

26.10.2015

Beschlussvorlage Nr. 2015/002/1

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2015/002

**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.
4. Der zentrale Versorgungsbereich für das Nahversorgungszentrum Mardorf soll wie in der Anlage zur Beschlussvorlage Nr. 2015/002/1 modifiziert werden.
5. In Bordenau soll entlang der Bordenauer Straße der Bereich zwischen der Straße Am Dorfteich und Masurenstraße als Nahversorgungslage festgelegt werden.
6. Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept soll nach 5 Jahren zwecks Evaluierung und erneuter Überprüfung der Sinnhaftigkeit wieder vorgelegt werden.

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

Betrag: einmalige Kosten: jährliche Folgekosten
 Haushaltsjahr: keine

Gremium	Sitzung am	Beschluss		Stimmen			
		Vorschlag	abweichend	einst.	Ja	Nein	Enthaltung
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	16.11.2015						
Verwaltungsausschuss	23.11.2015						
Rat	10.12.2015						
Ortsrat der Ortschaft Bevensen							
Ortsrat der Ortschaft Bordenau							
Ortsrat der Ortschaft Eilvese							
Ortsrat der Ortschaft Helstorf							
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh							
Ortsrat der Ortschaft Mardorf							
Ortsrat der Ortschaft Mariensee							
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land							
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.							
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen							
Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen							
Ortsrat der Ortschaft Schneeren							
Ortsrat der Ortschaft Suttorf							

Begründung

Im Rahmen der Beschlussvorlage Nr. 2015/002 haben die Ortsräte nunmehr inhaltlich Stellung zu der Aktualisierung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes genommen. Einige Ortsräte haben die Beschlüsse aus der Beschlussvorlage Nr. 2015/002 abgelehnt. Nachfolgend sind die Beschlüsse jener Ortsräte zusammengestellt, die Ergänzungen beschlossen haben. Ferner ist eine entsprechende Bewertung dieser Ergänzungswünsche durch die Fachverwaltung aufgeführt:

Der Ortsrat Mardorf hat am 19.05.2015 folgende Ergänzungen beschlossen:

- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches soll wie folgt erweitert werden: Westliche Grenze: Jägerstraße (Einbeziehung Hofladen Denker), östliche Grenze: Rote-Kreuz-Straße (Einbeziehung Firma FSA und Friseur), nördliche Grenze: Gewerbegebiet
- Außerdem sollen innerhalb und außerhalb des Zentrums großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsflächen für touristischen Bedarf und Wassersportbedarf zulässig sein.
- Der Zahnarzt soll aufgenommen werden.

Bewertung:

Der Hofladen Denker wird in den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) integriert und die Abgrenzung des ZVB entsprechend angepasst, da hier durchaus ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Bereich des bisherigen Abgrenzungsvorschlages zu erkennen ist. Dies ist auch damit zu begründen, dass der Hofladen Denker einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung im Stadtteil leistet. Die sonstige Abgrenzung des ZVB bleibt unverändert, da die vom Ortsrat gewünschte Einbeziehung von Einzelhandelsnutzungen zu weit vom „eigentlichen Zentrum“ entfernt liegt und kein räumlich-funktionaler Zusammenhang bzw. keine Wechselwirkung der Nutzungen mehr gegeben sind.

Der Ortsrat Mariensee hat am 21.05.2015 den Hinweis gegeben, dass die im Einzelhandelskonzept ausgewiesene Verkaufsfläche mit ca. 200 qm zu gering veranschlagt sei.

Bewertung:

Die im Einzelhandelskonzept ausgewiesene Verkaufsfläche für Mariensee bezieht sich lediglich auf die relevante Nahversorgungslage und nicht auf die komplette Ortslage von Mariensee. Nach Prüfung der Verkaufsflächenangaben ist zudem darauf hinzuweisen, dass die vom Ortsrat dargestellten Verkaufsflächen von rd. 350 m² u. a. Dienstleistungsbetriebe enthalten die in der Handelsforschung nicht als Verkaufsflächen gewertet werden. Darüber hinaus bestehen bei einzelnen Betrieben Unterschiede zwischen den Verkaufsflächenangaben des Ortsrates und den durch die GMA erhobenen Daten. An dieser Stelle wird vermutet, dass hier u. a. verschiedene Verkaufsflächendefinitionen zugrunde gelegt wurden. So ist z. B. die Verkaufsfläche einer Bäckerei vom Ortsrat deutlich größer angegeben als durch die GMA vor Ort eingeschätzt. Hier wird von den Gutachtern vermutet, dass ggf. die Gastronomiefläche fälschlicherweise der Verkaufsfläche zugerechnet wurde.

Der Ortsrat Bordenau hat am 26.05.2015 folgende Ergänzung beschlossen:

- Bordenau soll als Nahversorgungszentrum in das Einzelhandelskonzept aufgenommen werden, auch unter dem Gesichtspunkt der Strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Bewertung:

Versorgungsbereiche eines Ortes sind nicht frei als zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bestimmbar, sondern unterliegen bestimmten Mindestanforderungen, die vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) klar definiert worden sind. Danach sind ZVB räumlich abgrenzbare

Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 III BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Dabei dürfen die einzelnen Nutzungen wie in Bordenau nicht mehrere hundert Meter voneinander entfernt liegen, ohne dass es verbindende zentrale Nutzungen gibt. Die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches entspräche demnach nicht – wie auch durch die aktuelle Rechtsprechung dargelegt - den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Bordenau ist jedoch entlang der Bordenauer Straße zwischen der Straße Am Dorfteich und der Masurenstraße mit der Nahversorgungslage in Mariensee vergleichbar. Aus diesem Grund regt die Verwaltung an, diesen Bereich als Nahversorgungslage in das Einzelhandelskonzept mit aufzunehmen.

Der Ortsrat Schneeren hat am 25.06.2015 folgende Ergänzungen bzw. Hinweise beschlossen:

- Der Ortsrat bittet die Verwaltung und den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. darüber nachzudenken, ob das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Neustadt überhaupt insbesondere auf die Ortschaften Anwendung finden muss aufgrund eines reglementierenden und nicht positiv öffnenden Konzeptes.
- Zukünftig denkbare Entwicklungsmöglichkeiten der Ortschaften im Hinblick auf Nahversorgung und Einzelhandel werden stark eingeschränkt.
- Eine Reglementierung schon bei Minderangeboten wird für nicht erforderlich gehalten.
- Die Ortschaft Schneeren soll aufgrund der vorhandenen Nutzungen als „Nahversorgungslage“ definiert werden.

Bewertung:

Aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur und der mittlerweile ausgedünnten Versorgungslage im Stadtgebiet Neustadts ist es essentiell, jene Nahversorgungsbereiche außerhalb der Kernstadt, die Versorgungsaufgaben für einen größeren Einzugsbereich wahrnehmen zu sichern und zu entwickeln. Da der Rat der Stadt sich 2009 für die Aufstellung eines Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes ausgesprochen hat, ist das Standortkonzept daher als räumlicher Baustein des Neustädter Gesamtkonzeptes auch im Rahmen der nun anstehenden Aktualisierung unerlässlich.

Aus den Steuerungsempfehlungen des Konzeptes ergibt sich, dass nahversorgungs- und zentrenrelevantes Sortiment in siedlungsräumlich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auch weiterhin bis zu einer verträglichen Größe von ca. 150m² Verkaufsfläche uneingeschränkt möglich ist. Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten werden daher gerade nicht unverhältnismäßig eingeschränkt.

In Schneeren fehlen adäquate Nutzungen in zweckmäßigem Abstand zueinander, um eine sinnvolle Nahversorgungslage für den Stadtteil definieren zu können.

Der Ortsrat Helstorf hat am 14.07.2015 folgende Ergänzung beschlossen:

- Es wird die Aufnahme des Ratsbeschlusses (Kooperierendes Kleinzentrum Helstorf/Mandelsloh) in die Beschlussvorlage bzw. in das Regionale Raumordnungsprogramm beantragt. Ferner soll der Ratsbeschluss umgesetzt werden. In der Beschlussvorlage wird nur von Mandelsloh gesprochen, daher erfolgt der Änderungsantrag.

