

**Fortschreibung des
Einzelhandelskonzepts für die Stadt
Neustadt an der Weinstraße**
**Abwägung der eingegangene Stellungnahmen
im Rahmen der Beteiligung der
Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

Dortmund/Karlsruhe, 24. November 2020

STADT+HANDEL

Im Auftrag von:

Stadt Neustadt an der Weinstraße

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafenstraße 11	Tibarg 21	Beiertheimer Allee 22	Markt 9
44263 Dortmund	22459 Hamburg	76137 Karlsruhe	04109 Leipzig
Fon: +49 231 8626890	Fon:+49 40 53309646	Fon:+49 721 14512262	Fon:+49 341 92723942
Fax: +49 231 8626891	Fax:+49 40 53309647	Fax:+49 721 14512263	Fax:+49 341 92723943

Stadt + Handel
Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbB

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

1 Einführung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Neustadt an der Weinstraße (Stand 8. Mai 2020) sind folgende Rückmeldungen ohne Bedenken und Anregungen zum Entwurf eingegangen:

- Stadt Bad Dürkheim
- Kreis Bad Dürkheim
- Gemeinde Haßloch
- Gewerbeaufsicht SGD Süd

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für die Pfalz (20. Juli 2020) zum Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts¹ für die Stadt Neustadt an der Weinstraße (Stand 8. Mai 2020) enthält Anregungen und Bedenken.

Die SGD Süd wurde in ihrer Funktion als obere Landesplanungsbehörde nach Abstimmung mit der Stadtverwaltung Neustadt a. d. W. um eine erneute Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme (6. November 2020) enthält Anregungen und Bedenken.

Die beiden voranstehenden Stellungnahmen (IHK Pfalz, SGD Süd) mit Anregungen und Bedenken werden nachfolgend sachlich eingeordnet sowie entsprechende Abwägungsvorschläge formuliert.

¹ Im Folgendem abgekürzt als Entwurf EHK Neustadt a. d. W.

2 Stellungnahme IHK Pfalz (20. Juli 2020)

2.1 Stellungnahme (S. 1, 4. Absatz)

„Positiv zu bewerten ist jedoch, dass unsere Anregungen bezüglich der in den Unterlagen enthaltenen Sortimentsliste Berücksichtigung gefunden haben. So wurden anders als im vorherigen Entwurf des Büros Stadt + Handel vom Dezember 2019 u.a. die Sortimente Campingartikel (ohne Campingmöbel), Lampen/Leuchten sowie Fahrräder und Zubehör den innenstadtrelevanten Sortimenten zugeordnet. Dies begrüßen wir ausdrücklich.“

Sacheinordnung

- Die Sortimente Campingartikel (ohne Campingmöbel) sowie Lampen/Leuchten sind gemäß des aktuellen Stands des Entwurfs EHK Neustadt a. d. W. als innenstadtrelevant eingeordnet.
- Bereits in der 2. Arbeitskreissitzung (14. November 2019) zur Fortschreibung des EHK Neustadt a. d. W. wurde die Bewertung des Sortiments Fahrräder und Zubehör ausführlich diskutiert. In dieser Sitzung wurde mehrheitlich - lediglich mit gegenteiliger Meinung der Vertreterin der SGD Süd - unter Beteiligung von Mitgliedern des Stadtrats Neustadt a. d. W., Vertretern der Stadtverwaltung und Vertretern des Neustädter Einzelhandels beschlossen, das Sortiment Fahrräder und Zubehör in der Neustädter Sortimentsliste als nicht innenstadtrelevant zu definieren. Die IHK Pfalz war in der 2. Arbeitskreissitzung (14. November 2019) nicht anwesend, wenngleich geladen.
- Im Rahmen des Beschlusses zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Fortschreibungen des Einzelhandelskonzepts in der Sitzung des Stadtrats der Stadt Neustadt a. d. W. am 2. Juni 2020 äußerte die Politik Kritik an der Ausweisung des Sortiments Fahrräder und Zubehör als innenstadtrelevant und formulierte die stadtentwicklungspolitische Zielstellung, das Sortiment Fahrräder und Zubehör als nicht innenstadtrelevant in Neustadt a. d. W. einzuordnen.
- Im Rahmen einer vertiefenden und ausführlichen Begründung im aktuellen Stand des Entwurfs EHK Neustadt a. d. W. (s. Kapitel 7.2, S. 98f) ist das Sortiment Fahrräder und Zubehör als nicht innenstadtrelevant in der Neustädter Sortimentsliste eingeordnet. Hierfür sei auf die entsprechende ausführliche Begründung im Entwurf EHK Neustadt a. d. W. zur Einordnung des Sortiments (vgl. Entwurf EHK Neustadt a. d. W., Kapitel 7.2, S. 98f) sowie auf die unten stehende Stellungnahme 3.5 verweisen.

Abwägungsvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2.2 Stellungnahme (S. 1, 5. Absatz)

„Die Hinweise der IHK Pfalz in Bezug auf die weiteren Ergänzungsstandorte, die aus unserer Sicht in das Einzelhandelskonzept aufzunehmen sind, wurden hingegen nicht berücksichtigt. Weder die bereits bestehende Decathlonfiliale an der Louis-Escande-Straße noch die H&H Handrich Moderner Baubedarf GmbH in der Landauer Straße wurden in das Konzept aufgenommen.“

Sacheinordnung

- Die seitens der IHK Pfalz angeführten Standorte in der 2. Arbeitskreissitzung (14. November 2019) zur Fortschreibung des EHK Neustadt a. d. W. ausführlich diskutiert. Die IHK Pfalz war in der 2. Arbeitskreissitzung (14. November 2019) nicht anwesend, wenngleich geladen.
- In der 2. Arbeitskreissitzung (14. November 2019) zur Fortschreibung des EHK Neustadt a. d. W. wurden einheitlich beschlossen, die genannten Standorte nicht als Ergänzungsstandorte für den großflächigen nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel auszuweisen.
- Konzeptionell ist dies wie folgt zu begründen: *„Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, aber dafür leistungsfähige Ergänzungsstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelfürzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.“* (vgl. Kapitel 6.3.1 Entwurf EHK Neustadt a. d. W., S. 92)
- Insbesondere dem Bereich um den Bestandsbetrieb Decathlon („Quartier Hornbach“) sollen zugunsten der Entwicklungsmöglichkeiten für Handwerks-/Gewerbebetriebe keine Einzelhandelsentwicklungsmöglichkeiten mehr zugestanden werden.
- Bei dem Betrieb H&H Handrich Moderner Baubedarf GmbH an der Landauer Straße handelt es sich um einen Bestandsbetrieb mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment. Der Betrieb genießt grundsätzlich - wie alle Bestandsbetriebe in Neustadt a. d. W. - Bestandsschutz. Die Entwicklung des Betriebs ist grundsätzlich weiterhin gemäß Leitsatz III des Entwurf EHK Neustadt a. d. W. möglich.

Abwägungsvorschlag

Die Ausweisung von zusätzlichen Ergänzungsstandorten im Stadtgebiet von Neustadt a. d. W. durch das Einzelhandelskonzept ist stadtentwicklungspolitisch weder zielführend noch gewünscht.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.3 Stellungnahme (S. 1, 6. Absatz)

„Besonders kritisch stellt sich aus unserer Sicht die Situation in Hambach dar. In dem uns vorliegenden Konzeptentwurf vom Dezember 2019 sollte im nördlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Hambach perspektivisch ein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt werden. Dieser wurde als Planstandort Nahversorgung mit in das Konzept aufgenommen. Diesem Vorhaben äußerten wir uns bereits in der vorangegangenen Stellungnahme kritisch, da die tatsächliche Notwendigkeit aus den uns vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich wurde.“

Sacheinordnung

- Im Entwurf EHK Neustadt a. d. W. wird in der Einführung zu Kapitel 6.2.3 (S. 84) die konzeptionelle Notwendigkeit zur Schaffung einer fußläufigen und wohnortnahen Nahversorgung für die Ortsteile Hambach und Diedesfeld ausführlich dargelegt: *„Im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. d. W. lassen sich zwei Bereiche identifizieren, in denen aufgrund der unzureichenden Nahversorgungssituation Potenziale für Neuansiedlungen bestehen (siehe Abbildung 25). Dazu zählen der westliche Siedlungsbereich der Kernstadt sowie der Südosten des Ortsteils Hambach und der angrenzende Ortsteil Diedesfeld. In beiden Siedlungsbereichen bestehen aktuell Entwicklungsnotwendigkeiten² zur Verbesserung der fußläufigen bzw. wohnortnahen Nahversorgung. Nach dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bestehen auf gesamtstädtischer Ebene nur noch Potenziale für Arrondierungsspielräume³ (s. Kapitel 5.1.3). Gleichwohl ist die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung ein erklärtes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Neustadt a. d. W. (s. Kapitel 5.2 Ziel 3). Der Ausbau bzw. die Herstellung der fußläufigen bzw. wohnortnahen Nahversorgung in den beiden Siedlungsbereichen ist somit konform zur entsprechenden Zielstellung dieses Konzepts, welches die entsprechende stadtentwicklungspolitische Zielstellung der Stadt Neustadt a. d. W. abbildet.“*
- Bereits in der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße aus dem Jahr 2011 wurde ein Nahversorgungsdefizit in Hambach und Diedesfeld festgestellt. Dieser zeitliche Bezug wird auch im Entwurf EHK Neustadt a. d. W. (S. 87) aufgegriffen: *„Bereits im EHK 2011 wurde die räumliche Nahversorgungslücke in den beiden Ortsteilen thematisiert. Ein entsprechender Standort zu Behebung der räumlichen Nahversorgungslücke konnte im Rahmen der Erstellung des*

² Fußnote 47 im Entwurf EHK Neustadt a. d. W.: *„Entsprechende Größenordnungen sind im Bedarfsfall im Sinne der nahzuversorgenden Bevölkerung abzuleiten und zu prüfen.“*

³ Fußnote 48 im Entwurf EHK Neustadt a. d. W.: *„Hier ist gleichwohl zu berücksichtigen, dass die rechnerischen Potenziale durch großflächige Einzelhandelsangebote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, v. a. durch das in nicht integrierter Lage befindliche SB-Warenhaus Globus limitiert werden.“*

EHK 2011 trotz intensiver Standortsuche nicht identifiziert werden. Im EHK 2011 wurde jedoch bereits festgelegt, dass bei einer Fortschreibung des Konzeptes, wie sie aktuell erfolgt, die Nahversorgungssituation in den Ortsteilen Hambach und Diedesfeld nochmals dezidiert geprüft und für diese - sofern möglich - auch konzeptionelle Verbesserungsmöglichkeiten angestrebt werden sollten."

Abwägungsvorschlag

Es ist erklärtes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Neustadt a. d. W., die Nahversorgung in den Ortsteilen Hambach und Diedesfeld zu verbessern. Die angestrebte Verbesserung ist konzeptionell begründet.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.4 Stellungnahme (S.2, 1. Absatz)

„In dem nun vorgelegten, aktualisierten Entwurf ist dieser Standort nun als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Diedesfelder Weg vorgesehen. Besonders die angegebene Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters mit maximal 2.100 m² sowie die davon anteilige Verkaufsfläche des Sortimentsbereichs Nahrungs- und Genussmittel von 1.700 m² ist aus unserer Sicht sehr hoch angesetzt und nicht nachvollziehbar. Falls nicht bereits erfolgt, bitten wir darum, diese Planungen daher vorab mit dem Verband Region Rhein-Neckar sowie der oberen Planungsbehörde abzustimmen. Die Erreichbarkeit des Standorts ist darüber hinaus nach Einschätzung der IHK Pfalz nicht optimal, zudem ist dieser vor dem Hintergrund der fußläufigen Nahversorgung zu wenig integriert. Insbesondere deshalb haben wir Bedenken gegenüber der genannten Verkaufsflächengröße und regen an diese nochmals zu überdenken und ggf. zu reduzieren.“

