

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/18

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 1, Abteilung 1.1

Bearbeitet von:
Fomferra, Hans-Joachim
Grundheber, Ralf

Tel. Nr.:
82-2487
82-2520

Datum:
18.04.2018

1. Betreff: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Offenburg

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	16.05.2018	öffentlich
2. Gemeinderat	18.06.2018	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

1. Der Planungsausschuss nimmt von den Untersuchungsergebnissen der GMA zur Entwicklung und aktuellen Situation des Offenburger Einzelhandels Kenntnis.
2. Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Offenburg in der Fassung vom Februar 2018 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beschließen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abteilung 1.1	Fomferra, Hans-Joachim Grundheber, Ralf	82-2487 82-2520	18.04.2018

Betreff: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Offenburg

Sachverhalt/Begründung:

1. Einleitung

Im Auftrag der Stadtverwaltung hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH (GMA), Ludwigsburg, 1989 erstmals eine Standort- und Strukturuntersuchung des Offenburger Einzelhandels mit Empfehlungen für die Entwicklung künftiger Standort- und Flächenpotenziale im Rahmen eines Entwicklungs- und Zentrenkonzepts zur städtebaulich geordneten Einzelhandelsentwicklung in Offenburg erarbeitet. Dieses Konzept wurde im Juli 1990 vom Gemeinderat der Stadt Offenburg als Grundlage für die Einzelhandelssteuerung auf gesamtstädtischer Ebene verabschiedet und in den Jahren 1995, 2001 und 2007 in jeweils aktualisierter Form fortgeschrieben.

Seit der letzten Fortschreibung wurden mit der Entwicklung des Rée-Carrés in der nördlichen Innenstadt und der Ansiedlung von Möbel Braun im Gewerbegebiet West neben diversen weiteren Einzelhandelsentwicklungen (Entwicklung des Drei-König-Areals und Erweiterung von Mode Zinser in der Innenstadt, Verlagerung Sport-Kuhn in der Freiburger Straße und Kaufland in der Okenstraße, Ansiedlung von Bauhaus im Gewerbegebiet West u.a.m.) zwei für das Oberzentrum Offenburg maßgebliche Einzelhandelsprojekte von regionaler Bedeutung eingeleitet bzw. realisiert.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung mit Blick auf die Anforderung nach einer regelmäßigen Evaluierung und Aktualisierung des Entwicklungskonzepts die GMA beauftragt, auf der Grundlage einer flächendeckenden Datenerhebung aller Einzelhandelsbetriebe vor Ort nach Art, Verkaufsflächenumfang und Sortiment das Einzelhandelskonzept mit seinen beiden zentralen Bestandteilen Sortimentskonzept und Standortkonzept einer kritischen Prüfung zu unterziehen und fortzuschreiben. Darüber hinaus werden in dem vorliegenden Gutachten eingehend die aktuelle Situation und Perspektiven der Nahversorgung in den Offenburger Stadt- und Ortsteilen untersucht.

2. Zentrale Untersuchungsergebnisse zu Entwicklungsstand und -perspektiven des Einzelhandelsstandorts Offenburg

Die wichtigsten Untersuchungsergebnisse der GMA sind in der beigefügten Kurzfassung dargestellt und werden in der Sitzung im Rahmen einer mündlichen Berichterstattung durch den verantwortlichen Projektleiter der GMA, Herrn Dipl.-Geogr. Gerhard Beck, eingehend erläutert.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abteilung 1.1	Fomferra, Hans-Joachim Grundheber, Ralf	82-2487 82-2520	18.04.2018

Betreff: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Offenburg

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich der Einzelhandel in der Gesamtstadt Offenburg bei allen wichtigen Parametern (Umsatz, Verkaufsfläche, Zentralität) auch im Vergleich mit anderen Mittel- und Oberzentren der Region sowie zum Bundesdurchschnitt positiv entwickelt hat. Die traditionell hohe Bedeutung Offenburgs als Einkaufsstadt mit hoher Einzelhandelszentralität konnte nicht nur stabilisiert, sondern leicht ausgebaut und die zentralörtliche Stellung als Einzelhandelsstandort im regionalen Wettbewerbsgefüge damit gestärkt werden.

Der Vergleich der in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von 2007 formulierten Entwicklungsziele mit der aktuellen Situation stellt sich aus Sicht der gutachterlichen Beurteilung durch die GMA wie folgt dar:

- Nach Realisierung des projektierten neuen Einkaufsquartiers „Rée-Carré“ und Abschluss der im Rahmen des Innenstadtprogramms GO OG beschlossenen Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung der zentralen Einkaufslagen werden sämtliche Empfehlungen der GMA aus 2007 zur Innenstadtentwicklung umgesetzt sein.
- Mit Blick auf den oberzentralen Versorgungsanspruch Offenburgs sollte der künftige Fokus bei der Innenstadtentwicklung auf eine weitere qualitative Aufwertung der Angebotsformen im Einzelhandel hinzielen.
- Mit der gezielten Ansiedlung des Möbelhauses Braun konnte das bislang in diesem Branchensegment insbesondere in qualitativer Hinsicht gemessen an den Versorgungsfunktionen eines Oberzentrums vorhandene Angebotsdefizit beseitigt werden. Damit zeichnen sich aus Sicht der GMA für die kommenden Jahre keine offensichtlichen Branchendefizite im Offenburger Einzelhandel mehr ab.
- Mit dem Verzicht auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in den dezentralen Standortlagen wurde das Einzelhandelskonzept auch in den vergangenen zehn Jahren seit der letzten Fortschreibung konsequent umgesetzt.
- Die Nahversorgungssituation in den Offenburger Ortsteilen kann im Vergleich zu 2007 als nahezu unverändert und damit als (noch) stabil bezeichnet werden. In Anbetracht des Umstandes, dass keiner der Ortsteile aktuell über einen uneingeschränkt zukunftsfähigen Lebensmittelmarkt verfügt, sollte künftig ein besonderes Augenmerk auf die Sicherung der Nahversorgung in den Ortsteilen gelegt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/18

