

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2953/2023

30. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Beschluss des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts inkl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als städtebauliches Entwicklungskonzept			
TOP - Nr.		Ö 4	Vorlagenstatus öffentlich		
AZ:		dw	Erstelldatum	01.03.2023	
Verfasser		Walleit, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet		43 Stadtentwicklung, Verkehrsplanung, Klimamanagement	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Vorberatung	22.03.2023	Ö
2	Stadtrat		Entscheidung	28.03.2023	Ö

Anlagen:	1. Beschlussbuchauszüge 2. Gewerbeflächenentwicklungskonzept vom 28.02.2023 3. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 28.02.2023 4. Beteiligungsband vom 28.02.2023
----------	---

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Fassung vom 28. Februar 2023 beschlossen.
2. Das Einzelhandelskonzept soll unter anderem bei geplanten Einzelhandelsansiedlungen als Grundlage für die Bauleitplanung herangezogen werden. Es dient der Bewertung und Steuerung von Einzelhandelsansiedlungsvorhaben im Stadtgebiet.

Fortsetzung Seite 2 →→→

3. Als wesentliche Inhalte werden beschlossen:
 - Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung
 - Standortkonzept mit dem zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Buchenau sowie den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen und städtebaulichen Randlagen
 - Sortimentskonzept
 - Entwicklungsmatrix
 - Weiterführende Regelungen und Hinweise
 - Einzelhandelskonzept als Grundlage und Steuerung für die Bauleitplanung
4. Das vorliegende Gewerbeflächenentwicklungskonzept wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Fassung vom 28. Februar 2023 beschlossen.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Klimarelevanz				mittel	
Umweltauswirkungen				mittel	
Finanzielle Auswirkungen				Ja	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme					€
Folgekosten					€

Sachvortrag:

In der Sitzung des **Konversionsausschuss** vom **11.02.2020** und der Sitzung des **Planungs- und Bauausschuss** vom **12.02.2020** wurde die Verwaltung beauftragt ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept mit integriertem Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt inkl. Fliegerhorst auszuschreiben und entsprechende Haushaltsmittel zu beantragen. Die beiden städtebaulichen Entwicklungskonzepte dienen unter anderem als maßgebliche Grundlage für die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (s. Anlage 1)

Die Stabsstelle Konversion, die Wirtschaftsförderung sowie das Sachgebiet Stadtplanung haben unter Einbeziehung der Vergabestelle einen gemeinsamen Vorschlag für eine Bewertungsmatrix und Leistungsbeschreibung für das Gewerbeflächenentwicklungskonzept mit integriertem Einzelhandelskonzept erarbeitet. Der Entwurf wurde daraufhin am 13.03.2020 den Stadtratsmitglieder mit der Bitte um Rückmeldung zugesendet. In der Sitzung des **Stadtrates** vom **26.05.2020** wurde der Leistungsbeschreibung sowie der Bewertungsmatrix mit wenigen Änderungen zugestimmt.

Im November 2021 wurde letztendlich die CIMA Beratung + Management GmbH als Ergebnis des Vergabeverfahrens beauftragt, die städtebaulichen Entwicklungskonzepte zu bearbeiten.

Ein wesentlicher Baustein des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes mit integriertem Einzelhandelskonzept war die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der lokalen Akteure aus den Bereichen Einzelhandel, Gewerbe, Immobilien, Gastronomie, Stadtmarketing sowie verschiedenen Verbänden. Die CIMA hat daher eine umfangreiche Befragung der Bevölkerung von Fürstenfeldbruck durchgeführt (telefonisch/online). Daneben wurden hinsichtlich fachspezifischer Einschätzungen und Meinungen persönliche Gespräche mit lokalen Expertinnen und Experten veranstaltet (s. Anlage 4). Die daraus gewonnen Erkenntnisse lieferten eine wertvolle Grundlage für die entsprechende Analysephase.

Die Ergebnisse der Analysephase wurden dem **Stadtrat** am **01.06.2022** in Form eines mündlichen Berichtes vorgestellt. Am **14.** und **15.10.2022** wurde im Rahmen einer Stadtratsklausur gemeinsam mit dem Stadtrat, den Gutachtern und der Verwaltung über Handlungsspielräume und Strategien für die zukünftige Entwicklung der Gewerbeflächen sowie des Einzelhandels in Fürstenfeldbruck diskutiert.

