

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.

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). So 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 Einkünfterzielung 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 Nümbrechtler 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

#### Beratungsverlauf:

FBL Schneider erläutert kurz den bisherigen Verlauf des Diskussions- und Planungsprozesses zur Ortskernentwicklung Nümbrechts und betont, dass es bei dem nun zu fassenden Beschluss darum gehe, den eingeschlagenen Weg entweder konsequent weiterzugehen, was auch mit Planungs- und hohen Investitionskosten verbunden sei, oder aber nun alle Planungen und Diskussionen aufgrund der Haushaltssituation zu beenden. Er unterstreicht, dass weitere Planungen, Diskussionen und Gespräche nur dann sinnvoll seien, wenn auch eine Umsetzung der Ideen und Maßnahmen erfolgen werde.

Mit der Investition von ca. 1,2 Mio Euro von öffentlicher Seite, die vor allen Dingen Maßnahmen in der Hauptstraße betreffe, beabsichtige man Impulse und Rahmenbedingungen zu schaffen, die Anreiz und Spielraum auch für private Investitionen seien. Auf diese Weise könne der Ortskern sowohl durch öffentliche als auch private Leistungen attraktiver gestaltet werden, was gleichzeitig der Zukunftsfähigkeit der Gemeinde diene.

Aufgabe des Gemeindeentwicklungsausschusses sei es nun, die Richtung vorzugeben, die der weitere Prozess nehmen solle.

Der Ausschuss müsse jetzt entscheiden, ob er der weiteren Ortsentwicklung vorderste Priorität einräume, weil er auch der Auffassung ist, dass dies der Zukunftssicherung diene.

Die Finanzierbarkeit und die haushaltsrechtlichen Konsequenzen müssen in anderen Gremien beraten werden.

BM Redenius weist auf die wichtige Rolle des Gemeindeentwicklungsausschusses hin. In diesem Ausschuss wurde die Diskussion um die Ortskernentwicklung mit Ortseingangsgestaltung und neuem Wohn- und Geschäftshaus initiiert. Hier habe man auch festgestellt, dass eine sinnvolle und zielführende Ortsentwicklung nur dann erfolgen könne, wenn alle Maßnahmen in ein schlüssiges Gesamtkonzept eingebettet seien. Die Ausrichtung, die ein solches Gesamtkonzept haben solle, wurde ebenfalls vom Gemeindeentwicklungsausschuss beschlossen. Auf der Grundlage des Fachgutachtens von CIMA wurde festgestellt, dass künftig die Potenziale genutzt werden sollen, die sich aus den Themenbereichen Kur, Gesundheit und Tourismus ergeben.

Es sei nun Sache des Gemeindeentwicklungsausschusses, das Verfahren „sterben“ zu lassen, oder weiterzuerfolgen. BM Redenius sehe das Potenzial für Fördermittel gegeben und betont, dass im Falle einer positiven Entscheidung des Gemeindeentwicklungsausschusses der weitere Prozess mit Beteiligung der Bürger und der zuständigen Ausschüsse wie bisher weitergeführt werden solle.

AM Hauschildt erklärt für die CDU-Fraktion, dass diese den Ablaufvorschlag

begrüßen und gespannt sowie langsam ungeduldig auf die Umsetzung warten und den gesamten Prozess unterstützen.

AM Scheske bekräftigt, dass Stillstand gleichzusetzen ist mit Rückschritt. Insofern sehe er im weiteren Prozess wichtige Schritte zur Zukunftsfähigkeit für die nächsten Jahrzehnte. Er hält eine Begleitung hierbei durch ein gutes Fachplanungsbüro für wichtig. Nach seiner Auffassung sei das Büro MWM fachlich kompetent und habe bislang einen guten Eindruck hinterlassen.

Allerdings müsse man auch die finanzielle Situation im Blick haben. Die SPD unterstütze den Prozess, allerdings solle auch nach alternativen Fördermöglichkeiten gesucht werden. So sei es vielleicht möglich, die Maßnahme im Rahmen der Regionale zusätzlich zu fördern. Ein Antrag der SPD werde folgen, zu prüfen, ob die Maßnahme in einem größeren Kontext zu sehen ist und hierdurch zusätzlich gefördert werden könne.

AM Schillings möchte wissen, ob der Fördersatz von 70 % sicher sei. Außerdem sei ihm nicht klar, was die Ladeninhaber für konkrete Änderungsansätze hätte. Es sei für ihn nicht erkennbar, dass Änderungen überhaupt gewünscht seien.

