

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
Beirat Schwachhausen 04.03.2020 Vorstellung im Beirat 27.02.2020	Der Beirat spricht sich dafür aus, dass der Bereich H.-H.-Meier-Allee/ Emmaplatz weiterhin als Nahversorgungszentrum definiert und von einer Herabstufung abgesehen wird. Der gemäß Konzept „besondere Nahversorgungsstandort“ Kulenkampffallee ist Teil des Nahversorgungszentrums H.-H.-Meier-Allee/ Emmaplatz. Trotz der dazwischenliegenden Wohnbebauung muss die gesamte Achse der H.-H.-Meier-Allee betrachtet werden. In diesem Kontext weist der Beirat auf die gute Fahrraderreichbarkeit und die hohe Nutzung des Fahrrads im Stadtteil hin. Die gewählten Kriterien des Konzepts bilden nicht die Realität ab.	Das Zentren- und Nahversorgungskonzept soll auf Ebene der Gesamtstadt als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (s. Kapitel 2.1 Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten und Kapitel 14 Schlusswort). Die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche ist an bestimmte Kriterien geknüpft, die sich aus der bisherigen Rechtsprechung (u. a. BVerwG 4 C 1.08, BVerwG 4 C 2.08, BVerwG 4 C 7.07) ergeben und dem vorliegenden Entwurf des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes zugrunde liegen. Insbesondere für Nahversorgungszentren ergibt sich ein durch die Rechtsprechung (u. a. OVG NRW 10 A 1770/09) konkretisierter Katalog an Mindestkriterien, die für die Ausweisung bzw. Fortschreibung erfüllt sein müssen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorhandensein mindestens eines größeren Nahversorgungsbetriebes, 	Ergänzung der Entwicklungsziele für den Bereich H.-H.-Meier-Allee/Emmastraße zu einer möglichen zukünftigen Ausweisung als Nahversorgungszentrum

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt, ▪ städtebauliches Gewicht, ▪ häufig: Ergänzung des Einzelhandelsangebotes durch zentrenergänzende Funktionen und ▪ sofern eines oder mehrere der obigen Kriterien nicht zutreffen: Entwicklungsperspektive (d. h. in der Regel konkret und kurz- bis mittelfristig zu realisierende Flächenpotenziale). <p>Im Bereich H.-H.-Meier-Allee/Emmaplatz befinden sich (Erhebungsstand: 11/2017) 18 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 800 m², von denen keiner eine strukturprägende Größenordnung und Magnetwirkung aufweist. Es ist weder ein größerer Nahversorgungsbetrieb (vollwertiger Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter) vorhanden, noch ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Betriebe eine Versorgungsfunktion erfüllen, die über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt. Damit werden mindestens zwei der vier Kriterien eines Nahversorgungszentrums nicht erfüllt. Aufgrund fehlender Flächenpotenziale und der kleinteiligen Strukturierung ist keine Entwicklungsperspektive zu erkennen.</p> <p>Der Nahversorgungsstandort Kulenkampfaller befindet sich in rd. 315 m fußläufiger Distanz zum ehemaligen Nahversorgungszentrum. Im Verlauf der H.-H.-Meier-Allee sind in diesem Bereich vornehmlich mehrgeschossige Wohnhäuser in Zeilenbebauung vorzufinden, die durch halb-private Grünflächen aufgelockert werden. Der Bereich ist somit im erheblichen Maße durch die verkehrliche Verbindungsfunktion der H.-H.-Meier-Allee und die Funktion Wohnen geprägt. Der Außenraum verfügt aufgrund der aufgelockerten Bauweise und den z. T. bestehenden Sichtbarrieren durch Bäume und Hecken nicht über die typische kompakte Struktur eines Zentrums und unterscheidet somit deutlich vom Bereich H.-H.-Meier-Allee/Emmaplatz. Zentrenprägende Funktionen sind im Bereich H.-H.-Meier-Allee/Emmaplatz nicht vorzufinden. Es kann somit kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen den Bereichen Kulenkampfaller und H.-H.-Meier-Allee/Emmaplatz nachgewiesen werden. Dieser Zusammenhang wäre allerdings Voraussetzung für die Einfassung der Nahversorgungsbetriebe an der Kulenkampfaller in das ehemalige Nahversorgungszentrum.</p> <p>Somit bleibt festzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Nahversorgungsstandort Kulenkampfaller erfüllt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Schwachhausen und soll konzeptionell gesichert und bei Bedarf weiterentwickelt werden. ▪ Das ehemalige Nahversorgungszentrum H.-H.-Meier-Allee erfüllt nicht die durch die Rechtsprechung definierten Mindestkriterien eines zentralen Versorgungsbereiches. Eine Fortschreibung wäre demnach städtebaulich-funktional unbegründet und würde zu einer fehlerhaften Abwägung in betroffenen Bauleitplänen führen. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept wäre in diesem Fall nicht die gewünschte rechtssichere Abwägungsgrundlage und würde sein Ziel als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verfehlen. ▪ Der Bereich H.-H.-Meier-Allee weist weiterhin eine wichtige Funktion als Quartierszentrum (auch jenseits des Einzelhandels) auf, die beibehalten und gestärkt werden soll. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept betont dieses Entwicklungsziel explizit. Die Entwicklung und Sicherung des kleinteiligen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (z. B. Blumenladen, 	

