



**Sitzungsvorlage**  
**610/519/2018**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 17.07.2018	Aktenzeichen: 61_20/610-St1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	30.07.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	07.08.2018	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	14.08.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	28.08.2018	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2018 der Stadt Landau in der Pfalz

**Beschlussvorschlag:**

1. Das vom Planungsbüro Junker + Kruse, Dortmund, erarbeitete Einzelhandelskonzept 2018 für die Stadt Landau in der Pfalz vom Mai 2018 (Anlage 1) wird als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die künftige räumliche Steuerung des Einzelhandels und die Sicherung zentraler Versorgungsstrukturen in Landau in der Pfalz beschlossen.
2. Ausweisungen von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsansiedlungen (größer 800 qm Verkaufsfläche) für das Sortiment „Fahrräder und technisches Zubehör“ außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sollen erst nach Ablauf von drei Jahren ab Datum der Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes 2018 mittels entsprechender bauleitplanerischer Beschlüsse ermöglicht werden.
3. Für nicht großflächige Einzelhandelsansiedlungen (kleiner 800 qm Verkaufsfläche) des Sortiments „Fahrräder und technisches Zubehör“ sollen in gewerblich geprägten Bebauungsplangebieten ebenfalls erst nach Ablauf von drei Jahren ab Datum der Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes 2018 entsprechende Festsetzungen oder Befreiungen ermöglicht werden.

**Begründung:**

**Fortschreibung Einzelhandelskonzept 2018**

Vom Planungsbüro Junker + Kruse, Dortmund, wurde unter enger Beteiligung der Politik, der Verwaltung, der Vertretung des Handels und der Verbände eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Stadt Landau in der Pfalz erarbeitet. Durch politischen Beschluss erhält das Einzelhandelskonzept als fundiertes städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB eine Verbindlichkeit als gemeinschaftlich getragene Entscheidungsgrundlage für die räumliche Steuerung des Einzelhandels und insbesondere auch für die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der übrigen Versorgungsstrukturen in Landau. Darüber hinaus dient das Einzelhandelskonzept als Begründungs- und Abwägungsgrundlage in der kommunalen Bauleitplanung, sowie für zukünftige planerische Entscheidungen in Baugenehmigungsverfahren.

### Anlass

Das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Landau in der Pfalz ist inzwischen mehr als 7 Jahre alt und bedarf einer Überprüfung und Fortschreibung. Seit dem Beschluss des Konzepts im Jahre 2010 fand in Landau und der Region eine Weiterentwicklung in der Einzelhandelslandschaft sowie in der gesamten Stadtentwicklung statt. Diese veränderten lokalen Rahmenbedingungen sollten erhoben und bei der Fortschreibung berücksichtigt werden. Darüber hinaus sollten allgemeine gesellschaftliche Veränderungen, wie der demografische Wandel und veränderte Kaufverhalten (z.B. durch Online-Handel) einbezogen werden. Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung im April 2017 das Planungsbüro Junker + Kruse aus Dortmund mit der Fortschreibung und Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Landau in der Pfalz beauftragt.

### Verfahrensschritte

Im Zuge der zurückliegenden Fortschreibung wurden im Juni/ Juli 2017 die Bestandsdaten des Einzelhandels in Landau stadtwweit erhoben, die städtebaulichen Strukturen unter einzelhandelsrelevanten Gesichtspunkten analysiert sowie eine Kundenherkunftserhebung durchgeführt.

Der Zwischenarbeitsstand des Einzelhandelskonzeptes (Ergebnisse der Angebots- und Nachfrageanalyse, Leitbild und konzeptionelle Bausteine) wurden in einem Fachworkshop im September 2017 vorgestellt und mit Vertreterinnen und Vertretern der Fraktionen, der Verwaltung, des Landauer Einzelhandels (Werbekreis, Innenstadtvereine), dem Einzelhandelsverband und der Industrie- und Handelskammer erörtert. Die Ergebnisse dieses Beteiligungsschrittes sind in einen Entwurf zur Fortschreibung und Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Landau in der Pfalz 2018 eingeflossen. Dieser wurde den Fraktionen im Januar 2018 vorgelegt und im Rahmen eines Bürgerforums der Öffentlichkeit am 01.02.2018 vorgestellt. In Folge wurde in der Zeit vom 02.02.2018 bis einschließlich 05.03.2018 eine Offenlage, sowie eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB-Beteiligung) durchgeführt. Stellungnahmen und Anregungen fanden Eingang in eine Abwägung (siehe Anlage 2). Daraus ergaben sich mit Ausnahme der unten genannten Hinweise der Regionalplanung lediglich kleinere redaktionelle Änderungen.