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 1, Abteilung 1.1	Bearbeitet von: Fomferra, Hans-Joachim Grundheber, Ralf	Tel. Nr.: 82-2487 82-2520	Datum: 18.04.2018
---	---	---------------------------------	----------------------

Betreff: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Offenburg

Als Fazit kommt die GMA zu dem Ergebnis, dass sowohl die für die zentrale Einkaufsinnenstadt als auch die für die dezentralen Standortlagen, unter denen dem Gewerbegebiet West mit der räumlichen Konzentration von Einzelhandelsbetrieben und Fachmärkten mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten besondere Bedeutung zukommt, im Entwicklungskonzept 2007 formulierten Ziele und Empfehlungen weitestgehend umgesetzt werden konnten bzw. sich aktuell in Realisierung befinden. Aus Sicht der GMA zeichnet sich damit für die nähere Zukunft weder in der Innenstadt noch in den dezentralen Einkaufslagen ein größerer Bedarf für Einzelhandelsentwicklungen ab.

3. Evaluierung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Das 1990 verabschiedete und seitdem in regelmäßigen Abständen aktualisierte und fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Offenburg dient der zielgerichteten und nachhaltigen Einzelhandelssteuerung auf gesamtstädtischer Ebene und hat sich seit seiner Einführung dank der konsequenten Umsetzung seitens der Verwaltung hinsichtlich der maßgeblichen Ziele

- Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Offenburg
- Aktualisierung und Weiterentwicklung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung

bewährt. Zentrale Säulen des Einzelhandelskonzepts sind das Sortimentskonzept („Offenburger Sortimentsliste“) mit der Differenzierung nach zentren- und nichtzentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten sowie das Standortkonzept.

Hinsichtlich des Sortimentskonzepts ergeben sich aus Sicht der GMA im Abgleich mit der Sortimentsliste der letzten Fortschreibung von 2007 keine Veränderungen in der Zuordnung. Mit Blick auf die künftig zu erwartende höhere Bedeutung des Themas Nahversorgung wird aber die Aufnahme der „Unterkategorie“ der „nahversorgungsrelevanten Sortimente“ als Teilsegment der zentrenrelevanten Sortimente empfohlen.

Mit Hilfe des Standortkonzepts erfolgt eine räumliche Funktionsteilung zwischen den zentralen und dezentralen Einkaufslagen im Stadtgebiet. Der Fokus liegt dabei auf der Abgrenzung der Einkaufsinnenstadt als zentraler Versorgungsbereich, der als schutzwürdige Einkaufslage gemäß BauGB gilt und seitens der Regionalplanung als „Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“ eingestuft wird. Durch den planungsrechtlichen Ausschluss zentrenrelevanter Warensortimente in dezentralen Lagen, vornehmlich Industrie- und Gewerbegebieten, sollen Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne eines sortimentsbezogenen Leitbildes in die Innenstadt als zentrale Einkaufslage gelenkt werden. Die räumliche Abgrenzung der Einkaufsinnenstadt als zentraler Versorgungsbereich von Offenburg hat sich aus Sicht der GMA seit 2007 nicht verändert und umfasst nach

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

056/18

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 1, Abteilung 1.1	Fomferra, Hans-Joachim Grundheber, Ralf	82-2487 82-2520	18.04.2018

Betreff: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Offenburg

wie vor den Standortbereich zwischen der Philipp-Reis-Straße im Norden, der Bahnlinie im Osten, der Grabenallee im Süden und dem Mühlbach im Westen (s. kartographische Darstellung der abgegrenzten zentralen Einkaufslage in der beigegefügt Kurzfassung).

Für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung kommt insbesondere dem Lebensmittel Einzelhandel in den Stadt- und Ortsteilen eine hohe Bedeutung zu. Im Einzelhandelskonzept sind die in die Wohngebiete der Stadt- und Ortsteile integrierten Nahversorgungsstandorte dargestellt. Es ist wünschenswert, wenn diese Standorte erhalten bleiben können. Im Einzelfall ist bei entsprechenden Anfragen zu prüfen, ob eine Vergrößerung bestehender Betriebe genehmigt werden kann.

Die aktuelle Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Offenburg in der Fassung vom Februar 2018 bedarf einer formalen Verabschiedung durch den Gemeinderat, um dieser zunächst informellen Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung den Status eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu verleihen. Als städtebauliches Entwicklungskonzept ist das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu beachten. Es ermöglicht damit den rechtssicheren Einsatz der beiden Instrumente Sortimentskonzept („Offenburger Sortimentsliste 2017“) und Standortkonzept („Abgrenzung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich“) als Beurteilungsgrundlage bei bau- und planungsrechtlichen Fragestellungen und Entscheidungen über die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, deren Erweiterung oder grundlegender Sortimentsänderung.

Wir bitten hierfür um Zustimmung.

Anlage

Kurzfassung der GMA-Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Offenburg