

10.05.2023

Beschlussvorlage Nr.: 2023/086

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2019/125; 2019/125/1, 2021/251 und 2021/251/1

**Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neustadt a. Rbge.
- Städtebauliche Ziele für die Einzelhandelsentwicklung, Zentren- und Standortstruktur,
Neustädter Sortimentsliste und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und
Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Bevensen	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Helstorf	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Mariensee	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen	nachrichtlich							

Ortsrat der Ortschaft Schneeren	nachrichtlich							
Ortsrat der Ortschaft Suttorf	nachrichtlich							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	22.05.2023 -							
Verwaltungsausschuss	30.05.2023 -							
Rat	01.06.2023 -							

Beschlussvorschlag

1. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. vom 11.08.2021 (Fortschreibung) wird in der Fassung der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/086 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 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/086, Seite 45)
 - Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/086, Kap. 4, Seite 79 ff.)
 - Neustädter Sortimentsliste (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/086, Übersicht 3, Seite 50)
 - Zentren- und Standortstruktur (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/086, Seite 55 ff. und Karte 7, Seite 58)
 - Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Auenland (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/086, Karte 9, Seite 65)
 - Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/086, Seite 68 - Bordenau; Seite 69 - Hagen und Seite 70 - Mandelsloh)
 - Nahversorgungslagen (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/086, Seite 71 - Helstorf; Seite 72 - Hüttendamm; Seite 73 - Mardorf und Seite 74 - Mariensee)
 - Regional bedeutsamer Fachmarktstandort Gewerbegebiet Ost (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/086, Karte 10, Seite 77)
3. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Kernstadt wird in der neuen Abgrenzung nach Anlage 2 beschlossen. Die Karte 8 auf Seite 60 des Konzeptes (vgl. Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/086) soll ausgetauscht werden. Der entsprechende Textteil ist in diesem Punkt anzupassen.
4. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Fassung vom 11.08.2021 mit den oben aufgeführten Korrekturen ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Anlass und Ziele

Der Rat der Stadt hatte am 09.01.2020 beschlossen, dass bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) Köln eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (EHK 21) aus dem Jahr 2015 beauftragt werden soll. Eine im Jahr 2019 beauftragte Evaluierung hatte ergeben, dass diese Fortschreibung aufgrund von geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen erforderlich geworden war.

Die Fortschreibung baut direkt auf der Evaluierung auf.

Finanzielle Auswirkungen	keine	
Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Im Rahmen der Beschlussvorlage Nr. 2021/251 hatten die Ortsräte inhaltlich Stellung zu der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes genommen. In der Beschlussvorlage Nr. 2021/251/1 waren die Beschlüsse jener Ortsräte zusammengestellt, die Ergänzungen beschlossen bzw. Hinweise gegeben hatten. Ferner war eine entsprechende Bewertung dieser Beschlüsse durch die Fachverwaltung aufgeführt.

In der nachfolgenden Beratung im Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allgemeine Ordnungsangelegenheiten am 02.05.2022 wurde die Beschlussvorlage zwar als behandelt betrachtet, die Verwaltung wurde dennoch um Prüfung gebeten, inwieweit der ursprünglichen Anregung des Ortsrates Neustadt auf Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches Kernstadt unter bestimmten Bedingungen gefolgt werden könne.

Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) bedürfen einer städtebaulich-funktionalen Begründung, die der vollen gerichtlichen Kontrolle unterliegt. Ein „pauschaler“ überdimensionierter ZVB, der einen möglichst großen Teil des zentralen Siedlungsgebietes abdecken soll, würde aus nachvollziehbaren Gründen von den unteren Landesplanungsbehörden nicht akzeptiert werden. So kann die Region Hannover als untere Landesplanungsbehörde z. B. bei der Prüfung des Integrationsgebotes einen überdimensionierten ZVB ablehnen und stattdessen eine eigene Abgrenzung zugrunde legen, die sich aus den bestehenden Zentren typischen Nutzungen ergibt. Da dies keine sinnvolle Option für die Stadt ist, wurde nun letztlich mit Vertretern der politischen Gremien ein Kompromiss erarbeitet, der wiederholt abgestimmt und mit dem Gutachter rückgekoppelt wurde. So orientiert sich der neue Verlauf des ZVB im nordöstlichen Bereich jetzt stärker an der bisherigen Abgrenzung des alten Gutachtens. Im Norden reicht der ZVB nun etwa bis zur Straße Mühlenhof und im Osten grenzt er an die Kleine Leine.

Zuletzt ist festzuhalten, dass der Stadt Neustadt und den Gewerbetreibenden innerhalb der ehemaligen Abgrenzung durch die etwas kleinere aber rechtssichere Abgrenzung keinerlei Nachteile entstehen. Das Einzelhandelskonzept entwickelt keine Außenwirkung, diese entwickelt nur der Bebauungsplan. Somit hat das Konzept keine Wirkungen darauf, was an den Bestandsstandorten zulässig ist. Die vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz und können sich im Rahmen des gelten Planrechts auch weiterentwickeln.

Aufgrund der neuen Abgrenzung des ZVB soll diese Beschlussvorlage Nr. 2023/086 auch noch einmal im Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allgemeine Ordnungsangelegenheiten behandelt werden, damit alle Mitglieder des Fachausschusses die Möglichkeit erhalten zu dieser geänderten Abgrenzung des ZVB Stellung zu nehmen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die Fortschreibung des EHK 21 dient 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.

Auswirkungen auf den Haushalt

Durch die Erstellung der Fortschreibung sind Kosten in Höhe von insgesamt 11.305,00 EUR entstanden. Es werden darüber hinaus weitere geringe Kosten für die Anpassung des Textteils entstehen, die der Gutachter noch nicht genau ermittelt hat.

So geht es weiter

Sobald der Rat der Stadt das EHK 21 als informelles Konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat, wird die Verwaltung das Konzept bei der Aufstellung von Bauleitplänen und bei Stellungnahmen zu externen Planungen z. B. von Nachbargemeinden berücksichtigen. Darüber hinaus soll das EHK 21 aktiv z. B. von der städtischen Wirtschaftsförderung genutzt werden, um gezielt Investoren und Handelsunternehmen anzusprechen.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

Anlage 2 Ö - Neue Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches