Sperrfrist
bis nach öffentlicher Beschlussfassung
-Änderungen vorbehalten-

Stadt Fellbach

Beschlussvorlage Nr. 115/2019

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Britta Steinerstauch

AZ./Datum:	/19.06.2019		
Gremium	**Behandlung**	**Sitzungsart**	**Sitzungsdatum**
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	11.07.2019
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	23.07.2019

Fellbacher Einzelhandelskonzept
- Beschluss des Einzelhandelskonzeptes zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen

Bezug:

BA vom 24.05.2017	n. ö.	Vorlage 054/2017
GR vom 20.06.2017	ö.	Vorlage 054/2017
BA am 05.07.2018	ö.	Vorlage 075/2018
GR am 25.09.2018	ö.	Vorlage 075/5018

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt das Einzelhandelsgutachten mit Einzelhandelskonzept in der Fassung vom 22.01.2018 als Grundlage zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen in Fellbach.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Die Einzelhandelssteuerung ist nach wie vor eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung in Fellbach. Um diese Aufgabe erfolgreich zu erfüllen, wurde das Büro für Stadt- und Regionalentwicklung Dr. Acocella mit der Erarbeitung eines Einzelhandelsgutachtens/-konzeptes für Fellbach beauftragt. Nach Abstimmungsgesprächen im Kreis der Gewerbe- und Handelsvereine der drei

Stadtteile und Beteiligung der thematisch berührten Träger öffentlicher Belange, liegt das Einzelhandelskonzept nun zum Beschluss vor.

Beteiligung
Während der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes fanden immer wieder Abstimmungen und Erörterungsrunden mit den Gewerbe- und Handelsvereinen statt - zuletzt im Juni 2018.

Um die Akzeptanz des Konzeptes zu erhöhen, wurde dieses öffentlich ausgelegt und IHK, Verband Region Stuttgart, Gewerbe- und Handelsvereine der Fellbacher Stadtteile als betroffene Träger öffentlicher Belange zum Thema gehört.

Die Beteiligung fiel sehr gering aus. Die IHK, der Verband Region Stuttgart, das Landratsamt Rems-Murr-Kreis und das Regierungspräsidium Stuttgart äußerten sich durchweg positiv zu den Inhalten und deren Sinnhaftigkeit. Von Seiten der Handels- und Gewerbeverein in Fellbach und der Öffentlichkeit/Bürger erfolgte keine Stellungnahme.

Aufgabe und Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist es, der Stadt das notwendige Instrumentarium zur planerischen Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung an die Hand zu geben. Im Kern geht es darum, die Versorgung der Bevölkerung sicher zu stellen und ein funktionsfähiges Zentrengefüge zu erhalten und zu stärken.
Mit dem Beschluss eines Einzelhandelskonzeptes macht der Gemeinderat eine Zusage an die Einzelhändler in zentralen Lagen, die sich auf die oft beengte Situation einlassen. Sie sollen vor Wettbewerbern geschützt werden, welche die meist teuren, zudem baulich, räumlich und verkehrstechnisch oft schwierigen Lagen umgehen. Themen wie Verkehr, Parkierung, Gestaltung und Attraktivierung des öffentlichen Raums und Erreichbarkeit werden regelmäßig zusammen mit der Ansiedlung und dem Funktionieren des stationären Einzelhandels in Verbindung gebracht. Das Einzelhandelskonzept hat jedoch selbst nicht die Aufgabe, hierfür ebenfalls Lösungsvorschläge zu machen. Hier sind weitere fachspezifische Planungen erforderlich.

Rechtliche Einordnung
Nachdem es – vor allem in den siebziger und achtziger Jahren des letzten Jahrhunderts – zu einer verstärkten Verlagerung der Kaufkraft von den Stadtzentren auf die „Grüne Wiese“ und damit zu einer tendenziellen Verödung der historischen Zentren kam, hat der Bundesgesetzgeber auf diese Fehlentwicklungen im Einzelhandel reagiert. Er hat den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, mittels der Bauleitplanung in die Niederlassungsfreiheit Privater einzugreifen. Durch die Baurechtsnovelle von 2007 sind die sogenannten zentralen Versorgungsbereiche in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt worden. So wurde in § 1 (6) Nr. 4 BauGB die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 (2) BauGB nun ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 (3) BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.

Damit das informelle Konzept einen verbindlichen und steuernden Charakter entfalten kann, müssen die Kernstücke durch den Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschlossen werden, was mit dieser Vorlage erfolgen soll.

Zentrale beschlussrelevante Inhalte

Zwingende Voraussetzung für die Steuerung ist die Definition der Versorgungsbereiche sowie die Festlegung einer Sortimentsliste. Beide sind mittels einer Untersuchung bzw. eines Gutachtens ortsspezifischen zu begründen. Erst mit dem Beschluss eines Einzelhandelskonzeptes besteht damit für eine Kommune die Möglichkeit über Bebauungspläne und Abstimmungen mit ihren Nachbarkommunen, Einfluss auf Einzelhandelsnutzungen zu nehmen.

Die Steuerung des Einzelhandels geschieht inhaltlich durch die Festlegung der Sortimentsliste (vgl. Anlage 3) und räumlich durch die Definition von Versorgungsbereichen (vgl. Anlage 2).

Bei den Sortimenten wird zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden.

- Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind Sortimente des täglichen Bedarfs. Sie dürfen prinzipiell im gesamten Stadtgebiet angeboten werden; allerdings nur, wenn sie nachweislich der Versorgung des unmittelbaren Umfeldes dienen. Geht die Versorgung über das unmittelbare Umfeld hinaus, sind sie zwingend – wie auch die zentrenrelevanten Sortimente – innerhalb der festgelegten Versorgungsbereiche anzusiedeln.
- Bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich meist um Konsumgüter, die aufgrund ihrer Größe und / oder ihres Ausstellungsflächenbedarfes nicht in den innerstädtischen Zentren / zentralen Versorgungsbereichen Raum finden (dort aber zulässig sind). Diese Sortimente sind unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten für jede Stadt spezifisch festzulegen.

Gleiches gilt auch für die Festlegung der Versorgungsbereiche, die immer entsprechend dem jeweiligen örtlichen Bestand und der historischen Stadtstruktur abgegrenzt werden müssen. In Fellbach lassen sind so fünf Versorgungsbereiche definiert. Dies sind die beiden zentralen Versorgungsbereiche in Schmiden und Fellbach sowie die drei Nahversorgungsbereiche in Oeffingen, der nördlichen Bahnhofsstraße und entlang der Stuttgarter Straße.

Um die Funktionsstärkung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches, sowie auch des zentralen Versorgungsbereiches Schmiden, des Nahversorgungsbereiches Oeffingen und den Erhaltung und die Stärkung der Nahversorgung zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze aufstellt (vgl. Kap. 68 ff in Anlage 1).

8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsätze:

Zentrenrelevante Sortimente nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

a. zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) regelmäßig zulässig

b. zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Schmiden und Nahversorgungsbereich Nördliche Bahnhofstraße:
   - zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung regelmäßig zulässig
   - Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig

c. Ausnahme für sonstige integrierte Lagen (inkl. Nahversorgungsbereiche Stuttgarter Straße und Oeffingen):
   - nahversorgungsrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise zulässig
   - Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig

d. Ausnahme für nicht integrierte Lagen: zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 3% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (max. 350 m²[51])

[51] vgl. Regionalplan Region Stuttgart 2009, Plansatz 2.4.3.2.4 (Z).

8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Grundsätze:

Grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Schmiden, im Nahversorgungsbereich Nördliche Bahnhofstraße sowie an sonstigen integrierten (inkl. der Nahversorgungsbereiche Stuttgarter Straße und Oeffingen) und nicht integrierten Standorten (sofern nicht durch Bauleitplanung ausgeschlossen)

Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel vorrangig an etablierten nicht integrierten (Einzelhandels-)Standorten

- Sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden.

Umsetzung des Einzelhandelskonzepts
Da eine flächendeckende Regelung des Einzelhandels über sog. einfache Bebauungspläne (einzige Festsetzung wäre beispielsweise die Art der Nutzung) zwar schnell, aber sehr undifferenziert nur möglich wäre, verfolgt die Verwaltung zunächst das Ziel, über die Aufstellung neuer Bebauungspläne dort steuernd einzugreifen, wo es die Situation erfordert.

Der Einzelhandelsbestand in Fellbach ist in Anlage 1 in den Kapiteln 3.2 und 5 ausführlich erläutert. Da diese Inhalte keine Entscheidung erfordern, sondern Ist-Situation und mögliche Entwicklungsspielräume als gutachterliche Auswertung einzustufen sind, wurde auf die Ausführung in der Vorlage verzichtet.

Finanzielle Auswirkungen:

☒ keine

☐ einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €

☐ lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €

☐ bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung

☐ Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden

☐ über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig

☐ Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1: Einzelhandelsgutachten Dr. Donato Acocella
- Anlage 2: Versorgungsbereiche
- Anlage 3: Sortimentsliste Fellbach

Die umfangreichen Anlagen sind online im Bürgerinformationssystem sowie im Ratsinformationssystem/Mandatos abrufbar.