Auf Grundlage eines gemeinsamen Gesprächs mit der Landes- und Regionalplanung (SGD Süd als Obere Landesplanungsbehörde und VRRN als Träger der Regionalplanung) im Rahmen der TÖB-Beteiligung wurde der Entwurf noch einmal überarbeitet, wobei sich jedoch keine maßgeblichen inhaltlichen Änderungen zum Ursprungsentwurf ergaben. Im Wesentlichen ging es hierbei um:

- Eine zum aktuellen Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) konforme redaktionelle Überarbeitung, sowie Bezugnahme zu Zielen des LEP IV und des aktuellen Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERP)
- Ergänzung bauleitplanerischer Bestandserfassung, Ziele und Instrumente hinsichtlich der künftigen Einzelhandelssteuerung
- Ergänzung eines Kapitels zum Leerstandsmanagement

Zwischenzeitlich liegt die Zustimmung der Regionalplanung zum entsprechend überarbeiteten Konzeptentwurf vor.

### Diskurs Sortiment Fahrräder

Die vorgeschlagene Änderung der Sortimentsliste im Sortiment Fahrräder und technisches Zubehör von innenstadtrelevant zu nicht innenstadtrelevant wurde auf Grund der Betroffenheit der ortsansässigen Landauer Radhändler detaillierter

betrachtet. Gemäß Wunsch des Bauausschusses vom 28.11.2017 wurden mit den von der Änderung der Sortimentsliste betroffenen Radhändlern seitens Wirtschaftsförderung und Stadtbauamt Gespräche geführt. Im Ergebnis sprachen sich ein Händler außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und ein Händler innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausdrücklich gegen die Änderung aus. Die entsprechenden schriftlichen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt. In den Gesprächen wurden die in den schriftlichen Stellungnahmen benannten Gründe für die Ablehnung seitens der Fahrradhändler noch einmal aufgegriffen, bekräftigt und im Wesentlichen wie folgt ergänzt: *„Laut den Ausführungen des Einzelhandelskonzepts stehe Landau im Sortiment Sportartikel sehr gut bzw. mit einer überdurchschnittlichen Kaufkraft da. Es bestehe somit Unverständnis, warum von der Innenstadtrelevanz des Sortiments Fahrräder Abstand genommen werden sollte. In Landau gebe es genügend Fahrradfachgeschäfte, die alle Sortimentsnischen füllen. Darüber hinaus weisen diese inhabergeführten Geschäfte eine hohe Qualität in Angebot und Personal auf. Von beiden Fahrradhändlern wurde nochmals auf die Härte hingewiesen, die sich aus den Beschränkungen der innerörtlichen Lagen (Platzbedarf, Parkplätze u. ä.) im Vergleich zu Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten ergeben. Besonders hart treffe sie die geplante Änderung, da ihnen eine Umsiedlung ins Gewerbegebiet auf Grundlage des bisherigen Einzelhandelskonzeptes verwehrt wurde und sie daher zur Sicherung ihrer innerörtlichen Standorte viel investiert hätten. Der Fahrradhändler außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs äußerte außerdem, dass aus seiner Sicht sein Standort auf Grund der innerörtlichen Lage analog zu den Händlern innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu behandeln sei. Vor dem Hintergrund der Bestimmung der Zentrenrelevanz des Sortiments „Fahrräder und technisches Zubehör“ solle sein Flächenanteil dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet werden.“*

Im Rahmen der Abwägung ist der zuletzt genannte Einwand als methodisch nicht korrekt einzuordnen. Daher kann ihm nicht gefolgt werden. Zu Klarstellung: Die Definition der Zentrenrelevanz eines Sortiments zielt auf die Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches ab und nicht auf den Schutz aller städtebaulich integrierten Lagen. Die Ergebnisse der Abwägung (Anlage 2) bleiben im Weiteren unberührt.

Seitens der Fahrradhändler wurde der dringende Wunsch ausgesprochen, dass, sollte die Änderung beschlossen werden, diese nicht unmittelbar nach Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes 2018 zur Ansiedlung eines (großflächigen) Fachmarktes außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs führen sollte. Im Rahmen der städtische Einzelhandelssteuerung solle eine derartige Ansiedlung erst zu einem späteren Zeitpunkt im Sinne einer Übergangszeit von bis zu max. drei Jahren vorgesehen werden, damit sich die innerstädtischen Händler auf die Änderung einstellen können. Soweit dieser Aufschub möglich sei, solle dies analog für kleinflächige Ansiedlungen in Gewerbegebieten angewendet werden.

Diesem Wunsch könnte in bestehenden und künftigen Geltungsbereichen gewerblicher Bebauungspläne entsprochen werden. Die Gemeinde hat weiterhin die Möglichkeit der Steuerung im Sinne gesamtstädtischer städtebaulicher Zielvorstellungen durch das Instrument der Bauleitplanung als hoheitliche Aufgabe der Gemeinde nach § 1 BauGB (siehe auch Abwägung zur Stellungnahme Fahrradhändler in Anlage 2).

