

Stadt Burg - Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Geschäftszeichen Fachbereich 3		Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 015/2018
--	--	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Wirtschafts- und Vergabeausschuss	22.02.2018			
Bau- und Umweltausschuss	13.02.2018			
Hauptausschuss	15.02.2018			
Stadtrat	22.02.2018			

Betreff:

Grundsatzbeschluss zum Einzelhandelskonzept der Stadt Burg - Fortschreibung (Stand: Dezember 2017)

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt das in der Anlage beiliegende fortgeschriebene „Einzelhandelskonzept für die Stadt Burg“ mit Stand vom Dezember 2017 zur Selbstbindung an die im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept formulierten Grundsätze und Zielvorstellungen der künftigen beabsichtigten Entwicklung der Einzelhandelslandschaft in der Stadt Burg.

Die Verwaltung wird beauftragt, die im fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept formulierten Ziele umzusetzen.

Problembeschreibung/Begründung

Mit dem in der Sitzung des Stadtrates am 12. Juli 2007 beschlossenen Einzelhandelskonzept hat die Stadt Burg in den vergangenen Jahren die Entwicklung der Einzelhandelslandschaft vorbereitet und begleitet.

Die entscheidende planungsrechtliche Umsetzung und Steuerung der Entwicklung der Einzelhandelslandschaft erfolgte durch den aus den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes 2007 entwickelten Bebauungsplan Nr. 79 „Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Burg“ zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Burg. Dieser ist am 19.12.2008 in Kraft getreten.

Die Aktualisierung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2007 wurde im Jahr 2014 an das Büro Junker + Kruse in Dortmund beauftragt. Nachstehend aufgeführte Arbeitsinhalte und zu betrachtende Bereiche waren abzuarbeiten:

- Aktualisierung und Vervollständigung der vorhandenen Ausstattung an Einzelhandelsbetrieben in der Stadt Burg,

- Überprüfung und Aktualisierung sowie ggf. Ergänzung und Konkretisierung der Zielaussagen und Empfehlungen sowie der Instrumente zur zukünftigen Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt,
- Überprüfung und Modifizierung der Burger Sortimentsliste,
- Überprüfung und ggf. Modifizierung der Zielvorstellungen zur zukünftigen Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels, seiner Zentren und der übrigen Standorte,
- Formulierung von Grundsätzen zur Einordnung und Bewertung zukünftiger Ansiedlungs-, Erweiterung-, und/oder Verlagerungsvorhaben,
- Bewertung von Potenzialflächen/-standorten.

Im Rahmen der Fortschreibungsarbeiten sind umfassende Kartierungs- und Erfassungsarbeiten in der Einzelhandelslandschaft sowie mit Unterstützung des örtlichen Einzelhandels eine Kundenherkunftsbefragung durchgeführt worden.

Während der Bearbeitung des Konzeptes sind am 15.12.2015, am 22.6.2016 sowie am 30.1.2018 jeweils Workshoptermine durchgeführt worden, hierzu waren neben Mitgliedern des Stadtrates auch externe Behörden (Regionale Planungsgemeinschaft, Ministerium für Landentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt, Industrie- und Handelskammer Magdeburg, Handelsverband Sachsen-Anhalt, Landkreis Jerichower Land, Fachbereich Bau) sowie das Geschäftsstraßenmanagement Burg eingeladen. Eine Vorstellung des Einzelhandelskonzeptentwurfes wurde auch in der Stadtratssitzung am 24.11.2016 durch das beauftragte Büro Junker + Kruse gegeben.

Inhaltlich haben sich folgende Veränderungen durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2007 ergeben:

1. Zentrale Versorgungsbereiche

Die Festlegung der Zentralen Versorgungsbereiche ist gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007 verändert worden, nunmehr gehören das Hauptzentrum „Innenstadt“, das Nahversorgungszentrum „Bahnhofstraße“ sowie das Nahversorgungszentrum „Bürgermark-Zentrum“ zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Burg. Das im Jahr 2007 perspektivisch festgelegte Nahversorgungszentrum „Fruchtstraße“ entspricht in seiner qualitativen Ausprägung nicht den Anforderungskriterien an zentrale Versorgungsbereiche und wird nun als „schützenswerter Nahversorgungsstandort“ eingeordnet.