Sacheinordnung

- Die Planungen wurden mit der oberen Planungsbehörde (SGD Süd) intensiv abgestimmt. Als Ergebnis der intensiven Abstimmungen steht, dass am Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Diedesfelder Weg ein Lebensmittelvollsortimenters mit 1.600 m² VKF (zzgl. Bäckerei im Vorkassenbereich) angesiedelt werden kann. Die entsprechenden Ausführungen finden sich im Entwurf EHK Neustadt a. d. W. Einführung in Kapitel 6.2.3 (S. 86f).
- Der Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Diedesfelder Weg hat sich *„...als potenzieller Standort für die Verbesserung der räumlichen Nahversorgung in Hambach und Diedesfeld herauskristallisiert. Alternative Standorte konnten im Rahmen der Fortschreibung des Konzeptes, trotz einer intensiven Standortanalyse, nicht identifiziert werden. Seitens der Stadt Neustadt a. d. W. konnte ein Erwerb von Grundstücken zur Schaffung eines besser integriert liegenden Nahversorgungsstandortes nicht zielführend zum Abschluss gebracht werden.“* (vgl. Entwurf EHK Neustadt a. d. W. Kapitel 6.2.3, S. 87)

Abwägungsvorschlag

Es ist erklärtes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Neustadt a. d. W., die Nahversorgung in den Ortsteilen Hambach und Diedesfeld zu verbessern. Der dafür avisierte Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung ist alternativlos. Die angestrebte konzeptionell begründete Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters wurde mit der SGD Süd abgestimmt und dahingehend die Dimensionierung des geplanten Lebensmittelvollsortimenters angepasst.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

3 Stellungnahme Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt an der Weinstraße (06.11.2020)

3.1 Stellungnahme (S. 2, 1. Absatz)

„Die Verkaufsflächenpotenziale (Tab. 11) sollten nochmals überprüft werden, gerade unter dem Aspekt der Erweiterung des Bödeker Marktes und der zukünftigen Nachnutzung des HELA Baumarktes.“

Sacheinordnung

- Die Berechnung der Verkaufsflächenpotenziale im Entwurf EHK Neustadt a. d. W. basieren grundsätzlich auf den Daten der Einzelhandelsbestandserhebung (Stand 07/2019) sowie den absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Stand 08/2019) und den versorgungsstrukturellen Zielperspektiven für die Stadt Neustadt a. d. W. (vgl. Entwurf EHK Neustadt a. d. W. Kapitel 5.1). Eine umfassende Neuberechnung aufgrund (sich ständig) veränderten Rahmenbedingungen ist daher zunächst im laufenden Prozess nicht grundsätzlich ohne größere Umstände möglich.
- Die ermittelten Potenziale sind auch nicht - wie im Entwurf EHK Neustadt a. d. W. ausgeführt (Kapitel 5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen, S. 49f) - als „Grenze der Entwicklung“ zu verstehen. Vielmehr gilt (s. ebenda): *„Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, sofern sie mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Neustadt a. d. W. korrespondieren. Dies kann der Fall sein, wenn eine Ansiedlung an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten und konzeptionell konformen Standort (z. B. Innenstadtzentrum) erfolgen soll.“*
- Gleichwohl können die Entwicklungen der Erweiterung des Bödeker Marktes und des Abgangs des Baumarkts Hela Profi Zentrum im Kontext des ermittelten Entwicklungsrahmens verbal-argumentativ gewürdigt werden.
- Der Bödeker Markt hat nach Auskunft der Stadt Neustadt a. d. W. (Stand 11/20) eine Erweiterung der Verkaufsfläche - unter Einbezug der bisherigen Verkaufsfläche des Adlermarktes - auf rd. 3.600 m² vorgenommen. Somit sind am Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum in Summe zusätzlich 600 m² Verkaufsfläche vermutlich nahezu in Gänze im innenstadtrelevanten Sortiment Bekleidung entstanden.
- Das im Entwurf EHK Neustadt a. d. W. ermittelte Entwicklungspotenzial im Sortimentsbereich Bekleidung für die *Ansiedlung kleinerer Märkte als auch großer Fachmärkte* wird dadurch - wenn auch nicht in erheblichem Umfang - eingeschränkt. Gleichwohl sollte es weiterhin stadtentwicklungspolitisches Ziel der

Stadt Neustadt a. d. W. sein, ein entsprechendes Sortimentsangebot, auch in Fachmarktgrößen, im Innenstadtzentrum anzusiedeln, da dies der konzeptionelle Positivstandort für das Sortiment Bekleidung ist. Insofern sind die durch die Bödeker-Entwicklung verringerten Entwicklungspotenziale im Sortiment Bekleidung konzeptionell negativ zu beurteilen, sollten jedoch nicht sinnvollen Entwicklungen im städtebaulich präferierten Innenstadtzentrum entgegenstehen. Eine entsprechende Beschränkung von Ansiedlungen im Sortiment Bekleidung im Innenstadtzentrum unter Verweis auf zu geringe Potenziale - was trotz der Bödeker-Entwicklung nicht der Fall ist - stände zudem im Widerspruch zur Rechtsprechung des EuGH zur Dienstleistungsrichtlinie (DL 2006/123/EG).

- Durch den Betriebsabgang des Baumarkts Hela Profi Zentrum entstehen insbesondere im Sortimentsbereich Baumarktsortiment i. e. S. sowie nachgeordnet im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf Entwicklungspotenziale. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die in den beiden genannten Sortimentsbereichen ansässigen Bestandsstrukturen in Neustadt a. d. W. einen Großteil der durch den Betriebsabgang frei werdenden Kaufkraft zu binden vermögen. Die entsprechenden Entwicklungspotenziale dürften demnach deutlich kleiner ausfallen, als die entsprechenden abgehenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen des Baumarkts Hela Profi Zentrum.
- Da es sich bei den beiden Hauptsortimenten des Baumarkts Hela Profi Zentrum - Baumarktsortiment i. e. S. sowie Pflanzen/Gartenbedarf - um nicht innenstadtrelevante Sortimente handelt, wären bei entsprechenden Ansiedlungsvorhaben insbesondere die städtebaulichen Auswirkungen auf die konzeptionellen Zielstellungen für den Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum zu prüfen.

Abwägungsvorschlag

Die Anregung wird zu Kenntnis genommen, der Entwurf EHK Neustadt a. d. W. wird an entsprechender Stelle wie folgt ergänzt:

Im Entwurf EHK Neustadt a. d. W. wird in Kapitel 5.1.3 *Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Neustadt a. d. W.* auf die veränderten Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Bekleidung (Bödeker-Entwicklung) in Fußnote 31 (S. 58) wie folgt verwiesen: *„Am Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum hat der Fachmarkt BÖ Schuhe & Fashion unter Einbezug der Verkaufsflächen des Fachmarkts Adler auf rd. 3.600 m² VKF vorrangig im Sortimentsbereich Bekleidung erweitert. Hierbei handelt es sich um eine Entwicklung, die zum Zeitpunkt der Ermittlung des oben dargestellten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens noch nicht abzusehen war. Trotz der Erweiterung des Fachmarktes BÖ Schuhe & Fashion am Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum bestehen weiterhin deutliche Entwicklungspotenziale für kleinerer Märkte als auch große Fachmärkte im Sortimentsbereich Bekleidung.“*

Im Entwurf EHK Neustadt a. d. W. wird in Kapitel 5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Neustadt a. d. W. auf die veränderten Angebotsstrukturen in den Sortimentsbereich Baumarktsortimenten i. e. S. sowie Pflanzen/Gartenbedarf (Betriebsabgang Baumarkt Hela Profi Zentrum) auf Seite 59 wie folgt eingegangen:

*„Durch den für Ende 2020 geplanten Marktaustritt des Baumarkts Hela Profi Zentrum Neustadt sind im Sortimentsbereich **Baumarktsortiment i. e. S** sowie nachgeordnet im Sortiment **Pflanzen/Gartenbedarf** Entwicklungspotenziale zu erwarten. Der Marktaustritt des genannten Betriebs war bei der Ermittlung des oben dargestellten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens noch nicht abzusehen. Die entsprechenden Entwicklungspotenziale dürften deutlich kleiner ausfallen, als die entsprechenden abgehenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen des genannten Betriebs. Da es sich bei den beiden Hauptsortimenten des genannten Betriebs - Baumarktsortiment i. e. S sowie Pflanzen/ Gartenbedarf - um nicht innenstadtrelevante Sortimente (s. Kapitel 7.2) handelt, wären bei entsprechenden Ansiedlungsvorhaben insbesondere die städtebaulichen Auswirkungen auf die konzeptionellen Zielstellungen für den Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum zu prüfen.“*

3.2 Stellungnahme (S. 2, 2. Absatz)

„Für die Berechnung der Verkaufsflächengröße des Lebensmittelvollsortimentsmarktes Diedesfelder Weg in Hambach werden die Einwohnerzahlen von Hambach und Diedesfeld herangezogen. Aufgrund der räumlichen Lage können die Einwohner von Diedesfeld jedoch nicht komplett als Argumentationsgrundlage dienen, sondern nur zu einem geringen Anteil. Der Standort wird im Einzelhandelskonzept als Versorgungsbereich Lebensmittel-nahversorgung ausgewiesen mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m², davon 1.300 m² Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Der Hinweis, dass aus gutachterlicher Sicht größere Verkaufsflächen möglich wären, sollte entfallen.

Der Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.600 m² für einen Lebensmittelvollsortimentmarkt kann aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde an diesem Standort zugestimmt werden. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind an diesem Standort nicht zulässig.“

Sacheinordnung

- Es ist sachlich korrekt, dass für die „Prüfung, welche Verkaufsfläche i. S. der Herstellung und Sicherung der Nahversorgung für die beiden Ortsteile Hambach und Diedesfeld aus fachgutachterlicher Perspektive sowie konzeptionell max. tragfähig wäre“, die Einwohnerzahlen von Hambach und Diedesfeld herangezogen werden.
- Dem Seitens der SGD Süd angeführten Aspekts, dass die Einwohner von „Diedesfeld jedoch nicht komplett als Argumentationsgrundlage dienen [können], sondern nur zu einem geringen Anteil“ wird im Rahmen der Herleitung der maximal tragfähigen Verkaufsfläche für die Herstellung und Sicherung der Nahversorgung für die

beiden Ortsteile wie folgt Rechnung getragen (Hervorhebung Verfasser): *„Berücksichtigung finden hierbei die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung bis 2025 in den beiden durch den Planstandort zu versorgenden Ortsteilen Hambach und Diedesfeld. Für die Kaufkraftabschöpfung durch das Planvorhaben zur Sicherung bzw. Herstellung der Nahversorgung in den beiden Ortsteilen Hambach und Diedesfeld sind die siedlungsräumlichen Strukturen und die jeweilige Entfernung zu den wesentlichen Wettbewerbsstrukturen (v. a. die des Weinstraßenzentrums mit dem SB-Warenhaus Globus) sowie des Lebensmitteldiscounters NETTO-City im Norden des Ortsteils Hambach zu berücksichtigen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der Planstandort aus großen Teilen des Ortsteils Hambach fußläufig erreichbar ist, jedoch nur aus einem kleinen Teilbereich des Ortsteils Diedesfeld (s. Abbildung 34). Somit kann der Standort für große Teile des Ortsteils Hambach die wohnungsnaher Nahversorgung gewährleisten, für den Ortsteils Diedesfeld jedoch zum größten Teil nur die wohnortnahe Nahversorgung. Daher erscheint es aus fachgutachterlicher Sicht geboten, bei der Ableitung einer Verkaufsfläche, die der Herstellung und Sicherung der Nahversorgung der beiden Ortsteile dienen soll, ortsteilspezifische Kaufkraftabschöpfungen anzunehmen. Eine Kaufkraftabschöpfung durch das Planvorhaben i. H. v. rd. 35 %⁴ aus Hambach und i. H. v. rd. 20 % aus Diedesfeld erscheint aus fachgutachterlicher Sicht zur Sicherung bzw. Herstellung der Nahversorgung realistisch sowie konzeptionell begründbar.“* (vgl. Entwurf EHK Neustadt a. d. W. Kapitel 6.2.3, S. 88)

- Demnach wird im Rahmen der *„Prüfung, welche Verkaufsfläche i. S. der Herstellung und Sicherung der Nahversorgung für die beiden Ortsteile Hambach und Diedesfeld aus fachgutachterlicher Perspektive sowie konzeptionell max. tragfähig wäre“* dem Hinweis der SGD Süd, dass die Einwohner von *„Diedesfeld jedoch nicht komplett als Argumentationsgrundlage dienen [können], sondern nur zu einem geringen Anteil“* ausreichend Rechnung getragen.
- Wengleich der Fußnotenhinweis, dass *„... aus gutachterlicher Sicht größere Verkaufsflächen möglich wären ...“*, aus fachgutachterlicher Perspektive insbesondere vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des EuGH zur Dienstleistungsrichtlinie (DL 2006/123/EG) sachgerecht ist, wird die entsprechende Fußnote gestrichen.
- Der Hinweis, *Weitere Einzelhandelsbetriebe sind an diesem Standort nicht zulässig*, ist insofern konzeptkonform, dass die Ansiedlung weiterer, insbesondere großflächiger Nahversorgungsbetriebe oder Betriebe mit innenstadtrelevantem

⁴ Fußnote 52 im Entwurf EHK Neustadt a. d. W.: *„In der Fachdiskussion wird üblicherweise davon ausgegangen, dass Lebensmittelvorhaben, die der Nahversorgung dienen sollen, eine rechnerische Kaufkraftabschöpfung von rd. 35 - 50 % aus dem zugeordneten (i. d. R. fußläufigen) Versorgungsbereich erreichen dürfen.“*

Hauptsortiment zur Herstellung und Sicherung der Nahversorgung in Hambach und Diedesfeld am Standort nicht notwendig erscheinen. Hiervon ausgenommen ist jedoch eine potenzielle kleinflächige Bäckerei (bis zu 30 m² VKF) im Vorkassenbereich des Lebensmittelvollsortimenters, welche die Betriebsform Lebensmittelvollsortimenter in der sozioökonomischen Realität regelmäßig ergänzt und von welcher keine negativen Auswirkungen weder auf Nahversorgungsstrukturen in den beiden Ortsteilen noch in den restlichen Bereichen von Neustadt a. d. W. oder Nachbarkommunen auszugehen ist.

Abwägungsvorschlag

Die Anregung wird zu Kenntnis genommen.

Die oben angeführte Fußnote wird gestrichen.

Der Entwurf EHK Neustadt a. d. W. wird wie folgt ergänzt:

„Mit Ausnahme einer potenziellen kleinflächigen Bäckerei (additiv bis zu 30 m² VKF) im Vorkassenbereich eines Lebensmittelvollsortimenters sind keine weiteren Betriebe - insbesondere großflächige Nahversorgungsbetriebe oder Betriebe mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment - zur Herstellung und Sicherung der Nahversorgung in Hambach und Diedesfeld notwendig und somit konzeptionell am Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Diedesfelder Weg nicht begründbar.“

3.3 Stellungnahme (S. 2, 3. Absatz bis S. 3, Aufzählungszeichen 3)

„Des Weiteren sei nochmals darauf verwiesen, dass die bereits realisierte Erweiterung des Bödeker Marktes (innenstadtrelevante Sortimente: Schuhe/Lederwaren und Bekleidung) im Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum dem Leitgedanken des Einzelhandelskonzepts grundlegend widerspricht, wonach die innerstädtischen Versorgungsstrukturen erhalten bzw. weiterentwickelt werden sollen. Mit dieser Erweiterung verschärft sich die Schieflage von innerstädtischem Handel und Handel an nicht-integrierten Standorten, die Attraktivität der Innenstadt leidet weiter und die Verödung der Innenstadt wird noch aktiv von der Stadt Neustadt an der Weinstraße befördert.

Laut E-Mail vom 28.10.2020 der Stadt Neustadt an der Weinstraße wurde das Bauvorhaben des Bödeker Marktes auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West genehmigt. Die bestehende Verkaufsfläche von Adler und Bödeker belief sich auf ca. 3.000 m². Durch den Umbau wird nun eine Verkaufsfläche von 3.560 m² erreicht. In veröffentlichten Presseartikeln und der Homepage der Firma Bödeker wird die Verkaufsfläche sogar mit 4.000 m² genannt.

Diese Verkaufsflächenerweiterung läuft dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches entgegen und entspricht nicht den Vorgaben und Zielen des Einzelhandelskonzeptes und konterkariert dieses sogar. Innenstadtrelevante Sortimente sind am Ergänzungsstandort

restriktiv zu handhaben, wie im Einzelhandelskonzept (S. 60) festgeschrieben ist. Auf S. 92 ist für den Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum folgendes festgelegt:

- Verkaufsflächenanteil für innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente langfristig zu reduzieren,
- Keine Neuansiedlung von innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Betriebe sowie restriktiver Umgang mit entsprechenden Randsortimenten,
- Keine weiteren Maßnahmen zur Steigerung der Standortattraktivität gegenüber des zentralen Versorgungsbereiches."

Sacheinordnung

- Die Aussage, dass die die bereits realisierte Erweiterung des Bödeker Marktes den grundsätzlichen Zielstellungen - v. a. den Zielen für das Innenstadtzentrum und den Regelungsinhalten für den Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum - des Entwurf EHK Neustadt a. d. W. entgegen steht, ist vollumfänglich korrekt.

Abwägungsvorschlag

Die Anregung wird zu Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Änderungsnotwendigkeit für den Entwurf EHK Neustadt a. d. W.

3.4 Stellungnahme (S. 3, 3. Absatz - 5. Absatz)

„Bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße aus dem Jahr 2011 sind diese Entwicklungsziele sowie die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches festgeschrieben. Somit besteht hinsichtlich dieser Zielsetzung bei allen Beteiligten seit vielen Jahren grundsätzlich Konsens, jedoch wird seitens der Stadt in der konkreten Umsetzung von Vorhaben regelmäßig davon abgewichen.

Im Einzelhandelskonzept ist auch für den Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum die Bauleitplanung zu nennen sowie die Verkaufsflächen nach Sortimenten hinzuzufügen. Für die Schließung des Hela-Baumarktes Ende des Jahres 2020 ist zu beachten, dass im Ergänzungsstandort nicht-innenstadtrelevanter Einzelhandel anzusiedeln ist.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs wird empfohlen, die Bauleitpläne am Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum entsprechend anzupassen und innenstadt-relevantes Sortiment auszuschließen. Dies ist auch im Einzelhandelskonzept zu nennen. Eine weitere Möglichkeit wäre, die Fläche des Hela-Baumarktes für Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen."

Sacheinordnung

- Der Vorwurf, dass seitens der Stadt Neustadt a. d. W. davon abgewichen wird, den ZVB Innenstadt zu stärken und innenstadtrelevante Sortimente in nicht integrierten Lagen zurückzufahren, wird seitens der Stadtverwaltung Neustadt a. d. W. zurückgewiesen.
In der Innenstadt engagiert sich die Stadtverwaltung seit Jahren z. B. in Sachen

der Reaktivierung des Hertie-Objektes, der Attraktivierung von Straßen, Plätzen und Grünanlagen sowie der Schaffung von Stellplätzen in zentraler Lage (perspektivisch: Parkdecks am ehemaligen Hertie und im Hauptpost-Areal). Auf der „Grünen Wiese“ wiederum wurde bspw. von innenstadtrelevanten Sortimentsreserven im Bebauungsplan nördlich des Decathlon-Marktes kein Gebrauch gemacht – durch Ansiedlung des Cineplex-Kinos und einer bevorstehenden Ansiedlung eines Kaffee-Röstereibetriebs. Mit Schließung des HELA-Marktes werden ebenfalls innenstadtrelevante Randsortimente aufgegeben. Beim Wechsel des Betriebs Hellriegel auf den Betreiber Dänisches Bettenlager kam es, wenn auch nur geringfügig, ebenfalls zur Reduktion von innenstadtrelevanten Verkaufsflächen.

- Die Bauleitplanung für den Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum wird im Entwurf EHK Neustadt a. d. W. ergänzt.
- Bzgl. einer konzeptkonformen Nachnutzung des Baumarktes Hela Profi Zentrum wird auf die Empfehlung für den Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum (s. Kapitel 6.3.2) des Entwurfs EHK Neustadt a. d. W. verwiesen. Gemäß des gültigen Bebauungsplans "Chemnitzer Straße", Neufassung und Erweiterung, Teil West (24.07.1997) ist im SO 3 (Standort Baumarkt Hela Profi Zentrum) „nur für Einzelhandelsortimente, die nicht bevorzugt oder ihrer Eigenart nach in der Innenstadt sein sollten (nicht Innenstadtrelevante Sortimente, wie nachfolgend aufgeführt), zulässig“. Die Bauleitplanung sollte an die aktuelle Sortimentsliste (Kapitel 7.2) sowie die Steuerungsleitsätze (Kapitel 8.2) des Entwurfs EHK Neustadt a. d. W. angepasst. werden

Abwägungsvorschlag

Die Anregung wird zu Kenntnis genommen.

Der Entwurf EHK Neustadt a. d. W. wird wie folgt ergänzt:

„Der Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum ist bauleitplanerisch durch den Bebauungsplan "Chemnitzer Straße", Neufassung und Erweiterung, Teil West (24.07.1997) gefasst. Im Bebauungsplangebiet sind verschiedene Gebietskategorien (Sondergebiete sowie Gewerbegebiete) festgesetzt, die jeweils unterschiedliche Festsetzungen bzgl. der Steuerung des Einzelhandels aufweisen. Konkrete Begrenzungen einzelhandelsrelevanter Verkaufsflächen sind nur für drei Gewerbegebiete (GE 2, GE 3, GE 4) festgesetzt. Die zulässigen einzelhandelsrelevanten Sortimente unterscheiden sich je nach Gebietsfestsetzung.“

- *„Im Sinne der Zielstellungen dieses Einzelhandelskonzepts: Überarbeitung des Bebauungsplans "Chemnitzer Straße", Neufassung und Erweiterung, Teil West (24.07.1997), um dort zukünftig innenstadtrelevanten und innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (s. Sortimentsliste Kapitel 7.2) auszuschließen.“*

3.5 Stellungnahme (S. 4, 1. Absatz)

„Die Sortimente Arbeitsbekleidung, Fahrräder und Zubehör, Reitsportartikel, Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere sind laut Sortimentsliste des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) IV als innenstadtrelevant einzuordnen. Die Begründung zur Einordnung als nicht innenstadtrelevant erfolgt nicht spezifisch für die Stadt Neustadt an der Weinstraße. Die Begründung sollte dahingehend überarbeitet werden. **Der Sortimentsliste kann aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde - nach Aufnahme des Sortiments Fahrräder als innenstadtrelevant - zugestimmt werden.** Dies ist im zentralen Versorgungsbereich ein wichtiges Sortiment und entsprechend schützenswert.“

