



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 01.06.2022

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2022/61/152

TOP 2

Stadtentwicklung und Nachverdichtung: Anforderungen an den Neubau von großflächigen Einzelhandelsvorhaben; Beschluss

Sachverhalt:

Bereits in den letzten Jahrzehnten hatte die Stadt Kempten (Allgäu) Themen wie Nachhaltigkeit, Innenentwicklung und Nachverdichtung im Fokus. Hierbei lag der Schwerpunkt bislang auf der Aktivierung von Baulücken, der Wiederbelebung brachgefallener Flächen und auf der Umnutzung oder weiteren Verdichtung von Bestandsgrundstücken, auf denen entsprechende Interessen bekannt waren. Mittlerweile sind zunehmend weniger „offensichtliche“ Flächenpotentiale im Stadtgebiet vorhanden, gleichzeitig ist das Wissen um den Wert unbebauter Flächen für Natur- und Artenschutz, Landschaftsschutz und Lebensgrundlagensicherung gewachsen und demzufolge sind die Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Außenbereichsflächen gestiegen. Zur Vorbereitung der Flächennutzungsplanaufstellung und im Sinne einer nachhaltigen Entwicklungsstrategie für die Stadt Kempten beauftragte die Stadtverwaltung Anfang 2019 ein externes Büro, das bestehende Baulückenkataster der Stadt zu überarbeiten, zu ergänzen und ein neues Innenentwicklungskonzept für die Stadt Kempten (Allgäu) zu erstellen.

Anhand der ermittelten Potentiale empfiehlt das Konzept Strategien und Maßnahmen zur weiteren Innenentwicklung. Mit dem Beschluss des Innenentwicklungskonzepts als Städtebauliches Entwicklungskonzept (§176 BauGB) durch den Stadtrat im Juli 2021 erweitert und verschiebt sich der Fokus auch auf mangelgenutzte Flächen. Das Konzept ist bei allen Bauthemen (Bauleitplanung, Baugenehmigungen, Bauvorhaben der Stadt) zu berücksichtigen, die Verwaltung wurde beauftragt, die in diesem Innenentwicklungskonzept enthaltenen Zielsetzungen und Empfehlungen zu beachten und weiterzuentwickeln.

Bei den TOP 10 der Innenentwicklung stehen unter anderem Gebiete mit den größten Potentialen und Themen zur vertiefenden Betrachtung im Konzept. Gebiete mit den größten Potentialen sind z. B. die Stadteinfahrt an der Lindauer Straße oder der Bereich zwischen Altstadt und Bahnhof sowie rund um Bahnhof und Hochschule sowie das Thema der großflächigen Parkieranlagen. Für diese Gebietsbereiche liegen aktuell zwei

Vorschläge für den Neubau von Einzelhandels- / Nahversorgungsmärkten vor. Zudem ist festzustellen, dass auch an anderer Stelle im Stadtbereich Veränderungen bei Einzelhandels- / Nahversorgungsprojekten geplant werden oder in naher Zukunft anstehen (s. Anlage 1). Meist handelt es sich aufgrund der Großflächigkeit und der derzeit überwiegend oberirdisch angebotenen Stellplatzzahl um nennenswerte Flächengrößen (klassische Discounter beanspruchen zwischen 5.000 und 10.000 m² Fläche). Zudem sind Einkaufsorte auch immer Kristallisationspunkte städtischen Lebens - sie sollten daher dem Umfeld / der Nahversorgung dienen, für alle Verkehrsarten gleich gut erreichbar sein und stadträumliche Qualitäten und Mehrwerte schaffen. Aus den genannten Gründen haben solche Vorhaben in der Stadtentwicklung besondere Beachtung verdient, sie stehen zunehmend auch im Fokus der Öffentlichkeit und des gesellschaftlichen Diskurses.

Bei einer näheren Beschäftigung mit der Thematik der großflächigen Einzelhandelsflächen – insbesondere Lebensmittelmärkten – sind rückblickend und auch an konkreten Vorhaben große Unterschiede bei einer Bewertung der sozialen, ökologischen und räumlichen Nachhaltigkeit von Flächenentwicklungen erkennbar. Während einige Vorhaben auf teilweise kleinen Grundstücken bereits eine gute Flächenausnutzung durch Mehrgeschossigkeit erkennen lassen, bleiben andere bei klassischen (überwiegend eingeschossigen) Bauformen. Zudem sind bei fast allen Projekten Mängel in Bezug auf die Neuschaffung attraktiven Stadtraums, die Erreichbarkeit zu Fuß / mit dem Fahrrad, die bauliche Dichte, beim Umgang mit Parkieranlagen, bei Energiethemen bzw. Nachhaltigkeit in der Gebäudestruktur und der Begrünung und dem Artenschutz sowie dem Regenwassermanagement zu erkennen. Hier könnten wesentliche Verbesserungen durch einfache Vorgaben bzw. Handlungsleitlinien erreicht werden, da im Regelfall für alle großflächigen Handelsvorhaben eine bauleitplanerische Grundlage geschaffen oder zumindest eine Baugenehmigung erteilt werden muss. Viele andere Städte (und Länder) haben hier bereits den Weg eingeschlagen, Baurecht für großflächige Handelsflächen mit begleitenden Anforderungen in Bezug auf Städtebau, Stadtraum, Energie, Parkierung und Grün zu schaffen.

