

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 16.03.2015

Drucksache Nr. **2015/086**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Melanie Griebe
Stand 10.03.2015
Aktenzeichen 124.1
Mitwirkung

Einzelhandels- und Zentrenkonzept: Beschluss über die Zulässigkeit des Sortiments "Sportartikel, Campingartikel" außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Stadt Wangen im Allgäu beschließt, dass das Sortiment „Sportartikel und Campingartikel“ aus der Zentrenrelevanz entsprechend der am 17.09.2012 beschlossenen Wangener Sortimentsliste entlassen wird und nunmehr den nichtzentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet wird.

Sachdarstellung

Die Stadt Wangen im Allgäu arbeitet seit Jahren an einer systematischen und zielorientierten Handelsentwicklungspolitik. Die Herleitung der planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung fußt auf gesamtstädtischen Handelsentwicklungskonzepten. Ziel ist es insbesondere, die Handelsentwicklung Wangens mittels bauplanungsrechtlicher Mittel im Sinne des Schutzes und der Fortentwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche zu steuern. Diese Konzepte bedürfen einer stetigen Überprüfung und Fortschreibung.

Die im September 2012 beschlossene Fortschreibung des Integrierten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EHK) versteht sich somit nicht als starres Planwerk, sondern ist an die sich verändernden Rahmenbedingungen, lokalen Gegebenheiten und Trends anzupassen.

Bereits 2012 wurde über die Zentralität des Sortiments Sportartikel beraten. Folgende Begründung wurde im EHK 2012 zugrunde gelegt:

„Wenngleich der Verkaufsflächenschwerpunkt im Bereich Sportartikel in Wangen derzeit außerhalb der Innenstadt liegt, sind Sportartikel dennoch weiterhin ein wünschenswertes Leitsortiment innerhalb der Innenstadt. Darüber sind Sportartikel bereits durch das bestehende Angebote im Zentralen Versorgungsbereich relevant für die Innenstadt von Wangen. Vor dem Hintergrund einer möglichen Aufgabe des Sportfachmarktes „Sportturbine“ in nicht-integrierter Lage und möglicher Projektentwicklungen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches (u.a. im Bereich E-Center) sind perspektivisch Flächen-

potenziale für ein attraktives Sportangebot vorhanden. Darum sollten Sportartikel weiterhin als zentrenrelevantes Sortiment eingestuft werden.“ (EHK Seite 61)

Sportartikel werden in der Stadt Wangen auf insgesamt rd. 2.660 m² Verkaufsfläche verteilt auf 12 Betriebe (inkl. Randsortimente und Aktionswaren in den örtlichen Lebensmitteldiscountern) vorgehalten. Lediglich sechs Betriebe bieten Sportartikel im Hauptsortiment an, wobei vier Betriebe ein auf gewisse Sportarten ausgerichtetes Sortiment (Angeln, Reiten, Laufsport, Surf- und Snowsport) mit einer eindeutigen Zielgruppenorientierung und einem entsprechend tiefen und spezialisierten Angebot vorhalten. Mit der Sportturbine und Sport Jakob sind in Wangen lediglich zwei so genannte Sport-Vollsortimenter angesiedelt, die ein relativ breites Sportartikelsortiment vorhalten. Insbesondere der größte örtliche Anbieter, Sportturbine, steht angesichts der im Jahr 2024 in Wangen stattfindenden Landesgartenschau vor einer ungewissen Zukunft, da der jetzige Standort zu diesem Zwecke überplant werden soll.

Aktuell liegt die Verkaufsfläche im Bereich Sportartikel in der Stadt Wangen bei rd. 100 m² je 1.000 Einwohner und ist im Vergleich mit anderen, ähnlich strukturierten Mittelzentren im süddeutschen Raum als eher unterdurchschnittlich zu bewerten.

Analysiert man die räumliche Verteilung der in Wangen angesiedelten Sportartikelangebote, so wird auf den ersten Blick ersichtlich, dass sich mit rd. 90 % der Großteil des Sportartikelangebotes außerhalb der als Zentraler Versorgungsbereich definierten Innenstadt Wangens befindet. Die Angebotsstruktur hat sich seit 2012 nicht grundlegend geändert.

