Offenlage zeigen sich keine systemimmanenten Einwendungen.

In seiner Sitzung vom 11. Dezember 2013 hat der Rat der Gemeinde Selfkant auch sein grundsätzliches Einverständnis dafür ausgesprochen, dass entsprechende Entwürfe für die konkreten Bauleitplanverfahren in Angriff genommen werden.

Im Zusammenhang mit der Planung „Arrondierung Tüddern“ war auch die Einzelhandelsituation zur evtl. Vornahme weiterer Ansiedlungen gutachterlich zu beleuchten.

Dazu wurde zunächst eine gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung von Einzelhandel in der Gemeinde Selfkant – Ortsteil Tüddern – von der CIMA Beratung und Management GmbH erstellt und mit Datum vom 30. Januar 2013 abschließend vorgelegt.

Diese gutachterliche Stellungnahme war Basis auch eines potenziellen Investors für die weitere Entwicklung im Rahmen der Nahversorgung Tüddern und auch Basis für die weiteren Planungen, die u. a. zu der Planung „Arrondierung Tüddern“ geführt haben.

Wie bereits im Vorfeld der Einrichtung der Waschanlage und des Restaurationsbetriebes in der Nahversorgung von der IHK und von der Bezirksregierung gefordert, wurde dann ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant - ebenfalls von der CIMA erarbeitet und mit Datum vom 05. November 2013 fertiggestellt.

Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung von Einzelhandel in der Gemeinde Selfkant (Ortsteil Tüddern)

Diese gutachterliche Stellungnahme befasst sich unter anderem im Rahmen des Planvorhabens mit einer Wettbewerbsanalyse, in der die Nachfragesituation sowie die Angebotssituation im Untersuchungsgebiet, also Gemeinde Selfkant, Tüddern, bewertet und die gegebenenfalls sich ergebenden Einflüsse auf dem Gebiet der Gemeinde Selfkant selber sowie bei den Gemeinden Gangelt, Waldfeucht, Geilenkirchen, Heinsberg und auch der Stadt Sittard-Geleen beurteilt worden sind.

Abschließend dazu gab es dann eine gutachterliche Beurteilung der Verträglichkeit des Planvorhabens. Das Planvorhaben befasst sich im Kern damit, einen weiteren Lebensmitteldiscounter neben einem textilen Einzelhandel, einem weiteren Schuhmarkt, einem Blumenhandel und weiteren einzelnen „Kleinteilern“ im Rahmen der Arrondierung des gesamten Nahversorgungsbereichs für die tägliche Versorgung der Bürger der Gemeinde Selfkant einzurichten.

In der zusammenfassenden und abschließenden Bewertung kommt die CIMA zu folgenden Resultat:

Ziel 1 – Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Die im sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel geforderte räumliche Lage des Plangebietes ist in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich gegeben.

Ziel 2 – Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in Zentralen Versorgungsbereichen

Für die Gemeinde Selfkant liegt kein von der Gemeinde beschlossenes Einzelhandelskonzept mit der Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche vor.

Nach einer intensiven Auseinandersetzung mit den örtlichen Strukturen klassifiziert die CIMA den Planstandort als Teil eines planerisch zu befürwortenden Zentralen Versorgungsbereiches für das Hauptzentrum Selfkant. Der dargestellte Zentrale Versorgungsbereich ist durch ein städtebauliches Gesamtkonzept begründet zu legitimieren. Dem Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel kann somit entsprochen werden.

Ziel 3 - Zentrenrelevante Kernsortimente Beeinträchtigungsverbot

Der zu erwartende Planvorhabenumsatz übersteigt weder in allen, noch in einzelnen Sortimentsgruppen die Nachfrage im Versorgungsgebiet; dem Ziel 3 des - Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel wird damit entsprochen.

Auch die Überprüfung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung kommt zu einem positiven Ergebnis:

Für die geplanten wichtigsten Warengruppen Lebensmittel, Reformwaren, Bekleidung, Wäsche, Geschenke, Porzellan, Keramik, Haushalt, Schuhe, Lederwaren, konnte die Stadt- und Regionalvertretlichkeit des Vorhabens nachgewiesen werden.

Durch das Vorhaben sind nach Aussage der CIMA für keine Zentralen Versorgungsflächen in der Gemeinde Selfkant oder in den Umlandkommunen Umsatzverluste in einem abwägungsrelevanten Umfang zu erwarten.

Die abschließende Empfehlung mündet darin, dass die Gemeinde Selfkant in einem ersten Schritt das Vorhaben in einem städtebaulichen Gesamtkonzept für die Ortsmitte von Tüddern einbindet und damit die planerischen Voraussetzung zur Abgrenzung eines begründeten Zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte Tüddern schafft. In einem weiteren Schritt sind die erforderlichen planungsrechtlichen Schritte zur Realisierung des Planverfahrens einzuleiten.

