

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 1493/26

Titel der Drucksache

Überprüfung der Steuerungsgrundlagen für Einzelhandel und Gastronomie — Fortschreibungsbedarf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben?	Ja.
Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung?	Nein.
Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor?	Nein.

Stellungnahme

Zu Ziffer 01 des Beschlussvorschlags

01

Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister bis zum 31.03.2027 einen Bericht zum Fortschreibungsbedarf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Erfurt (DS 1772/17, zuletzt geändert durch Stadtratsbeschluss vom 10.04.2019, DS 0705/19) vorzulegen und in den vorberatenden Ausschüssen vorzustellen. ...

Die Verwaltung teilt grundsätzlich die Auffassung, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Erfurt eine wichtige Grundlage für die gesamstädtische Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung darstellt. Das geltende Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde auf der Grundlage einer flächendeckenden Vollerhebung im Frühjahr 2017 erarbeitet und durch Stadtratsbeschluss im Jahr 2019 beschlossen.

Seitdem haben sich die Rahmenbedingungen des Einzelhandels weiter verändert. Dies betrifft insbesondere den Online-Handel, die Folgen der Corona-Pandemie, veränderte Konsumgewohnheiten, die Entwicklung der Innenstädte allgemein, Leerstände, Geschäftsaufgaben inhabergeführter Betriebe und Insolvenzen diverser Filialbetriebe sowie die zunehmende Bedeutung gastronomischer, kultureller und sonstiger erlebnisorientierter Nutzungen.

Diese Entwicklungen sind ernst zu nehmen. Sie dürfen jedoch nicht mit der Feststellung gleichgesetzt werden, dass die städtebaulichen Grundannahmen und Zielvorstellungen des geltenden Konzepts insgesamt überholt wären.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfolgt insbesondere die Ziele,

- die Altstadt und die weiteren zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln,
- eine verbrauchernahe Versorgung sicherzustellen,
- Einzelhandelsentwicklungen an städtebaulich geeigneten Standorten zu bündeln,
- die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und

- eine nachvollziehbare und möglichst verlässliche Grundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben zu schaffen.

Diese Zielsetzungen sind aus Sicht der Verwaltung weiterhin sachgerecht. Eine grundlegende, gesamtstädtische Verschiebung der Einzelhandelsstruktur, die eine vollständige Neuorientierung des Konzepts erforderlich machen würde, ist bislang nicht festzustellen.

Dabei verkennt die Verwaltung nicht, dass sich insbesondere die innerstädtischen Sortimente und Geschäftsstrukturen teilweise verändert haben. Die Geschäftsaufgaben, Insolvenzen, Leerstände und Veränderungen im Nutzungsbesatz der Altstadt sind Ausdruck eines tiefgreifenden Strukturwandels im Einzelhandel. Dieser Strukturwandel betrifft jedoch nicht allein Erfurt, sondern ist in vergleichbarer Weise in zahlreichen deutschen Städten festzustellen. Er lässt sich nicht durch eine Fortschreibung eines einzelnen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts beheben.

Das geltende Konzept ist deshalb nicht als unveränderliche Marktprognose zu verstehen. Es handelt sich vielmehr um ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das die räumlichen und funktionalen Ziele der Stadt definiert und als Orientierungs- und Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung dient. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Das Konzept entfaltet dabei keine unmittelbare Außenwirkung und ersetzt auch nicht die erforderliche Prüfung eines konkreten Vorhabens im Einzelfall.

Eine gesamtstädtische Vollerhebung des Einzelhandels und der Nutzungsstrukturen kann die Verwaltung allerdings nicht ohne Weiteres mit eigenen Mitteln durchführen. Eine belastbare Fortschreibung erfordert regelmäßig eine umfassende empirische Erhebung, einschließlich der Aufnahme von Verkaufsflächen, Sortimenten, Betriebsgrößen, Leerständen, Nutzungsänderungen, zentralen Versorgungsbereichen und relevanten Umfeldentwicklungen. Hinzu kommen Auswertungen zu Kaufkraft, Zentralität, Nachfrageverhalten, Online-Handel, Frequenzen und städtebaulichen Auswirkungen.