FBL Schneider erläutert, dass der Fördersatz nicht garantiert werden könne, dass die Förderbestimmungen aber derzeit einen Fördersatz 70 % beinhalten. Die Bezirksregierung könne nicht willkürlich über einen Fördersatz entscheiden, sondern müsse sich an die Bestimmungen halten, die sich natürlich auch ändern könnten.

BM Redenius ergänzt, dass die Gemeinde jederzeit auch aus dem Verfahren aussteigen könne. Nach Erhalt des Förderbescheids könne der Rat hierüber entscheiden. Allerdings weise er jetzt schon darauf hin, dass die an sich förderfähigen Planungskosten im Falle eines Ausstiegs dann zu 100 % von der Gemeinde zu tragen seien.

Die Nümbrechter Kaufleute sähen diesen Prozess sehr positiv, weil die Kommunikation zwischen ihnen und der Verwaltung gut sei, über Inhalte diskutiert und keine fertigen Lösungen präsentiert werden. Auch von dieser Seite sei das Planungsbüro MWM positiv wahrgenommen worden.

AM Scheske bedankt sich als 2. Vorsitzender der Nümbrechter Aktionsgemeinschaft (NAG) für die frühe Einbindung in den Prozess. Er betont, dass die NAG an Veränderungen interessiert sei und sich für Nümbrecht einsetze. Sie wollen eine starke Einkaufsstraße und werden sich auch künftig gern an den Planungen beteiligen.

AM Schröder betont die Wichtigkeit auch über die Finanzierung der Kosten zu sprechen. Er sieht ein Problem darin, dass möglicherweise andere Investitionen wie z.B. Sanierungen in Kindergärten zugunsten eines schönen Ortseingangs zurückgestellt werden müssten.

BM Redenius erwidert, dass sich die Haushaltskommission erst nach dem Grundsatzbeschluss damit beschäftigen wird. Die Maßnahme „Umgestaltung Ortseingang“ sei bereits im Haushalt eingestellt und habe haushaltsmäßig mit diesem, in der Vorlage beschriebenen Prozess, nicht zu tun. Man habe aber auch in der Haushaltskommission entschieden, dass für bestimmte Dinge, wie z.B. Schule, Bildung, keine Mittel gestrichen werden. Es gebe jedoch realistische Möglichkeiten zur Finanzierung dieser noch genauer zu planenden Maßnahmen.

AM Blum fragt nach, ob es darum gehe, einen Auftrag an das Büro MWM zur Erstellung eines integrierten Handlungskonzepts zu erteilen.

FBL Schneider erläutert, dass es bei dem Beschluss im öffentlichen Teil zuvorderst darum gehe, zu entscheiden, ob diesem Prozess oberste Priorität eingeräumt werde.

Es gehe um die Hauptstraße vom Rathaus bis zum Ortsausgang. Hier sei die Frage, ob die Gemeinde die weitere Entwicklung aktiv steuern möchte oder sich damit begnügen möchte, die künftige Entwicklung geschehen zu lassen. Da die Hauptstraße das Herzstück Nümbrechts sei und damit ortsbild- und imageprägend, folge für ihn daraus, dass es Sinn macht, mit den Planungen weiterzumachen. Aber auch das Weitermachen sei nur dann sinnvoll, wenn sich alle darüber im Klaren sind, dass zur Umsetzung auch Geld ausgegeben werden müsse.

AM Blum erklärt, dass er den Grundsatzbeschluss unterstütze. Er sei auch der Ansicht, dass ein Konzept und eine danach ausgerichtete Planung erforderlich seien. Ziel müsse es sein, mit möglichst wenig Mitteln viel zu erreichen.

BM Redenius weist darauf hin, dass die Summe von 1,2 Mio von Herrn Niedermeier geschätzt wurde, Abweichungen seien möglich, wenn sich die Planungen konkretisierten. Er halte es für fair, die Summe zu nennen, damit kein „Blankobeschluss“ gefasst werde. Der Ausschuss könne im weiteren Verfahrensverlauf über die nähere Ausgestaltung der Maßnahmen beraten und beschließen.

AM Rönchen hält den eingeschlagenen Weg für einen entscheidenden Beitrag zur Zukunftssicherung und ist der Meinung dass man zustimmen solle.

AM Scheske hält den zu fassenden Beschluss auch für einen Grundsatzbeschluss zur Zukunftssicherung Nümbrechts. Hierdurch soll durch ein Maßnahmenpaket und nicht nur durch Einzelmaßnahmen die Zukunft Nümbrechts gesichert werden.

AV Schmidt spricht sich auch für den Grundsatzbeschluss aus, da hiermit ein Beitrag zur Zukunftssicherung Nümbrechts geleistet werden könne.

Nach eingehender Beratung fasst der Ausschuss folgenden Beschluss: