

Drucksache Nr.: 130/2020

Dezernat IV

Federführend: Fachbereich 2

Anlagen: Entwurf des
Einzelhandelskonzeptes

Az.: 220mm

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Stadtrat	02.06.2020	Ö	zur Beschlussfassung

**Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Neustadt an der Weinstraße -
Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Antrag:

Der Stadtrat beschließt

- a) den Entwurf des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neustadt an der Weinstraße und
- b) die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Bemerkung:

Aufgrund der Corona-Krise trifft der Stadtrat die alleinige Entscheidung über oben genannten Antrag. Unter dem Grundsatz der Gleichbehandlung aller Ortsbeiräte war es vor dem Stadtrat am 2. Juni nicht möglich, alle Ortsbeiräte miteinzubeziehen. Dennoch ist es geboten, für das Konzept in der Entwurfsfassung zum jetzigen Zeitpunkt eine Behörden- und Trägerbeteiligung durchzuführen, um den Projektfortschritt nicht zu verzögern. Daher wird das Konzept allen Ortsbeiräten, dem Innenstadtbeirat sowie dem Wirtschaftsbeirat vorgelegt, um während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ebenfalls zu beraten und gegebenenfalls Stellung zu beziehen. Die Frist zur Einreichung der Stellungnahmen wird rechtzeitig bekannt gegeben.

Zum späteren Satzungsbeschluss des Einzelhandelskonzepts sind alle Beiräte als vorberatende Gremien vorgesehen.

Begründung:

Vom Planungsbüro Stadt + Handel aus Dortmund wurde unter enger Beteiligung der Politik, der Verwaltung, der Vertretung des Handels und der Verbände eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Neustadt an der Weinstraße erarbeitet. Durch politischen Beschluss erhält das Einzelhandelskonzept als fundiertes städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eine Verbindlichkeit als gemeinschaftlich getragene Entscheidungsgrundlage für die räumliche Steuerung des Einzelhandels und insbesondere auch für die Sicherung und Stärkung des zentralen

Versorgungsbereiches sowie der übrigen Versorgungsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße. Darüber hinaus dient das Einzelhandelskonzept als Begründungs- und Abwägungsgrundlage in der kommunalen Bauleitplanung, sowie für zukünftige planerische Entscheidungen in Baugenehmigungsverfahren.

Das vorherige Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße wurde 2011 erstellt. Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Insbesondere durch die Verbreitung des Online-Handels gilt es, den lokalen Einzelhandel zu schützen und zu stärken. Im neuen Konzept werden die relevanten Inhalte überprüft und an die aktuellen Gegebenheiten und Trends angepasst. Nach zwei Arbeitskreisen mit Beteiligung der politischen Fraktionen, Vertretern des Einzelhandelsverbands Willkomm, der Industrie- und Handelskammer Pfalz, dem Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz und einer informellen Beteiligung wurde das Konzept in einem Gespräch mit der Landes- und Regionalplanung (SGD Süd als Obere Landesplanungsbehörde und VRRN als Träger der Regionalplanung) vorabgestimmt.

Inhalte des Einzelhandelskonzepts:

Aufgrund der aktuellen Situation und des Umfangs des Einzelhandelskonzepts wird auf eine persönliche Vorstellung durch das Büro verzichtet und im Folgenden die wesentlichen Inhalte des Konzepts aufgeführt. Diese wurden in zwei Arbeitskreissitzungen bereits vorabgestimmt.

Das fortgeschriebene Konzept umfasst verschiedene Bausteine zur zukünftigen Steuerung des Einzelhandels. Hierzu gehören:

Anpassung Zentraler Versorgungsbereich (Seite 66 ff.)

Die im EHK 2011 empfohlene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt wird weitestgehend fortgeschrieben, wird aber im Rahmen der Fortschreibung um bestimmte Randlagen reduziert. Gegenüber der Abgrenzungsempfehlung aus dem Jahr 2011 wird der zentrale Versorgungsbereich um die Flurstücke im Bereich entlang der Konrad-Adenauer-Straße sowie im Bereich zwischen Hohenzollern- und Moltkestraße reduziert. Ebenso wird der Bereich im Westen auf den Verlauf der Hetzelstraße beschränkt. Im nördlichen und südlichen Bereich bleibt die Abgrenzung aus dem Jahr 2011 bestehen. Die Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Neustadt gründet auf der Konzentration der Einzelhandelsfunktion entlang der Haupt- und Friedrichstraße. In den herausgenommenen Gebieten, v.a. im östlichen Bereich ist keine Einzelhandelsdichte gegeben. Lediglich vereinzelte zentrenergänzende Funktionen (Banken, Gastronomen, Ärzte, Anwaltskanzleien etc.) sind in diesem Bereich vorhanden. Eine perspektivische Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in diesem Bereich kann i. S. der zu empfehlenden Konzentration auf die Hauptlagen nicht empfohlen werden.

