



**Sitzungsvorlage**  
**610/650/2021**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 14.01.2021	Aktenzeichen:		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	25.01.2021	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	02.02.2021	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	09.02.2021	Vorberatung Ö	
Stadtrat	02.03.2021	Entscheidung Ö	

**Betreff:**

**Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept 2018 der Stadt Landau in der Pfalz im Bereich Nahversorgung**

**Beschlussvorschlag:**

Die vom Planungsbüro Junker + Kruse, Dortmund, erarbeitete Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2018 im Bereich Nahversorgung für die Stadt Landau in der Pfalz vom November 2020 (Anlage) 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.

**Begründung:**

Mit Stadtratsbeschluss vom 5.10.2020 (Sivo 610/630/2020) wurde die Verwaltung beauftragt, das Einzelhandelskonzeptes (EHK) 2018 für den Bereich Nahversorgung auf die aktuellen Entwicklungen anzupassen und dem Rat als fortgeschriebenes städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zum Beschluss vorzulegen.

**Hintergrund der Teilfortschreibung:**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „G 1 Landau Südwest, 2. Teiländerung, Ecke Hagenauer Straße und Wollmesheimer Höhe“, welches die Revitalisierung des ehemaligen Hofmeister-Geländes u. a. zu einem großflächigen Einzelhandelsstandort zur Nahversorgung vorbereitet, wurden die Planungen frühzeitig auch mit der SGD Süd, obere Landesplanungsbehörde abgestimmt.

In diesem Zusammenhang teilte die SGD Süd mit, dass insgesamt die derzeitigen Entwicklungen an bestehenden oder zukünftigen Standorten, welche als Standorte nicht konkret im EHK 2018 abgedeckt sind, noch aufzunehmen wären.

Die Planstandorte sind im EHK 2018 teilweise nicht berücksichtigt, da entsprechende Entwicklungen zum Zeitpunkt der Erarbeitung des EHK zum einen noch nicht bekannt waren oder der Planungsstand noch nicht hinreichend konkret war. Um die Tauglichkeit des EHK als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bzw. als Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben weiterhin zu gewährleisten, muss das EHK der Stadt Landau in der Pfalz für den

Teilbereich Nahversorgung (Lebensmittelmärkte) fortgeschrieben. Nicht zuletzt ist dies im Hinblick auf anstehende Planverfahren erforderlich, um eine aktuelle Entscheidungs- und Begründungsgrundlage zu erhalten. Das heißt unter Berücksichtigung aktueller Vorhaben wurde eine Teilfortschreibung mit dem Fokus Nahversorgung (Lebensmittelmärkte) erarbeitet, die die Stadt Landau in der Pfalz bezogen auf künftige Einzelhandelsentwicklungen in diesem Segment weiterhin handlungsfähig macht.

Warum nur eine Teilfortschreibung?

Es wurde eine Teilfortschreibung für den Bereich Nahversorgung gewählt, da darüber hinaus die übrigen Ziele, Grundsätze und Empfehlungen weiterhin gültig sind. Jedoch hat sich zusätzlich zu den dynamischen, aber bekannten Rahmenbedingungen (fortschreitender Strukturwandel, laufende Rechtsprechung zur Einordnung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche oder zur Einzelhandelssteuerung) mit der weltweiten Corona-Pandemie ein zusätzlicher Einflussfaktor entwickelt. Dieser wird vor allem für die Innenstädte eine besondere Herausforderung darstellen. Durch Schließungen besonders betroffen war und ist dabei auch der Einzelhandel, wobei der Lebensmitteleinzelhandel davon ausgenommen war und auch die Sparte Onlinehandel von der Situation profitierte.

Eine abschließende Bewertung der negativen Auswirkungen der corona-bedingten Einschränkungen auf den stationären Einzelhandel bzw. die Innenstädte im Allgemeinen und somit auch auf die Stadt Landau in der Pfalz selbst, wird sich voraussichtlich erst nach Beendigung der Maßnahmen vornehmen lassen, wobei eine nachhaltige Erholung der Situation frühestens im zweiten Halbjahr 2021 erwartet wird. Dazu zählt auch der Aspekt, wie stark sich das Einkaufsverhalten weiter zugunsten des Onlinehandels verändert oder ob nach den Beschleunigungseffekten im Zusammenhang mit der Pandemie ein Abschwächen der Entwicklung oder gar eine Trendumkehr zu beobachten sein wird.

