



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: GL/060/2016

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 14.09.2016
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	24.07.2017		öffentlich

Antrag der Fraktion der Freien Wähler Gemeinde Neufahrn e.V., eingegangen am 12.09.2016 zur Innerortsentwicklung ("Neufahrner Liste")

Sachverhalt:

Am 12.09.2016 stellte die Fraktion der Freien Wähler einen Antrag zur Innerortsentwicklung bzw. konkret zur Aufhebung der „Neufahrner Liste“.

Stellungnahme zum Antrag: Eine Diskussion darüber, welche Sortimente zum Schutz der innerörtlichen Entwicklung und zum Schutz der innerörtlichen Geschäfte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen werden sollten, ist von Bedeutung für den Prozess der Ortszentrums-Entwicklung. Eine Aufhebung hätte weitreichendere Konsequenzen. Die Einzelhandelsentwicklung im Ortszentrum ist eine tragende Säule des begonnenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK). Im Rahmen von dessen Erstellung wird die Analyse und Steuerung der Einzelhandels-Entwicklung sowieso ein wichtiges Element darstellen. Die Sortimentsliste ist im Rahmen des geordneten ISEK wieder aufzugreifen und einer Prüfung zu unterziehen.

Zur Einordnung der Thematik folgt ein kurzer Rückblick in die Historie bzgl. der planerischen Steuerung der Ortszentrums-Entwicklung in Neufahrn:

Am 19.11.2012 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 „Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Neufahrn“. Am 18.02.2013 hat der Gemeinderat auf Grundlage des Einzelhandelsgutachtens von Dr. Donato Acocella vom 12.10.2012 die Sortimentsliste als Neufahrner Liste beschlossen.

Am 18.02.2013 erfolgte der Beschluss bzgl. der Zulässigkeit von Ansiedlungen der EZH Sortimenten im und außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Dementsprechend sind im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Neufahrn nahversorgungsrelevante Sortimente, zentrenrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente wie in der Neufahrner Liste aufgeführt uneingeschränkt zulässig. An integrierten Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie eine auf ihr unmittelbares Wohnumfeld bezogene Dimensionierung aufweisen und sichergestellt ist, dass keine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs stattfindet. Zentrenrelevante

Sortimente sind hier nicht zulässig. Außerhalb der integrierten Lagen sind nicht zentrenrelevante Sortimente generell zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind als Randsortimente ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche und nicht mehr als max. 800 m² Verkaufsfläche darstellen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind, auch als Randsortimente, unzulässig.

Ausschlaggebend für die beschriebenen Gemeinderats-Entscheidungen war, dass bisherige Zulassungen von großflächigen Einzelhandelszentren mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten in Randlage des Hauptortes im Osten (Kurt-Kittel-Ring) und Westen (Ludwig-Erhard-Straße) zur Schwächung des zentralörtlichen Einzelhandels geführt hatten und eine Steuerung des künftigen Einzelhandels notwendig geworden ist, um die Existenzgrundlage der Geschäfte im zentralen Ortsbereich zu erhalten. Ziel sollte die Erhaltung und Stärkung der Handelsstruktur und Nahversorgung in der Ortsmitte sein, sowie eine Begrenzung von Leerstand. Das EZH Konzept ermöglicht den Rahmen für eine positive Entwicklung des EZH im zentralen Versorgungsbereich sowie Steuerung der Nutzungen in der Ortsmitte vorzunehmen. Dabei gilt der Grundsatz räumlicher EZH Steuerung, zentrenrelevante Sortimente vorrangig im zentralen Versorgungsbereich ansiedeln. Ziel sollte sein, eine gleichgewichtige Entwicklung von Handelsangeboten und Versorgungsinfrastruktur des Zentralen Versorgungszentrums gegenüber den Standorten Kurt-Kittel Ring und dem GE Echinger Straße zu begünstigen.

Im Rahmen des ISEK wird eine Überprüfung des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens erfolgen. Im Sinne einer Fortschreibung des Konzeptes sollen Veränderungen gegenüber 2012 dokumentiert und zukünftige Entwicklungen wie im Bereich Neufahrn-Ost berücksichtigt werden. Hieraus soll sodann eine Überprüfung und ggf. etwaige Anpassung des Zentren- und Sortimentskonzeptes als Bestandteil des ISEK erfolgen. Wie der Auslobung des ISEK zu entnehmen ist, werden u.a. folgende Inhalte untersucht:

- Überprüfung und ggf. Anpassung der aktuellen Grundlagen zum Einzelhandelsbesatz der Gemeinde Neufahrn (Fortschreibung Einzelhandelsgutachten)
- Darstellung der Verkaufsflächenspielräume gemäß LEP
- Bewertung aktueller und potenzieller Handelslagen

Auch wird eine Betrachtung und Abwägung alternativer Einzelhandelsstandorte in Verbindung mit den städtebaulichen Analysen erfolgen:

- Überprüfung und ggf. Anpassung der „Neufahrner-Liste“ sowie der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche von 2012
- Überprüfung und ggf. Anpassung der Steuerung von Ansiedlungen von Vergnügungsstätten u. a. mit Hilfe des Bebauungsplans Nr. 114 (einfacher Bebauungsplan nach § 9 BauGB)
- Einschätzungen zum bauplanungs- und sanierungsrechtlichen Handlungsbedarf (Nutzungsänderungen, Neuansiedlungen etc.)

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag 1:

Der Gemeinderat hebt den Beschluss zum Tagesordnungspunkt 1 der Gemeinderatssitzung vom 18.02.2013 zum Thema „Neufahrner Liste“ auf.

Beschlussvorschlag 2:

Der Gemeinderat beschließt, den Antrag zur Prüfung der „Neufahrner Liste“ im Rahmen der Ausarbeitung des ISEK erneut zu behandeln.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)

Anlagen:

Antrag Freie Wähler Gemeinde Neufahrn e.V