Nachdem parallel zur Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes mit integriertem Einzelhandelskonzept die Vorbereitungen zu dem städtebaulichen Wettbewerb Fliegerhorst betrieben worden sind, war es erforderlich vor Fertigstellung des Abschlussberichtes, Erkenntnisse die in Bezug auf die Entwicklung des Fliegerhorst erarbeitet worden sind, bereits politisch behandeln zu lassen. Ziel war es diese Textbausteine als Grundlage für den Auslobungstext zu verwenden. Diese wurden letztendlich in der Sitzung des **Konversionsausschusses** vom **30.11.2022** mit wenigen Änderungen beschlossen.

II. Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Mit Grundsatzbeschluss vom **22.02.2022** hat der **Stadtrat** die Beauftragung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) beschlossen. Das ISEK soll dabei fachübergreifend Strategien und Leitlinien für die Entwicklung der Gesamtstadt formulieren, respektive bestehende Untersuchungen weiterentwickeln, raumbezogene Entwicklungen perspektivisch aufzeigen und in einem gesamträumlichen Konzept darstellen.

Wie zuvor beschrieben, soll das Gewerbeflächenentwicklungskonzept dabei als Grundlage vor allem für das Handlungsfeld Wirtschaft dienen und unter anderen zukünftigen Bedarf an Gewerbeflächen durch bestehende Unternehmen und Neuansiedlungen für den Planungsprozess des ISEK liefern.

Weiterhin leitet das Gewerbeflächenentwicklungskonzept wesentliche Standortanforderungen, die für die Ansiedlungen erfüllt sein müssen her und weist entsprechend potenzielle Entwicklungsflächen aus. Ein wesentlicher Baustein ist, wie ebenfalls zuvor dargestellt, die Zielformulierung für eine gewerbliche Nutzung auf dem Areal des Fliegerhorsts als Grundlage für die Aufgabenstellung des städtebaulichen Wettbewerbes.

Das in der Anlage 2 beigefügte Gewerbeflächenentwicklungskonzept umfasst insgesamt 3 Themengebiete:

- Analyse der Wirtschaftsstruktur und –entwicklung sowie der Standortpotenziale der Stadt Fürstenfeldbruck
- Analyse der Gewerbeflächen der Stadt Fürstenfeldbruck
- Schlussfolgerung für die gewerbliche Flächenentwicklung in Fürstenfeldbruck

Aufgrund des umfang- und inhaltsreichen Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes mit einer Vielzahl an wertvollen Empfehlungen für die zukünftige gewerbliche Entwicklung von Fürstenfeldbruck, wird auf eine ausführliche Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse im Rahmen dieser Beschlussvorlage verzichtet. Es wird vor allem auf das Kapitel 8 *Handlungsempfehlungen* verwiesen, in dem die Flächenstrategie und –sicherung für die Gesamtstadt und den Fliegerhorst dargestellt ist.

Erfordernis der Beschlussfassung

Um eine nachhaltige gewerbliche Entwicklung in der Stadt Fürstenfeldbruck mittel- bis langfristig zu gewährleisten und zu fördern, ist es notwendig, das Gewerbeflächenentwicklungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch Beschluss des Stadtrates zu bestätigen. Das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept enthält bzw. schafft keine rechtsverbindlichen Festsetzungen und Regelungen aus sich heraus, sondern bedarf der Umsetzung und Konkretisierung durch die von der Stadt zu beschließenden Bauleitpläne. Das städtebauliche Entwicklungskonzept stellt insofern eine Prognoseentscheidung anhand einer Gesamtbetrachtung des gesamten Stadtgebietes dar.

Es ist festzuhalten, dass das Gewerbeflächenentwicklungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept den Entwicklungsrahmen vorgibt, welcher zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung beiträgt.

Mit dem Beschluss über das vorliegende Gewerbeflächenentwicklungskonzept erlangt das Konzept eine Selbstbindung der Stadt Fürstenfeldbruck und damit einen Handlungsfaden für künftige Planungen und beabsichtigte Entwicklungsziele. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte bei der Aufstellung sowie Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

III. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts

Wie einleitend beschrieben, hat der Stadtrat die Ausschreibung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes mit integrierten Einzelhandelskonzept beschlossen.

