

GMA - Westenriederstraße 19 - 80331 München

Stadt Neunburg vorm Wald  
z. Hd. Herrn Georg Keil  
Schrannenplatz 1  
92431 Neunburg vorm Wald

Unser Zeichen  
**MGI GO**

Durchwahl  
**+49 (0) 89 / 210 1992 – 22**

E-Mail  
**gino.meier@gma.biz**

Datum  
**29.01.2020**

## **Entwicklungsprojekt „Roßkopf-Areal“ – ergänzende Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept der Stadt Neunburg v. Wald aus dem Jahr 2014**

Sehr geehrter Herr Keil,

haben Sie vielen Dank für Ihre E-Mail vom 22. Januar 2020, in der Sie die Erarbeitung einer ergänzenden Stellungnahme zum Entwicklungsprojekt „Roßkopf-Areal“ beauftragen. Hier ist eine Rückverlagerung von mindestens einem Lebensmitteldiscounter in die Kernstadt beabsichtigt (BPlan-Verfahren „Alte Gärtnerei – Stadtmarkt & Wohnen“). Seitens der Regierung der Oberpfalz als zuständige Genehmigungsbehörde wird für das Vorhaben eine Beurteilung des Standortbereiches in Ergänzung zu dem derzeit gültigen Einzelhandelskonzept der Stadt Neunburg v. Wald aus dem Jahr 2014 benötigt. Im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme soll die Frage geklärt werden, inwiefern das Vorhaben mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts (2014) kompatibel ist und den städtebaulichen und versorgungsinfrastrukturellen Zielsetzungen der Stadt Neunburg v. Wald entspricht. Darüber hinaus sollen die zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen benannt werden.

Die Ausgangssituation, Kompatibilität mit bestehenden Konzepten und Empfehlungen für das Bauleitplanverfahren sind wie folgt zusammenzufassen:

---

### **1. Ausgangssituation**

Die Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung haben sich auch für Neunburg v. Wald in den letzten Jahren zum Teil stark verändert, was neue Anforderungen an Standorte mit sich bringt (Stichworte: Maßstabsvergrößerung, Standortkonzentrationen). Dabei benötigen Städte den Handel zur Daseinsvorsorge für ihre Bürger und Aufrechterhaltung ihrer Versorgungsfunktion für ein Umland. Der Handel wiederum braucht für seine Tätigkeit, sofern sie stationär ist, Standorte bzw. Verkaufsflächen, die im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Kontext einer Stadt wie Neunburg möglichst

kompakt und innenstadt- bzw. verbrauchernah zu halten sind. Vor diesem Hintergrund wird dem Ziel der fußläufigen Erreichbarkeit und der Minimierung des Einkaufsverkehrs Rechnung getragen.

Aktuell bestehen seitens der Stadt Neunburg v. Wald konkrete Planungen hinsichtlich einer städtebaulichen Neuordnung entlang der Neukirchner Straße. Dort ergibt sich mit der Entwicklung des ehemaligen Roßkopf-Areals eine entscheidende Möglichkeit zur Weiterentwicklung und Aufwertung der wohnortnahen Grundversorgung im Zentrum von Neunburg. Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Nahversorgungsstandort „Stadthallenareal“; dort soll eine Gesamtverkaufsfläche in Höhe von max. 4.445 m<sup>2</sup> realisiert werden.<sup>1</sup> Ziel ist die Verlagerung von mindestens einem Lebensmitteldiscounter aus städtebaulich nicht-integrierter Gewerbegebietslage im Stadtsüden in die Kernstadt.

