

Drucksache Nr.: 379/2020

Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 2

Az.: 220mm

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	10.12.2020	Ö	zur Vorberatung
Wirtschaftsbeirat	10.12.2020	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	15.12.2020	Ö	zur Beschlussfassung

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Neustadt an der Weinstraße - Beschlussfassung

Antrag:

Der Stadtrat beschließt

- a) über die während der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen
- b) das Einzelhandelskonzept.

Begründung:

Vom Planungsbüro Stadt + Handel aus Dortmund wurde unter enger Beteiligung der Politik, der Verwaltung, der Vertretung des Handels und der Verbände die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2011 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. Im Wesentlichen dient das Einzelhandelskonzept als Begründungs- und Abwägungsgrundlage in der kommunalen Bauleitplanung, sowie für zukünftige planerische Entscheidungen in Baugenehmigungsverfahren. Als solches bauleitplanerisches Instrument kann es aus Sicht von Regional- und Landesplanung Beiträge leisten, die Innenstadt vor Flächenkonkurrenzen an anderer Stelle – auch beziehungsweise gerade in Nachbarkommunen – zu schützen. Es ist jedoch nicht angesehen, individuelle Lösungen für kleinteilige Ladenleerstände zu finden. Diese Aufgabe ist vor dem Hintergrund der Corona-Situation zunehmend dringlicher, bedarf jedoch anderer Instrumente (z.B. Citymanagement, Mietzuschüsse für Neugründer, Ansprechen der Vermieter).

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, des Wirtschaftsbeirats, Vertretern des Gewerbevereins Willkomm, der Industrie- und Handelskammer Pfalz, dem Handelsverband Mittelrhein-Rheinhausen-Pfalz und einer informellen Beteiligung wurde das Konzept in einem Gespräch am 03.03.2020 mit der Landes- und Regionalplanung (SGD Süd als Obere Landesplanungsbehörde und VRN als Träger der Regionalplanung) vorabgestimmt. Mit Schreiben vom 17.06.2020 wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden aufgefordert, ihre Stellungnahme bis zum 20.07.2020 abzugeben. In der Beteiligungsrunde sind bei der Verwaltung zwei Stellungnahmen eingegangen. Die vom Gutachterbüro Stadt + Handel durchgeführte Abwägung der Stellungnahmen ist dieser Vorlage beigelegt.

Ein geplanter dritter Arbeitskreis, der sich insbesondere mit der Attraktivierung der Innenstadt sowie den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Einzelhandel befasst, konnte aufgrund der Pandemieentwicklungen vorerst nicht stattfinden. Die Themen des ausgefallenen Arbeitskreises werden jedoch durch geplante Veranstaltungen der Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft mbH aufgegriffen und auch zeitnah diskutiert werden.

Inhalte des Einzelhandelskonzepts:

Die Inhalte des Konzepts wurden in zwei Arbeitskreissitzungen bereits vorabgestimmt. Nach Vorlage des Konzepts in der Entwurfsfassung kritisierte der Stadtrat einige Anpassungen im Konzept, insbesondere zur Sortimentsliste und der Zuordnung der Sortimentsgruppen in innenstadtrelevante sowie in nicht innenstadtrelevante Sortimente. Nach erneuten Abstimmungen mit der Oberen Planungsbehörde wird seitens der Verwaltung den Forderungen des Stadtrats gefolgt und dem Gremium das Konzept zur Beschlussfassung vorgelegt.

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

Anpassung Zentraler Versorgungsbereich (vgl. Kapitel 6.1.3)

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 (vgl. Kapitel 6.1.3)

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 die 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 (vgl. Kapitel 6.2.2)

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 (vgl. Kapitel 6.2.3)

Bei der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Hambach am Diedesfelder Weg wurde der Standort bereits mit der Oberen Planungsbehörde abgestimmt. Gegenüber der Vorlage des Konzepts in der Entwurfsfassung wurde hier nach Abstimmung mit der SGD Süd die Verkaufsflächengröße angepasst.

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 (vgl. Kapitel 7)

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 der Sortimentsliste gegenüber der Vorschlagsliste des Landesentwicklungsprogramms IV ergaben sich aufgrund von Forderungen des Stadtrats. Die Änderungen sind im Konzept explizit 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 (vgl. Kapitel 8)

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels sowie 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.

In der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr wird das Büro „Stadt+Handel“ die gesamten Inhalte näher erläutern.

Neustadt an der Weinstraße, 17.11.2020

Oberbürgermeister