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
	<p>Zudem sollte das Nahversorgungszentrum Schwachhauser Heerstraße um den Bereich Kirchbachstraße zwischen Schwachhauser Heerstraße und Kurfürstenallee ergänzt werden, dessen Ladenzeilen ebenfalls zu dem Nahversorgungszentrum gehören. Damit kann dem Stadtteil mehr Entwicklungspotential ermöglicht werden.</p> <p>Aufgrund der ohnehin im Stadtteil wenig vorhandenen Zentren sowie gering vorhandenen Verkaufsfläche, der eine hohe Kaufkraft gegenübersteht, ist es für den Stadtteil von hoher Bedeutung, dass Entwicklungspotentiale ermöglicht und vorhandene Defizite ausgeglichen werden können. Die mit der Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts vorgesehene Reduzierung von drei auf zwei definierte Nahversorgungszentren in Schwachhausen hemmt die Entwicklungschancen und wirkt unter Umständen kontraproduktiv. Wir bitten um entsprechende Änderung der Fortschreibung des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts.</p>	<p>Feinkostladen, Kiosk) sowie der Zentren- und Quartiersfunktionen jenseits des Einzelhandels (z. B. Ärzte, Bank, Schneiderei, Friseur) ist auch ohne Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich möglich und explizit erwünscht.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sofern sich zukünftig im Bereich H.-H.-Meier-Allee Flächenpotenziale ergeben, die eine Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes ermöglichen, ist eine entsprechende Entwicklung ausdrücklich zu begrüßen. In diesem Falle ist anschließend zu prüfen, ob die Mindestkriterien für Nahversorgungszentren erfüllt werden und die rechtssichere Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches möglich ist. Bei einer positiven Prüfung wird konzeptionell empfohlen, den Bereich H.-H.-Meier-Allee/Emmastraße wieder als Nahversorgungszentrum auszuweisen. <p>Entlang der Kirchbachstraße bis zur Kurfürstenallee sind nur vereinzelt Einzelhändler straßenbegleitend ansässig. Auch weitere ergänzende Funktionen finden sich erst wieder im Bereich der Einmündung der Scharnhorststraße, sodass nicht von einer funktionalen Beziehung zwischen dem definierten Zentrum und diesem Lagebereich ausgegangen werden kann.</p> <p>Der Hinweis zum Entwicklungsbedarf im Bereich der Nahversorgung im Stadtteil Schwachhausen wird zur Kenntnis genommen. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept bestätigt diesen hohen Handlungsbedarf. Die größtenteils sehr kompakte Siedlungsstruktur in Schwachhausen erschwert allerdings die Ansiedlung von modernen (d. h. i. d. R. großflächigen) Lebensmittelmärkten aufgrund fehlender Flächenpotenziale. Auch eine Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen (sofern dies denn rechtssicher möglich wäre – siehe dazu die Begründung zum Bereich H.-H.-Meier-Allee/Emmastraße) ändert an dieser Situation nicht, wenn nicht gleichzeitig auch entsprechende Potenziellflächen aktiviert werden können. Als zielführender wird stattdessen die Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erachtet. Dies ist im Falle von Lebensmittelmärkten insbesondere durch die Ausweisung von Nahversorgungsstandorten möglich. Im Nahversorgungskonzept werden dafür entsprechende Kriterien definiert, um auch über den aktuellen Bestand hinaus entsprechende Positivstandorte für die Nahversorgung entwickeln zu können.</p> <p>Das Zentren- und Nahversorgungskonzept verfolgt daher für Schwachhausen die folgende Strategien:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Intensive Prüfung möglicher Flächenpotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere für die Realisierung eines Drogeriefachmarktes) 2) Prüfung von Flächenpotenzialen im gesamten Gebiet des Stadtteils zur Ansiedlung von modernen Lebensmittelmärkten, sofern die potenziellen Standorte die Kriterien für Nahversorgungsstandorte erfüllen 3) Positive Begleitung von kleinflächigen Lebensmittelvorhaben zur Versorgung des engeren Gebietes (Nachbarschaftsläden, 	<p>Keine Anpassung</p> <p>Darstellung der besonderen städtebaulichen Situation in Schwachhausen und Ergänzung entsprechender Entwicklungsziele im Nahversorgungskonzept nach der hier aufgeführten Handlungspriorität</p>

Stellungnahme von (erhalten am)	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag (Seitenzahlen und Verweise auf die Kapitel beziehen sich auf das Gutachten (11/2019), welches Gegenstand der Beteiligung war)	Anpassung im Konzept
		Kleinflächen-Supermärkte etc.) im städtebaulich integrierten Lagen im gesamten Gebiet des Stadtteils	