

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Planungs- und Umweltausschuss	19.02.2013

Einzelhandelskonzept der Stadt Haan 2013
hier: Vorstellung der Ergebnisse

Beschlussvorschlag:

„Die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes werden zur Kenntnis genommen.“

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Die Stadt Haan hat im Jahr 2006 durch die CIMA Stadtmarketing GmbH ein Einzelhandelsgutachten erarbeiten lassen. Neben der Gesamtbetrachtung der Haaner Einzelhandelssituation war insbesondere Ziel dieses Gutachtens, die Auswirkungen des im Bereich des westlichen Neuen Marktes (Windhövel) geplanten Einkaufszentrum auf die Stadt Haan und deren Innenstadt sowie auf die angrenzenden Nachbarkommunen zu beschreiben und zu bewerten.

Seit 2006 haben sich im Bereich des Einzelhandels, vor allem im Bereich der Nahversorgung, zahlreiche Veränderungen ergeben. Zudem gibt es immer wieder Anfragen zur Neuerrichtung von Einzelhandelsnutzungen außerhalb des Stadtzentrums. Das Einzelhandelsgutachten 2006 wurde nie vom Rat der Stadt Haan beschlossen. Aufgrund dessen wurden hierdurch für die Bauleitplanung auch keine klaren Vorgaben gemacht, sondern nur Empfehlungen ausgesprochen. Weder die im Gutachten vorgeschlagene Abgrenzung der Versorgungsbereiche noch die vorgeschlagene Sortimentsliste haben so im Rahmen der Bauleitplanung eine bindende und rechtssichere Wirkung erhalten, die insbesondere bei der Gliederung z.B. von Gewerbegebieten und dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen dringend geboten ist. Aufgrund des zudem inzwischen veralteten Datengerüsts hat die Verwaltung im Frühjahr 2012 die Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens beschlossen.

Als weiterer wichtiger Aspekt ist zu nennen, dass der zur Umsetzung des Einkaufszentrums im Bereich Windhövel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 143, der auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens 2006 erarbeitet wurde, durch ein Normenkontrollverfahren für nichtig erklärt wurde. Um im Rahmen der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes aktuelle Daten zur Verfügung zu haben, wurde zudem beschlossen, die Auswirkungen eines Einkaufszentrums Windhövel auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Haan und die Nachbarkommunen in einem separaten Gutachten zeitgleich untersuchen zu lassen.

2. Ziele und Inhalte des neuen Einzelhandelskonzeptes

Die Verwaltung hat aufgrund dessen im Mai 2012 die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes Haan und die Erarbeitung einer Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für den Bereich Windhövel an das Büro Stadt + Handel in Dortmund vergeben.

Als wesentliche Inhalte der Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens wurden vereinbart:

- a) Strukturanalyse zu Angebot und Nachfrage in der Stadt Haan 2012**
 - Bestandserfassung incl. ergänzender Nutzungen, Ermittlung von Leerstandszahlen zu einem bestimmten Zeitpunkt
 - Erhebung sekundärstatistischer Zahlen (z. B. Kaufkraftdaten)
 - Städtebauliche Analyse der zentralen Versorgungsbereiche
 - Darstellung der Stärken-Schwächen / Entwicklungen / Auswirkungen regionaler Entwicklungen

- b) Entwicklungsprognose: Darstellung des Absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens 2017/22 und räumlicher Entwicklungsstrategien (Fokus Innenstadt)**
 - Erarbeitung von sortimentsspezifischen Kaufkraftpotentialen für einen mittelfristigen und längerfristigen Prognosehorizont für die zentralen Versorgungsbereiche, die Nahversorgung wird gesondert aufbereitet
 - Darstellung einer oberen und unteren Variante für eine realistische Entwicklung

