

**Anträge der SPD-Fraktion zum vorliegenden Einzelhandelskonzept der Firma Stadt + Handel,
vorgestellt im SbUA am 14.04.2014**

Stellungnahme des Bereiches Wirtschaftsförderung

1. *Aus dem zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ sind folgende Teilflächen auszugliedern:*

- *Lutherpark mit Lutherkirche*
- *Theaterkomplex mit Intendantengebäude*
- *Dormero-Hotel am Theater*
- *Vogtlandkonservatorium*

Zu prüfen ist das Parkhaus Wöhrl und der untere Bereich der Melanchthonstraße bis zur Theaterstraße

Zentrale Versorgungsbereiche [...sind] 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 [...].VGH Mannheim, Urteil vom 20.04.2012, Aktenzeichen 8 S 198 / 11.

Die Einkaufsinnenstadt ist geprägt von Multifunktionalität

Die Versorgungsfunktion der Einkaufsinnenstadt übersteigt weit die von Stadtteil- bzw. Nahversorgungszentren. Die Einkaufsinnenstadt dient der Versorgung der Einwohner der gesamten Stadt und darüber hinaus der Einwohner im Einzugsgebiet der Stadt. Die Attraktivität der Einkaufsinnenstadt wird bestimmt vom Branchenmix und der Angebotsvielfalt des Einzelhandels und der Vielfalt der Funktionen, die in diesem Bereich „verortet“ sind. Für mehr als 2/3 der Konsumenten macht die Attraktivität der Einkaufsinnenstadt die Funktionsmischung von Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und Tourismus aus.

Nicht um dort innenstadtrelevanten Einzelhandel anzusiedeln, sind Theaterkomplex mit Intendantengebäude, Dormero-Hotel am Theater und Vogtlandkonservatorium, ebenso wie das Parkhaus Wöhrl und der untere Bereich der Melanchthonstraße in die Gebietsausdehnung der Einkaufsinnenstadt (wie im EHK 2007) integriert. Die Einkaufsinnenstadt braucht die durch die Funktionsmischung entstehenden Kopplungsfrequenzierungen, um zu funktionieren und ihrer überregionalen Versorgungsfunktion gerecht zu werden.

Aus vergleichbaren Gründen ist der Lutherpark Teil der Gebietsausdehnung der Einkaufsinnenstadt: Die Aufenthaltsdauer der Besucher der Einkaufsinnenstadt erhöht sich, wenn der Einkauf unterbrochen werden kann. Vor allem für ältere Menschen und Familien mit Kindern ist eine solche zentrale Grünzone wichtig, um sich zwischen den Einkäufen bzw. Dienstleistungsnutzungen auszuruhen und zu erholen.

Die Einbeziehung der touristischen, kulturellen, Dienstleistungs- und Erholungsangebote ist für die Identifikation der Einkaufsinnenstadt und die Darstellung ihrer Besonderheit gegenüber den anderen zentralen Versorgungsbereichen zwingend erforderlich und sollte deshalb – wie bereits mit dem Einzelhandelskonzept 2007 vom Stadtrat beschlossen – beibehalten werden.

2. *Der zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ wird entlang der Bahnhofstraße bis zur Jößnitzer Straße bzw. zum Albertplatz geführt.*

Der GB OB, Wirtschaftsförderung positioniert sich zur nördlichen Abgrenzung der Einkaufsinnenstadt an der Stresemannstraße bzw. Krausenstraße wie von der Gutachterfirma im Ergebnis der 3 begleitenden Workshops und des Innenstadtrundganges vorgeschlagen.

Entwicklung der Einkaufsinnenstadt unter Beachtung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen:

Die mittelfristig wirkenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Plauener Einzelhandels sind auf der Nachfrage-Seite:

- Der weitere Rückgang des dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumens aufgrund des prognostizierten Rückgangs der Bevölkerung um 8-11 % in den nächsten 10 Jahren in der Stadt und im Einzugsgebiet
- Die Veränderungen in der Altersstruktur der Kunden
- Das nach wie vor unter dem Bundesdurchschnitt liegende Einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau (88,6 %)
- Der generelle Rückgang des Einzelhandelsanteils an den Konsumausgaben (Zunahme der Ausgaben z.B. für Energie und Mieten)
- Die Verschiebung der Vertriebskanäle zugunsten des Online-Handels

auf der Angebot-Seite:

- Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner mit ca. 3 m² Vkfl./EW
- Der fortlaufender Konsolidierungsprozess im Einzelhandel, Rückgang der Anzahl v.a. der kleinteiligen Betriebe in den letzten Jahren

Die zurückgehenden Kundenfrequentierungen und dem folgenden Umsatzentwicklungen gefährden nicht nur die Wirtschaftlichkeit des kleinteiligen Einzelhandels der Innenstadt nachhaltig.

