

Beratungsvorlage AIU/043/2015

Amt: Baurechts- und Ordnungsamt

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	15.09.2015	Ö - Beschlussfassung	

Einzelhandelskonzept der Gemeinde Baiersbronn Stellungnahme der Stadt Freudenstadt

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Freudenstadt begrüßt die Erstellung eines Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Baiersbronn. Das Gutachten des Büros Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung (Berichtsentwurf Febr. 2015), als Grundlage hierfür wird zur Kenntnis genommen. Eine Stellungnahme wird zum jetzigen Verfahrenszeitpunkt nicht abgegeben.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten: Euro

Finanzierung:

Verwaltungshaushalt 2015
Haushaltsstelle: Euro

Vermögenshaushalt 2015
Haushaltsstelle: Euro

Beratungsvorlage AIU/043/2015

Sachverhalt:

Das Gutachten des Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung (Berichtsentwurf Febr. 2015), das als Grundlage für das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Baiersbronn dienen soll, wird nachfolgend in seinen wesentlichen Inhalten zusammengefasst dargestellt, insbesondere in Bezug auf Fazit und Handlungsempfehlungen.

Mit dem Gutachten soll es der Gemeinde Baiersbronn ermöglicht werden, systematisch die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für die jeweiligen Planstandorte zu bewerten. Das Gutachten stellt hierzu dar, an welchen Standorten grundsätzlich Einzelhandel zulässig sein soll bzw. wo welche planungsrechtlichen Beschränkungen angestrebt werden sollen. Im Außenverhältnis dient dieses Gutachten auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Gemeinde Baiersbronn im Rahmen von Beteiligungsverfahren, z. B. nach § 2 Abs. 2 BauGB, substantiell und umfänglich darzustellen, so dass damit möglichen Planungen außerhalb der Gemeinde Baiersbronn, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann.

Der Gutachter betont, dass dafür allerdings auch Voraussetzung ist, dass sich die Gemeinde Baiersbronn selbst an ihr eigenes Konzept hält und keine Ansiedlungsentscheidungen trifft, die dazu geeignet sind, die eigenen Zielsetzungen zu konterkarieren.

In einem weiteren Abschnitt analysiert das Gutachten Einzelhandelssituationen auf Ebene der Gesamtgemeinde und die verschiedenen Einzelhandelsschwerpunkte in Baiersbronn.

In der Gemeinde Baiersbronn existieren neben dem zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum Baiersbronn“ drei weitere wichtige Einzelhandelskonzentrationen: das Ortsteilzentrum Mitteltal, das Nahversorgungszentrum Klosterreichenbach sowie die Einzelhandelskonzentration im Gewerbegebiet Reichenbacher Höfe. Dabei stellt der zentrale Versorgungsbereich Ortszentrum Baiersbronn sowohl bezogen auf die Anzahl der Betriebe als auch auf die Gesamtverkaufsfläche die größte Einzelhandelskonzentration dar. Der Hauptanteil der Verkaufsfläche entfällt auf Sortimente der mittelfristigen Bedarfsstufe.

Im Nahversorgungszentrum Klosterreichenbach und dem Ortsteilzentrum Mitteltal befindet sich zwar jeweils nur ein relativ geringer Anteil der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe, sie weisen dennoch beide eine bauliche Zentrenstruktur mit ansprechendem dörflichen Charakter auf.

Die Einzelhandelskonzentration Reichenbacher Höfe weist das größte Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten, insbesondere Nahrungs-/ Genussmittel, in Baiersbronn auf. Somit befindet sich der überwiegende Teil des Angebotes in diesem Sortimentsbereich, welcher entscheidend für die tägliche Versorgung ist und in fußläufiger Erreichbarkeit zu den Wohngebieten liegen sollte, in nicht integrierter Lage. Alle anderen Ortsteile spielen für den Einzelhandelsstandort Baiersbronn keine Rolle und weisen z.T. nicht einmal mehr Rudimente einer Nahversorgung auf.

Zur raumstrukturellen Verteilung des Einzelhandelsangebotes und als Vorschlag für künftige Ziele äußert sich das Gutachten folgendermaßen:

Die Betriebe zur Nahversorgung (Lebensmittelbetriebe) befinden sich in Baiersbronn an sehr konzentrierten Punkten und an überwiegend nicht integrierten Lagen. Daher ist eine fußläufige Versorgung für einen großen Teil der Bevölkerung nicht möglich. In einem großen Teil der Gemeindefläche findet überhaupt keine Versorgung der Bevölkerung durch Einzelhandelsangebote statt. Eine flächendeckende fußläufige Nahversorgung ist in einem so strukturierten Gemeindegebiet auch nicht zu erwarten, dennoch stellt dieser Mangel insbesondere vor dem Hintergrund der sich daraus ergebenden Mobilitätserfordernisse eine Herausforderung für die Zukunft dar.