---

## 2. Kompatibilität mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts 2014 und ISEK 2015+

### 2.1 Städtebauliche Zielsetzungen 2014

Hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzungen empfiehlt die GMA (2014) u. a. folgende städtebauliche Zielsetzungen/Planungsrichtlinien (Vgl. EHK 2014, S. 57):

- /// Profilierung städtebaulich integrierter Versorgungslagen gegenüber großflächigen Einzelbetrieben an autokundenorientierten bzw. dezentralen Standortlagen im Stadtgebiet
- /// Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung und somit mittelfristig Möglichkeit zur Reduzierung des Pkw-Verkehrs

---

### 2.2 Standortkonzept 2014

Im Standortkonzept der Stadt Neunburg v. Wald aus dem Jahr 2014 werden im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels

- /// das mittlerweile realisierte Pfalzgrafencenter an der Amberger Straße,
- /// der Standortbereich an der Söttlstraße/Dorrerstraße sowie
- /// das Stadthallenareal

als „Ergänzungsstandorte mit Nahversorgungsfunktion“ planerisch-konzeptionell gefasst und hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion beschrieben (Vgl. EHK 2014, S. 66 f.). Neben dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und dem Gewerbegebiet im Süden der Kernstadt wurden keine weiteren (potenziellen) Einzelhandelsstandorte ausgewiesen.

---

### 2.3 Sortimentskonzept 2014

Das Sortimentskonzept der Stadt Neunburg v. Wald aus dem Jahr 2014 lässt im Sinne einer planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung an „Ergänzungsstandorten mit Nahversorgungsfunktion“ Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (ohne Flächenbegrenzung) zu. Weitere Sortimente mit Nahversorgungscharakter (Apotheke, Blumen/Floristik, Zeitschriften) oder sonstige

---

<sup>1</sup> Gemäß E-Mail-Auskunft der Stadt Neunburg v. Wald vom 27.01.2020 sieht das aktuelle Nutzungskonzept einen Lebensmittelvollsortimenter mit max. 2.085 m<sup>2</sup> VK, einen Lebensmitteldiscounter mit max. 1.560 m<sup>2</sup> VK und einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb mit max. 800 m<sup>2</sup> VK vor (Gesamtverkaufsfläche max. 4.445 m<sup>2</sup>).

zentrenrelevante Sortimente werden ausgeschlossen (Vgl. EHK 2014, S. 68 oben; hier auch entsprechende Erläuterungen, S. 70). Es wird empfohlen, diese Regelungen durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen sicherzustellen.

## 2.4 Zielsetzungen des ISEK 2015+

Fokussiert das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014 noch sehr stark auf die Innenstadt und empfiehlt die Konzentration des Einzelhandels auf diesen Bereich (entlang der Hauptstraße und Vorstadt), werden die städtebaulichen Zielsetzungen in jüngeren Entwicklungskonzepten neu formuliert. So stellt das aktuelle ISEK 2015+ die Handelsfunktion der Innenstadt in den Kontext aktueller Marktanforderungen für die Etablierung von Handelsbetrieben (Stichwort: Mindestbetriebsgrößen). Es eröffnet der Innenstadt aufgrund der dortigen Baustrukturen und topographischen Gegebenheiten somit alternative Nutzungsmöglichkeiten in Richtung Gastronomie, Tourismus und Dienstleistungen. Im Umkehrschluss wird die Handelsfunktion an alternativen Standorten im Sinne der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Angebots gestärkt.

## 3. Beurteilung des Roßkopf-Areals

Nachfolgend wird das Vorhabenareal in die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neunburg v. Wald aus dem Jahr 2014 sowie des ISEK 2015+ eingeordnet:

- /// Die Stadt Neunburg v. Wald sowie die Regierung der Oberpfalz sind übereingekommen, dass das Vorhabenareal aufgrund seiner räumlichen Nähe dem Stadthallenareal zugeordnet werden kann.<sup>2</sup> Der Standort „Stadthallenareal“ würde somit um das Roßkopf-Areal räumlich erweitert; eine Funktionsveränderung („Ergänzungsstandort mit Nahversorgungsfunktion“) tritt nicht in Kraft. **Das Vorhaben entspricht damit den Vorgaben des Standortkonzepts 2014.**
- /// An „Ergänzungsstandorten mit Nahversorgungsfunktion“ sind ausschließlich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zugelassen. Diese Vorgaben decken sich mit dem Entwicklungsvorhaben auf dem Roßkopf-Areal, das auf die Rückverlagerung mindestens eines Lebensmitteldiscounters aus dem dezentralen Gewerbegebiet im Stadtsüden in das Zentrum der Kernstadt abzielt. **Die Neuansiedlung von Lebensmitteln am Vorhabenstandort deckt sich mit den Vorgaben des Sortimentskonzepts 2014.**
- /// Im Rahmen der Rückverlagerung von mindestens einem Lebensmitteldiscounter profiliert sich die städtebaulich integrierte Versorgungslage „Stadthallenareal“ gegenüber autokundenorientierten bzw. dezentralen Standortlagen im Stadtgebiet. Zudem wird ein wertvoller Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung geleistet und somit mittelfristig die Möglichkeit zur Reduzierung des Pkw-Verkehrs gegeben. Die frei werdenden Flächen können künftig – dem Gebietscharakter entsprechend – für Gewerbe- und Industriegebiete vorgehalten werden. **Die städtebaulichen Zielsetzungen aus dem Jahr 2014 werden somit durch das Vorhaben unterstrichen.**
- /// **Das Vorhaben steht den Zielen des ISEK 2015+ nicht entgegen.** In unmittelbarer räumlicher Nähe zur Altstadt wird dieses in ihrer Attraktivität als Wohn- und Wirtschaftsstandort

<sup>2</sup> E-Mail der Regierung der Oberpfalz vom 10.10.2019 und E-Mail der Stadt Neunburg vom Wald vom 22.01.2020; der Schriftverkehr liegt dem Gutachter vor.

durch das Vorhaben weiter gestärkt. Die Bewohnerinnen und Bewohner im Standortumfeld erhalten künftig die Möglichkeit, sich umfassend und zeitgemäß in fußläufiger Entfernung zu versorgen.

---

#### 4. Empfehlungen für das weitere Bauleitplanverfahren

Für das weitere Bauleitplanverfahren und der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans

- /// wird empfohlen, die Sortimente Lebensmittel und Drogeriewaren als zulässige Sortimente (klein- und großflächig) festzusetzen. Weitere nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente sind am Planstandort auszuschließen.
- /// sind geeignete Nachweise unabdingbar, die die städtebauliche und versorgungsinfrastrukturelle Verträglichkeit bewerten. Die Möglichkeit der Rückverlagerung mindestens eines Lebensmitteldiscounters aus dem dezentralen Gewerbegebiet in das Zentrum von Neunburg wird zwar begrüßt, jedoch sind städtebauliche und versorgungsinfrastrukturelle Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf den bestehenden zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“, Ergänzungsstandorte mit Nahversorgungsfunktion, aber auch andere Nahversorgungslagen in Neunburg v. Wald zzgl. Gemeinden im Umland zu vermeiden (insbesondere im Kontext der geplanten Neuansiedlungen).

---

#### 5. Zusammenfassung

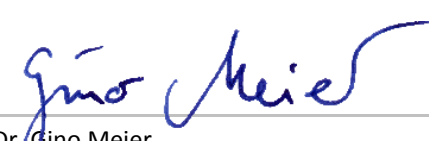
Die vorliegende Stellungnahme hat bestätigt, dass die städtebauliche Entwicklung des Roßkopf-Areals mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neunburg v. Wald aus dem Jahr 2014 vollumfänglich im Einklang steht. Das Vorhaben verfolgt im Wesentlichen die Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung im Zentrum der Kernstadt und greift damit die Ziele einer nachhaltigen Innenstadtentwicklung auf. Für die bauplanungsrechtliche Steuerung sollten Lebensmittel und Drogeriewaren (klein- und großflächig) im Bebauungsplan festgesetzt werden; alle anderen Sortimente sind am Projektstandort auszuschließen. Geeignete Nachweise zur städtebaulichen und versorgungsinfrastrukturellen Verträglichkeit sind zu erbringen.

Zur Beantwortung von Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

GMA Gesellschaft für Markt-  
und Absatzforschung mbH

  
Dipl.-Ing. Gabriele Oster tag  
Niederlassungsleitung Büro München

  
Dr. Gino Meier  
Projektbearbeitung