



öffentliche Sitzungsvorlage

Stadtrat am 19.11.2020

Amt: 18 Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Verantwortlich: Dagmar Lazar, Leiterin Amt 18
Vorlagennummer: 2020/18/400

TOP 3

Fortschreibung Einzelhandelskonzeption der Stadt Kempten (Allgäu) – Vorstellung der Untersuchungsergebnisse und Beschluss

Sachverhalt:

Die Stadt Kempten hat bekanntlich die CIMA mit der Aktualisierung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt.

Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes wurde in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 08. Juli 2020 vorgestellt und diskutiert. Im Vorfeld wurde den Mitgliedern des Ausschusses der Abschlussbericht zur Verfügung gestellt.

In der Juli-Sitzung wurde keine Begutachtung zum Einzelhandelskonzept herbeigeführt, da die Fraktionen noch Diskussionsbedarf angemeldet hatten.

Die Ausschussmitglieder wurden im Anschluss an die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses gebeten, das Einzelhandelskonzept in den Fraktionen zu beraten und anschließend ihre Anmerkungen, Fragen und Kritikpunkte an die Verwaltung zu melden. Die CIMA ist im Haupt- und Finanzausschuss am 16.11.2020 auf die vorliegenden Stellungnahmen aus gutachterlicher Sicht eingegangen.

Die Fraktion der Freien Wähler-ÜP hat zum Beschluss des Einzelhandelskonzeptes am 16.11.2020 folgende Einzelanträge gestellt:

1. Kemptener Sortimentsliste: Zu den Sortimenten des Innenstadtbedarfs zählen weiterhin Baby- und Kinderartikel
2. Nahversorgungszentrum Lindauer Straße/Aybühlweg: Die Erweiterung um eine „Potenzialfläche“ der ehem. Leistenfabrik am Aybühlweg wird nicht vorgenommen.
3. Nahversorgungszentrum Steufzgen: Der Bereich Steufzgen zwischen Aybühlweg/Franz-Köpf-Weg/Im Allmey/Heussring wird als Nahversorgungszentrum in das Nahversorgungskonzept mit aufgenommen.
4. Einzelhandelssonderstandorte: Als Einzelhandels-Sonderstandorte werden weiterhin ausschließlich die bisher definierten Sonderstandorte Fenepark und Im Allmey aufgeführt.
5. Prüfung der Auswirkungen auf die innerstädtische Besucherfrequenz: Zwingend muss bei künftiger Einzelhandelssteuerung außerhalb der Einkaufsinnenstadt beispielsweise neben einer Prüfung von Umsatzverlagerungen eine grundlegende Prüfung der Auswirkungen auf die innerstädtische Besucherfrequenz erfolgen.

Der Haupt- und Finanzausschuss am 16.11.2020 hat alle Anträge mehrheitlich befürwortet.

Die CIMA wird nun die wichtigsten Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes und die Grundzüge der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes als Steuerungsinstrument für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Kempten vorstellen und auch nochmals auf

die Anträge der Fraktion der Freien Wähler-ÜP eingehen.

Das vorgestellte Einzelhandelskonzept soll heute - ergänzt durch die auf der Grundlage der im Haupt- und Finanzausschuss am 16.11.2020 gefassten Einzelbeschlüsse erforderlichen Anpassungen - als zukünftiges städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen werden.

Die erforderlichen Anpassungen sind im Einzelnen:

- Anpassung der Kemptener Sortimentsliste: Ergänzung der innenstadtrelevanten Sortimente um Kinder- und Babyartikel und Ergänzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente um Blumen/Floristik.
- Nahversorgungszentrum Lindauer Straße/Aybühlweg: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums unter Wegfall der Potenzialfläche der ehem. Leistenfabrik am Aybühlweg.
- Nahversorgungszentrum Steufzgen: Neuaufnahme eines Nahversorgungszentrum Steufzgen zwischen Aybühlweg/Franz-Köpf-Weg/Im Allmey/Heussring
- Einzelhandelsstandorte: ausschließlich die bisher definierten Sonderstandorte Fenpark und Im Allmey sollen in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aufgenommen werden.
- Prüfung der Auswirkungen auf die innerstädtische Besucherfrequenz: Zwingend muss bei künftiger Einzelhandelssteuerung außerhalb der Einkaufsinnenstadt beispielsweise neben einer Prüfung von Umsatzverlagerungen eine grundlegende Prüfung der Auswirkungen auf die innerstädtische Besucherfrequenz erfolgen.

Beschlussvorschlag:

1. Die von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellte „Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kempten 2019“ (München, April 2020) wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Dabei sind die auf der Grundlage der gefassten Einzelbeschlüsse erforderlichen Anpassungen vorzunehmen.

2. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten ist als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (i.S. des §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB). Wesentliche Bestandteile des Einzelhandelskonzepts sind die Ziele der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung, die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Einkaufsinnenstadt und zwölf Nahversorgungszentren (siehe Karten „Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt Kempten“, „Nahversorgungszentren in Kempten“ und „Standortstruktur in Kempten - Zentrenstruktur“) sowie die „Kemptener Sortimentsliste“ (siehe Anlage).

3. Neben der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen beschließt der Stadtrat die Ausweisung von zwei Sonderstandorten (Fenepark, Im Allmey) im Stadtgebiet, welchen die Funktion als bedeutsame Standorte im Einzelhandelsgefüge zukommen (siehe Karte „Abgrenzung der Sonderstandorte“).

4. Sortimente des Innenstadtbedarfs

- a. Ansiedlungen von Sortimenten des Innenstadtbedarfs sind als Hauptsortiment ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt zulässig.
- b. An den übrigen Standorten wie den Nahversorgungszentren sowie den integrierten Lagen und nicht integrierten Lagen sind Neuansiedlungen von Betrieben mit Hauptsortiment des Innenstadtbedarfs nicht zulässig. Geringfügige Erweiterungen von bestehenden Betrieben können nach Einzelfallprüfung und nachgewiesener Verträglichkeit zulässig sein.

5. Sortimente des Nahversorgungsbedarfs:

- a. Ansiedlungen von Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs sind als Hauptsortiment grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt zulässig.

b. Darüber hinaus sind Ansiedlungen von Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs auch in den Nahversorgungszentren zulässig. Zum Schutz der gesamstädtischen Versorgungsstrukturen in den Wohnquartieren ist jedoch eine Einzelfallprüfung für ein Ansiedlungs-, Verlagerungs- oder Erweiterungsvorhaben erforderlich.

c. In integrierten Lagen sind Sortimente des Nahversorgungsbedarfs als Hauptsortiment zur Verdichtung des Versorgungsnetzes grundsätzlich ebenfalls zulässig. Hierbei sind jedoch nur Angebotsformate aus dem Lebensmittelbereich vorgesehen. Neuansiedlungen, Verlagerungen oder Erweiterungen müssen einer Einzelfallprüfung hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt oder die Nahversorgungsstrukturen unterzogen werden.

d. Nach einer detaillierten Einzelfallabwägung sind Sortimente des Nahversorgungsbedarfs zur Verdichtung der Versorgungsstrukturen auch in den ausgewiesenen Sonderstandorten zulässig. Hierbei bedarf es einer dezidierten Abwägung zur jeweiligen Versorgungsbedeutung im näheren Umgriff sowie zu möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.

6. In städtebaulichen Randlagen sind Neuansiedlungen von Betrieben mit Hauptsortiment des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarfs nicht zulässig. Geringfügige Erweiterungen von bestehenden Betrieben können auch hier nach Einzelfallprüfung und nachgewiesener Verträglichkeit zulässig sein.

7. Sortimente des sonstigen Bedarfs:

a. Sortimente des sonstigen Bedarfs sind als Hauptsortiment grundsätzlich an allen definierten Standorten zulässig. Aufgrund der teilweise erforderlichen Flächen einiger Betriebstypen und der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit im zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt, sollten diese Ansiedlungen bei erhöhtem Flächenbedarf jedoch vorzugsweise an Standorten außerhalb der Innenstadt realisiert werden.

b. Zu beachten ist bei der Bewertung von Planvorhaben mit Sortimenten des sonstigen Bedarfs insbesondere die Begrenzung der Randsortimente des Innenstadt- und Nahversorgungsbedarfs.