Beratungsvorlage AIU/043/2015

Als vorrangiges Ziel wird aus gutachterlicher Sicht die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum gesehen.

Für eine Verkaufsflächenentwicklung werden im Gutachten anschließend zwei unterschiedliche Prognoseszenarien untersucht: Zum einen die „Entwicklungsprognose“, diese beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung. Die Versorgungssituation in den Sortimentsbereichen, die derzeit nur geringe Bindungsquoten erreichen werden, soll dabei gestärkt bzw. verbessert werden. Zum anderen die „Wettbewerbsprognose“. Diese geht zwar ebenfalls davon aus, dass Maßnahmen ergriffen werden, um die Einzelhandelsentwicklung zu verbessern. Allerdings wird bei der Wettbewerbsprognose angenommen, dass es ungünstige, aber nicht vorhersehbare Entwicklungen externer Rahmenbedingungen gibt (z. B. politische Ereignisse, Bedeutungszuwachs des Internets, Änderungen in Nachbargemeinden), die zu einem Umsatzrückgang von 10% gegenüber dem nach der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau führen.

Zusammengefasst stellt der Gutachter fest, dass bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose (eigentliche Prognose) von einem Entwicklungsspielraum von rd. 200 bis 535 qm Verkaufsfläche pro Jahr auszugehen ist (bis zum Jahr 2025). Sofern eine Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose erfolgen sollte, reduziert sich der jährliche Spielraum selbst bei Ergreifen von Maßnahmen zur Steigerung der Kaufkraftbindung auf nur noch rd. 150 bis 365 qm, wenn es bei einem rechnerischen Verkaufsflächenrückgang nicht zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche kommt. Würde hingegen ein rechnerischer Rückgang zur Hälfte zu einem tatsächlichen Verkaufsflächenrückgang führen, so reduziert sich der jährliche Entwicklungsspielraum auf rd. 100 bis 355 qm. Dies unterstreicht aus gutachterlicher Sicht die Notwendigkeit, die räumliche Einzelhandelsentwicklung konsequent an den Zielen auszurichten.

Als Ergebnis der Prognose hat sich gezeigt, dass selbst bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose ein sehr eingeschränktes Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation vorhanden ist. Die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebes, welcher den heutigen Ansprüchen genügt (Sortimentstiefe und Sortimentsbreite) ist nicht möglich. Eine Verbesserung der Nahversorgungssituation ist nur durch die Ansiedlung eines zusätzlichen kleinflächigen Betriebes möglich. Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zeigt sich bei einer solchen Entwicklung hingegen Potenzial zur Stärkung des Ortszentrums, wobei die räumliche Unterbringung entsprechender Angebote zu klären ist. Bei einem Umsatzeinbruch (Wettbewerbsprognose) ist hingegen keine Verbesserung der Nahversorgungssituation möglich und es ergibt sich nur ein sehr geringes Potenzial zur Stärkung des Ortszentrums.

Bei der Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen sollte berücksichtigt werden, dass

- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,
- Umsatzumverteilungen bei der Realisierung von deutlich mehr Verkaufsfläche zu erwarten sind,
- sofern Umsatzrückgänge zur Hälfte zu Verkaufsflächenrückgängen führen würden, Rückgänge der Verkaufsflächen im Bereich der nahversorgungsrelevanten sowie der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente möglich wären,
- Ansiedlungen zentrenrelevanter Angebote an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen sollten und
- eine kurzfristige Realisierung des gesamten bis zum Jahr 2025 ermittelten Entwicklungsspielraumes vermieden werden sollte.

Beratungsvorlage AIU/043/2015

Das Gutachten hält folgende **Grundsätze für den Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel** fest:

- **Zentrenrelevanter Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum**
- **Ausnahme für sonstige integrierte Standorte:**
 - Nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig.
 - Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig.
- **Ausnahme für nicht integrierte Standorte:**
 - Zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig, insgesamt bis maximal 800 qm.

Mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum sowie außerhalb soll grundsätzlich bei Ansiedlungswünschen sensibel umgegangen werden, um ein sog. "Leerstandsdomino" zu vermeiden.

Insgesamt ist das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Baiersbronn auf Grundlage des o. g. Gutachtens zu begrüßen. Eine Stellungnahme der Stadt Freudenstadt als Nachbargemeinde ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Durch das Gutachten ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des Mittelzentrums Freudenstadt. Inwiefern zu späteren Bebauungsplanverfahren im Einzelfall die Stadt Freudenstadt betroffen ist und Aussagen dann erforderlich werden, bleibt abzuwarten.