Der GB OB, Wirtschaftsförderung sieht auf dieser Basis mittelfristig - und damit entsprechend der Laufzeit des Einzelhandelskonzeptes von i.d.R. fünf Jahren - als wirtschaftlich begründete Perspektive für die Einkaufsinnenstadt

- die Sicherung des Einzelhandelsbestandes in der Einkaufsinnenstadt,
- dessen Verdichtung und maßvolle Erweiterung ausgehend von der Haupteinkaufslage
- unter Nutzung der von Stadt + Handel beschriebenen Flächenpotentiale.

Entwicklung der Einkaufsinnenstadt im Einklang von städtischem Interesse und den Interessen der Wirtschaft:

Die Aktivierung vorhandener Immobilien und Flächen mit ausreichenden Kapazitäten und Basisfrequentierungen in zentralster Lage für Einzelhandelsnutzungen - z.B. Klostermarktreff (insges. 4.000 m²), Postimmobilie mit Innenhof(!) (insges. bis zu 4.000 m² Grundfläche), Klosterstraße 5/Klostermarkt 8 (350 m² Grundfläche), Nachnutzung von Ladenleerständen –

- bietet ansiedlungsinteressierten Einzelhandelsunternehmen Standorte, die (wenn überhaupt) auch nachgefragt werden. Ansiedlungswillige Unternehmen entscheiden sich nach Prüfung der wirtschaftlichen Rahmendaten stets für den Standort mit der höchsten Basisfrequentierung (i.d.R. 1A-Lage).
- kann so auch dem ansässigen Einzelhandel zusätzliches Käuferpotential zuführen.

Die Verdichtung in der Altstadt, dem Bereich des Postplatzes und der unteren Bahnhofstraße mit Einzelhandel, Dienstleistern und gastronomischen Nutzungen stärkt damit die Einkaufsinnenstadt in der Gesamtheit.

Wenn Plauen die Attraktivität der Innenstadt für die Zukunft sichern möchte, sind alle wirtschaftlichen und städtischen Maßnahmen auf die Steigerung der Attraktivität und Anziehungskraft der seit 2007 definierten Einkaufsinnenstadt zu richten.

Der GB OB, Wirtschaftsförderung vertritt damit auch die Position der Einzelhandelsunternehmen der Innenstadt und der vor Ort aktiven Immobilienmakler Plauens.

Räumliche Ausdehnung der Einkaufsinnenstadt

Die mittelfristige Ausdehnung der Einkaufsinnenstadt kann ausgehend von den prognostizierten wirtschaftlichen Rahmendaten nicht begründet werden. Ein neuer Entwicklungsschwerpunkt „Haupteinkaufsstraße mittlere und obere Bahnhofstraße“ würde zur Verlagerung von Kundenfrequenzen führen, die bereits gegenwärtig unzureichenden Frequenzen für den Einzelhandelsbestand in der etablierten Einkaufsinnenstadt würden noch weiter zurückgehen.

Die Bevölkerungsprognosen für das Einzugsgebiet der Stadt und darüber hinaus und der Wettbewerb mit den starken Oberzentren Hof und Zwickau liefern keine Basis für die Kalkulation mit deutlich neuen Kundenströmen.

Entwicklung der Einkaufsinnenstadt mit effektivem Einsatz städtischer Haushaltsmittel

Die Entwicklung der mittleren und oberen Bahnhofstraße als Haupteinkaufsstraße erfordert zwingend die Schaffung von infrastrukturellen Rahmenbedingungen (Erreichbarkeit für den Pkw-Verkehr, Stellplätze) als Voraussetzung für potentielle Einzelhandelsansiedlungen.

Umfangreiche finanzielle Aufwendungen seitens der Stadt sind dafür notwendig.

Unter Berücksichtigung

- der mittelfristigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel,
- der (wenn überhaupt) nachgefragten Standorte bei Ansiedlungsinteresse in Plauen
- der bei tatsächlichem Ansiedlungsinteresse vorhandenen und aktivierbaren Flächenpotentiale im unmittelbaren Stadtzentrum

geht die Stadt das Risiko ein, umfangreiche Investitionen in die Infrastruktur im oberen und mittleren Bereich der Bahnhofstraße zu tätigen, ohne dass die gewünschte großflächige Einzelhandelsansiedlung tatsächlich realisiert wird.

Bei den aktivierbaren Standorten im unmittelbaren Stadtzentrum liegt der Investitionsaufwand in erster Linie beim privaten Immobilieneigentümer.

Die Realisierbarkeit und das Wirksamwerden der erforderlichen städtischen Infrastrukturmaßnahmen in der mittleren und oberen Bahnhofstraße während der Laufzeit des zu beschließenden Einzelhandelskonzeptes sind vor dem Hintergrund der mittelfristigen städtischen Haushaltsituation zu hinterfragen.

Im Interesse des verantwortungsvollen Umgangs mit städtischen Haushaltsmitteln wird vom GB OB, Wirtschaftsförderung die Ausdehnung der Einkaufsinnenstadt über die 2007 vom Stadtrat beschlossene Abgrenzung hinaus auch unter diesem Aspekt nicht befürwortet.

Entwicklung der mittleren und oberen Bahnhofstraße

Die nördliche Abgrenzung der Einkaufsinnenstadt an der Stresemannstraße bzw. Krausenstraße bedeutet nicht, dass jegliche Entwicklungen in diesem Abschnitt der Bahnhofstraße verhindert werden.

Das Büro Stadt + Handel hat in den Präsentationen zum Arbeitsstand des Einzelhandelskonzeptes mehrfach betont, dass auch außerhalb der abgegrenzten Einkaufsinnenstadt (auch in der mittleren und oberen Bahnhofstraße) Einzelhandelsansiedlungen möglich sind:

- Einzelhandel mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten generell und
- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten, soweit keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

D.h. dass insbesondere die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (> 800m² Verkaufsfläche) mit innenstadtrelevanten Sortimenten auf die Einkaufsinnenstadt konzentriert werden soll.

Einzelhandelsansiedlungen, die unschädlich für die Einkaufsinnenstadt sind (z.B. kleinteiliger Einzelhandel oder kleinere Filialisten), sind in der mittleren und oberen Bahnhofstraße zulässig, genauso wie die Ansiedlung von Gastronomie, Dienstleistern, Behörden, Bildungseinrichtungen usw.. Letztere würden die Bahnhofstraße neu beleben, ohne Kundenfrequenz aus dem etablierten Zentrum abzuziehen. Die Wohnungsbaugesellschaft Plauen mbH geht mit der Etablierung des Wohn- und Lebensräume e.V. und der Eröffnung des 1. Plauener Quartiers- und Nachbarschafts-Treffs im Objekt Bahnhofstraße 30 genau diesen Weg – auch aus der Erfahrung, dass trotz mehr als 1jährigen Bemühungen kein Einzelhändler für diese Flächen zu akquirieren war.

Eine nördliche Abgrenzung der Einkaufsinnenstadt an der Jöbñitzer Straße und das Ausweisen des Abschnittes zwischen Jöbñitzer Straße und Albertplatz als Nahversorgungszentrum (NVZ) – wie vom FB Bau und Umwelt vorgeschlagen - wird vom GB OB, Wirtschaftsförderung nicht mitgetragen. Der Bereich zwischen Jöbñitzer Straße und Albertplatz kann bei dieser Abgrenzung nicht wie vom FB Bau und Umwelt vorgeschlagen als Nahversorgungszentrum klassifiziert werden, da in diesem Bereich kein dafür erforderlicher Lebensmittel vorhanden ist bzw. angesiedelt werden kann. Für die Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum“ ist der Lebensmittelanbieter (mind. Discounter) erforderlich, d.h. die Abgrenzung des NVZ kann nur in der bisherigen Ausdehnung (EHK 2007) erfolgen.

3. *Der zentrale Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt wird in Richtung Entwicklungsgebiet „Schloßviertel“ durch Potentialflächen erweitert. Die Erweiterung erhält folgenden Umgriff:*
 - *Von der Bahnhofstraße entlang der Stresemannstraße bis zur Eugen-Fritsch-Straße mit nördlich angrenzenden unbebauten Hinterlieger-Grundstücken. (Anlage Variante 1)*
 - *Von der Bahnhofstraße entlang der Rädelsstraße bis Bergstraße (heute Wohnanlage Müller) mit angrenzenden unbebauten Grundstücken. (Anlage Variante 2)*

Die Stresemannstraße wird im Innenstadtkonzept von 2001 als City-Randlage definiert, im Einzelhandelskonzept von 2007 wird der Bereich wie auch die Rädelsstraße nicht der Einkaufsinnenstadt zugeordnet.

Die Konzeptaussagen von damals entsprechen der Realität: Die Stresemannstraße ist gegenwärtig gekennzeichnet von einem Mix an kleinteiligen meist zielkundenorientierten Einzelhändlern,

verschiedenen Dienstleistern und Ladenleerständen. Der Einzelhandel zieht sich von diesem Standort zunehmend zurück (z.B. Camp Markt). Unzureichende Kundenfrequenzen trotz vergleichsweise guter Pkw-Erreichbarkeit dürften die Ursache sein. Mit der Entwicklung des Schloßviertels und der Ansiedlung neuer Wohnbevölkerung besteht die Option, dass sich zu deren wohnortnaher Versorgung wieder Einzelhandel an der Stresemannstraße ansiedelt. Dem steht wie in der Bahnhofstraße nichts entgegen, soweit das Vorhaben den Kriterien des Bauplanungsrechtes (s. Stellungnahme des FB Bau und Umwelt) entspricht.

Hinsichtlich der gewünschte Realisierung eines Einkaufszentrums (>1000 m² Verkaufsfläche) in diesem Bereich (Variante 1 und Variante 2) folgt der GB OB, Wirtschaftsförderung der Argumentation des FB Bau und Umwelt.

Der östlichen Ausdehnung der Einkaufsinnenstadt in diese City-Randlagen steht der GB OB, Wirtschaftsförderung mit gleicher Begründung (s.2.) wie der Ausdehnung in nördlicher Richtung ablehnend gegenüber.

4. *Die Verwaltung weist im Bereich Ostvorstadt/Mammengebiet eine Potentialfläche für ein zu entwickelndes Nahversorgungszentrum aus und macht sie zum Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes*

Im Einzelhandelskonzept 2007 wird der Bereich um die damalige EDEKA-Kaufhalle als zu erhaltendes „Nahversorgungszentrum“ ausgewiesen. Wenige Monate nach EHK-Beschluss gab die EDEKA diesen Standort auf, nachdem über einen längeren Zeitraum die Kaufhalle defizitär gearbeitet hatte. Mehr als 3 Jahre hat sich der GB OB, Wirtschaftsförderung in vielfältiger Art und Weise und den Standorterhalt bemüht. Kontakte zu den Lebensmittelkonzernen, Einzelinteressenten, zu Banken führten zu keinem positiven Ergebnis. Der Standort war nicht wirtschaftlich tragfähig darstellbar.

Wie der FB Bau und Umwelt in seiner Stellungnahme dargestellt hat, besteht in diesem Gebiet Baurecht für eine wohnortnahe Einzelhandelsversorgung der Bevölkerung. Es ist auch davon auszugehen, dass für das Mammengebiet mit dem Einzelhandelskonzept ein „Nahversorgungsstandort“ ausgewiesen wird. Der Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters in der dort zulässigen Größe (bis 800 m² Verkaufsfläche) steht damit nichts entgegen – wenn sich ein Unternehmen an dem Standort ansiedeln möchte.

Mit dem Ausweisen eines „Zentralen Versorgungsbereiches“ im Mammengebiet kann kein Unternehmen zu einer Ansiedlung gezwungen werden. Das haben auch die Erfahrungen der Stadt mit dem im 2007er EHK ausgewiesenen zu entwickelnden Nahversorgungszentrum in der Nähe des Goetheplatzes gezeigt: Trotz vieler diesbezüglich geführter Gespräche war kein Unternehmen bereit, an diesem Standort ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln.

Das Ausweisen eines zentralen Versorgungsbereiches im Mammengebiet hat aber die „Schutzmechanismen“ nach § 9(2a) BauGB bzw. § 34(3) BauGB zur Folge. Das bedeutet, dass sich im Einzugsgebiet dieses zu entwickelnden Nahversorgungszentrums kein anderer Lebensmittelanbieter ansiedeln kann, der dieses NVZ gefährden könnte. Damit wären Ansiedlungen von Lebensmittelanbietern und damit eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung im südlichen Stadtgebiet unterbunden. Das Ausweisen eines zentralen Versorgungsbereiches im Mammengebiet wird deshalb als nicht zielführend eingeschätzt.