Dieser abschließenden Empfehlung ist die Gemeinde Selfkant bereits mit den vorgenannten Beschlüssen entsprechend gefolgt.

Die gutachterliche Stellungnahme ist in einem Umfang von 35 Seiten im Amt vorhanden und aus Kostengründen nur auszugsweise beigelegt.

Das nachfolgend erstellte Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant ein sogenanntes Einzelhandelsentwicklungsgutachten, befasst sich im Kern mit dem Einzelhandelsstandort Selfkant, den Strukturen in der Gemeinde Selfkant, der Nahversorgungssituation und auch den Planungen zur Erweiterung des Einkaufszentrums in Tüddern. Es beleuchtet die regionalen Einzelhandelsstrukturen und beziffert die Ziele der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Selfkant.

Ebenso zeigt es die planungsrechtlichen Empfehlungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auf und endet neben der Sortimentsliste der Gemeinde Selfkant in Empfehlungen für die Praxis der Bauleitplanung.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant

Mit dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant wurde zum einen der Blick auf die gegenwärtige Versorgungssituation im Gemeindegebiet gerichtet, zum anderen wird ein Orientierungsleitfaden für die mittel- und langfristige Entwicklung der Gemeinde geliefert.

Die Bestandsaufnahme macht deutlich, dass der Ortsteil Tüddern den Schwerpunkt des Einzelhandelsbesatzes sowohl bei der Nahversorgung, als auch bei den weiterführenden Sortimenten bildet. Mit Ausnahme von Edeka und Aldi in Süsterseel beschränkt sich das Einzelhandelsangebot in allen Ortsteilen auf einzelne kleinflächige Anbieter, bei denen es sich überwiegend um Angebote des täglichen Bedarfs (Bäckereien usw.) handelt.

Bei der Betrachtung der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Selfkant macht die CIMA deutlich, dass die aktuell vorliegenden Planungen für die Erweiterung des Einkaufszentrums in Tüddern, nachgewiesenermaßen keine negativen Auswirkungen im Sinne der Stadt- und Regionalverträglichkeit erwarten lassen.

Dies geht aus dem vorgelegten Einzelhandelsgutachten hervor.

Auch unter Berücksichtigung der warengruppenspezifischen Zentralität für Nahrungs- und Genussmittel wird deutlich, dass mit den Planungen zur Erweiterung des Standortbereiches „In der Fumme“ allerdings das vorhandene Potenzial dann ausgereizt sein sollte.

Die CIMA beleuchtet auch die Planungen zur Erweiterung des Einkaufszentrums Tüddern und kommt zu folgenden Schlussfolgerungen:

Eine eindeutige städtebauliche Charakterisierung und Einordnung des Einkaufszentrums ist derzeit nur bedingt möglich.

Während auf der einen Seite die fußläufige Entfernung zum Ortskern, die Nähe zum Sitz der Gemeindeverwaltung und anderen öffentlichen Einrichtungen sowie die ÖPNV- und MIV-Verbindung die Einstufung als integrierten Standort nahe legen, ist auf der anderen Seite bislang die für eine integrierte Lage wünschenswerte kleinräumige städtebaulich und funktionale Einbindung des Einkaufszentrums in die Ortsmitte von Tüddern nur unzureichend ausgebildet.

Vor diesem Hintergrund sind die Bestrebungen der Gemeinde zu begrüßen, über einen städtebaulichen Rahmenplan („Arrondierung Tüddern“) eine Ortsmitte zu schaffen, die das bestehende Einkaufszentrum, die Erweiterungsflächen sowie den bestehenden Geschäftsbesatz entlang der Sittarder Straße vereint.

Planungsrechtlich bedeutsam ist hierbei, dass mit diesem Vorgehen die Voraussetzungen für die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches gegeben sind.

Im Rahmen der Prüfung der Stadt- und Regionalverbindlichkeit der Planung hebt die CIMA nochmals ihre gutachterliche Stellungnahme vom Januar 2013 hervor und macht deutlich, dass das Planvorhaben den relevanten Zielen des sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel entspricht und die Regionalverträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen wurde.

Die Empfehlung der CIMA ist, das Planvorhaben in einem städtebaulichen Rahmenplan für die Ortsmitte von Tüddern einzubinden und damit auch die planerischen Voraussetzungen zur Abgrenzung eines begründeten Zentralen Versorgungsbereiches zu schaffen. Dies wurde mit den Vorgaben „Arrondierung Tüddern“ bereits eingeläutet und geschaffen.

In der weiteren Bewertung dazu zeigt die CIMA auf, dass im Hinblick auf die Einstufung der Ortsmitte von Tüddern als Hauptzentrum der Gemeinde Selfkant und die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches hervorzuheben ist, dass mit diesem städtebaulichen Konzept die geplante Einzelhandelsentwicklung in die Gesamtentwicklung des Ortskerns städteplanerisch eingebunden wird.

