



Beratungsvorlage AIU/072/2019

Amt: Amt für Stadtentwicklung

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	04.12.2019	N - Vorberatung	
Gemeinderat	18.02.2020	Ö - Beschlussfassung	

Fortschreibung Einzelhandelskonzept Freudenstadt

Beschlussvorschlag:

1. Dem Einzelhandelskonzept „Fortschreibung Einzelhandelskonzept Freudenstadt“ in der Fassung vom November 2019 wird zugestimmt.
2. Das Kapitel 6.2 „Planungsrechtliche Umsetzung der Einzelhandelssteuerung“ aus der „Fortschreibung Einzelhandelskonzept Freudenstadt“ in der Fassung vom November 2019, wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es dient damit künftig als Grundlage zur weiteren Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Freudenstadt und als Grundlage der Bauleitplanung.

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Gesamtkosten: 25.000 Euro

Finanzierung:

Ergebnishaushalt 2019
Haushaltsstelle: 51100000 - 427100021 25.000 Euro

Finanzhaushalt 2019
Haushaltsstelle: Euro

Beratungsvorlage AIU/072/2019

Sachverhalt:

Die imakomm AKADEMIE GmbH wurde Ende 2018 mit der Fortschreibung und Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2007 beauftragt.

Im Rahmen der Erstellung wurden die Akteure vor Ort zielgerichtet eingebunden. Die Bestandsanalyse beinhaltete neben der quantitativen Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe durch die imakomm eine Befragung der Betriebe per Fragebogen in Form von Kurz-Interviews oder schriftlicher Rücksendung. Schon während der Analysephase konnten so beispielsweise persönliche Planungen von Ladeninhabern berücksichtigt werden.

Aufbauend auf der Bestandsanalyse und der Berechnung zentraler Einzelhandelskennziffern wurden Prognosen der Verkaufsflächenpotenziale für das Jahr 2030 unter Berücksichtigung überregionaler Einflussfaktoren erstellt.

Außerdem fand eine frühzeitige Einbindung der Einzelhandels- und Innenstadtakteure (u.a. Vertreter von FreudenStadtMarketing e.V. und Handels- und Gewerbeverein Freudenstadt e.V.) in Form einer Expertenrunde im März dieses Jahres statt.

Nach Vorliegen der Analyseergebnisse und einer ersten Strategie wurden diese Zwischenergebnisse verwaltungsintern abgestimmt. Städtebauliche Überlegungen wurden somit in das Konzept aufgenommen.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Freudenstadt wird als Anlage der vorliegenden Beratungsvorlage den Ratsmitgliedern in gedruckter Form zur Verfügung gestellt. Der vorgelegte Entwurf enthält ausgeformt durch Kapitel 6.2 „Planungsrechtliche Umsetzung der Einzelhandelssteuerung“ Grundlagen der planungsrechtlichen Steuerung. Zentrale Inhalte von Kapitel 6.2 sind die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs von Freudenstadt, eine Freudenstädter Sortimentsliste, Grundsätze der Einzelhandelssteuerung sowie das Standortkonzept für Freudenstadt.

Durch diesen Beschluss erlangt Kapitel 6.2 „Planungsrechtliche Umsetzung der Einzelhandelssteuerung“ das Gewicht eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welches als öffentlicher Belang sowohl bei der Aufstellung von Bauleitplänen als auch im Rahmen des § 34 BauGB zu berücksichtigen ist. Durch diese interne Bindung wird sichergestellt, dass Planungen mit schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nicht zulässig sind.

Die planungsrechtliche Umsetzung erfolgt insbesondere durch die Aufstellung von Bebauungsplänen, da auf der einen Seite Einzelhandelsnutzungen an unerwünschten Standorten ausgeschlossen werden müssen, auf der anderen Seite für Investitionen an den vorgeschlagenen Standorten Baurecht zu schaffen ist. Mit Beschluss vom 22.07.2008 wurde auf Basis des Einzelhandelskonzeptes von 2007 bereits der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie die Umnutzung von Einzelhandelsflächen bei Sortimentsänderung in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Mit der Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs soll die Innenentwicklung gestärkt werden und planungsrechtliche Instrumente als Beurteilungsgrundlagen im Sinne der Raumordnung geschaffen werden. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB kann sich Freudenstadt bei Planungen von Nachbargemeinden mit schädlichen Auswirkungen auf den Freudenstädter zentralen Versorgungsbereich damit auf den besonderen Schutz des zentralen Versorgungsbereichs berufen.

Stadt Freudenstadt
Amt: Amt für Stadtentwicklung

Beratungsvorlage AIU/072/2019

Der vorliegende Entwurf soll im Januar 2020 mit einer Projektgruppe aus innerstädtischen und handelsaffinen Akteuren (u.a. HGV, Freudenstadtmarketing, nicht organisierte Einzelhändler, Freudenstadt Tourismus) erörtert werden, um so weitere Impulse zur strategischen Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes zu gewinnen. Der Beschluss im Gemeinderat ist für die Februarsitzung vorgesehen.

Anlage:

Fortschreibung Einzelhandelskonzept Freudenstadt in der Fassung vom November 2019

Karte zentraler Versorgungsbereich Freudenstadt in der Fassung vom November 2019