Gez. Eckhard Sorger

Stadt Plauen
Fachbereich Bau und Umwelt
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Plauen, den 22.05.2014

Stadt Plauen
Wirtschaftsförderung
Herrn Sorger

Antrag der SPD- Fraktion zum vorliegenden EHK der Fa. Stadt + Handel, vorgestellt im SbUA am 14.04.2014

Sehr geehrter Herr Sorger,

das Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt wurde von Herrn Bürgermeiste Sárközy beauftragt, die stadtplanerisch und bauplanungsrechtlich relevanten Sachverhalte des oben genannten Antrages zu prüfen.

Zu Pkt. 2: *Der Zentrale Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ wird entlang der Bahnhofstraße bis zur Jößnitzer Straße bzw. zum Albertplatz geführt.*

Das Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt verweist in diesem Zusammenhang auf die Präsentation im SbUA am 27.03.2014.

Grundsätzlich zeigt diese die Perspektiven der Bahnhofstraße als zentrale Einkaufsmeile der Stadt Plauen auf und stellt dar, inwieweit alle beteiligten Akteure, also sowohl Einzelhändler, Grundstückseigentümer als auch die Stadt Plauen, ihren Beitrag zur Schaffung eines attraktiven Zentralen Versorgungsbereiches leisten können. Dies betrifft überwiegend die Erreichbarkeit, die Aufenthaltsqualität, die Vermarktung und den Branchenmix.

Das Schrumpfen des Zentralen Versorgungsbereiches in der Bahnhofstraße ist aus Sicht des Fachgebietes Stadtplanung und Umwelt im Hinblick auf Planungs- und Investitionssicherheit für Grundstückseigentümer und Investoren das falsche Signal, denn es sorgt für Verunsicherung und damit eher für eine Stärkung des Handels auf der „Grünen Wiese“.

Kernpunkt der o.g. Präsentation war deshalb das Herausarbeiten von Stellschrauben (Entwicklung; Verkehrsplanung; Städtebauliche Gestaltung, Sicherheit und Ordnung; Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung; Tourismus und Kultur) zur Revitalisierung der gesamten Bahnhofstraße, in Fortführung von deren Tradition als hochwertiger Einkaufs- und Aufenthaltsbereich für die Plauener und ihre Gäste.

Das EHK resümiert, dass in der Zentralen Einkaufsinnenstadt derzeit keine Potenzialflächen zur Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe vorhanden sind. Im Bereich der oberen Bahnhofstraße ist dagegen ein Potenzial hierfür erkennbar.

Das FG Stadtplanung und Umwelt favorisiert unter Würdigung dieser Umstände eine Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ bis zur Jößnitzer Straße. Das sich daran bis zum Albertplatz anschließende Nahversorgungszentrum „Obere Bahnhofstraße“ bildet damit faktisch den Auftakt zur Einkaufsinnenstadt.

Die Aufwertung dieses Bereiches einschließlich der Schaffung von Stellplätzen liegt bereits seit mehreren Jahren im Focus der Stadt Plauen. Dabei wurden Anlieger und Gewerbetreibende sowie Grundstückseigentümer in Form von Workshops und Ideenwettbewerben einbezogen. Dies würde sich im Fall einer Abkopplung der mittleren Bahnhofstraße als reine Polemik darstellen.

Zu Pkt. 3: **Der Zentrale Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt wird in Richtung Entwicklungsgebiet „Schloßviertel“ durch Potenzialflächen erweitert. Die Erweiterung erhält folgenden Umgriff:**

- **Von der Bahnhofstraße entlang der Stresemannstraße bis zur Eugen- Fritsch- Straße mit den nördlich angrenzenden unbebauten Hinterliegergrundstücken (Variante 1)**
- **Von der Bahnhofstraße entlang der Rädelsstraße bis Bergstraße mit den angrenzenden unbebauten Grundstücken (Variante 2)**

Seitens der Firma Stadt + Handel wurde mehrfach dargelegt, dass eine räumliche Straffung der Einkaufsinnenstadt eine wichtige Voraussetzung dafür ist, dass die hier angesiedelten Einzelhändler und Filialisten - auch aus der daraus resultierenden Passantenfrequenz und den Synergieeffekten –auch perspektivisch die zentrale Versorgung sichern können.

Eine Ausweitung der Einkaufsinnenstadt in östlicher Richtung ist analog deren Erweiterung in nördlicher Richtung, also bis zur Jößnitzer Straße oder bis zum Albertplatz abzuwägen. Im Gegensatz zu diesem Bereich – dessen Bedeutung in Pkt. 1 bereits dargelegt wurde- fehlt hier jedoch für Plauen der historische Kontext.

Das Gebiet, welches sowohl die Variante 1 als auch 2 umfasst, entspricht anhand der vorhandenen Nutzungen einem Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO. Hier ist nach geltender Rechtsprechung die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Nettoverkaufsfläche von max. 800 m² zulässig. Die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, zu denen Vollsortimentern gehören, ist nach § 11 Abs.3 Satz 1 BauNVO nur in Kerngebieten nach § 7 BauNVO oder in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig. Um entsprechendes Baurecht zu schaffen, wäre also jeweils die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, verbunden mit einer städtebaulich zu begründenden Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP), da dieser hier eine Gemischte Baufläche ausweist und somit das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. Satz BauGB - Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln- verletzt wäre.

Ist Baurecht für einen großflächigen Einzelhandel mittels Bebauungsplan geschaffen, gilt dies jedoch nicht nur für Lebensmittelvollsortimenter, sondern für alle großflächigen Einzelhandelsbetriebe, also auch für Fachmarktzentren u.ä..

Die Stadt hat dann keine rechtliche Handhabe, derartige Ansiedlungsbegehren, die zu einer Schwächung des Zentralen Versorgungsbereiches der Einkaufsinnenstadt, insbesondere auch der Bahnhofstraße, führen würden, abzulehnen. In diesem Zusammenhang wäre auch zu prüfen, inwieweit die vorhandene verkehrsseitige Erschließung im Schlossgebiet derartigen Ansiedlungen im Hinblick auf den daraus resultierenden Kunden- und Lieferverkehr genügen würde.

Zu Pkt. 4: Die Verwaltung weist im Bereich Ostvorstadt / Mammengebiet eine Potenzialfläche für ein zu entwickelndes Nahversorgungszentrum aus und macht sie zum Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes.

Der bezeichnete Bereich entspricht bauplanungsrechtlich einem Allgemeinen Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO. Hier sind nach § 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienende Läden grundsätzlich zulässig. Nach geltender Rechtsprechung fallen darunter Einzelhandelsbetriebe und Discounter mit einer Nettoverkaufsfläche von max. 800 m². Somit besteht in der Ostvorstadt / Mammengebiet ein Baurecht zur Ansiedlung eines Discounters sowie auch für evtl. Komplementärnutzungen, die erst zusammen eine Bezeichnung des Nahversorgungszentrums als solches rechtfertigen.

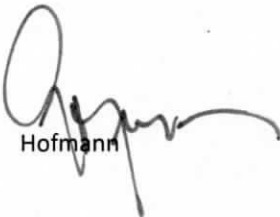
Die Verwaltung kann weder einen Discounter noch andere Einzelhändler oder Dienstleister „unter Zwang“ in einem im EHK ausgewiesenen Nahversorgungszentrum ansiedeln. Unter diesem Gesichtspunkt wurde das Nahversorgungszentrum Mammengebiet, welches noch im EHK 2007 ausgewiesen wurde, nicht in das neue EHK übernommen.

Sollten sich jedoch ein oder mehrere ansiedlungswillige Einzelhändler finden, die einen Standort außerhalb des ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches präferieren, müsste dieser unter Umständen mit dem Verweis auf das ausgewiesene zu entwickelnde Nahversorgungszentrum und dessen Schutz (einschließlich der Liste der nur in Nahversorgungszentren zulässigen Sortimente) verhindert werden.

Damit ist aus Sicht des Fachgebietes Stadtplanung und Umwelt die Ausweisung eines zu entwickelnden Nahversorgungszentrums im Bereich Ostvorstadt / Mammengebiet eher kontraproduktiv.

Im Übrigen verweisen wir auf die Anregung der Regionalen Planungsstelle vom 03.04.2014, bei der Aufstellung des EHK analog eines Bauleitplanverfahrens eine TÖB- Beteiligung durchzuführen. Das wird vom Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt mitgetragen; die frühzeitige Einbindung planungsrelevanter Behörden gibt diesen die Möglichkeit, bereits im Rahmen des EHK auf eventuelles Konfliktpotenzial hinzuweisen, welches eine anschließende bauleitplanerische Umsetzung des Konzeptes erschweren würde.

Mit freundlichen Grüßen


Hofmann