



SV/FD3/006/2019

Sitzungsvorlage

öffentlich

Einzelhandelskonzept einschließlich Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche in Diepholz und Diepholzer Liste - Erweiterung Einzelhandelskonzept

Federführend: FD 3 Bauen	Datum: 17.01.2019	Verfasser: Fischer, Katharina
Produkt: 51100	Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen	
Datum	Gremium	
20.02.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umwelt	
04.03.2019	Verwaltungsausschuss	
14.03.2019	Rat	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Diepholz beschließt das als Anlage zur Sitzungsvorlage beigefügte erweiterte Einzelhandelskonzept Diepholz als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (Baugesetzbuch). Das mit Ratsbeschluss vom 10.12.2015 beschlossene grundlegende Einzelhandelsgutachten vom 26.05.2015 / 03.11.2015 (Zentrale Versorgungsbereiche in Diepholz und Diepholzer Liste) wird beibehalten.

Sachverhalt:

Die Famila Handelsmarkt Kiel GmbH & Co. KG, Kiel, plant in der Stadt Diepholz die Errichtung eines Famila Verbrauchermarktes und ergänzende Einzelhandels- oder sonstige Nutzungen. Aus diesem Anlass hat die GfK GeoMarketing im Jahr 2015 im Auftrag der Stadt Diepholz ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet, mit dem zentrale Versorgungsbereiche festgelegt wurden, deren Schutz bei der Beurteilung großflächiger Einzelhandelsvorhaben ein wichtiger abwägungsrelevanter Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist. Zudem hat die Lage und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche Einfluss auf die raumordnerische Beurteilung. Darüber hinaus wurde eine „Diepholzer Liste“ aufgestellt, mit der die ortsspezifische Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten dargestellt wird, die u.a. eine Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben darstellt.

Diese damalige Ausarbeitung soll nun in einen erweiterten Rahmen gestellt werden, um die konzeptionellen Ansätze für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Diepholz in den Kontext der relevanten Rahmenbedingungen und Strukturen des örtlichen Einzelhandels zu stellen. Somit erfolgen Kurzdarstellungen des Makro-Standortes Diepholz und der Situation im Diepholzer Einzelhandel und eine Abgrenzung des Marktgebietes der Stadt Diepholz. Aufbereitet wird zudem die Nahversorgungssituation in der Stadt Diepholz.

Weiterhin Bestandteil des vorliegenden Gutachtens sind die 2015 vorgenommene Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sowie die „Diepholzer Liste“. Die Analyse basiert primär auf dem Einzelhandelsgutachten „Zentrale Versorgungsbereiche in Diepholz und Diepholzer Liste“ vom 26.05.2015 / 03.11.2015 sowie Erhebungen und Analysen von GfK

aus dem Frühjahr 2018. Weiterhin werden aktuelle Daten zur Einwohner- und Nachfrageentwicklung berücksichtigt. Das grundlegende Einzelhandelskonzept vom 26.05.2015 / 03.11.2015 (Zentrale Versorgungsbereiche in Diepholz und Diepholzer Liste) wird durch den Beschluss zur Erweiterung beibehalten.

Die Erweiterung des Einzelhandelskonzeptes ist erforderlich, um zweifelsfrei die Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot nach Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP für das Ansiedlungsvorhaben anwenden zu können.

Das Einzelhandelskonzept wurde insbesondere redaktionell dahingehend überarbeitet, dass nun klarstellend darauf hingewiesen wird, dass der Standort derzeit mit seiner jetzigen Nutzung nicht bereits als integriert anzusehen ist.

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche schließt zusätzlich zu den erfassten Einzelhandelsstrukturen auch die Lage zentralörtlicher Einrichtungen ein und berücksichtigt die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Der zentrale Versorgungsbereich Stadtzentrum/Innenstadt umfasst den Haupteinkaufsbereich und erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße, die als Entwicklungsachse zwischen Innenstadtkern und Bahnhof eine besondere Bedeutung hat. Der nach Westen anschließende Bereich Carl-Schwarze-Straße ist als typischer Innenstadterweiterungsstandort zu sehen und wird als zentraler Versorgungsbereich berücksichtigt. Perspektivisch gilt dies auch für den Planstandort des Famila Verbrauchermarktes im Osten, der als geplante Innenstadterweiterung Ost betrachtet wird. Dieser Standort ist aktuell mit seiner jetzigen Nutzung nicht bereits als integriert anzusehen. Jedoch sind die Voraussetzungen gegeben, dass der Vorhabenstandort bei entsprechender Entwicklung mit dem geplanten Verbrauchermarkt als Innenstadterweiterung Ost den bestehenden zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum/Innenstadt erweitert und mit seiner Anziehungskraft auch das Entwicklungsziel der funktionalen und städtebaulichen Aufwertung des Bahnhofsumfeldes und der Bahnhofstraße unterstützt. Es handelt sich um einen perspektivisch integrierten Standort, für den aber derzeit die Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot nach LROP herangezogen werden kann.

Da es sich bei städtebaulichen Entwicklungskonzepten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB alleine dem Namen nach um auf die zukünftige Entwicklung ausgerichtete Konzepte handelt, die einen beabsichtigten Zustand in der Zukunft darlegen, kann das Einzelhandelskonzept die Anwendung der Ausnahmeregelung begründen. Um dies zweifelsfrei darzulegen, wurde das Konzept entsprechend überarbeitet und redaktionell ergänzt.

Ebenso wurde das Einzelhandelsgutachten hinsichtlich der Nahversorgungssituation ergänzt. Die nach Abschnitt 2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP ermöglichte Ausnahme verlangt, dass sich das Konzept mit der Frage auseinandersetzen hat, inwiefern im zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht. Diese Auseinandersetzung ist in der Neufassung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgt.

Weiterhin beinhaltet das Einzelhandelskonzept nunmehr auch die Abgrenzung des Marktgebietes für den Einzelhandel der Stadt Diepholz, das nach Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 3 LROP von der unteren Landesplanungsbehörde bei der Ermittlung des mittelzentralen Kongruenzraumes zu berücksichtigen ist. Ein solches Marktgebiet lag bisher nicht vor.

Als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist es bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen, so dass der Beschluss über die Erweiterung des Einzelhandelskonzeptes vor dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 94 „Groweg“ zu fassen ist. Ebenso bildet das Einzelhandelskonzept die Grundlage für die derzeitige und zukünftige Steuerung des Diepholzer Einzelhandels.

Nach Rücksprache mit einem Fachanwalt ist ein Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeitsbeteiligung/Behördenbeteiligung) nicht notwendig, um das Einzelhandelskonzept als Planungsleitlinie nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wirksam zu

machen. Das Entwicklungskonzept entfaltet seine gemeindeinterne Bindung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. BauGB nach der Beschlussfassung durch die ortsübliche Bekanntmachung im Diepholzer Kreisblatt.

Anlagen:

- Einzelhandelskonzept Diepholz 14.01.2019

gez. Marré
Bürgermeister