Da der Themenkomplex Einzelhandel sehr umfangreich ist und ein wichtiges Thema bei der gesamtstädtischen Betrachtung darstellt, hat sich die CIMA unter Abstimmung mit der Verwaltung dazu entschieden, das Einzelhandelskonzept aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept herauszulösen und in einem eigenen Gutachten zu behandeln (s. Anlage 3). Die Inhalte beider Konzepte sind selbstverständlich aufeinander abgestimmt.

Bei dem Einzelhandelskonzept handelt es sich um eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2010. Wesentliche Themenschwerpunkte des Gutachtens sind folgende:

- Darstellung wesentlicher Entwicklungstrends im Einzelhandel, Herausforderungen für die Innenstadt und die Nahversorgung
- Wesentliche Standortrahmenbedingungen für den Einzelhandelsstandort Fürstenfeldbruck
- Aktualisierung und Analyse des Einzelhandelsbestands und der Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet
- Überprüfung des Einzugsgebietes des Einzelhandelsstandortes Fürstenfeldbruck und der vorhandenen Einwohner*innen- und Kaufkraftpotenziale
- Formulierung von Leitlinien und Zielen für die künftige Einzelhandelsentwicklung
- Überprüfung der „Fürstenfeldbrucker Liste“ zu Sortimenten des Innenstadtbedarfs, des Nahversorgungsbedarfs sowie des sonstigen Bedarfs (Sortimentskonzept)
- Aktualisierung der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Buchenau dem Jahr 2010 sowie Identifikation weiterer Standortlagen (Standortkonzept)
- Definition einer Bewertungsmatrix für Ansiedlungs- und Verlagerungsvorhaben in Fürstenfeldbruck

Ähnlich wie bei dem Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes handelt es sich auch bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes um ein umfang- und inhaltsreiches Gutachten, welches ebenfalls eine Vielzahl sachdienlicher Empfehlungen für die zukünftige Steuerung des Einzelhandels in Fürstenfeldbruck hervorbringt. Aus diesem Grund wird auch hier auf eine ausführliche Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse verzichtet. Die Verwaltung verweist diesbezüglich vor allem auf das Kapitel *8 Grundsätze für die zukünftige Einzelhandelssteuerung in Fürstenfeldbruck*.

Erfordernis der Beschlussfassung

Auf Grundlage des letzten Einzelhandelskonzeptes soll die Fortschreibung dazu dienen, die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Fürstenfeldbruck insgesamt weiterzuentwickeln, die Innenstadt als attraktiven Handelsstandort zu sichern und zukunftsfähig zu gestalten sowie eine ausgewogene Nahversorgungsstruktur für die Einwohner*innen im gesamten Stadtgebiet sicherzustellen. Ebenfalls erfolgt die Einordnung des Fliegerhorstes in das Standort- und Sortimentskonzept, um Art und Umfang einer geeigneten Einzelhandelsnutzung für den Standort aus heutiger Sicht abzuleiten.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch Beschluss des Stadtrates zu bestätigen. Das nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzept ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept enthält bzw. schafft keine rechtsverbindlichen Festsetzungen und Regelungen aus sich heraus, sondern bedarf der Umsetzung und Konkretisierung durch die von der Stadt zu beschließenden Bauleitpläne. Das städtebauliche Entwicklungskonzept stellt insofern eine Prognoseentscheidung anhand einer Gesamtbetrachtung des gesamten Stadtgebietes dar.

Es ist festzuhalten, dass die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept den Entwicklungsrahmen vorgibt, welcher zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung beiträgt.

Mit dem Beschluss über die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erlangt das Konzept eine Selbstbindung der Stadt Fürstenfeldbruck und damit einen Handlungsfaden für künftige Planungen und beabsichtigte Entwicklungsziele. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte bei der Aufstellung sowie Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. So werden die Zielsetzungen und Instrumente rechtssicher in Baurecht überführt.

Inhaltlich maßgeblich sind dabei v.a.

- die formulierten übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen
- die Sortimentsliste
- die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche
- die grundsätzlichen Regelungen sowie
- die weiterführenden Regelungen

Abschließend kommt das Stadtbauamt auf den auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.