Inhalt der Teilfortschreibung:

Der vorliegende Bericht umfasst zunächst eine auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtete Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Sektor der Lebensmittelmärkte in der Stadt Landau in der Pfalz. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das Datengerüst der Einzelhandelsbestandsdaten aus dem EHK 2018 weitgehend ausreichend aktuell ist, so dass Datenaktualisierungen zum Themenkomplex Nahversorgung (hier Lebensmittelmärkte), die seither im Rahmen verschiedener Verträglichkeitsanalysen erfolgten, einzupflegen sind. Darüber hinaus sind derzeit aktuelle Vorhaben / Überlegungen (u. a. Quartiersentwicklung an der Herrenbergstraße, Lebensmittelmarkt auf dem ehem. Hofmeisterareal; Nahversorgung im Bereich Horst; Lebensmittelmarkt an der Cornichonstraße) zu bewerten und in die Standortstruktur einzuordnen. In diesem Zuge ist zudem die bauplanungsrechtliche Bestandserhebung von Ergänzungs- und Bestandsstandorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches anzupassen.

Die Aktualisierung bezieht sich somit schwerpunktmäßig auf

- die Analyse der Nahversorgungssituation (Lebensmittelmärkte)
- den konzeptionellen Baustein der Standortstruktur
- die Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in der Stadt Landau in der Pfalz und
- die Übersicht zu Entwicklungszielen und der bauplanungsrechtlichen Situation an Standorten (> 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Tabelle 20 in Anlage)

Die Ausführungen zu übergeordneten Zielaussagen, zur zugrunde gelegten Methodik, überwiegende Teile der Angebots- und Nachfrageanalyse, die Landauer Sortimentsliste, die Steuerungsgrundsätze gemäß EHK sowie die Ausführungen zur planungsrechtlichen Umsetzung des EHK haben weiterhin uneingeschränkt Gültigkeit und bleiben im Rahmen der Teilfortschreibung unangetastet.

Die Einordnung und Bewertung von Planvorhaben findet unter Berücksichtigung der beschlossenen Ziele und Grundsätze des EHK 2018 statt, so dass auf der einen Seite zwar eine Anpassung des Konzeptes an die aktuelle Situation stattfindet, auf der anderen Seite aber keine Änderung der grundsätzlichen Zielsetzung vorgenommen wird.

Nächste Gesamtfortschreibung:

Die Teilfortschreibung ersetzt nicht eine Gesamtfortschreibung, die in angemessenem Turnus und nach Kenntnis der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung nach Abschluss der Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie erforderlich ist. Dann wird es Aufgabe sein eine Aktualisierung und Neubewertung der Datenbasis sowie des gesamten EHK – mit besonderem Fokus auf die Innenstadt – vorzunehmen. Dabei ist derzeit mit Blick auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie grundsätzlich festzuhalten, dass sich voraussichtlich die langjährige Zielrichtung des Einzelhandelskonzeptes mit einem Fokus auf die Entwicklung der Innenstadt sowie vor allem auch eine wohnungsnahe Versorgung nicht verändern wird.

Verfahrensschritte und Beteiligung:

Auf Grundlage eines gemeinsamen Gesprächs mit der Landes- und Regionalplanung (SGD Süd als Obere Landesplanungsbehörde und VRRN als Träger der Regionalplanung) am 17. 12.2020 wurde der Entwurf noch einmal überarbeitet, wobei sich jedoch keine maßgeblichen inhaltlichen Änderungen zum Ursprungsentwurf ergaben.

Eine schriftliche Stellungnahme der Regionalplanung zum entsprechend überarbeiteten Konzeptentwurf wurde zwar mündlich zugesagt und mit der anschließenden schriftlichen Beteiligung angefragt, liegt aber bislang nicht vor.