Veränderungen der Rahmenbedingungen gegenüber 2012 haben sich insbesondere bei den perspektivischen Flächenpotenzialen ergeben. Als innerstädtische Ergänzungsflächen für die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel wurden sowohl der Bereich des Argencenters als auch der Bereich zwischen Gegenbaurstraße, Post- und Schillerstraße dem Zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Die Erweiterungsflächen im Bereich der Post-/Gegenbaurstraße stehen derzeit für eine Einzelhandelsentwicklung nicht zur Verfügung. Der Bereich des Argencenters wurde bei der Diskussion um eine mögliche bauliche Erweiterung als städtebaulich sensibel eingestuft.

In der Innenstadt selbst gibt es keinerlei strukturelle Leerstände, so dass nahezu alle Ladenlokale besetzt sind. Aufgrund der räumlichen Begrenzung sowie der oftmals denkmalgeschützten Bausubstanz ist die Möglichkeit zur Flächenentwicklung in der Wangener Innenstadt auch weiterhin stark begrenzt.

Auch der Trend in der Sportartikelbranche hin zu Fachmarktanbietern, sog. Vollsortimenter, mit immer größeren Verkaufsflächen hat sich seit 2012 ungebrochen fortgesetzt. So kann man die Mindestanforderungen an neue Standorte von aktuell noch expansiven Anbietern (z.B. Intersport, Sport 2000), die auch in einem Mittelzentrum wie Wangen grundsätzlich denkbar sind, folgendermaßen zusammenfassen:

| | Innenstadt-Standort | freistehender Markt |
|----------------------------------|--|--|
| Einzugsgebiet | 20.000 bis 70.000 Einwohner | ab ca. 50.000 Einwohner |
| Verkaufsfläche in m ² | ab 500 | ab 800 |
| Lageanforderung | Haupteinkaufslage (1a + 1b) | Gewerbegebiete, Ausfallstraßen, Nähe vorhandener Fachmärkte |
| Eingangsbreite in m | 1,40 bis 2,00 | 2,00 bis 4,00 |
| Schaufenster/Fassade | 2 – 4 Schaufenster, möglichst automat. Eingangstür | gute Einsicht auf Fassade und Eingang vom Parkplatz und Straße |

| | | |
|-----------------------|---|---|
| Innenausstattung | 3,0 m nutzbare Raumhöhe, abgehängte Verkaufsraumdecke | 3,2 – 4,0 m nutzbare Raumhöhe, ohne abgehängte Verkaufsraumdecke |
| Lager und Sozialräume | zusätzlich 20 – 30 % der Verkaufsfläche, 2 getrennte WCs, 1 Personal- bzw. Sozialraum | zusätzlich 20 – 30 % der Verkaufsfläche, 2 getrennte WCs, 1 Personal- bzw. Sozialraum |
| Verkaufsflächen | maximal 2 Etagen (EG und OG) | 1 Etage |
| Parkplätze | Parkhaus oder ausreichend großer Parkplatz in unmittelbarer Nähe | ausreichend kostenlose Parkplätze direkt am Objekt |

Quelle: diverse Anforderungsprofile deutscher Sportartikelhändler
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2015

In der im Rahmen der Erstellung des integrierten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2012 geführten Diskussion zur Festlegung der „Wangener Sortimentsliste“ lag der Verkaufsflächenschwerpunkt bei Sportartikeln bereits deutlich außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches. Vor dem Hintergrund der zum damaligen Zeitpunkt noch möglich erscheinenden Bereitstellung von marktfähigen sowie den obig skizzierten Betreiberanforderungen genügenden Flächenpotenzialen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches (Bereich um das E-Center), wurden Sportartikel damals als noch zentrenrelevant eingestuft. Seitdem haben sich jedoch die Rahmenbedingungen für eine derartige Projektentwicklung innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches geändert, so dass weder im Bereich des E-Centers noch innerhalb des restlichen Innenstadtbereiches eine ausreichend große Fläche für die Ansiedlung eines kompetenten Sportartikelanbieters zur Verfügung steht. Aufgrund dieser gegenüber dem damaligen Zeitpunkt grundlegend geänderten Rahmenbedingung ist eine Neu-Diskussion der Zentrenrelevanz des Sortiments Sportartikel sinnvoll.

