

**Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts
Beteiligung der TÖB und der Stadträte**

Nr.	Behörde/ Träger öffentlicher Belange	vom
1	Herr Schmid, Brückencenter Ansbach	10.05.2023
2	Stadt Ansbach - Gleichstellung und Vielfalt	11.05.2023
3	IHK Mittelfranken	10.05.2023
4	Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbe- hörde	12.05.2023
5	Wirtschaftsförderung Stadt Ansbach	19.05.2023
6	Antrag Bündnis 90/Die Grünen	12.05.2023

Nr.	TöB	Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung / Anpassungen im Konzept
1.	Herr Schmid, Brückencenter Ansbach	<p>Die Fortschreibung war dringend geboten. Die Bestandsaufnahme der aktuellen Lage dient der Analyse und Klarstellung der Entwicklungen seit 2015. Nur auf dieser Basis sind die Schlussfolgerungen und Empfehlungen nachvollziehbar und transparent, um in der Ausrichtung der Strukturen zielführend wirken zu können.</p> <p>Grundsätzlich sind wir mit Ergebnis insgesamt einverstanden. Wir erlauben uns ergänzend folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Umgang mit dem EEK sowie bei allen Diskussionen um Stadtentwicklung, Citymarketing und dergleichen ist immer wieder festzustellen, dass die Teilnehmer unterschiedliche Begriffsvorstellungen haben und damit Missverständnisse entstehen. Daher wäre eine Klarstellung hilfreich. Zum Beispiel: • Das Stadtgebiet Ansbach gliedert sich in folgende 4 Bereiche: • Innenstadtzentrum = Zentraler Versorgungsbereich: Altstadt + Brücken-Center + E-Center Nahversorgungsstandorte Sonstige städtebaulich integrierte Standorte Städtebaulich nicht integrierte Standorte 	<p>Ergänzend wird angemerkt, dass zu den zentralen Versorgungsbereichen außerdem die Nahversorgungszentren Rettistraße, Welsersstraße und Rothenburger Straße/ Würzburger Landstraße hinzuziehen.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Im allgemeinen Sprachgebrauch wird Innenstadt eher auf den Raum der Altstadt verwendet und begrenzt. Damit würde das Brücken-Center nicht als Innenstadt verstanden. Vielleicht hilft eine grafische Darstellung. 	<p>Die Abbildung 85 (Seite 112) zeigt die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Ansbach 2022. Somit wurde der Bereich Innenstadt durch das EEK bereits definiert.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Einzugsgebiet: Sofern möglich wäre die Angabe von Zahlen für Zone II und III hilfreich. 	<p>Die Einwohnerdaten der Zonen II und III werden im Entwurf ergänzt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Markencheck – Bekleidung: bitte folgende Anbieter ergänzen: Mister*Lady, ONLY, TK Maxx (ab Herbst 2023), Camp David/Soccx (ab Aug 2023), Liberty Women 	<p>Die Anbieter werden im Entwurf ergänzt.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> • Akteure Innenstadt: Aktuell laufen einige Maßnahmen, welche aus Förderprogrammen resultieren. Dies sollte zukünftig wieder fokussiert werden, um die vorhandenen Möglichkeiten und Akteure zu bündeln. 	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p>Branchen-Mix Innenstadtzentrum: Eine grafische Darstellung im Vergleich mit anderen Städten könnte Stärken und Lücken aufzeigen.</p>	<p>Eine graphische Darstellung des Branchenmix um einen Vergleich zu anderen Städten zu schaffen, wurde in Absprache mit dem Büro Stadt + Handel nicht eingearbeitet. Dies würde einen unverhältnismäßig hohen Arbeitsaufwand bedeuten, welcher nicht vom, im Angebot enthaltenen, Leistungsumfang abgedeckt wäre.</p>
		2.	Stadt Ansbach – Gleichstellung und Vielfalt