Für eine solche Untersuchung sind regelmäßig spezialisierte und qualifizierte Unternehmen beziehungsweise Fachbüros erforderlich. Die Vergabe der entsprechenden Leistungen müsste vergaberechtlich ordnungsgemäß durchgeführt werden. Abhängig vom Auftragswert und vom konkreten Leistungsumfang wäre ein geeignetes Vergabeverfahren durchzuführen; bei Überschreitung der einschlägigen Schwellenwerte wäre die Leistung europaweit auszuschreiben.

Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel und personellen Kapazitäten stehen derzeit nicht zur Verfügung. Der in Ziffer 01 geforderte Bericht darf daher nicht den Eindruck erwecken, die Verwaltung könne eine umfassende Fortschreibungsprüfung kurzfristig mit vorhandenen Bordmitteln erstellen. Ein belastbarer Bericht müsste zumindest

- den Untersuchungsumfang definieren,
- die erforderlichen externen Leistungen beschreiben,
- die voraussichtlichen Kosten ermitteln,
- ein Vergabeverfahren vorbereiten und durchführen,
- die notwendige Bearbeitungszeit berücksichtigen und
- die erforderlichen Haushaltsmittel bereitstellen.

Eine unmittelbare Beauftragung einer vollständigen Fortschreibung bis zum 31.03.2027 wäre demgegenüber ohne vorherige Mittelbereitstellung, Leistungsbeschreibung und Vergabeentscheidung nicht realistisch.

Zur Erforderlichkeit einer Fortschreibung

Eine gesetzlich festgelegte Frist für die Fortschreibung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gibt es nicht. Das Konzept hat auch kein automatisches „Verfallsdatum“. Maßgeblich ist vielmehr, ob seine Datengrundlagen, Zielsetzungen und Steuerungsempfehlungen noch aktuell und belastbar sind. Rechtsgrundlage ist regelmäßig § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; danach sind beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Aus Sicht der Verwaltung besteht daher derzeit kein Anlass, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept insgesamt als nicht mehr tragfähig zu bewerten. Die grundlegenden städtebaulichen Zielvorstellungen sind weiterhin stimmig. Eine Fortschreibung kann gleichwohl perspektivisch sinnvoll sein, insbesondere um die Datengrundlagen zu aktualisieren und einzelne Themenbereiche — etwa Leerstände, Nutzungsmischung, Gastronomie, Dienstleistungen, Erlebnisangebote und die Anpassung der Sortimentsliste — fachlich neu zu bewerten.

In der kommunalen Praxis gilt häufig ein Zeitraum von etwa sieben bis 15 Jahren als sachgerechter Orientierungsrahmen. Beispiele wie etwa Münster (9 Jahre), Zweibrücken (12 Jahre), Dresden (16 Jahre), Frankfurt am Main (10 Jahre), Jena (16 Jahre), Magdeburg (13 Jahre), Weimar (8 Jahre) sprechen dafür, dass Fortschreibungen in der Praxis durchaus in größeren Abständen erfolgen können. Ein allgemeiner, verbindlicher Rhythmus lässt sich daraus nicht ableiten.

Eine solche Fortschreibung sollte jedoch nicht ausschließlich als Reaktion auf einzelne Ansiedlungs- oder Ablehnungsentscheidungen verstanden werden. Sie müsste vielmehr die gesamtstädtische Versorgungsstruktur und die langfristige Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche betrachten.

Zu Ziffer 02 des Beschlussvorschlags

Der Bericht enthält eine Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne, in deren Einzelhandel oder Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen oder lediglich ausnahmsweise zulässig sind....

Die Verwaltung verfügt nicht über eine zusammengeführte, fortlaufend aktualisierte Übersicht sämtlicher, aktuell ca. 240 rechtsverbindlicher Bebauungspläne, in denen einzelne Nutzungsarten oder Unterarten wie z. B. Einzelhandel oder Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen sind.

Die entsprechenden Festsetzungen wären jeweils aus dem einzelnen Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung, gegebenenfalls ergänzender städtebaulicher Untersuchungen, Abwägungsunterlagen und nachfolgender Änderungs- oder Ergänzungsverfahren zu ermitteln. Eine belastbare Übersicht müsste daher eine planweise Auswertung des gesamten Bebauungsplanbestands umfassen.