Eine Einstufung des Sortiments Sportartikel in die nicht-zentrenrelevanten Sortimente hätte für die zukünftige Beurteilung von Ansiedlungsanfragen weitreichende Konsequenzen, da dann Sportartikel im ganzen Stadtgebiet und nicht nur wie bisher als zentrenrelevantes Sortiment innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches zugelassen würden. Entsprechend des Gewerbeflächenkonzeptes sind jedoch die Gewerbegebiete mit Ausnahme der Fachmarktstandorte dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten und planerisch zu sichern.

Zu den Fachmarktstandorten zählen die Bereiche Haid, Zeppelinstraße und Spinnereistraße. Die genaue Abgrenzung ist dem EHK Seite 68 zu entnehmen. Für den Fachmarktstandort Haid wurden die Bebauungspläne bereits angepasst. Für die Zeppelinstraße wurde bereits

ein Verfahren eingeleitet.

Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit, d. h. bis max. 800 m² Verkaufsfläche, sind grundsätzlich in Misch- oder Gewerbegebieten zulässig, wenn nicht im Bebauungsplan hierfür explizit Festsetzungen getroffen worden sind. Zur Sicherung der Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe wurde 2013 im Bereich Waltersbühl II, im Gewerbegebiet Unteres Feld in Niederwangen und im Bereich des Bebauungsplans Bahnhof-Industrie-West I der Einzelhandel ausgeschlossen. Bereits mit Änderung von 1996 wurde in folgenden Gewerbegebieten der Einzelhandel aller Art ausgeschlossen: Industrie-Ost (Atzenberg), Lindauer Straße-Alpenstraße, Industrie West II, Kirchberg (Adler-Areal bereits überplant), Waltersbühl I und II, Bahnhof/ Industrie West I, Niederwangen Unteres Feld.

In Wohngebieten besteht kein Risiko für die Ansiedlung eines Sparteinzelhandelsbetriebes, da hier einerseits nicht die betreiberseitigen Mindestanforderungen erfüllt werden können und andererseits generell nur Betriebe zur Gebietsversorgung zulässig sind und damit Sparteinzelhandel ausgeschlossen ist.

Der nichtzentrenrelevante Einzelhandel ist somit zusätzlich zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und in den Fachmarktstandorten in den unbeplanten Gewerbegebieten, z.B. der NTW, sowie in den beplanten wie auch unbeplanten Mischgebieten zulässig. Diese befinden sich vor allem entlang der Friedrich-Ebert-Straße und der Isnyer Straße. Bei Mischgebieten ist grundsätzlich unter Berücksichtigung des Gebietscharakters sowie der örtlichen Gegebenheiten abzuwägen, in welchem Umfang der nichtzentrenrelevante sowie der nahversorgungsrelevante Einzelhandel unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein soll. Diese Bereiche sind bei Bedarf ggf. ebenfalls zu überplanen. Hierzu zählt auch der Bebauungsplan Hinteres Ebnet.

Eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist somit auf wenige Bereiche im Stadtgebiet beschränkt. Diese sind wie oben genannt im Wesentlichen die Fachmarktstandorte sowie die Mischgebiete. In den sonstigen Gewerbegebieten ist der Einzelhandel bereits weitgehend ausgeschlossen. In den verbleibenden Gebieten kann durch Bebauungsplanänderungen und –aufstellungen die Zulässigkeit des Einzelhandels gesteuert werden.

Aufgrund des fehlenden Angebots an geeigneten Flächen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs ist eine Herausnahme des Sortiments „Sport- und Campingartikel“ aus der Zentrenrelevanz hinreichend begründbar. Falls sich dennoch geeignete Verkaufsflächen im Zentralen Versorgungsbereich anbieten sollten, ist eine dortige Ansiedlung anzustreben.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

Fachstellungnahme „Entwicklung des Sparteinzelhandels“ der CIMA vom 15.01.2015 wurde bereits übersandt.