Potenzialflächen in der Innenstadt (Seite 69 ff.)

Neben den Haupt-, Neben- und Ergänzungslagen verfügt der Innenstadtbereich der Stadt Neustadt über drei Potenzialflächen, die sich vom nördlichen bis in den südlichen Bereich über das Gebiet des zentralen Versorgungsbereichs verteilen. Für die einzelnen Lagen ist es im Allgemeinen wichtig, diese an die bestehenden Lagen anzuknüpfen um entsprechende Anschlussbeziehungen i. S. einer Stärkung des Innenstadtzentrums als Ganzes zu erreichen und diese Bereiche zur Fortentwicklung des Einzelhandelsangebots bestenfalls mit Magnet-/Ankerbetrieben zu entwickeln. Die drei Potenzialflächen sind das ehemalige Hertie-Kaufhaus, der Klemmhof sowie die Flächen östlich des Hauptbahnhofs. Jede Potentialfläche wird einzeln aufgeführt und bewertet. Die Flächen östlich des Hauptbahnhofs sind zum Beispiel an eine Bedingung geknüpft, dass diese erst nach der Fertigstellung des

ehemaligen Hertie-Kaufhauses realisiert werden sollen, um der Entwicklung des ehemaligen Hertie-Kaufhauses eindeutige Priorität einzuräumen.

Bestandsstandorte Nahversorgung (Seite 74 ff.)

Zur langfristigen Sicherung und der geordneten Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung ist die Ausweisung von Bestandsstandorten Nahversorgung als gebietsscharfe Abgrenzung vorgesehen. In diesen ist auch zukünftig die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittelmärkte) – auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum – zur Versorgung des umliegenden Gebiets möglich. Folgende Bestandsstandorte sind im Konzept aufgeführt:

- Standortbereich Martin-Luther-Straße
- Standortbereich IBAG-Gelände/Roßlaufstraße
- Standortbereich Speyerdorfer Straße
- Standortbereich REWE Mußbach
- Standortbereich Flugplatz/Kaserne Lachen-Speyerdorf
- Standortbereich Gäustraße Geinsheim
- Standortbereich NORMA Gimmeldinger Straße

Planstandorte Lebensmittelnahversorgung (Seite 83 ff.)

Bei der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Hambach am Diedesfelder Weg wurde der Standort bereits mit der oberen Planungsbehörde abgestimmt.

Aufgrund der Unterversorgung in der Weststadt/Schöntal wurden zwei Standorte als „Planstandorte Lebensmittelnahversorgung“ bestimmt. Neben dem Standort des ehemaligen Demeta-Geländes (Amalienstraße 52-46) eignen sich die Flächen neben dem Eigenbetrieb Stadtentsorgung (Talstraße 148).

Sortimentsliste (Seite 93 ff.)

Grundsätzlich wurde sich bei der Sortimentszuordnung in „innenstadtrelevant“ und „nicht innenstadtrelevant“ am Landesentwicklungsprogramm IV orientiert.

Im Folgenden sind die Sortimente aufgeführt, die im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2011 der Stadt Neustadt an der Weinstraße eine andere Zuordnung erhielten. Die Änderungen sind jeweils begründet.

Kurzbezeichnung Sortiment	Innenstadtrelevant	nicht innenstadtrelevant**
Musikinstrumente und Musikalien	■	EHK 2011 Musikinstrumente
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	EHK 2011 / ■*	□
Zeitungen/Zeitschriften	EHK 2011 / ■*	□
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	EHK 2011	■
Fahrräder und Zubehör	■	EHK 2011

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch nahversorgungsrelevant; ** gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant; erläuternd, aber nicht abschließend.

Steuerungsleitsätze (Seite 98 ff.)

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft. Die Steuerungsleitsätze sind im Folgenden aufgeführt:

Leitsatz I: Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment soll auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden.

Leitsatz II: Innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Bestandsstandorten Nahversorgung sowie an Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung vorgesehen werden.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment sollte primär am Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum angesiedelt werden.

Leitsatz IV: Bestehenden Einzelhandelsbetrieben kann ausnahmsweise im Sinne des Bestandsschutzes eine einmalige, geringfügige Verkaufsflächenerweiterung innerhalb der Geltungsdauer des Konzeptes gewährt werden.

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben („Annexhandel“) mit Bedingungen an die Verkaufsfläche.

Neustadt an der Weinstraße, 13.05.2020

Oberbürgermeister