

Fachbereich 4 - Bauen und Stadtentwicklung
Sachbearbeiter(in): Lothar Huber, Fachbereichsleiter
21.03.2012

Beratungsfolge**Sitzungstermin**

Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)

18.04.2012

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rottweil**Beschlussvorschlag:**

Der Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss stimmt der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Rottweil auf Grundlage des vorliegenden Angebotes der Firma CIMA Beratung- + Management GmbH, Stuttgart, zu und ermächtigt die Verwaltung, die Bausteine 1 bis 5 zu beauftragen.

Begründung:

Die Entwicklung des Einzelhandels ist ein wesentlicher Baustein zur Sicherung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Rottweil. Für den neuen Flächennutzungsplan (Planungshorizont 2025) sind diesbezüglich konkrete Festsetzungen zu den Entwicklungsmöglichkeiten im Planungszeitraum hinsichtlich notwendiger Bedarfe und hieraus abzuleitender Flächen zu treffen. Hierfür sind die seit 2001 (GEMA-Gutachten) eingetretenen Veränderungen und die geänderten Rahmenbedingungen in der Einzelhandelslandschaft insgesamt zu überprüfen und fortzuschreiben.

Unabhängig davon ist es im Sinne einer gezielten Stadtentwicklung bzw. hier insbesondere der Innenstadtentwicklung unabdingbar festzustellen, welcher Handlungsbedarf, welche konkreten Potentiale, aber auch welche vorhandenen Defizite beim „Innenstadtmotor Einzelhandel“ aktuell festzustellen sind.

Schließlich gilt es, die wichtige Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt durch verlässliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen bezüglich der Zulässigkeit bestimmter Sortimente und deren Verkaufsflächen abzusichern und zu fördern.

Diese Aufgabenstellungen sind in einer umfassenden Einzelhandelskonzeption schlüssig herzuleiten und rechtssicher zu begründen.

Folgende Bausteine aus dem vorliegenden CIMA-Angebot sind hierfür abzuarbeiten:

1. Bestandsaktualisierung und Bewertung der Einzelhandelsstruktur

- Erhebungen sämtlicher Einzelhandelsbetriebe nach Standort, Verkaufsfläche, Branche, Betriebstyp und Zustand
- Auswertung nach Lagegunst, nach planungsrechtlichen Kriterien
- nach Versorgungsgrad im kommunalen Vergleich, nach Branchenmix, nach Betriebstypen und Sortimentsniveau
- Analyse der Nahversorgungssituation und städtebauliche Bewertung.

2. Gewerbe- und Expertenbefragung

Zusätzliche Befragung wichtiger Akteure vor Ort (wichtige Einzelhandelsbetriebe, Gewerbe- und Handelsverein (GHV) etc.), circa 30 Interviews zur Erfassung der Beschäftigtenstruktur, der Umsatzentwicklung, der Kundenherkunft, der Betriebsentwicklung und Entwicklungsmöglichkeiten, der Parkplatzsituation zum Beispiel sowie deren Vorstellungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung).

3. Bewertung des tatsächlichen Marktgebietes, der erschließbaren Kaufkraftpotentiale und Feststellung der vorhandenen Kaufkraftströme

- Abgrenzung und Gliederung des Marktgebietes nach Standortlagen
- Gegenwärtige Kaufkraftstruktur in den Umlandgemeinden
- Darstellung der Einzelhandelsentwicklung in den Umlandgemeinden
- Darstellung der wesentlichen, mit Rottweil konkurrierenden Einzelhandelslagen in der Region
- Berechnung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotentials nach Branchen und Zonen
- Darstellung der Entwicklung seit 2001.

4. Haushaltsbefragung

- Repräsentative telefonische Befragung in Rottweil und im Umlandbereich (circa 400 Interviews)
- Erfragung der Motive für den Besuch in Rottweil bzw. in Nachbarstädten
- Aussage zur Verkehrsmittelwahl
- Aussagen zu den bevorzugten Einkaufsstandorten
- Aussagen zu Angebotsdefiziten und zum Gesamtimage der Stadt Rottweil.

5. Erstellung Einzelhandelskonzept

- Berechnung der wirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenpotentiale nach Branchen auf Grundlage der Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose und der möglichen Kaufkraftbindung
- Erstellung eines Branchenkonzepts (Verkaufsflächenbedarf nach Branchen und Betriebstypen)
- Empfehlungen zur Sortimentsgestaltung und zur Ergänzung des Angebots
- Klare **Definition der Einkaufsinnenstadt** (wesentliches Element für die planungsrechtliche Einzelhandelssteuerung!)
- Hierfür erforderlich ist die Aufstellung einer „**Rottweiler Sortimentsliste**“
- Formulieren eines städtebaulichen Leitbildes zur weiteren Entwicklung des Einzelhandels in Rottweil.

6. Entwicklungsstandorte

Einzelfallbeurteilungen, bezogen auf konkrete Anfragen zur Ansiedlung (großflächiger) Einzelhandelsnutzungen (optional)

- unter städtebaulichen, raumordnerischen und versorgungsbezogenen Aspekten
- Möglichkeiten zur Wiederbelegung vorhandener Leerstände.

7. City-Qualitäts-Check (optional)

Detaillierte Bewertung der qualitativen Potentiale des Rottweiler Einzelhandels.

Bewertungskriterien:

- Sortimentsniveau
- Kaufkraftniveau
- Ladengestaltung
- Wettbewerbsfähigkeit
- Städtebaulich-funktionale Bewertung
⇒ Empfehlung für die Positionierung.

Zu Baustein 7 finden weitere Abstimmungen zwischen Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und GHV statt. Eine entsprechende Beauftragung kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

8. Einzelhandels-Entwicklung in den übrigen Gemeinden der VVG

Im Rahmen des Fachbeitrags für den Flächennutzungsplan sind entsprechende Erhebungen auch für die Nachbargemeinden erforderlich. Die notwendige Untersuchungstiefe ist in den betreffenden Gremien noch festzulegen.

Vorgesehen ist die Einrichtung einer Projekt begleitenden Arbeitsgruppe mit noch auszuwählenden Entscheidungsträgern (unter anderem Vertreter des GHV, des Einzelhandelsverbandes, der lokalen Wirtschaftsverbände, der Stadtverwaltung etc.). Erste Gespräche zwischen GHV und Fachbereich 4 hierzu haben bereits stattgefunden.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten: 31.000,00 Euro.

Im Haushalt veranschlagt: Ja Nein

Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge, usw.): Ja € Nein

Folgekosten: Ja € Nein

Personelle Auswirkungen:

Anlagen:

Anlage 1 – CIMA-Angebot (Auszug)