Aufgrund der begrenzten Anpassungen des EHK und der aktuellen Kontaktbeschränkungen wurde die Beteiligung beschränkt auf die mit der Nahversorgungsentwicklung befassten Institutionen, Verbände und ggf. betroffenen Nachbargemeinden: SGD Süd - Obere Landesplanungsbehörde, Verband Region Rhein-Neckar, Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz in Kaiserslautern und Neustadt, Handwerkskammer der Pfalz - Geschäftsbereich Betriebsberatung/Wirtschaftsförderung, Industrie- und Handelskammer der Pfalz - Dienstleistungszentrum Südpfalz, Werbekreis AKU Landau e. V. sowie die Verbandsgemeinden Annweiler, Edenkoben, Herxheim, Landau-Land, Offenbach und die Kreisverwaltung Südliche Weinstraße.

Mit Anschreiben vom 18.12.2020 wurde über die Möglichkeit zu Stellungnahme bis zum 8.01.2021 und der Teilnahme an einem Rückfragenkolloquium (Videokonferenz) für die Träger öffentlicher Belange informiert. Darüber hinaus erfolgte die allgemeine öffentliche Einsichtnahme auf der städtischen Internetseite: [www.landau.de/oeffentliche-auslegungen](http://www.landau.de/oeffentliche-auslegungen) sowie zu den Geschäftszeiten des Stadtbauamtes.

Seitens der Öffentlichkeit kamen keine Einwendungen.

Der Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e. V., Zweigstelle Kaiserslautern brachte mit Schreiben vom 6.01.2021 grundsätzliche Bedenken vor: Zum einen wurde auf das ausreichende quantitative, sogar überdurchschnittliche Versorgungsangebot Landaus hingewiesen, sodass hier kein Erweiterungsbedarf durch weitere Verkaufsflächen bestünde. Des Weiteren wurden der Rückgriff auf Pkw-orientierte, nicht integrierte Standorte (Herrenbergstraße und Wollmesheimer Straße) bemängelt. Im Ergebnis wurde auf mögliche Zielkonflikte mit der Landes- und Regionalplanung (Integrationsgebot und Beeinträchtigungsgebot) hingewiesen.

Der Abwägungsvorschlag wurde in Zusammenarbeit mit dem für die Fortschreibung beauftragten Büro Junker + Kruse Stadtforschung, Planung“, Dortmund erarbeitet.

Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung des vorliegenden Entwurfs, da:

- die Stadt Landau in der Pfalz in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zwar unter rein quantitativen Gesichtspunkten gut aufgestellt ist, dies aber auch der Versorgungsaufgabe als Mittelzentrum mit teilweise oberzentraler Bedeutung im Verdichtungsraum angemessen ist und
- u. a. auch hinsichtlich der Mobilitätswende der Fokus inzwischen auch vielmehr auf der fußläufigen Erreichbarkeit bzw. wohnungsnahen Versorgung liegt (= räumliche Betrachtung der Versorgungslage),
- bereits das EHK 2018 auf diese Versorgungslücken hingewiesen hat,
- es nicht Aufgabe der Bauleitplanung ist, die Verkaufsflächenausstattung zu deckeln oder den Wettbewerb zu verhindern, sondern dazu dient Einzelhandelsentwicklungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (im Sinne einer Sicherung und Stärkung der Versorgungsstruktur) zu ermöglichen und gleichzeitig negative städtebauliche Auswirkungen (insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO) auszuschließen.
- Darüber hinaus bildet das EHK 2018 und 2020 nur die konzeptionelle Grundlage, welche durch entsprechende Nachweise der städtebaulichen Verträglichkeit im Rahmen der entsprechenden Bauleitplanverfahren ergänzt wird.

Weiteres Vorgehen:

Nach Beschlussfassung des EHK 2018, Teilfortschreibung Nahversorgung 2020 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.

#### **Finanzielle Auswirkung:**

Produktkonto: 5111.5625

Haushaltsjahr: 2020

Betrag: 9.900 € netto

#### **Nachhaltigkeitseinschätzung:**

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein

Begründung: Die Tragweite des Konzeptes kann nicht mit den in der Einschätzung geforderten Themen in Zusammenhang gebracht werden.

#### **Anlage:**

EHK 2018, Auszug: Teilfortschreibung Nahversorgung für die Stadt Landau in der Pfalz, Entwurf November 2020

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung  
Rechtsamt

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a black border, intended for a signature or stamp.