Sacheinordnung

- Für die Sortimente Arbeitsbekleidung, Reitsportartikel, Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere werden die neustadtspezifischen Begründungen ergänzt.
- Nach Ziel 58 des LEP IV Rheinland-Pfalz kann *„Im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten [kann] im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. Reduzierung dieses Katalogs vorgenommen werden.“* Für die Einordnung des Sortiments Fahrräder und Zubehör als nicht innenstadtrelevantes Sortiment liegt im Entwurf EHK Neustadt a. d. W. eine sehr ausführliche Begründung vor (s. ebenda Kapitel 7.2, S. 98f): diese umfasst sowohl die aktuellen Marktentwicklungen in diesem Sortiment, die Entwicklungsperspektiven für Neustadt a. d. W. als insbesondere auch die spezifischen Angebotsstrukturen des Sortiments in Neustadt a. d. W. (Lageverteilung der VKF). Ergänzt werden diese um Ausführungen zur Nicht-Innenstadtrelevanz in vergleichbaren Nachbarkommunen (Landau, Speyer) sowie der Einordnung des Sortiments als nicht innenstadtrelevant im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Stand 2014):

*„Das Sortiment **Fahrräder und Zubehör** wurde bereits im EHK 2011 als nicht innenstadtrelevant eingestuft.*

Der Fahrrad Einzelhandel kann vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie als einer der wenigen Einzelhandelsbereiche Umsatzzuwächse verzeichnen. Neben den für den Fahrrad Einzelhandel ‚positiven‘ Auswirkungen der Corona-Pandemie (Umstieg ÖPNV auf das Fahrrad, Gesundheit etc.) und der Diskussion um den Klimawandel fungiert vor allem das Segment der motorisierten Zweiräder (bspw. E-Bikes und Pedelecs) aktuell als Wachstumstreiber. Derzeit verfügt der traditionelle Fahrradfachhandel (Fachgeschäfte und Fachmärkte) noch über eine starke Position gegenüber fachfremden Vertriebskanälen (z. B. Baumärkte) und eine (noch) vergleichsweise hohe Bedeutung gegenüber nicht-stationären Vertriebskanälen. Die allerdings auch im Fahrradsegment wachsende Bedeutung des Online- und Versandvertriebswegs bewirkt dennoch einen Anpassungsbedarf im stationären Fachhandel. Perspektivisch werden das „Einkaufserlebnis“ und die Service-/Reparaturleistungen in Ladengeschäften zu einem wichtigen Abgrenzungskriterium

gegenüber den nicht-stationären Vertriebswegen. Dementsprechend sind aktuell Anpassungen in der Sortimentsstruktur und der Kundenansprache (Verkaufsflächenenerweiterung, Warendarbietung, Einkaufserlebnis, Teststrecken etc.) wie auch sukzessive ein nachholender Strukturwandel mit zunehmenden Konzentrationerscheinungen zu beobachten. Diese sind - im Vergleich zu anderen Branchen des Einzelhandels – zwar deutlich geringer ausgeprägt, bewirken aber einen Handlungsdruck auf herkömmliche Fachgeschäfte und Fachmarktkonzepte hinsichtlich der Modernisierung von Betriebsstrukturen. Somit sind im Fahrradeinzelhandel aktuell insbesondere zwei Entwicklungen zu beobachten: Einerseits eine Stärkung der kleinteiligen, spezialisierten Fachgeschäfte (v. a. Zielgruppenspezialisierung (z. B. Rennräder), Ausbau der Service-/Reparaturleistungen) sowie andererseits Expansion der Betriebsform Fahrradfachmarkt bzw. Umwandlung von Fachgeschäften zu Fachmärkten (durch Erweiterung, oftmals mit Standortverlagerung verbunden).

In Neustadt a. d. W. hat sich - trotz der Ausweisung des Sortiments Fahrräder und Zubehör im EHK 2011 als nicht innenstadtrelevant - ein Fachgeschäft im ZVB Innenstadtzentrum neu angesiedelt. Gleichwohl befinden sich nur rd. 10 % der gesamten Verkaufsfläche des Sortiments im ZVB Innenstadtzentrum, dahingegen rd. 90 % in dezentralen Lagen. Der Einkauf von Fahrrädern findet in der Regel als Zieleinkauf statt, d. b. die entsprechenden Betriebe werden von Kunden gezielt aufgesucht, so dass von diesen keine wesentlichen Frequenzaustauschbeziehungen ausgehen. Insbesondere das expansive Segment der Fahrradfachmärkte hat einen entsprechenden Flächenanspruch, dem i. d. R. nicht in zentralen Versorgungsbereichen entsprochen werden kann. I. d. R. tragen diese Betriebsformate auch nicht zur Funktionalität von Zentren bei bzw. entsprechen auch nicht den Ansprüchen an eine in Zentren zu erwartende ansprechende städtebauliche Ausprägung.

In der Sortimentsliste des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Stand 2014) wird das Sortiment nicht als zentrenrelevant (= innenstadtrelevant in Rheinland-Pfalz) eingestuft (vgl. ebenda S. 46). Auch in den Sortimentslisten der Städte Landau und Speyer ist das Sortiment als nicht innenstadtrelevant eingeordnet. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Einordnung des Sortiments Fahrräder und Zubehör als nicht innenstadtrelevant in der Sortimentsliste der Stadt Neustadt a. d. W.⁵ Dies schließt im Gegenzug nicht aus, dass sich spezialisierte Fachgeschäfte dennoch im ZVB Innenstadtzentrum ansiedeln, wie bereits erfolgt (s. o.). "

⁵ Fußnote 60 im Entwurf EHK Neustadt a. d. W.: „Nach Ziel 58 des LEP IV kann „Im Rahmen von kommunalen Einzelhandelskonzepten [kann] im begründeten Einzelfall eine Erweiterung bzw. Reduzierung dieses Katalogs vorgenommen werden.““