Dabei ist insbesondere hervorzuheben, dass der bisherige Charakter des Einkaufsbereichs als klassischer Fachmarktstandort aufgebrochen und das Rathausumfeld zum öffentlichen Aufenthaltsraum und Treffpunkt entwickelt wird. Neben dem vorhandenen Rathaus wird durch neue ergänzende Nutzungen, wie Bürgerhaus mit Seniorenkaffee, Jugendangebote bzw. temporäre Veranstaltungen, Märkte und die vorgesehene zusätzliche Wohnbebauung eine Nutzungsmischung und die Ausbildung eines lebendigen Ortszentrums gefördert werden.

Außerdem werden die innerörtlichen Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer verbessert und somit die Vernetzung der einzelnen Teilbereiche gefördert. Die Erreichbarkeit des Standortes wird weiter verbessert.

Als Ziele der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Selfkant definiert die CIMA, einmal die Festigung der Kaufkraftbindung im Gemeindegebiet, dann die Förderung des Hauptzentrums Tüddern sowie des Nahversorgungsangebotes in Süsterseel und planungsrechtliche Steuerung gesamtgemeindlich angepasster Sonderlagen des Großflächigen Einzelhandels.

Aufbauend auf diesen Zielvorstellungen kann der Einzelhandel einen wichtigen Beitrag zu einer raumordnerisch, schlagplanerisch, städtebaulich und zugleich wirtschaftlich wünschenswerten Gesamtentwicklung vom Selfkant leisten.

Unter anderem sind zu nennen:

- Einfügen der Gemeinde in das bestehende System der zentralen Orte mit formulierten Zentrenhierarchien (Grund-, Mittel- und Oberzentren),
- Förderung der Gemeinde Selfkant als attraktiver Wohnstandort,
- geordnete Entwicklung der Siedlungsstruktur
- Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen und Planungssicherheit für die wirtschaftliche Entwicklung vorhandener Betriebe.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Empfehlungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung kommt die CIMA zu folgendem Resultat:

Das vorliegende Einzelhandelskonzept liefert mit der begründeten räumlichen Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche und der Vorlage einer aus den örtlichen Gegebenheiten abgeleiteten Selfkanter Sortimentsliste, die beiden zentralen Instrumente zur planungsrechtlichen Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung.

In ihrem Fazit schließt die CIMA wie folgt:

Mit dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant, wurde zum einen der Blick auf die gegenwärtige Versorgungssituation im Gemeindegebiet gerichtet, zum anderen wird ein Orientierungsleitfaden für die mittel- und langfristige Entwicklung der Gemeinde geliefert.

Die Bestandsaufnahme macht deutlich, dass der Ortsteil Tüddern den Schwerpunkt des Einzelhandelsbesatzes sowohl bei der Nahversorgung, als auch bei den weiterführenden Sortimenten bildet.

Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen,

- **die Konzentration der Entwicklungspotenziale aus dem Ortsteil Tüddern vorzunehmen,**
- **soweit möglich, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in den übrigen Ortsteilen zu erhalten bzw. zu fördern**

und

- **die Entwicklung des Großflächigen Einzelhandelsplanes planungsrechtlich zu steuern.**

Das von der CIMA vorgeschlagene Standortkonzept baut auf diesen Zielvorstellungen auf und weist die Ortsmitte von Tüddern als Hauptzentrum mit einer Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde aus. Der definierte Zentrale Versorgungsbereich wird das Hauptzentrum und umfasst den vorhandenen Geschäftsbesatz entlang der Sittarder Straße sowie das unmittelbar nördlich anschließende Einkaufszentrum.

Mit der aus den örtlichen Gegebenheiten abgeleiteten Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente für die Gemeinde Selfkant und dem Zentrenkonzept werden mit dem vorliegenden Konzept die wesentlichen planungsrechtlichen Grundlagen für die zukünftige Bauleitplanung geschaffen.

Die CIMA empfiehlt, nach einem geeigneten Beteiligungsverfahren und hier reicht nach Aussage der Bezirksregierung die Beschlussfassung in öffentlicher Sitzung aus, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept förmlich als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beschließen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant umfasst insgesamt 42 Seiten und ist von daher nur auszugsweise den Sitzungsunterlagen beigelegt.

Je eine Ausfertigung der in Rede stehenden Konzepte erhalten die Fraktionsvorsitzenden, ansonsten liegen die Exemplare zur Einsichtnahme in der Verwaltung bereit.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Gemeinde Selfkant nimmt die mit Datum vom 30.01.2014 vorgelegte gutachterliche Stellungnahme der CIMA Beratung + Management zur Ansiedlung von Einzelhandel in der Gemeinde Selfkant (Ortsteil Tüddern) zur Kenntnis.
- b) Der Rat der Gemeinde Selfkant beschließt das von der CIMA Beratung + Management mit Datum vom 05. November 2013 vorgelegte Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant.