

29.04.2015

Beschlussvorlage Nr. 2015/002

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

**Aktualisierung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Neustadt a. Rbge.
- Ziele, Neustädter Sortimentsliste und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche**

Beschlussvorschlag

1. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. vom Oktober 2014 wird in der Fassung der Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2015/002 (Kurzfassung des Gutachtens) als kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.
2. Im Einzelnen werden folgende Aspekte der Einzelhandelssteuerung beschlossen:
 - ▶ Städtebauliche Ziele des Einzelhandelskonzeptes (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2015/002, Seite 6 f.)
 - ▶ Neustädter Sortimentsliste (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2015/002, Übersicht 1, Seite 8),
 - ▶ Zentren- und Standortstruktur (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2015/002, Karte 1, Seite 10)
 - ▶ Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der § 1 (6) Nr. 4, § 2 (2) S. 2, § 9 (2a), § 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2015/002, Karten 2 (Seite 13), 3 (Seite 15), 4 (Seite 17), 5 (Seite 19) und 6 (Seite 20)
 - ▶ Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung (Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2015/002, Kapitel 9)
3. Das Einzelhandelskonzept Neustadt a. Rbge. in seiner Fassung vom Oktober 2014 ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Anlass und Ziele

Durch aktuelle Entwicklungen in der Rechtsprechung und auch vor dem Hintergrund von Veränderungen der Angebots- und Nachfragesituation ergab sich die Notwendigkeit, das im Jahr 2009 vom Rat der Stadt beschlossene gesamtstädtische Einzelhandelskonzept fortzuschreiben. Im Zuge dieser Fortschreibung sind die wesentlichen Aussagen aus dem Jahr 2009 (u. a. Definition und Abgrenzung zentrale Versorgungsbereiche, Sortimentsliste für die Stadt Neustadt a. Rbge.) überprüft, die Grundlagen aktualisiert und bestehende Branchen- und Standortpotenziale herausgearbeitet worden.

Finanzielle Auswirkungen

| | | |
|----------------|-------------------|-----------------------|
| | einmalige Kosten: | jährliche Folgekosten |
| Betrag: | keine | |
| Haushaltsjahr: | | |

| Gremium | Sitzung am | Beschluss | | Stimmen | | | |
|---|------------|------------|-------------|---------|----|------|-------------|
| | | Vor-schlag | abwei-chend | einst. | Ja | Nein | Enthal-tung |
| Umwelt- und Stadtent-wicklungsausschuss | 18.05.2015 | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Bor-denau | 19.05.2015 | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Mardorf | 19.05.2015 | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Be-vensen | 20.05.2015 | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Ma-riensee | 21.05.2015 | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge. | 03.06.2015 | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Eil-vese | 10.06.2015 | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen | 10.06.2015 | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Ot-ternhagen | 24.06.2015 | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Schneeren | 25.06.2015 | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Helstorf | 14.07.2015 | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Sut-torf | 14.07.2015 | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh | 21.07.2015 | | | | | | |
| Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land | 22.07.2015 | | | | | | |
| Umwelt- und Stadtent-wicklungsausschuss | 10.08.2015 | | | | | | |
| Verwaltungsausschuss | 10.08.2015 | | | | | | |
| Rat | 03.09.2015 | | | | | | |

Begründung

Zur Erarbeitung der Untersuchung erfolgte im August 2014 in enger Abstimmung mit dem Sachgebiet Stadtplanung der Stadt eine Aktualisierung der Bestandsdaten des Einzelhandels, eine Erfassung der Komplementärnutzungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und dem Gewerbegebiet Ost sowie intensive Vor-Ort-Besichtigungen.

Als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung ist zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Neustadt a. Rbge. die Verabschiedung des fortgeschriebenen und damit aktuellen Einzelhandelskonzeptes wichtig.

Die wesentlichen Zielsetzungen für die zielgerichtete Steuerung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in Neustadt a. Rbge. sind:

- Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Neustadt a. Rbge.
- Attraktivierung und Weiterentwicklung der Innenstadt
- Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs, vor allem in den Nahversorgungszentren

Das Einzelhandelskonzept umfasst ein Sortimentskonzept und ein Standortkonzept. Das Sortimentskonzept (sogenannte „Neustädter Sortimentsliste“) bildet die branchenbezogene Grundlage für die Grundsätze zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung bzw. zur Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs-/Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelsortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes Standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert. Das Standortkonzept dient damit gleichsam als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung in Neustadt a. Rbge. Ein wesentliches Augenmerk liegt hierbei auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in Neustadt a. Rbge. in eine Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren werden sog. zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt. Die zentralen Versorgungsbereiche wurden aufbauend auf der Zentrenstruktur aus dem Jahr 2009 sowie vor dem Hintergrund der aktuellen Situation in Neustadt a. Rbge. definiert und abgegrenzt.

Der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt Neustadt a. Rbge.“ umfasst im Wesentlichen den kleinteilig strukturierten und dicht bebauten Innenstadtkern (vor allem Marktstraße, Leinstraße, Mittelstraße, Windmühlenstraße, Wallstraße und angrenzende Seitenstraßen) sowie den Bereich des ZOB/Wunstorfer Straße. Im Gegensatz zur Zentrumsabgrenzung aus dem Jahre 2009 wurde der westliche und der östliche Bereich des Zentrums etwas enger gefasst. Eine weitere Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber der bisherigen Abgrenzung ist aufgrund der fehlenden funktionsräumlichen Anbindung nicht gegeben. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Neustadt a. Rbge.“ stehen drei größere Potenzialflächen (Bereich „Marktstraße Süd“, Bahnhofsbereich „ZOB/Wunstorfer Straße“ und „Marktstraße Nord“) für zukünftige Entwicklungen zur Verfügung.