2. integrierte solitäre Nahversorgungsstandorte

In Ergänzung der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche sowie des Sonderstandortes „Zibbeklebener Straße“ sind in Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2007 sog. „solitäre Nahversorgungsstandorte“ definiert worden. In dieser Gruppe werden Standorte eingeordnet, die neben den Zentralen Versorgungsbereichen einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Hierbei sind, neben der Ausrichtung auf Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs und gegebenenfalls ergänzenden Dienstleistungen sowie insbesondere eine zumutbare und gute vorläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner die entscheidenden Kriterien.

3. Burger Sortimentsliste

Zentraler Punkt von Einzelhandelskonzepten ist die Definition von örtlich bestimmten Sortimentslisten. Die Burger Sortimentsliste wurde aus dem Jahr 2007 fortgeführt und bei den zentrenrelevanten Sortimenten um die Sortimente „Teppiche (Einzelware)“ sowie „Topfpflanzen/Blumentöpfe/Vasen (Indoor)“ ergänzt.

4. Ansiedlungsregeln

Die im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007 definierten Grundsätze bei der Diskussion und Entscheidung über neue Standorte werden durch Ansiedlungsregeln abgelöst.

Die Ansiedlungsregel 1 löst den Grundsatz 1 ab, nunmehr sind nicht mehr die absoluten Verkaufsflächengrößen von Einzelhandelsbetrieben maßgebend sondern eine an der jeweiligen Versorgungsfunktion des Standortes orientierte maximale Dimensionierung der Betriebsgröße. Diese Dimensionierung wird im Regelfall über Vereinbarkeits- bzw. Kompatibilitätsgutachten ermittelt.

Die Ansiedlungsregel 2 ordnet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ohne nahversorgungsrelevante Hauptsortimente ausschließlich nur noch dem Hauptzentrum Innenstadt zu. Als Ausnahme ist formuliert, dass außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen bis zu einer Größenordnung von 50 m² Verkaufsfläche möglich sein sollen. Hiermit wird insbesondere bereits vorhandenen, bestandsgeschützten Einzelhandelsbetrieben eine Entwicklungsperspektive ermöglicht.

In der Ansiedlungsregel 3 wird die Einordnung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen und vorrangig an dem dafür vorgesehenen Sonderstandort Zibbekleberer Straße festgelegt. Zusätzlich sollen die zentrenrelevanten Randsortimente großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt begrenzt werden.

Als grundsätzliche Ausnahme gilt ein Handwerkerprivileg, welches Perspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet eröffnet. Für die Inanspruchnahme dieser Ausnahme sind entsprechende Tatbestände aufgezählt.

Die im überarbeiteten Einzelhandelskonzept enthaltenen Empfehlungen, Leitbilder und Regeln werden nur nach erfolgter Beschlussfassung im Stadtrat verbindlich, es bedarf der politischen Bestätigung des fortgeschriebenen Einzelhandelsgutachtens.

Nach der erfolgten Beschlussfassung des Einzelhandelskonzept 2017 ist seitens der Verwaltung vorgesehen, dass der Bebauungsplan Nummer 79 „Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Burg“ im Wege eines Änderungsverfahrens an die Inhalte und Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes 2017 herangeführt wird. Hierzu ist ein eigenständig geführtes Änderungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen.

Entwurfsverfasser: Wagener / Horn

Finanzielle Auswirkungen ?

<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
--------------------------	----	-------------------------------------	------

1	Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- Herstellkosten)	2	davon Zuschüsse:	3	jährliche Folgekosten/-lasten
	EUR		Land: EUR		EUR
			Sonstige: EUR		

Veranschlagung im Teilhaushalt Nr.	HH-Jahr:	EUR	Produktsachkonto
	Folgejahr:	EUR	

Verfahrensweise gegenüber der Kommunalaufsicht

 Genehmigung Anzeige nicht erforderlich

Burg, 01.02.2018

Rehbaum
Bürgermeister

Anlage:

Einzelhandelskonzept für die Stadt Burg in der Fassung vom Dezember 2017