

S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. 008/2016
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge OB, BM, 10, 14, 20, 230, 32, 40, 50, 60, 65, BfU, Sfl, Stadtwerke	
Vorgang:	AZ: 615.00	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	19.01.2016
Gemeinderat	Beschlussfassung	02.02.2016

Betreff:

***Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden
- Entwurfsfeststellung -***

Beschlussvorschlag:

1. Der Berichtsentwurf des Gutachtens als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Winnenden vom Büro Dr. Acocella - Stadt- und Regionalplanung, mit Datum vom 07.01.2016, bildet die Grundlage für das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden (Entwurfsfassung). Der Entwurf des Einzelhandelskonzeptes wird festgestellt.
2. Der Berichtsentwurf des Gutachtens als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Winnenden wird für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird durchgeführt.

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzzeichen/Datum):				
07.01.2016	I	II	III		
_____ Datum / Unterschrift					

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.05.2015 beschlossen das am 22.07.2008 beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden fortzuschreiben. Die gutachterlichen Leistungen im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2008 wurden an das Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung vergeben. Beim Büro Dr. Acocella handelt es sich um ein anerkanntes Fachbüro. Das Büro verfügt auf Grund der Erstellung eines Gutachtens zum Einzelhandelskonzept von 2008 und eines Gutachtens zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Winnenden bereits über sehr gute Ortskenntnisse.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Winnenden von 2008 ist, durch den Gemeinderatsbeschluss vom 22.07.2008, ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung in Winnenden. Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne als Belang zu berücksichtigen. Durch seine konsequente Umsetzung konnte das Einzelhandelskonzept seit 2008 nachhaltig zu einer abgestimmten und inhaltlich ausgewogenen bauleitplanerischen Lenkung der Einzelhandelsentwicklung in Winnenden beitragen. Das Konzept ist auch in Zukunft deshalb strikt umzusetzen, da abweichende Präzedenzfälle die rechtliche Durchsetzung des Konzeptes gefährden würden.

Seit der Erarbeitung des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Winnenden von 2008 hat es bau- und planungsrechtliche Änderungen (EAG Bau, BauGB 2007), sowie höchstrichterliche und obergerichtliche Rechtsprechung (z. B. zu Großflächigkeit, zentralen Versorgungsbereichen) gegeben. Darüber hinaus bestehen aktuell Erweiterungs- und Ansiedlungsabsichten verschiedener Lebensmittelmärkte in Winnenden. Mit diesen Entwicklungen soll in der Fortschreibung umgegangen werden.

Der Berichtsentwurf für das Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Winnenden, Stand 07.01.2016, ist als Anlage 1 dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

Im Rahmen von (kommunalen) Einzelhandelskonzepten wird immer wieder die Frage gestellt, ob eine planerische räumliche Lenkung des Einzelhandels überhaupt rechtlich

möglich ist. Im Grundsatz ist diese Frage durch höchstrichterliche Rechtsprechung geklärt, denn das unregelmäßige Marktgeschehen verursacht negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen, die der Markt selbst nicht korrigiert bzw. korrigieren kann. Die Tatsache, dass Einzelhandelsansiedlungen für die städtebauliche Entwicklung, insbesondere der Innenstadt, unangemessen sein können, ergibt sich auf Grund des immer noch aktuellen städtebaulichen Leitbildes der "Europäischen Stadt" und vor allem aus dem Recht und der Pflicht jeder Kommune, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern.

Planungsrechtliche Vorgaben

Für die städtebaulich begründete räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es rechtlich zentrale Voraussetzungen. Die rechtlichen Vorgaben für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes betreffen u. a. die erforderliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche und die Anforderungen an die Ableitung einer Sortimentsliste.

Die Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene sind insbesondere durch das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplans werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen, die in Bebauungsplänen zu konkretisieren sind. Die konkrete planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ergibt sich durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist davon abhängig, inwieweit die Stadt (Verwaltung und Politik) ihren Gestaltungsspielraum nutzt und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird. Ein städtebauliches Entwicklungskonzept, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt oder eines Stadtteils enthält, ist insbesondere bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen. Im Hinblick auf eine Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist bei Planvorhaben bzw. Erweiterungs- und Ansiedlungsabsichten nicht danach zu fragen, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst ist die Frage nach der städtebaulichen Zielsetzung zu beantworten. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten

Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen, oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne konkreten Anlass, z. B. einen Bauantrag oder auf Grund eines konkreten Planvorhabens, erfolgen.

Das Gutachten ermöglicht es, systematisch die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für die jeweiligen Planstandorte zu bewerten. Im Außenverhältnis dient das Gutachten auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Winnenden im Rahmen von Beteiligungsverfahren z. B. nach § 2 Abs. 2 BauGB substantiell und umfänglich darzustellen, sodass damit möglichen Planungen außerhalb der Stadt Winnenden, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfassend begründet werden kann.

Ist-Analyse

Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Winnenden wurde auf Basis einer Begehung mit gleichzeitiger Händlerbefragung im Juli 2015 erfasst. In jedem Einzelhandelsbetrieb erfolgte eine mündliche Befragung. Die Erfassung der Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe in Winnenden wurde durch wissenschaftliche MitarbeiterInnen des Büros Dr. Acocella durchgeführt. Dabei wurde jedes Sortiment einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst. Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel. Hierbei werden auch Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, berücksichtigt.

In der oberen und unteren Marktstraße wurde u. a. zur Erfassung von Imageaspekten, Einkäuferstrukturen und Besuchsmotiven, im Zeitraum vom 16.09.2015 bis 19.09.2015, eine computergestützte Passantenbefragung durchgeführt.

Insgesamt wurde in Winnenden im Jahr 2014 von den 184 (einschließlich Betriebe des Lebensmittelhandwerkes und Tankstellen) ermittelten Betrieben auf einer Verkaufsfläche von

rd. 45.700 m² ein Umsatz von rd. 170,9 Mio. € erzielt.

Die Entwicklung des Einzelhandels ist in Winnenden in den vergangenen Jahren mit stagnierenden Verkaufsflächengrößen, leicht ansteigenden Umsätzen und rückläufigen Betriebszahlen im Wesentlichen so verlaufen, wie in vielen anderen vergleichbaren Städten auch.

Insgesamt ist in Winnenden weitgehende Kaufkraftstabilität zu verzeichnen. Bei einer gegenüber 2007 geringfügig rückläufigen Bindungsquote ist jedoch eine zunehmende Anziehung auswärtiger Kunden gegeben. Insgesamt ist nach wie vor eine gute Versorgungssituation gegeben. Dies wird auch durch die Ergebnisse der Händler- und Passantenbefragung sowie der Kundenherkunftserfassung bestätigt.

Der Stadt Winnenden ist es in den vergangenen Jahren gelungen, ihre Ausstrahlung in das unmittelbare Umland zu erhöhen. Das Einzelhandelsangebot ist insbesondere angesichts der Nähe zu Stuttgart sehr vielfältig und umfangreich. Der immer noch sehr hohe Stammkundenanteil verdeutlicht eine stabile Einzelhandelssituation.

Als besondere Stärken der Winnender Innenstadt können das gute Nahversorgungsangebot, die kurzen Wege, die attraktive Fußgängerzone, das Stadtbild und der Wochenmarkt festgehalten werden. Aus Sicht der Passanten und hier insbesondere der Umlandbesucher ist zudem auch das kostenlose Parken für zwei Stunden ein wichtiges Motiv für den Einkauf in der Winnender Innenstadt.

Zentrale Versorgungsbereiche in Winnenden

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) stellt für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt bzw. eines Stadtteilzentrums mit entsprechender funktionaler Vielfalt und städtebaulicher Qualität die wichtigste planerische Aufgabe dar. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus höchstrichterlicher Rechtsprechung. Ein zentraler Versorgungsbereich bedarf einer räumlich-funktionalen Konzentration an Versorgungsangeboten mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Die

räumliche Abgrenzung der Ränder derartiger Bereiche erfolgt dort, wo funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzungen wie zusammenhängender Wohnbebauung oder Büro/ Gewerbe/ Industrie auftreten. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07) können sich zentrale Versorgungsbereiche sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Es kann also auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss.

Zentrale Versorgungsbereiche sind die Innenstadt von Winnenden und das Nahversorgungszentrum Schelmenholz. Die parzellenscharfe räumliche Abgrenzung der beiden zentralen Versorgungsbereiche ist als Anlage 2 bzw. Anlage 3 dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

Räumliche Verteilung des Einzelhandelsgebotes

Neben der Innenstadt, dem Nahversorgungszentrum Schelmenholz und dem Nahversorgungsbereich Birkmannsweiler gibt es in Winnenden den quantitativ bedeutsamen nicht integrierten Einzelhandelsstandort Gewerbegebiet Langes Gewand. In Bezug auf die Verkaufsfläche stellt das Gewerbegebiet Langes Gewand, gefolgt vom zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, die größte Einzelhandelskonzentration in Winnenden dar.

Im Gutachten sind die Einzelhandelsangebote, differenziert nach zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, sonstigen Zentren, sonstigen integrierten Lagen und nicht integrierten Lagen, dargestellt. Gemessen an der Zahl der Betriebe ist der größte Teil innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt angesiedelt. Gemessen an der Verkaufsfläche entfällt der größte Teil auf die nicht integrierten Lagen. Der Umsatz verteilt sich mit rd. 40 % auf nicht integrierte Standorte und mit rd. 38 % auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Wenn nur die zentrenrelevanten Sortimente betrachtet werden, ist der Anteil der Verkaufsflächen an nicht integrierten Standorten geringer als der Anteil im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

Durch die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes wird insgesamt deutlich, dass in den letzten Jahren eine auf die Innenstadt ausgerichtete erfolgreiche Steuerungspolitik

betrieben wurde.

Das Lebensmittelangebot ist auch hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation zu beurteilen. Im Gutachten ist die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungsangebote im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 m² dargestellt. Für die Bevölkerung der Kernstadt besteht eine gute räumliche Nahversorgung. Nicht ausreichend nahversorgt sind Teile der Bevölkerung in den Wohnsiedlungsbereichen nördlich und südlich der Innenstadt und in sämtlichen Stadtteilen außerhalb der Kernstadt. In den außerhalb der Kernstadt gelegenen Stadtteilen sind die Einwohnerzahlen zu gering, dass es in Zukunft möglich sein wird, eine vollständige räumliche Nahversorgung zu erreichen.

Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Winnenden

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Winnenden insgesamt und der zentralen Versorgungsbereiche.

Ein wichtiges Ziel liegt in der Erhaltung und Stärkung der durch den Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg zugewiesenen unterzentralen Versorgungsfunktion der Stadt. Winnenden nimmt seine Funktion als Unterzentrum im Bereich des Einzelhandels derzeit gut wahr. Mit einer Gesamtbindungsquote von rd. 94% fließt geringfügig Kaufkraft aus Winnenden ab. Insbesondere in einigen Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfes sind per Saldo teils deutliche Kaufkraftabflüsse (Bindungsquoten von unter 100%) zu verzeichnen. In den Sortimenten, die derzeit keine oder geringe Kaufkraftzuflüsse aufweisen, sollen die Bindungsquoten zukünftig gesteigert werden. Der Schwerpunkt sollte auf der Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadt Winnenden als Unterzentrum liegen.

Die Tradition der "Europäischen Stadt" weist der Innenstadt eine herausgehobene Funktion zu. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen (Bsp. Markthaus Winnenden) auf die Innenstadt von Winnenden zeigt den Stellenwert, den die Kommune dem Ziel der Entwicklung der Innenstadt und damit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bereits in der Vergangenheit beigemessen hat. Die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente

sollte zukünftig/ weiterhin innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu dessen Stärkung erfolgen.

Neben der Zentralität soll auch die Vielfalt an Funktionen, d. h. die im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bestehende Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen erhalten und gestärkt werden. Daneben sollte der Einzelhandel weiterhin von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt formen. Auch im zentralen Versorgungsbereich Schelmenholz ist die Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt zu erhalten und zu stärken, um seine Nahversorgungsfunktion langfristig zu gewährleisten.

Die unverwechselbare Identität eines zentralen Versorgungsbereiches wird durch verschiedene Faktoren (Einzelhandels- und Dienstleistungsmix, Architektur etc.) geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden interkommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur) der Innenstadt gewinnt angesichts der stetig zunehmenden Filialisierung im Handel und der damit verbundenen Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation an Gewicht. Winnenden bietet als Unterzentrum in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Stuttgart mit seinem hohen Stammkundenanteil, der Vielfalt im Einzelhandel und der überschaubaren sowie historisch geprägten Innenstadt gute Voraussetzungen für einen attraktiven zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

Ein kompakter zentraler Versorgungsbereich mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume. Weiterhin ist insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen eine Stadt der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, vor allem in Bezug auf die Nahversorgung. Zudem werden dadurch überflüssiger Verkehr weitgehend vermieden und die entstehenden Umweltbelastungen reduziert.

Der Verkürzung der Wege dient auch eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfes (Nahversorgung), insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel. Es soll eine wohnungsnah Versorgung ermöglicht werden. Sowohl für die Bewohner der Winnender Innenstadt als auch die Bewohner der Stadtteile sollten vorhandene

Nahversorgungsangebote erhalten und gestärkt werden. In Siedlungsbereichen ohne Nahversorgung sollte eine Verbesserung der bestehenden Situation angestrebt werden.

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z. T. von der jeweiligen Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden. Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also mit einem Einzelhandelskonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein.

Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z. B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechtes geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, zur Verfügung zu stellen. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.

Prognose des Verkaufsflächenspielraumes

Das Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Winnenden soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in der Stadt Winnenden darstellen. Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der Innenstadt (sowie des zentralen Versorgungsbereiches Schelmenholz) hängt auch davon ab, ob, wie und wo weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Es ist deshalb notwendig, neben der Beschreibung der Ist-Situation, mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes wurde daher eine Verkaufsflächenprognose berechnet.

Die Verkaufsflächenprognose wird wesentlich durch die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung bestimmt. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale sind allgemeine, branchenbezogene Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese basieren u. a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung, der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern. Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten sind allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel sowie angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Der Entwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes und andererseits von den verfügbaren Flächen ab. Der abgeleitete quantitative Entwicklungsspielraum ist einer räumlichen Steuerung zugänglich.

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, Verkaufsflächenpotenziale für die Stadt Winnenden prognostiziert. Der Entwicklungsspielraum ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche.

Bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose (vorrangiges Prognoseszenario) über alle Sortimente hinweg betrachtet, ist von einem Entwicklungsspielraum von rd. 425 bis 1.225 m² pro Jahr auszugehen. 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 700 m².

Die Gesamt-Prognosewerte sind nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, an welchen Stellen die räumliche Realisierung dieses Entwicklungsspielraumes erfolgen sollte. Bei der räumlichen Verteilung des für Winnenden insgesamt ermittelten Entwicklungsspielraumes sind insbesondere die Zielsetzungen einer Funktionsstärkung der Innenstadt sowie der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung zu berücksichtigen. Entsprechend diesen Zielen sollte an nicht integrierten Standorten auch künftig kein zentrenrelevanter Einzelhandel mehr zugelassen werden.

Im Gutachten ist dargestellt, wie sich der prognostizierte Entwicklungsspielraum überschlägig

auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger Bedarf und Teile des langfristigen Bedarfes) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt.

Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente ergibt sich bis 2025 ein Entwicklungsspielraum von bis zu rd. 2.700 m² (obere Variante der Entwicklungsprognose), wovon mit rd. 2.300 m² rd. 85% auf den Bereich Nahrungs-/ Genussmittel entfallen. Dies entspricht der Realisierung von etwa zwei zusätzlichen Lebensmittelbetrieben und/ oder ggf. Erweiterungen im Bestand.

Im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente entsteht bis zum Jahr 2025 ein Entwicklungsspielraum von maximal rd. 4.200 m² (obere Variante der Entwicklungsprognose). Entsprechende Angebote sollten vorrangig in der Innenstadt untergebracht werden.

Im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente (v. a. Möbel/ Antiquitäten) ergibt sich bis zum Jahr 2025 ein Entwicklungsspielraum von rd. 700 m² (untere Variante der Wettbewerbsprognose) bis 5.250 m² (obere Variante der Entwicklungsprognose).

Sortimentsliste der Stadt Winnenden

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet.

Im Gutachten ist u. a. die Verteilung der Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Winnenden dargestellt. Dabei zeigt sich, dass einige der bisher als zentrenrelevant eingestuften Sortimente bereits an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten angesiedelt sind.

Das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel wird mit einem Anteil von über 50 % an nicht integrierten Standorten angeboten. Entgegen dieser räumlichen Verteilung ist es jedoch als

nahversorgungsrelevant einzustufen. Nahrungs-/ Genussmittel sind wesentlich für die Nahversorgung und sollten deshalb möglichst wohnortnah angeboten werden. Außerdem hat die Befragung der Passanten gezeigt, dass Nahrungs-/ Genussmittel wesentliche Frequenzbringer in der Innenstadt von Winnenden sind.

Die Winnender Sortimentsliste ist als Anlage 4 dieser Sitzungsvorlage beigelegt. Die Sortimentsliste stellt einen Vorschlag dar und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Gemeinderates. Eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag ist prinzipiell möglich, jedoch inhaltlich zu begründen.

Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen werden für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angesiedelt werden. Des Weiteren sollen kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im Nahversorgungszentrum Schelmenholz angesiedelt werden.

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen an sonstigen integrierten Standorten ausnahmsweise angesiedelt werden, wenn diese der Gebietsversorgung dienen bzw. eine Nahversorgungslücke besteht. Weiterhin sollen großflächige Lebensmittelbetriebe im Nahversorgungszentrum Schelmenholz sowie an sonstigen integrierten Standorten ausnahmsweise angesiedelt werden, wenn diese standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation dienen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich nicht an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden. Zentrenrelevante Sortimente können ausnahmsweise als Randsortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem

Hauptsortiment angeboten werden, wenn die Randsortimente in der Summe 3% der Verkaufsfläche und insgesamt maximal 350 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Zusätzlich ist für jedes zentrenrelevante Rand-/ Ergänzungssortiment eine maximale Verkaufsflächenobergrenze zu definieren.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Die Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten sollte planerisch gesteuert werden. Neuansiedlungen sollten im Hinblick auf die Zielsetzungen und Entwicklungspotenziale für den jeweiligen Planstandort überprüft werden.

Räumliche Entwicklungsoptionen

Die städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse, die Händlerbefragung und die Passantenbefragung haben ergeben, dass mit dem Markthaus und dem Marktplatz im Bereich der oberen Marktstraße ein funktionaler Schwerpunkt mit einer sehr hohen Nutzungsdichte in der Innenstadt von Winnenden besteht. Diese hohe Dichte setzt sich in den übrigen Lagen der Innenstadt nicht in diesem Maße fort. Insbesondere im Bereich der unteren Marktstraße ist die Qualität des funktionalen Besatzes geringer, was sich auch in einer geringeren Passantenfrequenz ausdrückt. Durch die stark frequentierten Parkhäuser Wiesenstraße, am Markthaus und am Rathaus erhält der Bereich der oberen Marktstraße zusätzlich eine Funktion als zentraler Zugang zur Innenstadt, während der westliche Teil der Innenstadt in dieser Hinsicht eine geringere Rolle spielt.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt soll perspektivisch erweitert werden, damit insbesondere der westliche Bereich der Innenstadt gestärkt wird, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten entstehen und ein weiterer Schwerpunkt als Ausgleich zum Markthaus gesetzt werden kann. Die Erweiterung soll zum einen den Bereich des Kronenplatzes und zum anderen die Bereiche nördlich und südlich der unteren Marktstraße umfassen.

Die parzellenscharfe räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt" ist als Anlage 2 dieser Sitzungsvorlage beigefügt. Die Abgrenzung entspricht der

genannten räumlichen Entwicklungsoption und wird zur nachfolgenden Beschlussfassung empfohlen.

Die Dichte des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes ist entlang der Marktstraße am höchsten. In den Querstraßen und sonstigen Nebenlagen lässt der Besatz deutlich nach, sodass die Potenziale der historischen Altstadt mit einer netzförmigen Struktur, kleinen Gassen, Atmosphäre und Flair nicht voll zur Geltung kommen können. Bei der künftigen Entwicklung der Innenstadt sollten die Bereiche abseits der Marktstraße als Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt werden. Durch eine städtebauliche Aufwertung mit Straßenraumgestaltung, Möblierung und Begrünung, Fassadengestaltung, Illuminierung und Beschilderung können diese Bereiche attraktiver gestaltet werden. Dadurch kann die Vernetzung und die Erlebbarkeit der Innenstadt insgesamt verbessert werden.

Wie die Passantenbefragung gezeigt hat, werden in der Innenstadt von Winnenden vor allem nahversorgungsrelevante Sortimente gekauft. Vor diesem Hintergrund ist die Erhaltung und Stärkung der Lebensmittelbetriebe und Drogeriemärkte in der Innenstadt von Winnenden von besonderer Bedeutung. Außerdem stellen diese wichtige Frequenzbringer für die kleineren Fachgeschäfte dar. Dies ist insbesondere bei der Entwicklung der Nahversorgungsangebote außerhalb der Innenstadt zu berücksichtigen.

Gewerbliche Flächen in Winnenden sollen dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden. Baurecht sollte dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Eine Ausnahme bildet das Gewerbegebiet Langes Gewand das durch verschiedene Einzelhandels- und weitere publikumsorientierte Nutzungen geprägt ist. In den heute bereits vorbelasteten Bereichen sollen in Zukunft, auf Grund der gemischten Nutzungsstruktur, weitere nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen möglich sein. Bei den bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in nicht integrierter Lage sollen sich Erweiterungen hingegen nur im Rahmen des Bestandsschutzes bewegen.

Vorgehensweise für die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes (kommende Schritte bis zur Beschlussfassung)

Damit das Einzelhandelskonzept seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann, ist eine öffentliche Auslegung erforderlich. Der Berichtsentwurf des Gutachtens als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Winnenden soll für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Das endgültige Einzelhandelskonzept soll dann vom Gemeinderat nachfolgend beschlossen werden, wobei die Anregungen aus der Beteiligung in die Abwägung eingehen.

Der Entwurf für die Sortimentsliste der Stadt Winnenden, der eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, soll öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Die endgültige Winnender Sortimentsliste soll dann vom Gemeinderat nachfolgend beschlossen werden, wobei die Anregungen aus der Beteiligung in die Abwägung eingehen. Die Winnender Sortimentsliste soll zukünftig Teil der Bebauungspläne mit Aussagen zur Steuerung von Einzelhandel sein, wenn in diesen Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz enthalten sind.

Der Entwurf der parzellenscharfen räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche "Innenstadt" und "Nahversorgungszentrum Schelmenholz" soll öffentlich ausgelegt und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Die endgültige Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche soll dann vom Gemeinderat nachfolgend beschlossen werden, wobei die Anregungen aus der Beteiligung in die Abwägung eingehen.

Mit dem nachfolgenden Beschluss des Gemeinderates wird das Einzelhandelskonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Damit besteht auch die Möglichkeit der Anwendung von § 9 Abs. 2a BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

Schaffung/ Änderung von Baurecht im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes

In einem ersten Schritt ist zu prüfen, welche Bereiche in der Stadt Winnenden durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, §§ 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen.

Die Art der baulichen Nutzung soll für die regelungsbedürftigen Bebauungspläne geändert werden. Dabei soll zum einen ggf. auf die aktuelle BauNVO umgestellt werden und zum anderen sollen die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes und des Vergnügungsstättenkonzeptes bauleitplanerisch umgesetzt werden.

Die Begründung in den Bebauungsplänen, in denen auf den Einzelhandel bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Einzelhandelskonzept und insbesondere die damit verfolgten Ziele sowie die verfolgte räumliche Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Bezug nehmen.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" bzw. "Veränderungssperren" zur Verfügung.

Anlagen:

- Gutachten als Grundlage zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Winnenden, Büro Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Berichtsentwurf, Stand: 07.01.2016 (Anlage 1)
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches "Innenstadt", Entwurf (Anlage 2)
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches "Nahversorgungszentrum Schelmenholz", Entwurf (Anlage 3)
- Sortimentsliste der Stadt Winnenden, Entwurf (Anlage 4)