		<p>Ich würde mich freuen wenn die Aufzählung der Beteiligten um das Stichwort Inklusion ergänzt werden könnte. Zudem war die Verbesserung der Barrierefreiheit im Rahmen des Rundgangs auch mehrfach und von verschiedenen Beteiligten Thema.</p>	
		<p>S. 83 // Barrierefreiheit Hinweis: Personenkreise, für die das Kopfsteinpflaster eine massive Erschwernis bedeutet, sind nicht nur Menschen mit Gehhilfen, sondern auch mit Rollstuhl, mit Kinderwagen und Buggy, für Kinder mit kleinen Fahrzeugen, für Personen, die unsicher gehen und blinde- und seheingeschränkte Menschen, die mit dem Langstock in teils großen Fugen hängen bleiben. Auch mit Absatzschuhen ist es sehr unangenehm zu überlaufen, weshalb es meines Erachtens sinnvoll wäre, den Personenkreis größer aufzuziehen. Auch die Bezeichnung „mobilitätseingeschränkte Personen“ würde der Vielzahl der Genannten nicht gerecht werden.</p>	<p>Die Bezeichnung „Menschen mit Gehilfen“ soll durch die Bezeichnung „mobilitätseingeschränkte Personen und weitere Personengruppen wie z.B.: Personen mit Kinderwagen und Buggy sowie blinde- und seheingeschränkte Menschen“ ersetzt werden.</p>
		<p>S. 84 // Warenpräsentation Im Rahmen einer Begehung zur Sanierung Kernstadt durch den Seniorenbeirat, den Beirat für Menschen mit Behinderung und meiner Person, ist Regelungsbedarf hinsichtlich der Warenpräsentation bzw. Nutzung von Werbeflächen aufgefallen. Hier wäre es gut eine Lösung zu finden, die verhindert, dass Menschen slalomartig um die genutzten Flächen herumlaufen müssen. In der Neustadt ist dies besser geregelt als im Bereich des Joh.-Seb.-Bach-Platzes.</p>	<p>Punkt 4 auf Seite 84 soll wie folgt ergänzt werden: „Teilweise zu umfangreiche Warenauslage vor den Geschäften mit geringer optischer Qualität <i>und Beeinträchtigung der Laufwege</i>“</p>
		<p>S. 124/125 // Lebensmittelversorgung Ansbacher Altstadt Diese Maßnahme findet sich in verschiedenen Konzepten der Stadt wiederholend, wie z.B. im Teilhabeplan und es ist auch im Seniorenpolitischen Gesamtkonzept erwähnt und wird daher begrüßt. Möglicherweise wird dies aber auch durch die in Vorbereitung befindliche Einrichtung des Tante-Anna-Ladens gut abgedeckt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p>S. 126 // Tabelle 17 idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche Hier fällt auf, dass die Barrierefreie Gestaltung mit „optimale Ausstattung“ gekennzeichnet ist, nicht aber mit „notwendig“. Worauf basiert die Einstufung, ist sie das Ergebnis einer Umfrage? Oder wird damit zum Ausdruck gebracht, dass die barrierefreie Zugänglichkeit idealerweise bereits besteht, aber nicht zwingend vorgeschrieben ist, wenn es sich z. B. um Bestandsbauten handelt?</p> <p>Vielen Dank für die Einbindung! Gerne möchte ich am Rande noch erwähnen, dass mir sehr positiv aufgefallen ist, dass das Konzept in weiten Teilen geschlechterneutral formuliert ist.</p>	<p>Im Rahmen einer optimalen Ausstattung sollen barrierefreie Zugänge zu Ladenlokalen bestehen. Diese sind aber nicht verpflichtend für die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche (da z.B. auch Konflikte mit dem Denkmalschutz bestehen können).</p>

3.	IHK Mittelfranken	<p>Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen grundsätzlich keine Einwände gegen die o. g. Fortschreibung bestehen.</p> <p>Das Ziel einer Fortschreibung ist die Anpassung an die dynamischen Wandlungsprozesse am Markt und des Verbraucherverhaltens. Durch die Umsetzung des Konzeptes sollten die zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt gesichert, die Multifunktionalität gestärkt und die Aufenthaltsqualität erhöht werden.</p> <p>In unserem „Strategiekonzept pulsierende Zentren“ setzt sich die IHK u.a. für die Umsetzung dieser Kriterien in den Innenstädten und Ortszentren ein, denn die Vielfalt der Nutzungen und der Angebote trägt zur Erhaltung der Attraktivität bei: Zur Sicherung der zukünftigen Wettbewerbsfähigkeit von Innenstädten gilt es, diese Multifunktionalität mit der Gesamtheit aller Nutzungen in ihrer Einzigartigkeit und ihrem Ambiente zu sichern. Wir empfehlen ergänzend die Berücksichtigung der CIMA-Deutschlandstudie und die Best Practice Beispiel aus den Stadtimpulsen.</p> <p>Lebendige Innenstädte sind nicht nur für die örtlichen Betriebe aus Handel und Gastronomie wichtig, sondern sie strahlen auf die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts insgesamt und darüber hinaus aus. Der stationäre Handel als Frequenzbringer ist dabei zwar immer noch von herausragender Bedeutung, jedoch gehen die Erwartungen an den Stadtbesuch über das Einkaufen hinaus zu Erlebnis, Treffpunkt und Aufenthalt.</p> <p>Die vorliegende Analyse mittels sowohl einer Kunden- als auch einer Händlerbefragung kann von der IHK nur begrüßt werden, da sie eine Grundlage für die zukünftige Planung darstellt. Mit ihrer Hilfe lassen sich geeignete Maßnahmen ergreifen, um Veränderungsprozessen entgegenzusteuern. Gerade Leerstand und andere Down-Trading Effekten gilt es rechtzeitig entgegenzuwirken. Vorbeugen ist hier wie so oft günstiger als Nachbessern. Auch gesamtwirtschaftliche Argumente, wie z.B. der effiziente Umgang mit der Fläche sprechen für eine Revitalisierung der Ortskerne und gegen eine Verlagerung von Angeboten auf die „grüne Wiese“. Ein aktives Leerstands- und Risikomanagement sollte daher forciert werden und eine schnelle unbürokratische Umnutzung von Leerständen ermöglicht werden.</p> <p>Die Stadt Ansbach handelt hier im gesamtwirtschaftlichen Sinne bei der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept, was dessen Verbindlichkeit gegenüber allen Akteuren bekräftigt und in nachfolgenden Planungsprozessen Anwendung findet.</p>	Die Stellungnahme der IHK Mittelfranken dient zur Kenntnis.
----	-------------------	---	---

4.	RvM – Höhere Landesplanungsbehörde	<p>Die Stadt Ansbach beabsichtigt das seit dem Jahr 2010 bestehende und zuletzt im Jahr 2015 fortgeschriebene Einzelhandelsentwicklungskonzept an die aktuellen Entwicklungen und Rahmenbedingungen anzupassen. Als Ergebnis eines umfangreichen Erarbeitungs- und Abstimmungsprozesses liegt nun ein Entwurf des Konzepts vor.</p> <p>Aus landesplanerischer Sicht einschlägige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung sind in Abschnitt 2.2 bereits wiedergegeben und bilden einen Rahmen für räumlich-funktionale Entwicklungsvorstellungen sowie die Bewertung der Zulässigkeit konkreter Vorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Stadt Ansbach ist im Anhang 1 des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Oberzentrum ausgewiesen und nimmt gemäß Kapitel 2.1.3 und 2.1.8 LEP Bayern einen großräumigen Versorgungsauftrag, insbesondere auch zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs wahr. • Der Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP8) wirkt darüber hinaus unter Punkt 5.3.1.2 auf die Erhaltung und den Ausbau der Versorgungsfunktion der Stadt Ansbach hin. • Hinsichtlich der Entwicklung konkreter Einzelhandelsgroßprojekte ist auf das Kapitel 5.3 des LEP Bayern zu verweisen, dessen Festlegungen im Rahmen entsprechender Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren grundlegend zu beachten sind. <p>Zur Methodik (Abschnitt 3) sind aus landesplanerischer Sicht keine inhaltlichen Hinweise veranlasst.</p> <p>Zur Markt- und Standortanalyse wird zunächst redaktionell darauf aufmerksam gemacht, dass Abb. 8 hinsichtlich der Zentralen Orte nicht die Fortschreibungen des Regionalplans Region Westmittelfranken berücksichtigt (Mittelzentrum Uffenheim, gemeinsames Mittelzentrum Heilsbronn/ Neuen-dettelsau/ Windsbach) und in Abb. 10 und 11 die Gemeinden Schnelldorf und Satteldorf verwechselt wurden).</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Fortschreibung des Regionalplans Region Westmittelfranken soll in das Einzelhandelsentwicklungskonzept eingearbeitet werden. Die Verwechslung der Gemeinden in Abb. 10 und 11 soll korrigiert werden.</p>
		<p>Zur gesamtstädtischen Nachfrageanalyse und zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen (Abschnitte 4.3 und 5.1) wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraft nach Warengruppen und zum Einzugsgebiet der Stadt Ansbach von den landesplanerischen Beurteilungsgrundlagen im Rahmen der Prüfung von Einzelhandelsgroßprojekten abweichen, die Zuordnung der Sortimente zu den Bedarfsgruppen (vgl. auch Abschnitt 9 Ansbacher Sortimentsliste) ggf. von der für uns verbindlichen Liste in Anhang 2 zum LEP abweicht und die Kaufkraftbindung in unserer Berechnung keine Rolle spielt. Die Anwendbarkeit im Rahmen der Prüfung einer städtebaulichen Verträglichkeit wird dadurch nicht eingeschränkt. Die landesplanerische Prüfung kann im Einzelfall aber zu anderen Ergebnissen kommen.</p>	<p>Die Sortimentsliste des Entwurfs zum Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde analog zu den Vorgaben der Rechtsprechung anhand der örtlichen Strukturen hergeleitet. In der Sortimentsliste erfolgt eine Eingruppierung der einzelnen Sortimente in zentrenrelevant, zentren- und nahversorgungsrelevant und nicht zentrenrelevant. Zur besseren Verständlichkeit wird die jeweilige Gruppenbezeichnung der Sortimente in der Ansbacher Sortimentsliste ergänzt (Lang- und Kurzfassung). Die Regelungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zur funktionsgerechten Dimensionierung von Lebensmittelmärkten dienen der städtebaulichen Beurteilung von entsprechenden Planvorhaben. Im Rahmen eines Planvorhabens sind mittels von Verträglichkeitsgutachten sowohl die städtebauliche als auch die Kongruenz zu den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern zu prüfen.</p>

		Die Angebotsanalyse (Abschnitt 4.4) und städtebauliche Analyse (Abschnitt 4.5) sind nachvollziehbar. Die Markenportfolioanalyse ermöglicht über das landesplanerische Instrumentarium hinaus die Bewertung von Vorhaben z. B. im Hinblick auf qualitative Versorgungslücken. Auffällig ist der Umstand, dass in den Passanten- und Haushaltsbefragungen das Gastronomieangebot (einschließlich Bar, Café) bzw. in der Expertenbefragung explizit das Fehlen von Clubs als markantes Defizit benannt wurde, wohingegen der Gutachter ein gutes Gastronomieangebot konstatiert, welches sich insbesondere auf standardisierte Angebote konzentrierte.	Kenntnisnahme
		Zum Zentrenkonzept (Abschnitt 6) ist hervorzuheben, dass das Innenstadtzentrum gegenüber der Fassung von 2015 konzentriert wurde auf Bereiche mit größerer Handelsdichte und intern gegliedert wird in die Hauptlage, eine erweiterte Hauptlage (Neustadt), eine Nebenlage (westlich der Uzstraße), einen Ergänzungsbereich (Schloss, Schule, Kirchen) und eine neu einbezogene Schwerpunktlage Nahversorgung (E-Center) mit jeweils lagespezifischen Empfehlungen.	Kenntnisnahme
		Die bislang ausgewiesenen Nahversorgungszentren wurden nach verschiedenen Kriterien geprüft. Im Ergebnis erfüllen nur drei die rechtlichen Anforderungen an Nahversorgungszentren und werden im Nahversorgungskonzept (Abschnitt 7) weiter als solche ausgewiesen (Rettiststraße, Welsler Straße, Rothenburger Straße/Würzburger Landstraße); die weiteren werden mit Ausnahme des bisherigen Nahversorgungszentrum Süd (Meinhardswindener Straße) als Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Es werden Handlungsprioritäten zur Nahversorgung und zur standortgerechten Dimensionierung von Lebensmittelmärkten formuliert. Im Sonderstandortkonzept (Abschnitt 8) werden die beiden bisherigen Sonderstandorte Pilipp und Schalkhausen (OBI) deutlich auf die Kernbetriebe reduziert und ergänzend ein weiterer Sonderstandort Brodswinden (BGU) ausgewiesen. Mit den im konzeptionellen Teil (Abschnitte 6-8) vorgeschlagenen Abgrenzungen der Versorgungsbereiche, den Steuerungsleitsätzen und planungsrechtlichen Steuerungsempfehlungen (Abschnitt 10 und 11) besteht aus landesplanerischer Sicht Einverständnis.	Kenntnisnahme

