

6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordnete Entwicklungszielstellung erörtert wurde, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Diese sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kap. 6.1 bis 6.3), der Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Burscheider Liste“, Kap. 6.4) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kap. 6.5).

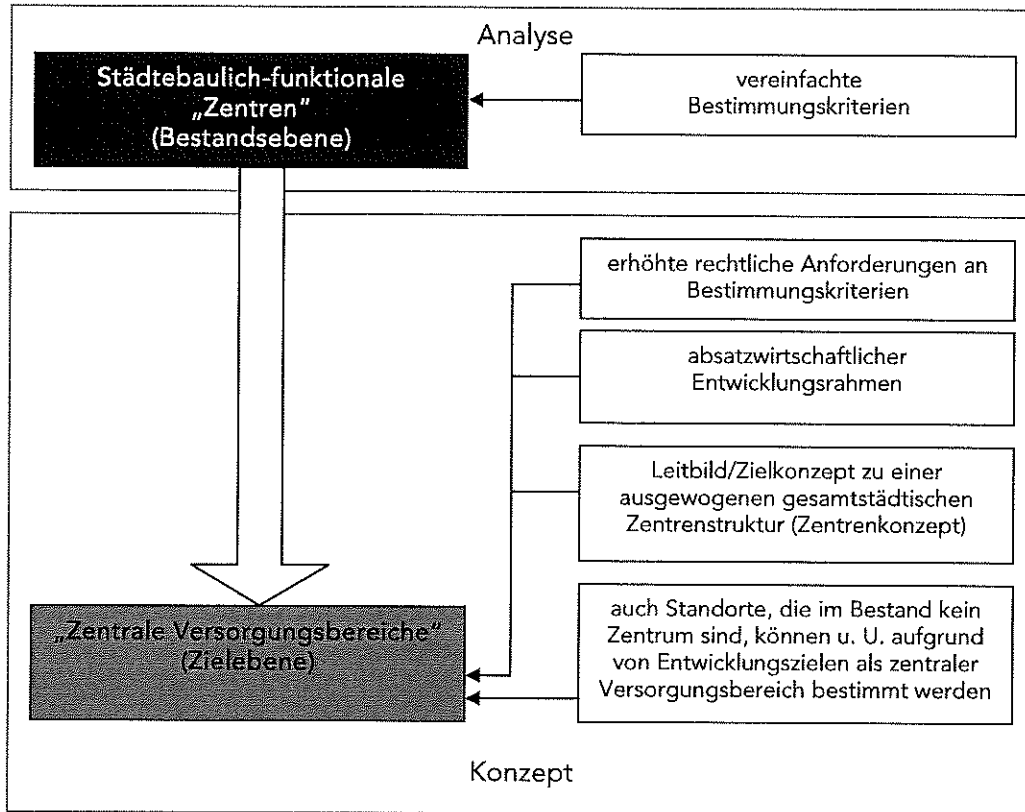
6.1 Das Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept definiert die empfohlene künftige gesamtörtliche Zentrenstruktur für Burscheid unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungszielstellungen

6.1.1 Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Burscheid

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kapitel 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinaus geht.

Abbildung 36: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: eigene Darstellung

In Burscheid werden insgesamt zwei Zentren als zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen: Innenstadtzentrum und Ortszentrum Hilgen. Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum die größere Bedeutung mit einer Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt zu, während das Ortszentrum Hilgen die Versorgung für Hilgen selbst übernehmen soll.

Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, sodass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt. Das Zentrenkonzept enthält nicht zuletzt auch Empfehlungen zur Fortentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

Neben den zwei genannten zentralen Versorgungsbereichen werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche empfohlen und definiert. Obschon mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen,

Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten, etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich oder die Funktion als Sonderstandort für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben (vgl. hierzu Kap. 6.3).

6.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Burscheid. Als städtebauliches Zentrum der regionalplanerisch als Grundzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt auch um mittel- und langfristig nachgefragte Bedarfsgüter im Sinne einer erweiterten Grundversorgung.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

Städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion sollte die beschriebene Einzelhandelsbestandsstruktur (vgl. Kap. 4.5.2) erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Burscheid, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

Tabelle 12: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none">▪ Quantitativer Ausbau des Einzelhandelsangebots in mehreren Sortimentsbereichen unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Verkaufsflächenpotenziale.▪ Damit einhergehend: Steigerung des Anteils der innerstädtischen Verkaufsfläche an der Gesamtverkaufsfläche in Burscheid um rd. 12 bis 17% (bis zu 4.800 m² VKF).▪ Schaffung von aktuellen Standort- und Marktansprüchen genügenden Verkaufsflächengrößen (→ Fachmarktkonzepte).▪ Gezielte Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches unter Einbezug der angrenzenden Flächen „Bahnhofsereich Burscheid“.▪ Sicherung der kleinteiligen Strukturen und der Nahversorgungsbetriebe als strukturprägende Bestandteile/ Magnetbetriebe.▪ Erkennbare weitere Handlungsfelder: Plätze, Außengastronomie, Aufenthaltsqualität/ Lageprofilierung.▪ Räumliche Differenzierung der Empfehlungen.