Dabei wären insbesondere zu prüfen:

- die jeweils festgesetzte Gebietsart,
- der konkrete Wortlaut der Nutzungsbeschränkung,
- der räumliche Geltungsbereich,
- die Zulässigkeit von Ausnahmen und Befreiungen,
- die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung,

- die in Bezug genommene Sortimentsliste,
- die Frage, ob auf die Sortimentsliste von 2009 oder auf die fortgeschriebene Fassung von 2017 Bezug genommen wird,
- zwischenzeitlich erfolgte Planänderungen,
- erteilte oder versagte Ausnahmen und Befreiungen sowie
- die aktuelle Rechtsprechung und deren Bedeutung für die jeweilige Festsetzung.

Eine solche Erhebung ist nicht lediglich eine einfache Aktenauskunft. Sie wäre eine eigenständige, zeitaufwändige Bestandsaufnahme des gesamten rechtsverbindlichen Bebauungsplanbestands. Dafür müssten zahlreiche Planunterlagen, Begründungen, Abwägungen und Genehmigungs- beziehungsweise Befreiungsvorgänge ausgewertet werden. Ebenso verhält es sich mit einer Auskunft zu Anzahl und Ergebnis der seit Rechtsverbindlichkeit geprüften Ausnahmen und Befreiungen. Hierzu müsste aufwendig eine Vielzahl von Stellungnahmen zu Bauanträgen überprüft werden.

Die hierfür erforderlichen Personalressourcen stehen in der Verwaltung nicht zur Verfügung. Eine vollständige Erhebung würde Arbeitskapazitäten binden, die für laufende Bauleitplanverfahren, Genehmigungsverfahren, städtebauliche Projekte und andere gesetzlich beziehungsweise politisch vorgegebene Aufgaben benötigt werden.

Eine solche Übersicht könnte daher nur im Rahmen einer gesondert beauftragten externen Untersuchung oder durch eine priorisierte zusätzliche personelle Ausstattung erstellt werden. Eine Bearbeitung mit vorhandenen Personalressourcen wäre nur zulasten anderer Aufgaben möglich und könnte insbesondere nicht bis zum 31.03.2027 zugesagt werden.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass eine Bezugnahme älterer Bebauungspläne auf die Sortimentsliste von 2009 nicht automatisch bedeutet, dass die jeweilige Planung unwirksam oder sachlich überholt ist. Maßgeblich sind zunächst der konkrete Festsetzungswortlaut, die damalige städtebauliche Begründung, das einschlägige Planungsrecht und die konkrete Situation im jeweiligen Plangebiet. Eine pauschale Bewertung sämtlicher Pläne allein anhand des Alters der verwendeten Sortimentsliste wäre rechtlich nicht belastbar.

Zu Ziffer 03 des Beschlussvorschlags

03

Der Bericht stellt dar,

- *auf welcher Grundlage gastronomische Nutzungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt planungsrechtlich beschränkt werden und*
- *ob die diesen Beschränkungen zugeschriebene Schutzwirkung für die Altstadt bislang überprüft wurde..*

Die planungsrechtliche Zulässigkeit gastronomischer Nutzungen außerhalb der Altstadt richtet sich nicht ausschließlich nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Das Konzept ist in erster Linie auf die Steuerung des Einzelhandels ausgerichtet. Gastronomische Nutzungen können daher nicht ohne Weiteres nach denselben Kriterien beurteilt werden wie Einzelhandelsbetriebe.

Beschränkungen gastronomischer Nutzungen können sich insbesondere aus den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans, der Gebietsart nach der Baunutzungsverordnung sowie aus besonderen städtebaulichen Gründen ergeben. Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan bestimmt werden, dass bestimmte Nutzungsarten oder Unterarten von Nutzungen

nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn dies durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Im Einzelfall können auch Regelungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen.

Entscheidend ist, dass eine solche Festsetzung städtebaulich begründet und verhältnismäßig sein muss. Eine bloße Absicht, bestimmte Betriebe aus wirtschafts- oder ordnungspolitischen Gründen an einen bestimmten Standort zu verweisen, genügt nicht. Erforderlich ist vielmehr ein nachvollziehbarer Zusammenhang zwischen der konkreten Nutzung, den örtlichen Verhältnissen und dem städtebaulichen Ziel der Planung.

Schutzwirkung zugunsten der Altstadt

Die Schutzwirkung zentraler Versorgungsbereiche zugunsten der Altstadt ist als städtebauliches Grundprinzip grundsätzlich anerkannt. Zentrale Versorgungsbereiche bestehen nicht nur aus Einzelhandelsbetrieben. Sie werden regelmäßig durch eine Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, öffentlichen Einrichtungen und öffentlichen Räumen geprägt.

