

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2013 / V 00058	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL,BOA,BSU,OVA,OVK,OVR,SBV,SWF
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen:	19.03.2013, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

Betreff: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Friedrichshafen - Feststellungsbeschluss Anlagen: Anlage 1: Gesamtgutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Anlage 2: Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Anlage 3: Instrumentelles Konzept zur planungsrechtlichen Einzelhandelssteuerung				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Stadtplanungsamt

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	16.04.2013	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	29.04.2013	Beschluss	öffentlich

Entwurfsbeschluss (GR, 26.11.2012, DS-Nr. 2012/V00241):

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input checked="" type="checkbox"/> einmalige Kosten	<i>Gutachtenkosten</i>	Betrag: 50.000 EUR
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten:	Personalkosten	Betrag: EUR
		Sachkosten	Betrag: EUR
Zuschüsse bzw. Beiträge:	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)		Betrag: EUR
	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)		Betrag: EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
<input checked="" type="checkbox"/> Städt. Haushalt	<input checked="" type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
<input type="checkbox"/> Stiftungs-Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
Zur Verfügung stehende Mittel (Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr):			50.000 EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

1. Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen werden in dem vom Stadtplanungsamt vorgeschlagenen Umfang berücksichtigt, im Übrigen nicht berücksichtigt (Anlage 2).
2. Der Gemeinderat stimmt dem Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu (Anlage 1) und beauftragt die Verwaltung, das Gutachten als Grundlage für einzelhandelsrelevante Planungen und Entscheidungen, insbesondere für Ansiedlungsentscheidungen zugrunde zu legen.
3. Der Gemeinderat beschließt das instrumentelle Konzept zur planungsrechtlichen Einzelhandelssteuerung (Anlage 3) mit der Maßgabe an die Verwaltung, dieses Konzept für die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels über Bebauungspläne zugrunde zu legen.

Begründung:

Projektbeschreibung

In der Sitzung am 25.07.2011 hatte der Gemeinderat die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes gebilligt und die entsprechenden Haushaltsmittel für die Gutachtenvergabe genehmigt.

Aus verschiedenen Gründen war eine Fortschreibung des bestehenden Gutachtens aus 2001 erforderlich:

1. *Anpassung an neue Gesetzeslage / Rechtsprechung („zentrale Versorgungsbereiche“)*
2. *Reaktion auf die dynamische Entwicklung in FN seit 2000 (z. B. Bodenseecenter)*
3. *Evaluierung und Überarbeitung der Leitziele zur Einzelhandelsentwicklung*
4. *Schaffung einer Rechtsgrundlage zur Steuerung des Einzelhandels.*

Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept stellt künftig die entscheidende Rechtsgrundlage zur Steuerung des Einzelhandels in Friedrichshafen dar. Zentrales Anliegen des Gesamtgutachtens ist es, die städtebaulichen Begründungen für eine räumliche Steuerung des Einzelhandels durch nachfolgende Bauleitplanung zu erarbeiten.

Nach Ausschreibung und Angebotsaufforderung wurde das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, das auch bereits das Einzelhandelskonzept 2000/2001 erarbeitet hat, mit dem Fachgutachten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragt.

Zur Fortschreibung und Vergleichbarkeit des Einzelhandelskonzeptes mit dem Gutachten von 2001 wurden die folgenden wesentlichen Arbeitsschritte durchgeführt:

- Ermittlung der derzeitigen Versorgungssituation in Friedrichshafen, Bestandsaufnahme mittels einer Einzelhändler- und Passantenbefragung,
- Überprüfung der städtebaulich-funktionalen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche,
- Einteilung der zentralen Versorgungsbereiche in Zentrenstrukturtypen bzw. Überprüfung der im Jahr 2000/2001 erarbeiteten Zentrenhierarchie,
- Überprüfung des Zielkataloges von 2000/2001 und Entwicklung eines städtebaulichen Leitbildes für die Einzelhandelsentwicklung in Friedrichshafen,
- Überprüfung der Friedrichshafener Sortimentsliste,
- Quantifizierung der einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten sowie Aufzeigen räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten für die Innenstadt und die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche,
- Erarbeitung bzw. Überarbeitung eines Maßnahmenkatalogs für die Bauleitplanung, aber auch für die Innenstadt und die Stadtteile,
- Vergleich zu 2000 / 2001.

Bei der Erarbeitung des Gutachtens als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept wurde eine projektbegleitende Arbeitsgruppe eingerichtet. Sie dient dazu, einen frühzeitigen Informationsaustausch zwischen Verwaltung und Politik wie auch die Abstimmung mit der Händlerschaft sicherzustellen.

Die Projektgruppe setzte sich zusammen aus Vertretern der Stadtverwaltung, des Stadtmarketings, der Händlerschaft sowie Vertretern aus dem GR sowie von Verbänden.

Aufgabe der Projektgruppe war es, die jeweils vorgestellten Zwischenergebnisse - teilweise nach Ergänzung oder Änderung - als Grundlage zur weiteren Bearbeitung zu bestimmen.

Zwischen Februar und Juli 2012 fanden drei Sitzungstermine mit der Arbeitsgruppe statt:

Verfahrensablauf / Stand des Verfahrens

Das Verfahren wurde in enger Anlehnung an ein Bauleitplanverfahren i. S. des BauGB durchgeführt.

Am 26.11.2012 hat der Gemeinderat den Gutachtenbericht als Entwurf beschlossen (Entwurfsbeschluss). Der Berichtsentwurf war Ergebnis eines achtmonatigen Prozesses der Bestandsaufnahme und Analyse unter enger Einbindung der Projektgruppe.

Nach dem Entwurfsbeschluss schloss sich die Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung an.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durchgeführt in Form einer öffentlichen Auslegung des Gutachtenentwurfs im Stadtplanungsamt vom 21.01.-21.02.2013.

Ergänzend zur einmonatigen öffentlichen Auslegung fand am 28.01.2013 im Technischen Rathaus eine öffentliche Informationsveranstaltung für interessierten Bürger und die Händlerschaft statt, an der ca. 40 Personen teilgenommen haben.

Parallel zur öffentlichen Auslegung und der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde auch die Behördenbeteiligung und Beteiligung der Nachbargemeinden durchgeführt.

Das Ergebnis der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung ist in Anlage 2 dargestellt; sie enthält die relevanten Stellungnahmen im Wortlaut und den jeweiligen Abwägungsvorschlag der Verwaltung.

Von externen Fachbehörden sowie von den Nachbargemeinden wurden keine Anregungen vorgebracht.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung ging lediglich eine Stellungnahme von Bürgerseite sowie eine Stellungnahme des Stadtmarketing Friedrichshafen ein.

Nach Abschluss der Beteiligungsphase und der Abwägung der Stellungnahmen gemäß der Anlage 2 ergaben sich gegenüber dem Gutachtenentwurf folgende Änderungen bzw. Klarstellungen:

- Zur Frage der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt erfolgt im instrumentellen Konzept eine Festlegung auf die Variante „Weiterentwicklung Richtung Nordwesten“ mit den Bereichen Metzstraße / Sedanstraße.
- Entsprechend den Hinweisen des Stadtmarketings erfolgen geringfügige redaktionelle Anpassungen im Kap. 9.

Der jetzige Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat stellt den Abschluss des Verfahrens dar.

Zu den Beschlussanträgen

Neben dem Abwägungsbeschluss (Beschlussantrag Nr.1) teilt sich der Feststellungsbeschluss in zwei Beschlussteile auf:

- Der Beschluss des Gutachtens zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als politisches Programm und als gutachterliche Grundlage und Begründung für das Instrumentelle Steuerungskonzept (Beschlussantrag Nr. 2)
- Der Beschluss über das instrumentelle Steuerungskonzept zur planungsrechtlichen Einzelhandelssteuerung (Beschlussantrag Nr. 3)

Das eigentliche instrumentelle Steuerungskonzept (Anlage 3) besteht aus folgenden Bestandteilen des Gutachtens:

- dem Zielkatalog
- den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung
- der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
- der Sortimentsliste.

Diese Konzeption muss vom Gemeinderat förmlich beschlossen werden, damit die Bestandteile des Konzepts planungsrechtliche Anwendung finden können.

Dies ist deswegen wichtig, da die Ziele des Einzelhandelskonzeptes letztlich nur über Planungsrecht, d. h. über Bebauungspläne, umgesetzt werden können. Dazu ist das instrumentelle Konzept in Verbindung mit dem Gutachten unverzichtbar.

So ist z. B. die Sortimentsliste immer dann zu einem Bestandteil eines Bebauungsplans zu machen, wenn in diesem Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz enthalten sind.

Zudem müssen alle Bebauungspläne, in denen auf den Einzelhandel bezogene Regelungen vorgenommen werden, in Ihrer Begründung auf das Einzelhandelskonzept und insbesondere die damit verfolgten Ziele sowie die verfolgte räumliche Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Bezug nehmen.

=====