

18.11.2015

Beschlussvorlage Nr. 2015/002/2

öffentlich

Bezugsvorlage Nr. 2015/002 und 2015/002/1

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
Verwaltungsausschuss	23.11.2015						
Rat	10.12.2015						
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss							
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 Sutforf							

Begründung

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.11.2015 folgende ergänzende Beschlüsse gefasst:

- In den Stadtteilen Bordenau und Helstorf soll ein Nahversorgungszentrum festgelegt werden.
- Im Stadtteil Schneeren soll eine Nahversorgungslage abgegrenzt werden.

Die Fachverwaltung hat zusammen mit dem Gutachter eine Bewertung dieser Ergänzungswünsche vorgenommen.

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. Versorgungsbereiche eines Ortes sind nicht frei als zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bestimmbar, sondern unterliegen bestimmten Mindestanforderungen, die vom BVerwG klar definiert worden sind. Danach sind ZVB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund 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 nicht zu weit voneinander entfernt liegen, ohne dass es verbindende zentrale Nutzungen gibt.

Wie bereits in der Beschlussvorlage Nr. 2015/002/01 dargelegt, hat auch eine erneute Prüfung der örtlichen Verhältnisse ergeben, dass weder für Bordenau, noch für Helstorf *rechtssicher* zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt werden können.

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 weiterhin an, diesen Bereich als Nahversorgungslage in das Einzelhandelskonzept mit aufzunehmen.

Im Stadtteil Helstorf gibt es mit dem vorhandenen ALDI-Markt und den komplementären Nutzungen (z. B. Bäcker) ein bestehendes Nahversorgungsangebot, das erhalten werden sollte und auch durch die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes in der weiteren Entwicklung nicht unverhältnismäßig beschränkt werden würde. Die von Vertretern des Ortsrates angesprochene Erweiterung des ALDI-Marktes in Helstorf wäre weniger eine Frage des Einzelhandelskonzeptes, sondern vielmehr eine Frage der landesplanerischen bzw. regionalplanerischen Zulässigkeit.

Nahversorgungszentren im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches sind konkret abgegrenzte, gerichtlich nachprüfbar Areale in einem Siedlungsgebiet. Die Aufteilung von nahversorgungsrelevanten Nutzungen auf zwei ca. 2,5 km entfernt liegende Versorgungsstandorte in Mandelsloh und Helstorf mit Ausweisung eines gemeinsamen zentralen Versorgungsbereiches ist planungsrechtlich nicht möglich und wäre aus Sicht einer ökologisch nachhaltigen Raumentwicklung nach Einschätzung der Verwaltung auch als kontraproduktiv anzusehen.

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

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 -