

Vorlage	2	99	2009	Zum Beschluss Öffentlich							
TOP: Einzelhandelskonzept Clausthal-Zellerfeld											
Kosten €:		Hsh.-Stelle:		Hshjahr:							
Produktkosten €:											
Mittel stehen											
			Beratungsergebnis:								
Beratungs- folge	Sitzungs- termin	TOP	einst.	ja	nein	Enth.	Sachbearbeiter/in	Lars Michel			
StEC	24.11.2009						Aktenzeichen	61.10.04			
VAC	03.12.2009						Datum	12.11.2009			
RC	03.12.2009										
Beteiligte Stellen:											
10	20	30	50	60	80	90	GB	PR	WL BBH/ ASO	Stadtw.	KBG
					X						

1. Das mit der Beschlussvorlage vorgelegte „Einzelhandelskonzept für die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld“ wird als städtebauliches Entwicklungskonzept der Bergstadt im Sinn des § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

2. In diesem Beschluss sind namentlich enthalten:
 - 2.1 Die nachfolgend benannten Entwicklungsziele:
 - I. Stärkung der Zentren: Erhaltung, Stärkung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Ortszentrum Clausthal und Ortszentrum Zellerfeld in ihren jeweiligen Entwicklungsschwerpunkten und gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die flächendeckende Nahversorgung.
 - II. Nahversorgung: die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern, stärken und ergänzen, gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Ortszentren.
 - III. Sonderstandorte: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Ortszentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

 - 2.2 Das Standort- und Zentrenkonzept unter Ziff. 4 des Einzelhandelskonzeptes einschließlich der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche mit dem Hauptzentrum Clausthal und dem Nebenzentrum Zellerfeld.

 - 2.3 Die erarbeitete und im Einzelhandelskonzept dokumentierte Sortimentsliste mit ortsspezifischer Differenzierung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente.

 - 2.4 Die im Einzelhandelskonzept unter Ziffer 4 detailliert definierten Ansiedlungsgrundsätze I bis V:
 - I. Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.
 - II. Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur in einer Größenordnung von bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente anzusiedeln.
 - III. Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.
 - IV. Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist primär am Sonderstandort ‚EKZ am Ostbahnhof‘ anzusiedeln.
 - V. Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerksproduzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, sog. „Handwerkerprivileg“.

3. Die Verwaltung wird beauftragt:

- 3.1 Bei der Bewertung künftiger Einzelhandels-Vorhaben die Kriterien aus Ziffer 5.2 des Einzelhandelskonzeptes zu berücksichtigen.
- 3.2 Das Verfahren zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans zur Erhaltung und Entwicklung der festgestellten zentralen Versorgungsbereiche gemäß § 9 Absatz 2a Baugesetzbuch einzuleiten. Primäres Ziel ist die planungsrechtlichen Absicherung des im Einzelhandelskonzept enthaltenen Zentrenkonzeptes.
- 3.3 Zu Überprüfen, inwieweit Handlungsbedarf zur Anpassung bestehender Bebauungspläne (besonders Sonder- und Gewerbegebiete) in Form von ergänzenden textlichen Festsetzungen besteht und wenn nötig entsprechende Änderungsverfahren einzuleiten.
- 3.4 Vorschläge zur Attraktivitätssteigerung der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche für einen modernen, zukunftsfähigen Einzelhandel zu erarbeiten. Der bestehende Arbeitskreis soll zu diesem Zweck fortgeführt werden.

Begründung

In den letzten Jahren hat sich der Handlungsbedarf in den Kommunen mit zentralörtlichen Funktionen hinsichtlich der Entwicklungen des Einzelhandels sowie der damit verbundenen Fragen zur Zukunft der Innenstädte deutlich verstärkt. Bereits im „Integrierten Entwicklungs- und Wachstumskonzept (IEWK) für den Ortsteil Clausthal“ (2007) hat die Bergstadt einen prioritären Handlungsbedarf für eine zukunftsfähige Entwicklung der Innenstadt erkannt und entsprechende Ziele formuliert.

Der Bundesgesetzgeber hat in den Novellen des Baugesetzbuches 2004 und besonders 2007 die Position und Möglichkeiten der Gemeinde gestärkt. Zum Beispiel wurde der Schutz zentraler Versorgungsbereiche in die Prüfkriterien des § 34 zur Genehmigung von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich aufgenommen. Bedeutsam ist dabei, dass der Gesetzgeber den so genannten „informellen Planungen“, d.h. vom Rat beschlossenen Konzepten zu städtebaulichen Zielen der Gemeinde, mehr Bedeutung zumisst.

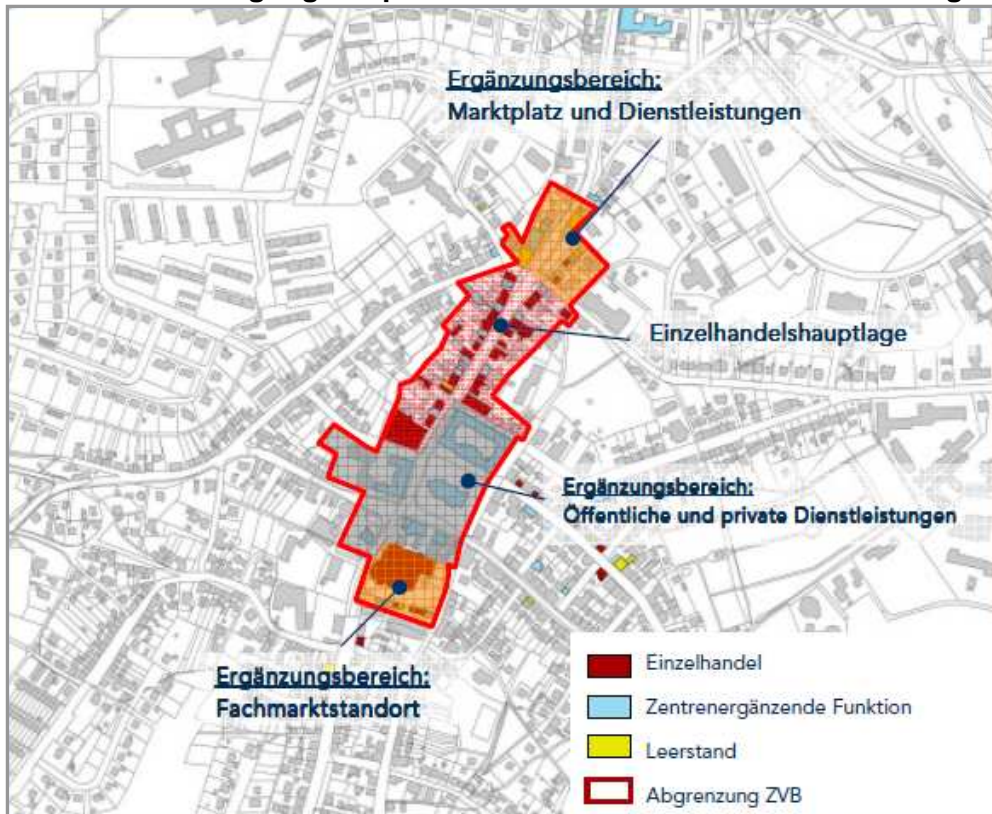
Jedes Jahr erreichen die Verwaltung mehrere Anfragen bzw. Anträge zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben außerhalb der Innenstadt. Die jüngere Erfahrung hat gezeigt, dass ein zielgerichteter Umgang mit diesen Vorhaben (Schutz der Innenstadt, Verbesserung Kaufkraftbindung) nur mit fundierten städtebaulichen Begründungen auf Basis einer individuellen Analyse der örtlichen Situation möglich ist. Ein reines Reagieren und Abarbeiten bauordnungsrechtlicher Verfahren wird der Bedeutung der Einzelhandelsentwicklung für die zentralörtlichen Funktionen der Bergstadt und für die Zukunft der Innenstadt nicht mehr gerecht.

Der Verwaltungsausschuss der Bergstadt hat daher 2008 den Arbeitskreis „Einzelhandelskonzept“ eingerichtet (Vorlage 2/32/2008). Mitglieder des Arbeitskreises sind Vertreter der Fraktionen und örtlicher Akteure. Hinzugezogen wurden ab Sommer 2009 auch Vertreter überörtlicher Institutionen mit Relevanz für die Aufgabenstellung (LK Goslar, ZGB, Einzelhandelsverband, IHK). Der Arbeitskreis hat in seinen Sitzungen ab November 2008 die Situation analysiert und eine konkrete Leistungsbeschreibung zur Beantwortung der erkannten Fragestellungen zusammengetragen sowie das Vergabeverfahren für den Einkauf externen Fachleitungen und die Arbeit des beauftragten Büros „Stadt+Handel“ intensiv begleitet. Parallel wurden Fördermittel zu Finanzierung dieser Auftragsvergabe im Rahmen des IEWK Clausthal in Höhe von rund 10.000,- € eingeworben. Im Stadtentwicklungs- und Verwaltungsausschuss wurde mehrfach über den Stand der Arbeiten berichtet.

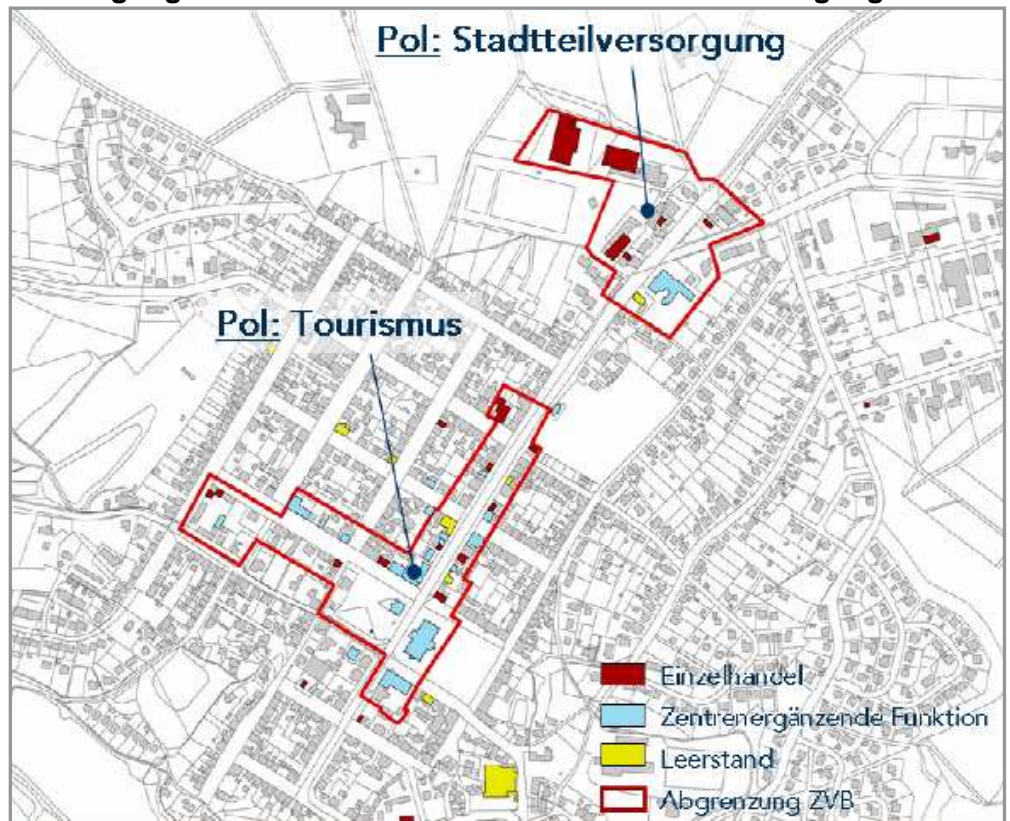
Die Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes in der vorgeschlagenen Form ist ein wichtiger Meilenstein für den Erhalt und die Aufwertung der Innenstadt. Erstmals wird die Verwaltung so in die Lage versetzt, auf Einzelhandelsvorhaben z.B. im Rahmen von Genehmigungsverfahren angemessen und rechtsverbindlich reagieren zu können. Eine Rückwirkung auf bereits getroffenen Entscheidungen ist allerdings rechtlich nicht möglich. Der verbindliche Ratsbeschluss ermöglicht eine zukünftige Einflussnahme der Stadt. Je eher ein entsprechender Beschluss gefasst wird, desto eher kann das Einzelhandelskonzept als sogenannte informelle städtebauliche Planung gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB von Gemeinde und Landkreis als Entscheidungsgrundlage z.B. in Baugenehmigungsverfahren mit herangezogen werden.

Zudem ergeben sich aus dem Einzelhandelskonzept wichtige Hinweise für die weitere Arbeit mit dem Ziel einerseits die Innenstadt zu stärken und andererseits die Kaufkraftbindung zu verbessern. Das Letztere auch unter Einbeziehung von Standorten außerhalb der Innenstadt aber unter der Prämisse der Innenstadtverträglichkeit.

Räumliche Festlegung Hauptzentrum Clausthal als zentraler Versorgungsbereich



Räumliche Festlegung Nebenzentrum Zellerfeld als zentraler Versorgungsbereich



Anlage: Kurzfassung des Einzelhandelskonzeptes (wird nachgereicht)

Die Fraktionen erhalten je zwei Langfassungen. Um Rückgabe nicht benötigter Exemplare wird gebeten.