

Sitzungsvorlage Nr. V/2025/1102

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Fleige, Walter



Ahaus, 27.01.2025

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	12.02.2025	TOP Ö	3
Rat	25.02.2025	TOP Ö	9

Beratungsgegenstand

**Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes;
Erarbeitungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen:

1. Das Einzelhandelskonzept wird fortgeschrieben. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Leistungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zu erarbeiten.
2. Verfahrensbegleitend wird eine Arbeitsgruppe eingerichtet. Die Arbeitsgruppe setzt sich wie folgt zusammen:
 - die Bürgermeisterin
 - die Ortsvorsteher
 - die Fraktionsvorsitzenden
 - der Technische Beigeordnete
 - der Leiter des Fachbereichs Stadtplanung sowie die zuständige Sachbearbeiterin
 - die Stabsstelle Wirtschaftsförderung
 - weitere Mitarbeiter*innen der Verwaltung auf Einladung des Technischen Beigeordneten
 - die berührten Träger öffentlicher Belange und Verbände (Bezirksregierung, Industrie- und Handelskammer, Einzelhandelsverband, usw.) auf Einladung des Technischen Beigeordneten
 - die Gewerbevereine
 - das mit den Leistungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beauftragte Büro

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 07.04.2016 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts (EHK 2015) als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen¹. Die ursprüngliche Fassung des Einzelhandelskonzepts stammt aus dem Jahr 2006².

Nach den **Zielvorstellungen** der Stadt sollen Einzelhandelsbetriebe

- die Funktion und Attraktivität der Innenstadt als gesamtstädtisches Handels- und Versorgungszentrum sowie
- die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs an Wohnstandorten

nachhaltig stärken. Entsprechend sollen Einzelhandelsbetriebe, einschließlich ladenmäßig betriebener Handwerks- und sonstiger Dienstleistungsbetriebe, ihren Standort in den zentralen Lagen der Stadt und ihrer Ortsteile finden. Nur soweit dies nicht möglich ist, sind, soweit städtebaulich vertretbar, auch Standorte im Bereich der Wohnstandorte zulässig.

Demgegenüber bevorzugen bestimmte Betriebsformen des Einzelhandels nach wie vor Standorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen.

Das Einzelhandelskonzept soll dazu beitragen, diesen, auf den ersten Blick nicht lösbaren **Konflikt zwischen betrieblichen und städtebaulichen Standortanforderungen** zu bewältigen und unter Berücksichtigung

- der rechtlichen, demografischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch
- der betrieblichen Standortanforderungen

Strategien für eine **städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung** aufzeigen. Gleichzeitig ist das Einzelhandelskonzept eine unverzichtbare Voraussetzung für eine sachgerechte **Planung zur Steuerung des Einzelhandels**. In diesem Sinne hat sich das Einzelhandelskonzept bewährt.

Allerdings kann ein Einzelhandelskonzept nur solange eine taugliche Grundlage für planerische Entscheidungen sein, wie seine Inhalte noch aktuell sind. Nur ein Einzelhandelskonzept, das die örtliche Situation des Einzelhandels realistisch abbildet, kann seine Funktion als sachgerechte Grundlage für planerische Entscheidungen zur Steuerung des Einzelhandels erfüllen. Vor diesem Hintergrund haben im letzten Jahr **vorbereitende Untersuchungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts** stattgefunden. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Situation des örtlichen Einzelhandels hat sich seit der letzten Vollerhebung im Jahr 2014 nicht grundlegend verändert/verbessert. Dies bestätigen tendenziell auch die Ergebnisse der letzten IHK-Passantenfrequenzzählung aus dem Jahr 2024³. Die Ergebnisse sind insofern von Bedeutung, da sie keine Sondereffekte beinhalten, die in den letzten Jahren das Einkaufsverhalten möglicherweise negativ beeinflusst haben könnten, beispielsweise Corona-Pandemie, Inflation, Energiekrise und Ukrainekrieg. Gleiches gilt sinngemäß für örtliche Besonderheiten an den Zähltagen wie Wetter oder Baustellen.

¹ Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahaus – Fortschreibung -. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Junker und Kruse, Dortmund. Dortmund, im April 2016.

² Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahaus. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Junker und Kruse, Dortmund. Dortmund, im Juli 2006

³ Passantenfrequenzzählung in den Mittelzentren des IHK-Bezirks 2024. Erstellt i. A. der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln.

- Die anhaltende Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung sowie die aktuelle Rechtsprechung zur bauleitplanerischen Steuerung des Einzelhandels werden im aktuellen Einzelhandelskonzept nur unzureichend abgebildet.
- Um die Steuerungswirkung des Einzelhandelskonzepts zu erhalten sollte das Konzept fortgeschrieben werden.

Die Untersuchungsergebnisse bestätigen den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen vom 07.02.2024, die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für das Haushaltsjahr 2025 vorzumerken⁴.

Vorrangiges Ziel ist und bleibt es,

1. den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich in seiner Funktion als zentralen Versorgungsbereich weiter zu stärken sowie die zentralen Ortslagen in Alstätte und Ottenstein perspektivisch als zentrale Versorgungsbereiche wiederherzustellen.
2. die Nahversorgung - insbesondere in den ländlichen Ortslagen - zu sichern und - soweit möglich - auch unter qualitativen Gesichtspunkten weiter auszubauen.

Verfahren

1. Verfahrensbegleitende Arbeitsgruppe

Bei den bisherigen Arbeiten zur Aufstellung/Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts hat sich die Einrichtung einer verfahrensbegleitenden Arbeitsgruppe bewährt, in der die jeweiligen Arbeitsstände vor und zur Diskussion gestellt werden. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass das Einzelhandelskonzept die einzelhandelsbezogenen Ziele der Stadtentwicklung für die nächsten 8 - 10 Jahre festlegt, sollen die politischen Gremien nicht nur über die einzelhandelsbezogenen Ziele der Stadtentwicklung entscheiden, sondern aktiv in den Prozess der Zielfindung eingebunden sein. Erfahrungsgemäß ist die Teilhabe am Prozess der Zielfindung wesentliche Voraussetzung für die Akzeptanz des späteren Konzepts. Darüber hinaus gilt es auch sonstige einzelhandelsrelevante Akteure möglichst frühzeitig in die Arbeiten zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts mit einzubinden.

Die unter Beschlussvorschlag vorgeschlagene **Zusammensetzung der Arbeitsgruppe** entspricht der Zusammensetzung bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2015.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Entwurf des Einzelhandelskonzepts soll, in Anlehnung an die Regelungen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Bauleitplanung, öffentlich zur Diskussion gestellt werden.

3. Beschluss über das Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept soll abschließend vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen werden.

Bearbeitung

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts soll durch ein qualifiziertes Planungsbüro begleitet werden.

⁴ siehe Niederschrift zu TOP 6 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen am 07.02.2024 (Sitzungsvorlage A/2024/0207).

Zeitplan

Für die Bearbeitung der Leistungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts ist ein Zeitraum von insgesamt 9 Monaten vorgesehen.

Abschließender Hinweis

Die aktuelle Fassung des Einzelhandelskonzepts kann im Internet unter <https://www.stadt-ahaus.de/de/beteiligung-politik/konzepte.php> eingesehen werden.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Die Kosten der Maßnahme werden insgesamt auf 44.000,00 € geschätzt. Von diesen Kosten sind 28.000,00 € im Haushalt 2024 berücksichtigt. Die noch ausstehenden 16.000,00 € sind im Entwurf des Haushaltes 2025 berücksichtigt.

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☒ keine ☐ positiv ☐ teils/teils ☐ negativ

Alternativen / Optimierung:	
☐	Keine
☐	folgende Optimierungsmaßnahmen werden berücksichtigt:
☐	werden aus folgenden Gründen nicht vorgeschlagen:

Anlagen

keine Anlagen