Konkret bedarf es für großflächige Fahrradfachmärkte (größer 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) eines Bebauungsplanes mit einer Gebietsausweisung eines Sondergebiets (SO) nach § 11 BauNVO. Einen entsprechenden Antrag auf Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes könnte der Stadtrat z. B. innerhalb der o. g. Übergangszeit nicht annehmen, da kein Anrecht auf Planung besteht. In bestehenden gewerblichen Bebauungsplangebieten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind

Einzelhandelsbetriebe für Fahrräder (einschl. nicht großflächige) weitestgehend ausgeschlossen (mit Ausnahme B-Plan gewerblicher Teil des F2 Neuaufstellung II - s. u.). Eine entsprechende Befreiung nach § 31 BauGB oder eine Bebauungsplanänderung läge wiederum in der Hand der Gemeinde.

Gemäß dem neuen Einzelhandelskonzept 2018 soll in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten ohne Einzelhandelsvorprägung der Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auch weiterhin gänzlich (also ober- und unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen werden (siehe Anlage 1 - S. 141/142). Dieser Grundsatz würde bei entsprechenden Ansiedlungsanfragen im bestehenden gewerblichen Teil des Bebauungsplangebietes F2 Neuaufstellung II (nördlich Horstring) ein Planerfordernis mit Ausschluss nicht innenstadtrelevanter Sortimente (einschl. „Fahrräder und technisches Zubehör“) nach sich ziehen.

#### Inhalte des Einzelhandelskonzeptes 2018 und Unterschiede zum Einzelhandelskonzept 2010

Die Steuerungspraxis zur Landauer Einzelhandelsentwicklung hat sich in den letzten Jahren bewährt. Auch künftig soll im Sinne des „Leitbildes einer gesamtstädtischen, räumlich-funktionalen Gliederung“ die Steuerung des Einzelhandels in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger funktionaler Ergänzung auf definierte Standorte im Stadtgebiet ausgerichtet sein.

Das fortgeschriebene Konzept umfasst strategische Bausteine zur künftigen Einzelhandels- und Stadtentwicklung, dazu gehört das Leitbild, übergeordnete Ziele, die Standortstruktur, die Landauer Sortimentsliste, die Einordnung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, der Sonderstandorte und der Nahversorgungsstandorte sowie Empfehlungen und Grundsätze zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes. Die Grundsätze dienen als Ansiedlungsregeln zur künftigen Steuerung des Einzelhandels im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Landau in der Pfalz und sind bei Einzelanfragen anzuwenden. Dabei werden sinnvolle Ausnahmen von den Grundregeln bereits im Konzept definiert, darüber hinaus gehende Ausnahmen müssen im Einzelfall geprüft werden.

Zu den wesentlichen Veränderungen im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2018 gehören

- eine Aktualisierung der Datenbasis auf der Angebots- und Nachfrageseite und
- die Aufnahme des Kapitels 2, welches übergeordnete Rahmenbedingungen der Landes- und Regionalplanung bzw. der kommunalen Planungen beschreibt.
- Weitere Änderungen beziehen sich auf die konzeptionellen Bausteine:
- die Modifizierung des Standortstrukturmodells
- die Anpassung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches mit dessen innerer Gliederung in Haupt- und Nebenlagen unter Berücksichtigung der aktuellen Situation bzw. der Entwicklungsperspektiven, Berücksichtigung der Vorgaben aus der Rechtsprechung
- die Landauer Sortimentsliste: begriffliche Anpassungen und Veränderung der Zuordnung von Teilsortimenten aus der Warengruppe Sport und Freizeit
- die Grundsätze: Strukturierung der Grundsätze, Konkretisierung der Nahversorgungsfunktion, Darstellung der einschlägigen landes- und regionalplanerischen Ziele

- und begriffliche Anpassungen insbesondere im Hinblick auf die Terminologie des Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV RP)

#### Weiteres Vorgehen

Nach Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes 2018 wird dieses öffentlich bekannt gemacht. Mit Datum der öffentlichen Bekanntmachung tritt es in Kraft und findet ab diesem Zeitpunkt Anwendung für die Steuerung des Einzelhandels insgesamt, sowie im Rahmen der Bauleitplanung.

#### Anlagen:

Anlage 1: Einzelhandelskonzept 2018 für die Stadt Landau in der Pfalz, Stand Mai 2018

Anlage 2: Abwägung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

Anlage 3: Stellungnahmen Fahrradhändler

#### Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung  
Dezernat II - BGM  
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