Bewertung:

Einer der Grundgedanken der Dorfverbände ist eine Verknüpfung komplementärer Potentiale und eine kooperative bzw. komplementäre Erfüllung von Funktionen. Dorfverbände sollen dabei jedoch gerade nicht auf den Versorgungsaspekt des zentralörtlichen Systems reduziert sein. Durch die Aufteilung von Versorgungseinrichtungen auf verschiedene zentrale Standorte - also durch die neue versorgungsinfrastrukturelle Arbeitsteilung zwischen den beteiligten Orten - würden die privaten Haushalte stark belastet, vor allem mit Blick sowohl auf die Zeitbudgets als auch auf die monetären Budgets dieser Haushalte: Wo früher nur eine Fahrt in einen zentralen Ort nötig war, um mehrere Einrichtungen/Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen, werden nun - um Gleiches zu erreichen - mehrere Fahrten zu verschiedenen Orten nötig. Eine derartige Aufteilung von nahversorgungsrelevanten Nutzungen wäre aus Sicht einer ökologisch nachhaltigen Raumentwicklung nach Einschätzung der Verwaltung als eher kritisch bzw. sogar kontraproduktiv anzusehen.

Der Ortsrat Suttorf hat am 14.07.2015 folgende Ergänzung beschlossen:

- Der Einzelhandel im Gewerbegebiet Ost wird für die Nahversorgung der Ortschaft Suttorf benötigt. Hier müssen die spezifischen lokalen Interessen der Ortschaft Suttorf Berücksichtigung finden.

Bewertung:

Das Gewerbegebiet Ost wird insbesondere durch großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben bestimmt. Zentrenprägende Dienstleistungs- oder Gastronomieangebote sind im Gewerbegebiet Ost weniger vorhanden. Aufgrund der ausgeprägten Autokundenorientierung der ansässigen Anbieter sowie der dezentralen Lage des Standortes ohne räumliche oder funktionale Zuordnung zu Wohngebieten erfüllt der Standort keine Nahversorgungsfunktion. Er hat somit nicht die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches. Das Gewerbegebiet Ost soll zukünftig ausschließlich für Ansiedlungen bzw. Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten bzw. - der primären Funktion eines Gewerbegebietes entsprechend - für Flächen des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Bestehende Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes Ost genießen einen Bestandsschutz, so dass diese auch zukünftig entsprechend ihrer gültigen Genehmigungen genutzt werden können und somit die Funktion als Versorgungsstandort erhalten bleibt. Perspektivisch sollen jedoch Potenziale im Bereich der Nahversorgung auf solche Standorte gelenkt werden, die einen Anschluss an Wohngebiete aufweisen. Dementsprechend soll ein weiterer Ausbau des Standortes Gewerbegebiet Ost im Bereich der Nahversorgung zukünftig ausgeschlossen werden.

Der Ortsrat Mühlener Land hat am 22.07.2015 folgende Ergänzung beschlossen:

- Im Stadtteil Hagen soll von Hagener Str. 46 (Raiffeisenmarkt) bis Hagener Str. 67 (Tankstelle) aufgrund der bereits vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen ein erweiterter Bereich eingearbeitet werden.

Bewertung:

Zwischen den Nutzungen des bisher abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) und dem Tankstellen-Grundstück ist aufgrund weitgehend fehlender Einzelhandelsnutzungen bzw. ergänzender Dienstleistungen kein räumlich-funktionaler Zusammenhang gegeben, der dazu führen würde, den ZVB nach West ausweiten zu können.

Der Ortsrat Neustadt hat am 07.10.2015 folgende Ergänzung beschlossen:

- Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept soll nach 5 Jahren zwecks Evaluierung und erneuter Überprüfung der Sinnhaftigkeit wieder vorgelegt werden.

Bewertung:

Vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung ist das Einzelhandelskonzept kein „Konzept für die Ewigkeit“. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das in der Regel mittelfristig einer Überprüfung und ggf. auch einer Anpassung bedarf. Aus diesem Grund ist die Empfehlung des Ortsrates Neustadt im Beschlussvorschlag aufgegriffen worden.

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

Geänderte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Mardorf