Der zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Auenland“ umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen Königsberger Straße (mit u. a. Edeka, Apotheke, Hotel, Friseur) und Erika-Najork-Straße (mit u. a. Netto, Aldi, Kik, Schuhwerk). Nördlich bzw. südlich der bisherigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Auenland steht jeweils ein größerer Potenzialstandort zur Verfügung. Beide Standorte sind im Hinblick auf deren Flächengrößen sowie der guten verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten an die Nienburger Straße auch für großflächige Einzelhandelsnutzungen geeignet.

Das Gewerbegebiet Ost weist auf der einen Seite einen Besitz mit z. T. großflächigen Betrieben des Fachmarktsektors auf (z. B. Elektrofachmarkt, Baumarkt), andererseits sind hier auch mehrere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu finden. Dies sind in erster Linie größere Lebensmittelmärkte, aber auch Fachmärkte mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Schuhe, Bekleidung). Mit Ausnahme von Anbietern im Vorkassenbereich der größeren Lebensmittelmärkte (z. B. Backwaren, Blumen) sind hier jedoch kaum ergänzende innerstädtische Nutzungen ansässig. Aufgrund der nicht integrierten

Lage, des begrenzten Warenspektrums sowie fehlender Komplementärnutzungen ist dieser Standort weiterhin nicht als zentraler Versorgungsbereich zu definieren.

Der zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Mandelsloh“ erstreckt sich entlang der westlichen Straßenseite der Amedorfer Straße zwischen der Einmündung In der Wiek (L 383) bis zum rd. 250 m südlich gelegenen Standort des Lebensmittelmarktes Jibi. Es handelt sich um einen sehr kompakten und übersichtlichen Versorgungsbereich.

Der zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Mardorf“ erstreckt sich entlang der Mardorfer Straße (L360) zwischen den Einmündungen Karbuschweg im Osten und Auf dem Mummrian im Westen. Trotz der insgesamt nur geringen Verkaufsflächenausstattung weist der abgegrenzte Bereich einen deutlich zusammenhängenden Zentrencharakter auf. Aufgrund der räumlichen Nähe des zentralen Versorgungsbereiches zum Steinhuder Meer erfüllt der Bereich entlang der Mardorfer Straße wichtige Versorgungsfunktion für Urlauber oder Tagesgäste.

Im Unterschied zum bisherigen Standort- und Zentrenkonzept ist im Stadtteil Hagen der Bereich zwischen dem Raiffeisenmarkt im Westen und dem Edeka-Markt Bertram entlang der Hagener Straße im Osten über eine Distanz von rd. 600 m als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Hagen“ zu klassifizieren. Der abgegrenzte Bereich erfüllt aktuell die Mindestanforderungen zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches. Aufgrund des begrenzten Entwicklungspotenzials (Bevölkerung/Kaufkraft) sind die vorhandenen Strukturen und damit die Versorgungsfunktion des Zentrums zu sichern.

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird im Unterschied zum Einzelhandelskonzept 2009 im Rahmen vorliegender Untersuchung die Kategorie „Nahversorgungslage“ definiert. Nahversorgungslagen können z. B. aufgrund des geringen Besatzes oder der fehlenden räumlichen Konzentration zentrenprägender Nutzungen aktuell nicht als zentrale Versorgungsbereiche gewertet werden. Gleichzeitig besitzen sie jedoch aufgrund der vorhandenen Nutzungen (z. B. kleinteiliger Einzelhandel, Komplementärnutzungen) eine Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung. Der Stadtteil Mariensee ist als Nahversorgungslage neu aufgenommen worden.

Der Gutachter wird das Einzelhandelskonzept in der Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 18. Mai 2015 vorstellen und für Detailfragen zur Verfügung stehen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Beschluss über die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes dient auch dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu unterstützen.

Attraktive und erhaltungsfähige Versorgungsbereiche in der Kernstadt und den genannten Stadtteilen berücksichtigen die Folgen des demografischen Wandels und sichern so Infrastrukturen für die Zukunft.

Die Innenstadt als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Kommunikationszentrum der Bevölkerung wird weiterentwickelt. Die besondere Bedeutung der Stadtteile findet Berücksichtigung, indem die Daseinsvorsorge insbesondere dort sichergestellt und gestützt wird, wo es nachhaltig ist. Die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungspotenziale der einzelnen Stadtteile werden gezielt aktiviert.

Finanzielle Auswirkungen

Unmittelbare finanzielle Auswirkungen sind mit dem Beschluss über das Einzelhandelskonzept 2014 nicht verbunden.

So geht es weiter

Mit dem Beschluss des Einzelhandelskonzept durch den Rat der Stadt wird nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die notwendige Verbindlichkeit dieser informellen Planung hergestellt. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Es wird geprüft, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Ebenso kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das Einzelhandelskonzept verwendet werden.

Das Einzelhandelskonzept soll auch genutzt werden, um sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielter ansprechen zu können. Das Gutachten verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Neustädter Einzelhandel und vermittelt zum anderen - durch den Ratsbeschluss - Investitionssicherheit.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -

Anlage

Kurzfassung des Einzelhandelskonzeptes 2014