Die Verwaltung empfiehlt, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Leitlinien für den Neubau großflächiger Einzelhandelsbetriebe und zugeordneter Parkieranlagen zu beschließen. Sofern die Vorgaben dann auch konsequent auf alle Bauvorhaben angewandt werden, sind durch die Vorgabe von Leitlinien keine Wettbewerbsverzerrungen zu befürchten. Zwar werden durch ein solches Vorgehen ggf. einzelne Maßnahmen verzögert und auch für den Investor etwas weniger kostengünstig, es ist jedoch andererseits auch von einem hohen Mehrwert für die Stadt, die Stadtgesellschaft und die Kunden, aber auch für die Investoren und den Handel auszugehen. Der für den Handel bzw. den Investor bestehende Mehrwert zeigt sich darin, dass multifunktional genutzte Einzelhandelsstandorte zusätzliche Kunden bringen. Außerdem lassen sich an gut integrierten Standorten oft überdurchschnittliche Raumleistungen erzielen. Eine hohe Grundstücksauslastung generiert zudem auch höhere Mieteinnahmen, die gegen die zusätzlichen Herstellungs- und Betriebskosten gegengerechnet werden können.

Das Ziel einer solchen Leitlinie müsste es sein, die unterschiedlichen Interessenlagen der Betreiber des Einzelhandels, der Kunden, der sonstigen Nutzer einer solchen Immobilie sowie der Eigentümer und Immobilienentwickler mit den Anforderungen der Stadt und den Zielsetzungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu einem gemeinwohlorientierten

Ausgleich zu bringen. Die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung können aus den vorhandenen Fachkonzepten (Einzelhandels-, Nahversorgung-, Innenentwicklungs-, Mobilitätskonzept u.a.m.) abgeleitet werden. Für die Planung bzw. Umsetzung eines neuen Vorhabens erscheint es darauf ausbauend möglich, geplante Vorhaben anhand eines Punktekatalogs, der die verschiedenen Themen und Belange berücksichtigt, mit Bezug auf Verkaufsflächen- und Grundstücksgröße zu bewerten.

Zur Entwicklung des Punktekatalogs wird das Stadtplanungsamt bestehende und beantragte Einzelhandels- / Nahversorgungsvorhaben tabellarisch auflisten und in verwaltungsübergreifender Zusammenarbeit verschiedene Kriterien zur Bewertung entwickeln. Aus den sich daraus ableitenden Sachverhalten und den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung gemäß Einzelhandels-, Innenentwicklungs-, Mobilitäts- und weiteren Fachkonzepten wird sie einen Vorschlag für Leitlinien und einen der Bewertung von Vorhaben dienenden Punktekatalog erarbeiten. Das Ziel der Leitlinien sollte sein, dass klare Rahmenbedingungen für Verwaltung und Investoren vorliegen und diese in bereits möglichst frühen Projektstadien berücksichtigt werden können. Für positiv bewertete Vorhaben mit einer guten Qualität durch Berücksichtigung verschiedener Punkte des Kriterienkatalogs wird dann mit Zustimmung des Planungs- und Bauausschusses bzw. des Stadtrats (bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen) Baurecht geschaffen. Durch Bebauungsplan und / oder begleitende städtebauliche Verträge kann die Umsetzung des Vorhabens in der dem Punktekatalog entsprechenden Form gesichert werden.

Beschluss:

Die Stadt Kempten (Allgäu) beschließt, bei Vorhaben für großflächigen Einzelhandel und Nahversorgung auf die Ausschöpfung von Innenentwicklungs- und Nachhaltigkeitspotentialen zu achten. Das Stadtplanungsamt wird beauftragt, gebaute und geplante Vorhaben unter Bezug auf Nachhaltigkeitskriterien zu untersuchen, Leitlinien für den Neubau großflächiger Einzelhandelsvorhaben zu erarbeiten und diese den Gremien zur Beschlussfassung vorzulegen.

Anlagen:

- Präsentation
- Liste anstehender / kürzlich genehmigter Einzelhandels-/ Nahversorgungsvorhaben