

Vorlage Nr. 388/12

Betreff: **Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine**
-Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts-
I. Vorstellung des Masterplans
II. Offenlegungsbeschluss

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	24.10.2012	Berichterstattung durch:	Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Aumann Büro Junker + Kruse, Dortmund				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

Betroffene Produkte

41	Grundstücksmanagement
51	Stadtplanung
56	Bauordnung und Denkmalschutz

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 10– Vitale Innenstadt
Leitprojekt 26– Qualitätsoffensive Städtebau und Architektur
Leitprojekt 4 – Innovativer und mittelstandsfreundlicher Wirtschaftsstandort Rheine

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich
<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich	
Ergebnisplan	Investitionsplan
Erträge	Einzahlungen
Aufwendungen	Auszahlungen
Finanzierung gesichert	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
durch	
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt	
<input type="checkbox"/> Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt	
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)	

mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

I. Vorstellung des Masterplans

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ nimmt den Entwurf des Masterplans Einzelhandel zustimmend zur Kenntnis.

II. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass unter Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des „Masterplans Einzelhandel für die Stadt Rheine“ – Einzelhandels- und Zentrenkonzept – öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Nach der Offenlage soll über mögliche Anregungen und Hinweisen entschieden und der Masterplan als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschlossen werden.

Begründung:

Anlass der Fortschreibung

Der Einzelhandel stellt einen markanten Baustein innerhalb der Nutzungsstruktur einer Stadt dar. An der Dichte, der Vielfalt und der Struktur von Einzelhandelsgeschäften werden Stadtstrukturen ablesbar – sowohl innerhalb eines Ortsteils mit einem Quartierszentrum und erst recht für die Innenstadt als Aushängeschild der Gesamtstadt. Die Qualität und räumliche Verteilung von Handelsangeboten ist darüber hinaus aber auch ein wichtiger Standortfaktor, der die Attraktivität einer Stadt als Gewerbe- oder als Wohnort entscheidend mitprägt.

Seit langem und sehr konsequent wurde und wird die Einzelhandelsentwicklung in Rheine planerisch gesteuert. Dies fand nicht nur viel Beachtung in Fachkreisen, sondern führte auch zu einer hohen Verlässlichkeit bei der Bürgerinnen und Bürgern der Stadt, zu einer Planungssicherheit bei allen Akteuren und letztlich zu einer ausgewogenen und nachhaltigen Stadtstruktur. Erst mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept – die Grundlage für konsequente Unterstützung an den richtigen Standorten und für konsequenten Ausschluss an den ungünstigen Standorten – wurde die Ansiedlung eines großen Elektronikmarktes und eines großen Wohnkaufhauses direkt in der Innenstadt, von zwei mittlerweile etablierten Grundversorgungszentren im Dorenkamp und am Dutumer Kreisel oder auch von einem Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße möglich.

Das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde im November 2005 vom Rat der Stadt als verbindlicher Rahmenplan (i. S. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) einstimmig beschlossen. Schon damals stellte ein solches Konzept einen notwendigen rechtlichen Baustein dar, die städtebauliche Positivplanung für die festgelegten Standorte und den Ausschluss der nicht integrierten Standorte mit Hilfe von Bebauungsplänen zu erreichen. Mittlerweile ist es ein unabdingbarer Bestandteil rechtssicherer Entscheidungen, auch um die neuen Instrumente des Planungsrechts anwenden zu können, wie der gezielt nur den Einzelhandel steuernde einfache Bebauungsplan (§ 9 Abs. 2 a BauGB). Darüber hinaus ist ein (anerkanntes) Einzelhandelskonzept Voraussetzung für eine vereinfachte Vorlage von Einzelhandelsvorhaben bei der Bezirksregierung (Einzelhandelserlass 2008).

Die elementaren Aussagen und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind auch heute noch Richtschnur planerischen Handelns in Rheine, doch haben sich in dem dynamisch sich verändernden Sektor Einzelhandel auch konkret in Rheine viele Änderungen ergeben, die eine fachliche Überprüfung der Konzeptaussagen erforderlich machen.

Inhalte der Fortschreibung

Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches nunmehr unter dem Titel „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine“ läuft, wurden folgende wesentliche Änderungen aufgenommen:

