

Fachbereich III	Drucksachen-Nr.	11/0710/3
-----------------	-----------------	-----------

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Wirtschaftsförderungs-, Fremdenverkehrs- und Zukunftsausschuss (Ausschuss für gemeindliche Entwicklung)	21.11.2012	

Beschlussvorlage

Ortskernentwicklung Nümbrecht - Grundsatzbeschluss über die weitere Vorgehensweise

Vor ca. zwei Jahren wurde dem Planungs- und Umweltausschuss und dem Gemeindeentwicklungsausschuss in einer gemeinsamen Sitzung im nichtöffentlichen Teil Planskizzen vorgestellt, die im Bereich des Rathausparkplatzes ein Wohn- und Geschäftshaus vorsahen.

Anlass für diese Planungen waren Anfragen einiger Lebensmitteldiscounter, die sich gerne in Nümbrecht ansiedeln würden.

Da die Gemeinde auch zukünftig beabsichtigt, der bisherigen Linie zu folgen und Entwicklung von großflächigem Einzelhandel im Ortskern zu fördern und nicht außerhalb davon zuzulassen, bietet sich als einzige Potenzialfläche, die über die entsprechende Größe verfügt, der Bereich des Rathausparkplatzes an.

In der Diskussion über ein solches Vorhaben wurde schnell deutlich, dass es nicht zielführend sein kann, ohne weitere fachliche Untersuchungen die Realisierung dieses Projektes voranzutreiben.

Daher wurde im Januar 2011 das Fachplanungsbüro CIMA mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Nümbrecht beauftragt. Hierbei wurde u.a. auch untersucht, welche Auswirkungen ein weiterer Lebensmitteldiscounter auf den vorhandenen Einzelhandel im Ortszentrum haben würde.

Erste Ergebnisse konnte das Planungsbüro CIMA im Mai 2011 vorstellen. Eine Kernaussage war, dass die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters zwar den Wettbewerbsdruck erhöhen würde, aber jedoch nicht in dem Maße, dass hier ansässige Unternehmen gefährdet würden.

Ferner stellte CIMA fest, dass die Hauptstraße aufgrund ihrer kleinteiligen Struktur nicht für modernen Einzelhandel geeignet sei, da dieser größere Ladenlokale erfordere. Andererseits stecke aber gerade dadurch auch ein nicht zu unterschätzendes Potenzial in der Hauptstraße, dass es zu nutzen gelte.

Die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts wurden auch mit den hiesigen Einzelhändlern diskutiert. Hierbei wurde deutlich, dass diese den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses am Rathausparkplatz durchaus mit Sorge betrachten, da befürchtet wird, dass hierdurch eine Abbindung der Hauptstraße erfolge und so die Kundschaft ausbleibe.

Beteiligte Dienststellen (Sichtvermerk)

FBL

Bürgermeister

Darüber hinaus wurde im Juli 2011 in allen zuständigen Ausschüssen über die Stellung eines Förderantrages beraten, der die Umgestaltung des Einmündungsbereiches Otto-Kaufmann-Straße / Hauptstraße / Spreitgerweg zum Inhalt hat. Man hat sich mit großer Mehrheit entschieden, diesen Förderantrag zu stellen, um die dort bestehende verkehrliche Problematik zu verbessern. Anfangs wurden zwei Varianten diskutiert. Zum einen eine Kreisverkehrslösung, die einen Grunderwerb erfordert, zum anderen eine Umfahrungslösung, die ohne Grunderwerb zu realisieren ist.

Vor wenigen Wochen hat sich herausgestellt, dass die Kreisverkehrslösung nicht zu realisieren ist, so dass der Gemeindeentwicklungsausschuss zusammen mit dem Planungs- und Umweltausschuss am 25.10.2012 entschieden hat, dem Förderantrag nunmehr die Umfahrungslösung zugrunde zu legen.

Auch diese Planungen wurden mit dem Nümbrechter Einzelhandel erörtert. Im Gespräch mit Vertretern des Nümbrechter Einzelhandelsverbands (NAG) wurde deutlich, dass die Art und Weise der Umgestaltung des Eingangsbereichs der Hauptstraße eine große Bedeutung für die ansässigen Einzelhändler hat, weil dieser Straßenbereich eine verkehrslenkende Funktion hat. So sei es wichtig, die Hauptstraße durch eine Umgestaltung dieses Eingangsbereichs mit den umgebenden vorhandenen und geplanten Geschäftszentren anzubinden.

In zahlreichen Diskussionen, die die Verwaltung mit den Anliegern der Hauptstraße und den dort ansässigen Ladeninhabern, aber auch mit allen Fraktionen führte, wurde die Bedeutung der Hauptstraße als image- und ortsbildprägende Straße, gerade im Hinblick auf eine touristische Ausrichtung der Gemeinde Nümbrecht, hervorgehoben.

Daher besteht ein parteiübergreifender Konsens darüber, dass die Entwicklung des Vorhabens auf dem Rathausplatz nicht isoliert von der Zukunftsperspektive der Hauptstraße vorangetrieben werden könne.

Auf dieser Basis hat der Gemeindeentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 13.03.2012 beschlossen, ein Fachplanungsbüro zu beauftragen, erste fachplanerische Voruntersuchungen und Analysen des Nümbrechter Ortskerns anzustellen. In dieser Sitzung wurde bereits darauf hingewiesen, dass mit dem dort erteilten Auftragsumfang **kein** „Integriertes Handlungskonzept“ erstellt werden könne, das wiederum als Grundlage erforderlich ist, um mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln den finanziellen Gestaltungsspielraum zu erhalten, echte konzeptionelle Veränderungen in der Hauptstraße umzusetzen.

Das Planungsbüro MWM erhielt sodann im Mai 2012 den Auftrag, mit den Untersuchungen zu beginnen, die Ergebnisse zu analysieren und diese in einem Impulsvortrag vorzustellen. Im September 2012 präsentierte Herr Niedermeier vom Planungsbüro MWM dem Gemeindeentwicklungsausschuss, den eingeladenen Immobilieneigentümern und Ladeninhabern sowie einigen interessierten Nümbrechter Bürgern in einem Folienvortrag erste fachplanerische Betrachtungen und Analysen zum Nümbrechter Ortskern.

Aus der Analyse wurde deutlich, wo die Problembereiche in der Hauptstraße liegen und wie Verbesserungen erzielt werden könnten.

In einer lebhaften Diskussion wurden anschließend die von MWM präsentierten Ergebnisse und Lösungsansätze diskutiert. Man verabredete, dass der weitere Planungsprozess in den politischen Vertretungen weiter diskutiert und beraten werden und die Beteiligten und Interessierten erneut eingeladen würden, wenn konkrete Ergebnisse vorlägen.

Die Verwaltung hat das Planungsbüro MWM sodann aufgefordert, ein Angebot zur Erstellung eines „Integrierten Handlungskonzepts“ abzugeben, das zur Erlangung von Städtebauförderungsmitteln notwendig ist. Außerdem sollte der ungefähre Investitionsumfang für die erforderlichen Maßnahmen beziffert werden.

Hiernach rechnet die Verwaltung mit einer Gesamtsumme (Planungs- und Investitionskosten) von **ca. 1,2 Mio Euro**, die in einem Zeitraum von **ca. 2 - 3 Jahren** entstünden.

Nach Aussage von Herrn Niedermeier kann von einem **Fördersatz von 70 %** ausgegangen werden, so dass ein **Eigenanteil von insgesamt ca. 360.000 € (verteilt auf 2 – 3 Jahre)** bei der Gemeinde Nümbrecht verbliebe.

Weitere Voraussetzung für die Bewilligung von Städtebauförderungsmitteln ist die Ausweisung eines sog. „Sanierungsgebiets“ (per Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB). Damit wird der Bereich räumlich festgelegt, in dem städtebauliche Maßnahmen geplant sind zur Verbesserung und Behebung städtebaulicher Missstände oder funktioneller Schwächen.

Für die Immobilieneigentümer im Sanierungsgebiet hat dies den Vorteil, dass Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen im Sinne von § 177 BauGB für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, steuerlich geltend gemacht werden können.

Je nachdem ob ein Gebäude selbstgenutzt ist oder der Einkünfteerzielung dient, gelten unterschiedliche Abschreibungsmodalitäten.