8. Randsortimente:

a. Hinsichtlich der sogenannten Randsortimente muss jedes Vorhaben im Rahmen einer Einzelfallprüfung untersucht werden und die Randsortimentsanteile vorhabenbezogen festgelegt werden.

b. Bei Betrieben mit Hauptsortiment des sonstigen Bedarfs außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Einkaufsinnenstadt sind bei Neuansiedlungen Randsortimente des Innenstadt- und des Nahversorgungsbedarfs zur Abrundung des betrieblichen Angebotsspektrums zulässig, sofern sie branchentypisch sind und in einem untergeordneten Rahmen bleiben. Sie dürfen nachweislich keine schädlichen Auswirkungen auf bestehende Strukturen (zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentren, sonstige Nahversorgungsstrukturen) nach sich ziehen. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachzuweisen.

c. Die bei der jeweiligen Einzelfallprüfung ermittelten Werte können in Abhängigkeit von den Ergebnissen einer transparenten und nachvollziehbaren Auswirkungsanalyse bzw. Verträglichkeitsprüfung auch reduziert werden.

9. Bestandsschutz:

a. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz und sollen ihre Verkaufsfläche grundsätzlich in gewissem Rahmen erweitern bzw. modernisieren können, um dadurch eine gegebenenfalls notwendige Marktanpassung zu erreichen.

b. Eine Erweiterung bzw. Modernisierung ist jedoch grundsätzlich nur nach Einzelfallprüfung und Nachweis der Verträglichkeit gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt, den Nahversorgungszentren sowie der bestehenden Nahversorgungsstrukturen möglich.

10. Annexhandel:

- a. Bei Gewerbebetrieben sind an deren Betriebsstätten bzw. dem Firmensitz auf untergeordneter Fläche Verkaufsflächen zulässig.
 - b. Sortimente des Innenstadt- und des Nahversorgungsbedarfs dürfen nur im direkten Zusammenhang mit Kundendienst- oder Produktionsbetrieben (Direktvermarktung) angeboten werden.
 - c. Mit einer Einzelfallprüfung ist der Nachweis der Verträglichkeit zu erbringen.
11. Der Stadtrat beschließt, das enthaltene Sortimentskonzept des Einzelhandelskonzepts (Kemptener Sortimentsliste), gegliedert in die Sortimente des Innenstadtbeararfs, Sortimente des Nahversorgungsbedarfs sowie der Sortimente des sonstigen Bedarfs, bei künftigen, neu aufzustellenden bzw. zu ändernden Bebauungsplänen in Kempten als Steuerungs- und Differenzierungsmerkmal zugrunde zu legen.
12. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten 2019 ist bei der Vorhabensprüfung von Neuansiedlungen, Erweiterungen und Sortimentsänderungen von Einzelhandelsbetrieben zu berücksichtigen.
13. Die Verwaltung wird beauftragt, die in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Zielsetzungen und Empfehlungen zu beachten und weiterzuentwickeln.
14. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten 2019 ist mit Blick auf die sich verändernden Rahmenbedingungen periodisch fortzuschreiben.
15. Prüfung der Auswirkungen auf die innerstädtische Besucherfrequenz: Zwingend muss bei künftiger Einzelhandelssteuerung außerhalb der Einkaufsinnenstadt beispielsweise neben einer Prüfung von Umsatzverlagerungen eine grundlegende Prüfung der Auswirkungen auf die innerstädtische Besucherfrequenz erfolgen.

Anlagen:

Kempten_EHK_Untersuchungsbericht
Präsentation Einzelhandelskonzept Kempten
Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt Kempten
Standortstruktur in Kempten - Zentrenstruktur
Nahversorgungszentren in Kempten
Kemptener Sortimentsliste