Vorlage mit nicht öffentlichen Anlagen

Stadt Detmold
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage
öffentlich

Amt / Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer
Stadtentwicklung - 6.10/3	**21.12.2010**	**Fb 6/884/2010**

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	**19.01.2011**						
Rat	**24.02.2011**						

Betreff:

Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel (Zentrenkonzept)
Ortsteil: gesamtes Stadtgebiet
Beschluss des Zentrenkonzeptes als Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt, der Rat beschließt

I. über die zum Zwischenbericht des Zentrenkonzeptes vorgebrachten Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange entsprechend dem Abwägungsvorschlag.

II. gem. § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB das Zentrenkonzept mit folgenden Bestandteilen als verbindliche Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen:

a.) **„Zentren- und Standortstruktur“** (s. Anlage 1),

b.) „**Zentrale Versorgungsbereiche“** (Anlagen 2 bis 12) mit

dem Hauptzentrum
- Innenstadt,

den Nahversorgungszentren
- Lemgoer Tor, Georgstraße/Lagesche Straße, Spork-Eichholz/ Remmighausen, Heiligenkirchen, Hiddesen, Heidenoldendorf, Pivitsheide V. H. und Pivitsheide V. L.,

sowie den dezentralen Agglomerationsbereichen
- Klingenbergstraße und Charles-Lindbergh-Ring

c.) **„Sortimentsliste für die Stadt Detmold“** (Anlage 13).

III. Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels entsprechend den Empfehlungen des Zentrenkonzeptes vorzunehmen.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept für den Einzelhandel (Zentrenkonzept) lag im Sitzungssaal aus.

Sachdarstellung / Begründung:
Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 17.06.2009 der Auftragserteilung an die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) zur Erstellung des o. a. Konzeptes zugestimmt. Am 23.09.2009 fand eine erste Sitzung des Arbeitskreises – bestehend aus Vertretern der Ratsfraktionen, der Werbegemeinschaften, der Industrie- und Handelskammer, des Einzelhandelsverbandes, der Bezirksregierung, der GMA und der Verwaltung – statt. Ziel dieser Sitzung war die Abstimmung der Fragebögen zur Primärdatenerhebung und zum Verfahrensablauf. Eine repräsentative Befragung von 4.000 Detmolder Bürgern (Fragebogenaktion), eine telefonische Umlandbefragung und eine Kundenwohnorterhebung fanden in der Zeit vom 09.11. bis 23.11.2009 statt. Parallel hierzu wurde von der GMA eine Bestandserfassung des Einzelhandels durchgeführt. Die Vorstellung der Ergebnisse erfolgte durch die GMA in der 2. Arbeitskreissitzung am 30.03.2010.
In einem weiteren Abstimmungsverfahren mit Vertretern der Ratsfraktionen wurden geringfügige Veränderungen in den von der GMA vorgeschlagenen Versorgungszentren der Ortsteile vorgenommen, die auch den betroffenen Ortsbürgermeistern am 02.06.2010 präsentiert wurden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung (Internet und Auslegung) fand vom 12.07.2010 – 27.08.2010 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die GMA im Abwägungsprozess entsprechend gewürdigt. Der Endbericht mit den Empfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels in Detmold wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung in der Sitzung am 8.12.2010 durch die GMA präsentiert.

Zu I.: Die eingegangen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und den betroffenen Verbänden führten im Ergebnis zu keiner Änderung des Zentrenkonzeptes.

Zu II.: Mit dem Beschluss folgt der Rat dem gesetzlichen Auftrag gem. § 24a Landesentwicklungsprogramm (LEPro). Hiernach sind die zentralen Versorgungsbereiche als Haupt-, Neben- und Nahversorgungszentren räumlich und funktional festzulegen (Abs. 2 Satz 1) und die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente festzulegen (Abs. 2 Satz 3). Das „Zentrenkonzept“ bildet somit zukünftig eine rechtliche Grundlage bei der Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet sowohl auf der Ebene der Bauleitplanung als auch bei der Beurteilung von Einzelvorhaben mit folgenden Zielen:

- Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt durch Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten
- Sicherung und Entwicklung der Grundversorgung in den vorgesehenen Nahversorgungszentren
- Räumliche Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf die dafür vorgesehenen dezentralen Agglomerationsbereiche

Zu III.: Zur Umsetzung dieser Ziele sind gem. den Empfehlungen des Zentrenkonzeptes folgende Grundsätze zu beachten:

- Der großflächige Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich nur noch in dem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt (Anlage 2) anzusiedeln. Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten > 200 m² bis < 800 m² Verkaufsfläche sind i. d. R. nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen der Innenstadt und der Nahversorgungszentren anzusiedeln. Eine Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche stellt eine Aus-

nahme dar; die Verträglichkeit ist über eine durch die Stadt selbst durchzuführende Einzelfalluntersuchung zu prüfen. Betriebe < 200 m² Verkaufsfläche (typische Detmolder Ladengröße) sind auch außerhalb des Hauptzentrums und der Nahversorgungszentren zulässig, wenn diese der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dienen. Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt und Nahversorgungszentren) unterliegen dem Bestandschutz und sind auf den „Bestand“ festzuschreiben.

- Großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nur noch in den im Konzept ausgewiesenen Nahversorgungszentren sowie im Hauptzentrum (Innenstadt) (Anlagen 2 – 10) zuzulassen, wenn dies der Sicherung und/oder dem Ausbau einer zukunftsfähigen Nahversorgung und zugleich einer städtebaulichen Verbesserung dient und wenn negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen sind. Dies gilt auch für Lebensmittel-Discountmärkte unterhalb der Großflächigkeitsgrenze.
- Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist außer in den zentralen Versorgungsbereichen nur noch in den dafür ausgewiesenen dezentralen Agglomerationsbereichen zuzulassen. Bestehende Betriebe unterliegen dem Bestandschutz und sind auf den „Bestand“ festzuschreiben. Zur Komplettierung der Branchen- und Angebotsstruktur und zur Steigerung der Zentralität Detmolds ist die Ansiedlung eines regional bedeutsamen Betriebes in der Warengruppe Hausrat, Möbel, Einrichtung als Ausnahme auch außerhalb der ausgewiesenen dezentralen Agglomerationsbereiche zuzulassen. Die verträgliche Gesamtgröße eines solchen Vorhabens ist im Rahmen einer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse zu ermitteln.
- Um Schädigungen der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in Gewerbe- und Mischgebieten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO zu steuern. Zur Abwehr Zentren schädigender Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ist das Instrument des § 34 Abs. 3 BauGB konsequent anzuwenden.

Auswirkungen für den städtischen Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen:	Ja	Nein		lfd. Jahr	Folgejahre
	☐	☒ *			

* = Kosten für die externe Erstellung des Gutachtens belaufen sich auf ca. 38.000,- € (Zahlungen in 2009 und 2010).

Der Bürgermeister
i. A.

(Zimmermann)

Anlage

- Zentren- und Standortstruktur
- Zentrale Versorgungsbereiche (Hauptzentrum, Nahversorgungszentren, Agglomerationsbereiche)
- Sortimentsliste
- Abwägungsvorschlag (nicht öffentlich)
- Ablichtung der Eingaben (nicht öffentlich)