Bei selbstgenutzten Gebäuden sind über einen Zeitraum von 10 Jahren insgesamt 90 % der Herstellungskosten wie Sonderausgaben gem. § 10 f Abs. 1 EStG abzugsfähig.

Bei nicht selbst genutzten Gebäuden können über einen Zeitraum von 12 Jahren 100 % der Aufwendungen gem. § 7 h EStG abgeschrieben werden.

Die Verwaltung ist daher der Auffassung, dass jetzt von allen politisch Verantwortlichen eine Grundsatzentscheidung getroffen werden muss, die deutlich macht, wie die weitere Vorgehensweise aussehen soll.

Der bisherige Planungsprozess hat von allen Seiten, insbesondere auch durch die örtlichen Einzelhändler, eine sehr positive Resonanz erfahren. Eine Stabilisierung und Belebung der Ortskernfunktionen und –strukturen durch ein Planungs- und Maßnahmenpaket konkret anzugehen, wird als notwendig erachtet.

Nach Auffassung der Verwaltung hat dieses Thema zur Zukunftssicherung Nümbrechts vorderste Priorität.

Die Hauptstraße als Herzstück und Identifikationsmerkmal erfordert dabei eine besondere Betrachtung. Ein attraktiver Hauptort ist ein entscheidender Beitrag zur Zukunftssicherung der Gemeinde.

Deshalb sollte der begonnene Diskussions- und Planungsprozess in jedem Fall fortgesetzt werden und zu konkreten Maßnahmen führen, die teilweise durch die Gemeinde, teilweise aber auch durch private Investitionen umgesetzt werden.

Gerade diese Gesamtbetrachtung und das Zusammenwirken von öffentlichen und privaten Initiativen bilden eine belastbare Grundlage, um den Herausforderungen der Zukunft zu begegnen.

Sollte der Gemeindeentwicklungsausschuss der weiteren Ortsentwicklung ebenfalls vorrangige Priorität einräumen und die Finanzierung im Sanierungsplan sicher

gestellt werden können, würde der weitere zeitliche Ablauf wie folgt aussehen:

- Mit Haushaltsfreigabe: Auftragserteilung zur Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts an Büro MWM
- Januar 2013: Werkstatt mit Hauptstraßeneigentümern, Ladeninhabern, Bürgern (kreativer Teil) und Bürgerbeteiligung (Vorstellung des Konzepts) in einer Veranstaltung, zusammen mit dem Gemeindeentwicklungsausschuss und dem Planungs- und Umweltausschuss
- Februar 2013: Termin mit Bezirksregierung vor Ort unter Beteiligung der Nümbrechter Aktionsgemeinschaft (NAG) zur Vorstellung des Integrierten Handlungskonzepts
- März 2013: MWM kann weitere Planungskosten / Projektkosten für die Folgejahre abschätzen, da ergänzende Maßnahmen dann feststehen.
- Mai 2013: Festlegung des Sanierungsgebiets (Ratsbeschluss)
- Mai 2013: Beschluss des Integrierten Handlungskonzepts, Entwurfsplanung für Hauptstraße muss vorauss. nachgeschoben werden.
- Juni 2013: Abgabe des Förderantrags zur Erlangung städtebaulicher Fördermittel

Beschlussvorschlag:

Der Gemeindeentwicklungsausschuss beschließt:

1. Der Gemeindeentwicklungsausschuss ist der Auffassung, dass die Zukunftssicherung der Gemeinde Nümbrecht oberste Priorität für alle Verantwortlichen hat. Die hierfür erforderliche Haushaltssanierung darf aber nicht dazu führen, dass notwendige Investitionen in die Zukunftssicherung Nümbrechts unmöglich werden. Der Weiterentwicklung des Ortskerns ist ein entscheidender Beitrag zur Zukunftssicherung der Gemeinde.
Auf diesem Hintergrund soll der Diskussions- und Planungsprozess weitergeführt und das Büro MWM mit der Erstellung eines Integrierten Handlungskonzepts zur Erlangung von Städtebauförderungsmitteln beauftragt werden.
2. Zur Prüfung der sich daraus ergebenden haushaltsrechtlichen Konsequenzen und Durchführbarkeit wird die Angelegenheit in die Haushaltskommission zur Beratung verwiesen.