- c) Fortschreibung bzw. Erarbeitung eines räumlich-funktionales Einzelhandelskonzeptes**
 - Empfehlung zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche
 - Erarbeitung eines Nahversorgungskonzeptes und eines Konzeptes zur Entwicklung von Sonderstandorten
 - Erarbeitung einer Haaner Sortimentsliste
 - Erarbeitung von Entwicklungs- und Tabuflächen
 - Aussagen zur Eignung von einzelnen aktuell in Haan zur weiteren Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagener Bereiche und von Maßnahmen in Nachbarkommunen, szenarienartige Darstellung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen
 - Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels

d) Entwicklungsempfehlungen für das Innenstadtzentrum

- Bewertung der Innenstadt und des vorhandenen Einzelhandels nach räumlich-funktionalen Aspekten wie Branchenmix, Leerstand, Außendarstellung, Darstellung von Handlungs- und Lösungsmöglichkeiten

Um eine empirisch abgesicherte Datengrundlage insbesondere für die Nachfrage und Angebotsstruktur zu erhalten, hat die Verwaltung das Büro Stadt + Handel zudem mit einer Einzelhändler-, Passanten- (400 Interviews) und einer telefonischen Haushaltsbefragung (300 Haushalte) beauftragt. Diese Erhebungen erfolgten im Juli / August 2012.

3. Ziele und Inhalte der Auswirkungsanalyse Windhövel

Losgelöst vom Einzelhandelskonzept der Stadt Haan hat die Verwaltung zudem das Büro Stadt und Handel mit der Erarbeitung einer Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für das Einkaufszentrum Windhövel beauftragt, um im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 eine aktuelle Bewertung zur Verfügung zu haben. Im Rahmen des Gutachtens sollen die angebots- und nachfragerrelevanten Strukturdaten aktuell ermittelt und die Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche Haans und der Nachbarkommunen dargestellt werden. Abschließend soll eine gutachterliche Empfehlung abgegeben werden, ob die Errichtung eines Einkaufszentrums im Bereich Windhövel befürwortet werden kann und unter welchen Vorgaben in Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche und sortimentspezifischen Verkaufsflächengrößen eine Umsetzung des Vorhabens städtebaulich und raum-ordnerisch vertretbar ist.

4. Entwurf des neuen Einzelhandelskonzeptes / weitere Vorgehensweise

Das Büro Stadt + Handel hat die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes und zur Auswirkungsanalyse Windhövel in einem Abstimmungstermin am 20.12.2012 der Verwaltung vorgestellt. Die Ausarbeitung des Konzeptes hat sich zeitlich verzögert, weil die zur Analyse erforderlichen Daten zu der ebenfalls von der Stadt Haan beauftragten Bevölkerungsvorausberechnung 2025 erst Ende November vorlagen. Das Büro Stadt + Handel wird in der Sitzung die wesentlichen Ergebnisse zum Einzelhandelskonzept sowie zur Auswirkungsanalyse Windhövel anhand einer Powerpoint-Präsentation vortragen.

Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes wird den Mitgliedern des Planungsausschusses möglichst frühzeitig zur Sitzung des PIUA am 09.04.2013 vorgelegt werden. Entgegen der Vorgehensweise im Rahmen der Einzelhandelskonzepterstellung 2006 soll das Gutachten nicht nur einen empfehlenden Charakter haben sondern für die Bauleitplanung eine bindende Vorgabe werden, die auch die Rechtssicherheit von Planungen in gerichtlichen Streitverfahren erhöht. Aufgrund dessen soll der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes betroffenen Trägern öffentlicher Belange (wie dem Kreis Mettmann, der IHK Düsseldorf) zur Stellungnahme vorgelegt und das Konzept in einer Diskussionsveranstaltung der Bürgerschaft vorgestellt werden. Ein entsprechender Beschluss hierzu soll durch den PIUA am 09.04.2013 erfolgen. Nach

der Durchführung der vorgenannten Verfahren und ggf. eingearbeiteter Änderungen soll das Einzelhandelskonzept vom Rat der Stadt Haan als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden.

Die Auswirkungsanalyse Windhövel wird separat im Rahmen der weiteren Planungen zum Bebauungsplan Nr. 143 vorgelegt werden. Der genaue Zeitpunkt stand zum Zeitpunkt der Vorlagenerarbeitung noch nicht fest.