- Bereits in der 2. Arbeitskreissitzung (14. November 2019) zur Fortschreibung des EHK Neustadt a. d. W. wurde die Bewertung des Sortiments Fahrräder und Zubehör ausführlich diskutiert. In dieser Sitzung wurde mehrheitlich - lediglich mit gegenteiliger Meinung der Vertreterin der SGD Süd - unter Beteiligung von Mitgliedern des Stadtrats Neustadt a. d. W., Vertretern der Stadtverwaltung und Vertretern des Neustädter Einzelhandels beschlossen, das Sortiment Fahrräder und Zubehör in der Neustädter Sortimentsliste als nicht innenstadtrelevant zu definieren.
- Im Rahmen des Beschlusses zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Fortschreibungen des Einzelhandelskonzepts in der Sitzung des Stadtrats der Stadt Neustadt a. d. W. am 2. Juni 2020 äußerte die Politik Kritik an der Ausweisung des Sortiments Fahrräder und Zubehör als innenstadtrelevant und formulierte die stadtentwicklungspolitische Zielstellung, das Sortiment Fahrräder und Zubehör als nicht innenstadtrelevant in Neustadt a. d. W. einzuordnen.
- In der Stellungnahme der SGD Süd sind keine Argumente enthalten, die gegenüber der ausführlichen Einordnung des Sortiments Fahrräder und Zubehör im Entwurf EHK Neustadt a. d. W. und der für die Stadt Neustadt a. d. W. spezifischen Einordnung des Sortiments als nicht innenstadtrelevant zu einer Einordnung des Sortiments als innenstadtrelevantes Sortiment führen würden.

Abwägungsvorschlag

Der Anregungen zur Ausweisung des Sortiments Fahrräder und Zubehör als innenstadtrelevant wird nicht gefolgt.

Die Anregungen zur Sortimentsliste bzgl. der Sortimente Arbeitsbekleidung, Reitsportartikel sowie Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere werden zur Kenntnis genommen. Für die Sortimente Arbeitsbekleidung, Reitsportartikel sowie Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere wird im Entwurf EHK Neustadt a. d. W. wie folgt ergänzt:

Arbeitsbekleidung:

„In Neustadt a. d. W. wird das Sortiment aktuell ausschließlich in dezentralen Lagen durch Bau- und Gartenfachmärkte offeriert. Vor dem Hintergrund der oben dargestellten aktuellen Entwicklungen sind für das ZVB Innenstadtzentrum in diesem Sortimentsbereich keine Entwicklungsperspektiven gegeben.“

Reitsportartikel:

„Das Sortiment Reitsportartikel wurde im EHK 2011 nicht als eigenständiges Sortiment ausgewiesen. Das Sortiment Reitsportartikel lässt sich als Untergruppe des Sortiments Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) eindeutig definieren und abgrenzen. Das Sortiment Reitsportartikel wird als nicht innenstadtrelevant definiert.

Reitsportmärkte offerieren ein relativ schmales und äußerst spezialisiertes Sortiment (Reitsportartikel (inkl. Reitsportfunktionsbekleidung)) und richten ihr Angebot an eine eng

definierte Kundenzielgruppe. Aus der Angebotsspezialisierung und der damit einhergehenden hoch spezialisierten Kundenzielgruppe ergibt sich insgesamt eine nur eingeschränkte Attraktivität für gewachsene Zentrenlagen wie das Innenstadtzentrum Neustadt. Zudem sind derzeit vor allem Reitsportfachmarkt konzepte expansiv am Markt tätig, die aufgrund des Flächenbedarfs i. d. R. nicht in zentrale Versorgungsbereiche integriert werden können.

In Neustadt a. d. W. wird das Sortiment derzeit ausschließlich als sehr beschränktes Randsortiment in einem dezentral gelegenen Sportfachmarkt offeriert.

Aufgrund eines größeren Flächenbedarfs zur Ansiedlung eines Reitsportfachmarktes und des damit verbundenen Bedarfs an größeren Entwicklungsflächen ist perspektivisch nicht von einer strukturprägenden Ansiedlung im Innenstadtzentrum Neustadt auszugehen.

Zoologischer Bedarf und lebende Tiere:

„In Neustadt a. d. W. befinden sich rd. 95 % der sortimentspezifischen Verkaufsfläche außerhalb des ZVB Innenstadtzentrum, rd. 89 % in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Demnach ist keine Vorprägung des ZVB Innenstadtzentrum durch das Sortiment gegeben. Vor dem Hintergrund der oben dargestellten aktuellen Entwicklungen sind für das ZVB Innenstadtzentrum in diesem Sortimentsbereich keine Entwicklungsperspektiven gegeben.“

3.6 Stellungnahme (S. 4, Absätze 2 und 3)

„Die obere Landesplanungsbehörde empfiehlt die genaue Nennung der Bauleitplanung in allen Standortbereichen und die Anführung von weiteren konkreten Maßnahmen (Festsetzungen zu Verkaufsflächen u.a.).

Aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde wird der Stadt Neustadt an der Weinstraße empfohlen, bei der zukünftigen Änderung des Flächennutzungsplans die wesentlichen Aussagen des Einzelhandelskonzepts (zentraler Versorgungsbereich, ortsspezifische Sortimentsliste) in das Fachkapitel Einzelhandel ihres Flächennutzungsplans aufnehmen.“

Sacheinordnung

- Eine genaue Nennung der Bauleitplanung in allen Standortbereichen und die Anführung von weiteren konkreten Maßnahmen ist nicht Aufgabe und Inhalt eines kommunalen Einzelhandelskonzepts.
- Die Bauleitplanung und konkrete Ausführungen zu bestehenden bzw. empfohlenen bauleitplanerischen Festsetzungen für einzelne Standortbereiche (Versorgungsbereiche Lebensmittelnaheversorgung sowie Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum) sind im Entwurf EHK Neustadt a. d. W. enthalten. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes als sonstige städtebauliche Planung durch den Stadtrat der Stadt Neustadt a. d. W. kann die Bauleitplanung auf Grundlage der Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts für die benannten Standorte justiert

bzw. angepasst werden. Die wesentlichen Aussagen des Einzelhandelskonzepts können in das Fachkapitel Einzelhandel des FNP übernommen werden.

Abwägungsvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.