5.	Wirtschaftsförderung	<p>Einen Punkt würde wir gerne noch korrigieren lassen. Dies betrifft die Aussage auf Seite 120 bei „Teilziel: Aktives Flächen- und Leerstandsmanagement“. Hier heißt es bei dem zweiten Aufzählungszeichen „Leerstandsmanagements zur Prävention/Beseitigung von Leerständen wurde geschaffen“. Zwar haben wir in der Wifö ein Auge auf strategisch wichtige Objekte und versuchen auch Leerstand entgegen zuwirken, jedoch bei weitem nicht in dem Umfang, wie es in einem Leerstandsmanagement vorgesehen ist.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Beantragung der REACT-EU-Förderung war das so vorgesehen, konnte aber mangels personeller Ressourcen bei uns bisher nicht umgesetzt werden. Daher ist es uns wichtig, dies in eine Empfehlung umzuformulieren, um hier in Zukunft aktiv werden zu können.</p>	<p>Den Anregungen der Wirtschaftsförderung wird entsprochen.</p> <p>Der Aufbau eines Leerstandsmanagements wird in eine Empfehlung umformuliert.</p>
6	Antrag Bündnis 90 / Die Grünen	<p>Wir beantragen die Belassung der ZVB-Abgrenzung EEK 2015 der Innenstadt (siehe Bild) unter Berücksichtigung des Komplexes E-Center, inclusive des Teils der Nürnberger Straße, die als Ergänzungsgebiet angegliedert war.</p> <div data-bbox="489 598 1691 1113" data-label="Figure"> <p>Abbildung 95: Abgrenzung ZVB Innenstadt Ansbach 2022 Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 07/2022; Kartengrundlage: Stadt Ansbach.</p> </div> <p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In den im neuen Konzept ausgeschlossenen Bereichen liegen eine Vielzahl an Geschäften und Raumpotential, die durch eine Belassung im Zentralen Bereich für die Stadt gute Chancen mit Potential für die Zukunft bieten. 2. Der Bahnhof Ansbach ist ein Magnet mit guter Verkehrsanbindung (ÖPNV) und Erreichbarkeit. 3. Diese nicht ganz zentralen Flächen bieten enormes Entwicklungspotential: Sie sind ideal für Startups, sie bieten – anders als die Kernstadt – eine Vielzahl von Veränderungs- und Vergrößerungsmöglichkeiten 	<p>Das Innenstadtzentrum im EEK 2015 wurde insbesondere im Süden und Westen sehr weitläufig abgegrenzt und beinhaltete auch Bereiche, die nicht vorwiegend durch den Handel geprägt sind. Dies ist insbesondere problematisch, da das Einzelhandelskonzept eine hohe Bedeutung für die räumliche Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der Bauleitplanung hat. So kann auf Grundlage eines Konzeptes in einzelnen Bereichen des Stadtgebietes eine Einschränkung bis hin zu einem Komplettausschluss von Einzelhandelsbetrieben in einem Bebauungsplan vorgenommen werden. Zwingend notwendig ist in dem Zusammenhang jedoch, dass eine entsprechende Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches rechtssicher erfolgt.</p> <p>Um eine rechtssichere Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches zu gewährleisten, ist es von hoher Bedeutung, dass ein entsprechender Standortbereich in Gänze als eine zusammengehörige Einheit fungiert und auch als solche wahrgenommen wird. Die Abgrenzung erfolgt anhand des tatsächlichen Bestands, mit einbezogen werden können auch Bereiche, die bislang über keine entsprechende Versorgungsfunktion verfügen, jedoch aufgrund eines bestehenden Planvorhabens kurz- bis maximal mittelfristig eine solche aufweisen werden. Die südlichen und westlichen Bereiche wurden aus der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt herausgenommen, da diese Bereiche nur eingeschränkt als eine zusammengehörige Einheit mit der Innenstadt fungieren.</p> <p>So ist im Westen überwiegend Wohnbebauung die vorherrschende Nutzung, eine zentrale Versorgungsfunktion ist weder aktuell noch perspektivisch erkennbar. Im Bereich des Bahnhofs ist zwar eine gewisse Konzentration von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen erkennbar, diese fungiert aber nicht hinreichend als funktionale Einheit mit der Innenstadt, vielmehr führt dieser Bereich ein gewisses „Eigenleben“, was auch daran erkennbar ist, dass zwischen dem</p>

			<p>Bahnhof und dem neu abgegrenzten ZVB Innenstadt kein durchgehender Handelsbesatz vorhanden ist. Ebenso verhält es sich mit dem Bereich rund um die Nürnberger Straße. Obschon hier einzelne Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, weisen diese nur eine geringe Kopplungswirkung mit dem Innenstadtzentrum auf, die Residenzstraße bildet hier eine deutliche Trennwirkung, die nicht wie beim Brückencenter und dem Edeka-Markt durch Brücken gemindert wird. Auch wenn diese Bereiche nicht Teil der Abgrenzung des Innenstadtzentrums sind, ist eine Ansiedlung von kleinteiligem Einzelhandel in diesem Bereich weiterhin möglich. Lediglich eine Ansiedlung von großflächigem zentrenrelevantem Einzelhandel ist auszuschließen, dies ist jedoch auch baulich ohnehin nur bedingt möglich. Sollten sich infolge von Weiterentwicklungen Bereiche außerhalb der neuen Abgrenzung zukünftig für eine erneute Aufnahme in den zentralen Versorgungsbereich qualifizieren, kann dies im Rahmen einer (Teil-)Fortschreibung des EEK vorgenommen werden. Insgesamt empfiehlt es sich jedoch aufgrund des deutlichen Strukturwandels im Einzelhandel und der rückläufigen Anzahl insbesondere kleinteiliger Einzelhandelsgeschäfte die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf die neue, kompakte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu konzentrieren, um dort weiterhin die Dichte an Nutzungen zu erhalten und einer Perforierung des Einzelhandelsbesatzes entgegenzuwirken.</p> <p>Die Abgrenzung des ZVB wurde im Vorfeld mit der Verwaltung und den Mitgliedern in den Arbeitskreisen abgestimmt. Die Abgrenzung ZVB wird auf Grund der Argumentation im Konzeptentwurf, entsprechend des Vorschlags des Büros Stadt+Handel, definiert.</p>
		<p>4. Die ursprünglich vorgesehene Nahversorgungsbereiche (FNP) Messezentrum und Oberhäuser/Glasstraße und Nürnberger Straße sollen bestehen bleiben.</p>	<p>Im EEK 2015 ist nicht hinreichend erläutert, inwieweit Nahversorgungsbereiche zentrale Versorgungsbereiche sind oder inwieweit es sich um eine Standortkategorie unterhalb der zentralen Versorgungsbereiche handelt. Dies wird mit der Fortschreibung des EEK behoben. So wird hier zwischen Nahversorgungszentren (= zentrale Versorgungsbereiche) und Nahversorgungsstandorte (=integrierte Lebensmittelmärkte unterhalb der Ebene eines zentralen Versorgungsbereiches) unterschieden. Während die Standortbereiche Rettistraße, Rothenburger Straße/Würzburger Landstraße und Welser Straße im hinreichenden Maße die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (vgl. Tab. 13, S. 125), ist dies für die Bereiche</p>

Messezentrum, Oberhäuserstraße/Glaßstraße und Nürnberger Straße nicht der Fall. So ist der Bereich Messezentrum u. a. als nicht hinreichend in Wohnbebauung eingebettet zu werten, in den Bereichen Oberhäuserstraße/Glaßstraße sowie Nürnberger Straße mangelt es an einer hinreichenden Dichte an Einzelhandelsnutzungen bzw. die einzelnen dort verorteten Lebensmittelmärkte weisen jeweils ein Eigenleben auf, so dass zwischen ihnen sich keine Kopplungsbeziehungen oder eine Auflage entwickelt hat. Dennoch weisen die Lebensmittelmärkte eine bedeutende Versorgungsfunktion auf, weshalb sie im Konzept als Nahversorgungsstandorte ausgewiesen sind. Nahversorgungsstandorte sind als Positivbereiche für die (Weiter-)Entwicklung von Lebensmittelmärkten zu verstehen, sofern durch eine entsprechende Entwicklung keine mehr als unerheblichen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind und die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes dargelegten Kriterien erfüllt sind.

5. Im Sonderbereich Schalkhausen sehen wir Ergänzungsmöglichkeiten durch einen potentiellen Anbieter der Nahversorgung entlang der Schalkhäuser Landstraße. Aus Gründen der Flächenversiegelung möchten wir diesen Bereich nicht auf das vorgesehene Maß ausweiten.

Der Sonderbereich Schalkhausen wurde nicht ausgeweitet, sondern deutlich verkleinert. Für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist es erforderlich, dass der Standortbereich im hinreichenden Maße die Kriterien an einen Nahversorgungsstandort erfüllt. Dies ist vorhabenspezifisch im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