Quelle: eigene Darstellung

Hierzu werden folgende Empfehlungen für das Innenstadtzentrum im Detail formuliert:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Innenstadtzentrums resultieren könnten³²,
2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe (insbesondere auch der Lebensmittelmärkte) durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstruktur dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer räumlicher Nähe,
3. Stärkung der Angebotsvielfalt im kurz- und mittelfristigen, teils auch im langfristigen Bedarfsbereich zur Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion und zur Steigerung der gesamtstädtischen Zentralität, z. B. auch durch die Schaffung von spezialisierten Angeboten,

³² Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts – stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt der Ziele steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale *Funktion* der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

4. Verbesserung der Standortrahmenbedingungen für die Ansiedlung von Filialisten in den gewachsenen Strukturen; Kleinteiligkeit bewahren, jedoch Schlüsselimmobilien für die Ansiedlung von Frequenzbringern nutzen,
5. Verbesserung der städtebaulichen Anbindung der gewachsenen Geschäftslagen entlang der Hauptstraße an den (Ergänzungs-)Bereich mit dem Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount, z. B. durch Verbesserung der Wegeführung und Beschilderung,
6. Verbesserung der Gestaltung der Lindenpassage, z. B. durch Aufwertung des Eingangsbereichs an der Hauptstraße und Modernisierung der Passagengänge,
7. Erweiterung und Stärkung des Innenstadtzentrums durch eine Entwicklung des „Bahnhofsbereichs Burscheid“ mit marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen für eine mögliche Fachmarktergänzung,
8. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze I und II:
 - räumlich: primär in den Bestandslagen; eingeschränkt in den Ergänzungsbereichen, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird (vgl. nachfolgende Empfehlungen zu den einzelnen Lagebereichen),
 - funktional: insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment, in dem ein qualifiziertes Ansiedlungspotenzial besteht, ggf. auch in Form eines großen Einzelvorhabens (vor allem Bekleidung, Drogeriewaren, Schuhe, Medien),
9. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in dem die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind,
10. Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben in den gewachsenen Lagen, auch in Verbindung mit einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität (z. B. Außengastronomie).

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Burscheid zu berücksichtigen, dass Maßnahmen im Innenstadtzentrum nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/ oder die flächendeckende Nahversorgung in den Wohnsiedlungsbereichen führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung (vgl. Kap. 6.5).

Potenzialfläche zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Innenstadtzentrums

Im Rahmen der Erarbeitung dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde eine Potenzialfläche im Bereich des ehem. Bahnhofs diskutiert, die aus fachgutachterlicher Sicht für Umnutzungen bzw. Neunutzungen zugunsten der Weiterentwicklung des Innenstadt-

zentrums entwickelt werden könnte.³³ Im Fokus der hier dargestellten näheren Betrachtung der Fläche steht die Herleitung einer funktionalen Grundkonzeption. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten sei für eine Ziel führende Ergänzung der Innenstadtstrukturen „als Ganzes“ auf die konsequente Beachtung der gutachterlich empfohlenen und im begleitenden Arbeitskreis abgestimmten Entwicklungsziele hingewiesen (zu den Erhaltungs- und Entwicklungszielen des Innenstadtzentrums vgl. Kap. 6.1.2).

Die Anforderungen an eine zielführende Flächenentwicklung im Bahnhofsbereich Burscheid ergeben sich somit unter Berücksichtigung der Zielstellungen des Innenstadtzentrums als auch der Einzelhandelsstruktur und -entwicklungsperspektive in Burscheid wie folgt:

- Entwicklung in bisher gesamtstädtisch unterrepräsentierten Sortimentsbereichen.
- Funktionale Ergänzung der Innenstadtstrukturen.
- Zu berücksichtigen: Maßvolle Entwicklung im Hinblick auf bestehende Einzelhandelsstrukturen, insbesondere auf Entwicklungsmöglichkeiten für den nördlichen Zentrumsbereich.
- Berücksichtigung der Frage: „Welche Entwicklungen sind in gewachsenen Geschäftslagen/ kleinteiligen Ladenlokalstrukturen künftig denkbar?“.
- Adäquate Nutzungsstrukturen für eine langfristig erfolgreiche Standortentwicklung.
- Städtebauliche Anbindung an die gewachsenen Geschäftslagen.

Zur Annäherung an eine funktionale Grundkonzeption für das Innenstadtzentrum folgt in Anlehnung an die genannten Anforderungen eine genauere Betrachtung der Bestandsstrukturen (vgl. nachfolgende Tabelle). Differenziert nach Sortimentsgruppen werden der für Burscheid ermittelte Verkaufsflächenentwicklungsrahmen (vgl. Kap. 5.1.3), die jeweilige bestehende Präsenz in der Innenstadt und die Einschätzung einer realistischen Entwicklung in den gewachsenen Geschäftslagen aufgezeigt. Darauf basierend wird für das Innenstadtzentrum eine Entwicklungsoption in der jeweiligen Sortimentsgruppe hergeleitet, deren Realisierung auf der Entwicklungsfläche Bahnhofsbereich Burscheid vorstellbar ist.

³³ Die fachgutachterliche Sicht auf mögliche Entwicklungsflächen ist als nicht abschließend zu verstehen. Ggf. können daher auch weitere Bereiche, die in diesem Einzelhandelskonzept nicht näher beschrieben werden, ergänzend ebenfalls als Entwicklungspotenzial in Erwägung gezogen werden. Sobald konkrete Einzelhandelsvorhaben für einzelne Standorte diskutiert werden, bietet sich eine tiefer gehende fachgutachterliche Bewertung an, um bestmögliche Entwicklungsimpulse für die Innenstadt zu generieren.