- Die Bestandserhebung wurde aktualisiert, auch auf Grundlage des Flächenmonitorings und der Befragungen des Konsumentenverhaltens der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft (EWG).
- Die Beschreibungen der regionalen Rahmenbedingungen und der aktuellen Trends im Einzelhandelssektor sowie der neuen rechtlichen Aspekte (Rechtssprechung, planungsrechtliche Instrumente) wurden angepasst.
- Die Aktualisierung der Angebots- und Nachfrageanalyse (u.a. Verkaufsflächenentwicklung, Kaufkraftbindung, Zentralität) hat u.a. ergeben, dass die gesamtstädtische Verkaufsfläche und auch die Zentralität leicht gestiegen sind. Demgegenüber zeigt die qualitative und funktionale Analyse negative Entwicklungstendenzen. Das regionale Einzugsgebiet konnte weitgehend gehalten werden, zeigt jedoch tendenzielle Veränderungen - höherer Zuspruch aus dem nahen Umfeld, rückläufige Kundenbindung insbesondere durch das „Lookentor“ in Lingen (vgl. Seite 85ff des Masterplanentwurfes).
- Die angepassten städtebaulichen Analysen der identifizierten Zentren haben ergeben, dass sich, auch insbesondere im Hinblick auf die mittlerweile gefestigte Rechtsprechung des OVG NRW, neue Abgrenzungen bei den meisten zentralen Versorgungsbereichen ergeben (so z.B. Hauptgeschäftszentrum, Mesum, Basilika, Eschendorf) (vgl. Seite 107ff des Masterplanentwurfes). Auch wurde das ehemalige Nahversorgungszentrum Eschendorf zum Grundversorgungszentrum hochgestuft.

- Die bisherigen, gesamtstädtischen Steuerungs- und Entwicklungsziele der Zentrenstruktur wurden geprüft und inhaltlich unverändert in die Fortschreibung übernommen (vgl. Seite 96 ff. des Masterplanentwurfes).
- An der Rheiner Sortimentsliste hat sich Änderungsbedarf ergeben; so sind z.B. Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel nun nicht-zentrenrelevant (vgl. Seite 138 ff. des Masterplanentwurfes).
- Neu hinzugekommen ist eine praxismgerechte Entscheidungshilfe („Ansiedlungsregeln“), die der Verwaltung eine erste rasche Einschätzung für zukünftige Standortanfragen für Einzelhandelsnutzungen ermöglicht (vgl. Seite 146ff des Entwurfes Masterplan).

Verfahren

Da das Fortschreibungsverfahren aufgrund seiner beabsichtigten rechtlichen Wirkung ähnlich einem formalen Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, wurde am 27.10.10 durch den Stadtentwicklungsausschuss (vgl. Vorlage 430/ 10) die Fortschreibung beschlossen. Zur Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Rheine – Einzelhandels- und Zentrenkonzept – wurde das Büro Junker und Kruse, Dortmund, durch die Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft (EWG) beauftragt.

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ hat sich am 28.9.2011 zunächst u.a. mit den Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse und der städtebaulichen Bewertung der vorhandenen Versorgungsbereiche befasst. In der Sitzung am 18.4.2012 erfolgte ein zweiter Zwischenbericht im Ausschuss. Im Mittelpunkt der Berichterstattung standen die räumlich-funktionale Bestimmung der verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche sowie die Darstellung und Bewertung von ergänzenden (solitären) Standorten zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung. Außerdem wurde der Vorschlag des Gutachters für die Rheiner Sortimentsliste und der Ansiedlungsregeln für Einzelhandelsbetriebe vorgestellt.

Nunmehr ist der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses zu fassen, den beiliegenden Entwurf des Masterplans Einzelhandel in die Phase der Offenlage zu bringen, in der der Bürgerschaft, den Akteuren, aber auch den betroffenen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird. In der Ausschusssitzung wird das Büro Junker und Kruse die Inhalte des Entwurfes in einem Vortrag erläutern.

Aufgrund der vielfach berührten Belange der Handelswirtschaft wurden gezielt die innenstadt- und handelsrelevanten lokalen und regionalen Akteure einbezogen (u.a. IHK Nordwestfalen, Einzelhandelsverband, Bezirksregierung, Vertreter der lokalen Handelslandschaft, politische Vertreter). Formalisiert als projektbegleitende Arbeitsgruppe wurden die Akteure in vier Sitzungen zusammen mit der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft (EWG) über Zwischenergebnisse (Sitzungen am 9.05.2011, 20.09.2011 und 29.03.2012) und letztlich auch über den beiliegenden Masterplanentwurf (Sitzung am 9.10.2012) aktiv informiert.

Mit der Auswertung aller Anregungen (ähnlich einer Abwägung im Bebauungsplanverfahren) wird der Masterplan nach der Offenlage weiter entwickelt. Mit der abschließenden Beratung und Beschlussfassung im Stadtentwicklungsausschuss und im Rat der Stadt wird voraussichtlich im Frühjahr 2013 zu rechnen sein.

Um die beschlossenen Richtlinien wirklich dauerhaft mit Leben füllen zu können, und um über Transparenz auch Planungssicherheit bei allen Akteuren zu erzeugen, soll der fertige Masterplan Einzelhandel als bürgerfreundliche Broschüre veröffentlicht werden.

Anlagen:

Entwurf des „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine“