



Az.: 61.1.0901.002.001

Einzelhandelskonzept für die Stadt Kleve

hier: Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept

Beratungsweg	Sitzungstermin
Bau- und Planungsausschuss	23.01.2014
Haupt- und Finanzausschuss	05.02.2014
Rat	12.02.2014

Zuständiger Dezernent	Rauer, Jürgen
------------------------------	---------------

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> JA	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/> NEIN
---------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------	-------------------------------

Im Haushaltsplan vorgesehen	<input type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEIN			
<input type="checkbox"/> Teilergebnisplan	<input type="checkbox"/> Teilfinanzplan	<input type="checkbox"/> Investitionsmaßnahme			
Produkt Nr.					
Kontengruppe					
Betrag					
einmalige	Erträge	Aufwendungen	laufende	Erträge	Aufwendungen
Insgesamt			Insgesamt		
Beteiligter Dritter			Beteiligter Dritter		
Anteil Stadt Kleve			Anteil Stadt Kleve		

--

1. Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Kleve beschließt das o. g. Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) und als handlungsleitende Grundlage für zukünftige Entwicklungen in der Stadt Kleve. Das Konzept ist entsprechend in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und umzusetzen.

2. Schilderung des Sachverhaltes / Begründung

Einzelhandel ist seit jeher in der europäischen Stadt ein wesentliches Merkmal von Innenstädten und Zentren. Einzelhandel belebt die Stadt und sorgt für städtisches, urbanes Flair. In der Vergangenheit waren die Trends im Einzelhandel jedoch stärker darauf ausgerichtet, Standorte zu besetzen, die nicht zentral in den Innenstädten oder Stadtteilzentren gelegen waren, sondern die sich am Rande der Stadt, auf der „grüne Wiese“ befanden. Bereits seit einigen Jahren wird auf verschiedenen Ebenen der Gesetzgebung und der Planung diesen Trends entgegengearbeitet, um die Zentren zu schützen und einen zu großen Flächenverbrauch sowie damit einhergehend ein großes Verkehrsaufkommen zu verhindern.

In 2013 wurde ein weiterer Schritt diesbezüglich getätigt, durch die Verabschiedung des „Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel“ im Rahmen der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans NRW (LEP). Dieser schränkt insbesondere die potenziellen Standorte großflächiger Einzelhandelsbetriebe (großflächig = Verkaufsfläche von mindestens 800 m²) mit zentrenrelevanten Sortimenten ein und stärkt die Bedeutung von Zentralen Versorgungsbereichen. Die neuen landesplanerischen Vorgaben müssen nunmehr in allen Bauleitplanverfahren für den Einzelhandel eingehalten werden.

Vor dem Hintergrund der neuen Vorgaben und der weitreichenden Entwicklungen in der Innenstadt, hat die Stadt Kleve die BBE Handelsberatung damit beauftragt, das bestehende Einzelhandelskonzept zu aktualisieren und fortzuschreiben, welches dieser Drucksache als Anlage beigefügt ist. Dabei sollten zum einen die Festlegungen der zentralen Versorgungsbereiche aus dem Jahr 2009 überprüft und wenn notwendig geändert werden, insbesondere vor dem Hintergrund der Sicherung der Nahversorgung im Stadtgebiet. Zum anderen sollte besonderes Augenmerk auf den Bereich des Minoritenplatzes und die Verträglichkeit einer potenzielle Bebauung gelegt werden.

Das Einzelhandelskonzept wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung erstellt. Ausgangspunkt der Arbeit war eine detaillierte Analyse der vorhandenen Situation durch Kartierungen und Befragungen. Die Analyse ergab, dass die Stadt Kleve die mittelzentrale Versorgungsfunktion umfassend erfüllen kann, jedoch insbesondere in der Innenstadt in qualitativer Hinsicht noch Bedarf für Erweiterungen des Angebotes und der Verkaufsfläche besteht zur Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe. Zudem wurden Defizite im Bereich der Nahversorgung insbesondere in den kleineren Ortsteilen erkannt.

In Anlehnung an die Ergebnisse der Analyse und der aktuellen Entwicklungen innerhalb der Stadt wurden die in 2009 festgelegten Zentralen Versorgungsbereiche überprüft. Hier wurden einige Änderungen vorgenommen, um die Ausweisungen der aktuellen städtebaulichen Situation anzupassen und dauerhaft eine wohnungsnaher Versorgung in weiten Teilen des Stadtgebiets zu sichern.

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen (ergänzt durch Dienstleistungen und Gastronomie) eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie umfassen auch Bereiche verschiedener Versorgungsstufen, so dass auch ein Bereich der Grund- und Nahversorgung zentrale Versorgungsfunktion wahrnehmen kann. Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt eine integrierte Lage und damit eine gute verkehrliche Erreichbarkeit voraus.

In dem bestehenden Einzelhandelskonzept von 2009 wurden insgesamt fünf zentrale Versorgungsbereiche definiert, denen unterschiedliche Versorgungsstufen zugewiesen wurden:

- Innenstadt
- Stadtteilzentrum Kellen
- Nahversorgungszentrum Tönnissen-Center / Materborner Allee
- Nahversorgungszentrum Hoffmannallee
- Nahversorgungszentrum Materborn Dorfstraße

Das überarbeitete Einzelhandelskonzept beschränkt sich auf lediglich vier Zentrale Versorgungsbereiche, das Nahversorgungszentrum Materborn Dorfstraße wird nicht mehr als Zentraler Versorgungsbereich angesehen, da zum einen durch aktuelle Entwicklungen keine ausreichenden Flächenpotenziale mehr vorhanden sind und zum anderen die Versorgungssituation in Materborn bereits heute ausreichend ist.

Weiterhin haben sich die Abgrenzungen der verbliebenen Zentralen Versorgungsbereiche geändert. Wesentliche Änderungen ergaben sich in Kellen und an der Materborner Allee

In Kellen wurde die sehr langgezogene Ausweisung an der Emmericher Straße von 2009 verändert und auf einen Teilbereich konzentriert, der auch noch Potenzialflächen für weitere Entwicklungen beinhaltet. Der Einzelhandelsbesatz entlang der Emmericher Straße ist dennoch gesichert und erwünscht, da der Zentrale Versorgungsbereich lediglich die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel regelt. Der Besatz entlang der Emmericher Straße ist jedoch kleinteilig und aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur ist auch keine Entwicklung von großflächigem Einzelhandel zu erwarten.

Im Bereich Tönnissen Center / Materborner Allee wurde der Bereich des ehemaligen Schweizerhauses in den Zentralen Versorgungsbereich aufgenommen, da das Gebäude abgerissen werden soll und daher eine Potenzialfläche für neue Einzelhandelsentwicklungen vorhanden ist.

Das Einzelhandelskonzept formuliert aufbauend auf der Bestandsanalyse und unter Berücksichtigung der neuen rechtlichen Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Kleve folgende Ziele:

- Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche
- Konzentration des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die bereits entwickelten Standorte in Gewerbegebieten zur besseren Nutzung der Verbundeffekte.
- Weiterentwicklung von Nahversorgung außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen soll nur mit Wohngebietsbezug erfolgen zur Vermeidung dezentraler Agglomerationsstandorte.

- Nutzung des Standorts Minoritenplatz zur Verbesserung der stadtgestalterischen und angebotsbezogenen Rahmenbedingungen und zur Schaffung von Impulswirkungen für den gesamten Innenstadtbereich.

Die Inhalte und Ziele des Einzelhandelskonzepts sowie die rechtlichen Rahmenbedingungen bezüglich des Umgangs mit Einzelhandel sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Ausweisung der Zentralen Versorgungsbereiche werden in den Flächennutzungsplan übernommen zur verfahrensmäßigen Absicherung und zur Sicherung der damit verbundenen Rechtswirkungen. Die Inhalte des Einzelhandelskonzepts werden zukünftig eine Grundlage bilden, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit einzelhandelsrelevanten Festsetzungen zu beachten ist.

Kleve, den 13.01.2014

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Brauer', written over a light gray grid background.

(Brauer)