Die Gastronomie kann dabei eine wichtige ergänzende Funktion übernehmen. Sie erhöht die Aufenthaltsqualität, verlängert die Verweildauer und trägt zur Belebung öffentlicher Räume auch außerhalb klassischer Geschäftszeiten bei. Eine aktuelle kommunale Einzelhandelsplanung, etwa die Fortschreibung des Stuttgarter Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, beschreibt Zentren ausdrücklich als multifunktionale Räume, in denen neben dem Handel auch Gastronomie, Dienstleistungen, soziale und kulturelle Angebote sowie öffentliche Räume eine wesentliche Rolle spielen.

Auch das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden, das am 15. Juni 2023 beschlossen wurde, versteht zentrale Versorgungsbereiche als multifunktionale Zentren. Neben dem Einzelhandel werden dort ausdrücklich Dienstleistungen und gastronomische Angebote als ergänzende Nutzungen berücksichtigt. Gastronomie trägt danach zur Aufenthaltsqualität, zur Belebung öffentlicher Räume und zur Ausbildung urbaner, funktionsgemischter Zentren bei. Zugleich wird deutlich, dass ihre Bedeutung wesentlich im funktionalen Zusammenhang mit dem Einzelhandel und anderen zentralen Nutzungen liegt.

Damit bestätigt auch dieses jüngere kommunale Konzept die städtebauliche Grundannahme, dass Gastronomie die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche unterstützen kann.

Eine Beschränkung gastronomischer Nutzungen in Gewerbegebieten kann deshalb städtebaulich gerechtfertigt sein, wenn im konkreten Fall zu erwarten ist, dass sich außerhalb der Altstadt ein konkurrierender, publikumsintensiver Standort mit erheblicher Magnetwirkung entwickelt. Das kann insbesondere dann relevant sein, wenn

- eine großflächige oder überörtlich ausstrahlende Gastronomie vorgesehen ist,
- das Vorhaben mit umfangreichen Stellplatzangeboten und einer hohen Kundenfrequenz verbunden ist,
- ein eigenständiger Gastronomie- und Freizeitstandort entstehen soll,
- das Vorhaben in räumlicher Nähe zur Altstadt liegt,
- eine Agglomeration mehrerer gastronomischer oder freizeitorientierter Betriebe entsteht oder
- die Nutzung zu einer Verlagerung von Abend- und Freizeitaktivitäten aus der Altstadt führen kann.

Demgegenüber ist bei einem einzelnen, kleineren gastronomischen Betrieb auf einer Gewerbefläche nicht ohne Weiteres davon auszugehen, dass dadurch die Funktionsfähigkeit der Altstadt beeinträchtigt wird. Insbesondere kann ein einzelner Betrieb, wie zum Beispiel eine Betriebskantine oder ein Kiosk, eine ergänzende Versorgung für Beschäftigte, Kunden und Besucher eines Gewerbegebiets darstellen, ohne eine städtebaulich relevante Konkurrenz zur Altstadt zu begründen.

Zur Frage einer Überprüfung der Schutzwirkung

Eine nachträgliche empirische Überprüfung, ob die Beschränkung gastronomischer Nutzungen außerhalb der Altstadt tatsächlich die Entwicklung der Altstadt bewirkt oder geschützt hat, ist nur sehr eingeschränkt möglich.

Die Entwicklung eines innerstädtischen Zentrums wird durch eine Vielzahl von Faktoren beeinflusst, unter anderem durch:

- die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung,
- Miet- und Immobilienpreise,
- die Erreichbarkeit und Parkraumsituation,
- die Qualität des öffentlichen Raums,
- Investitionen privater Eigentümer,
- die Entwicklung von Filialunternehmen,
- die Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur,
- touristische und kulturelle Angebote,
- kommunale Förderprogramme,
- den Online-Handel,
- Sicherheits- und Sauberkeitsaspekte sowie
- das allgemeine Freizeit- und Mobilitätsverhalten.

Eine isolierte Aussage, welchen Anteil der Ausschluss gastronomischer Nutzungen in Gewerbegebieten an der Entwicklung der Altstadt konkret hatte, lässt sich aus den vorhandenen Verwaltungsdaten regelmäßig nicht ableiten.

Eine belastbare Untersuchung müsste deshalb ein geeignetes Untersuchungsdesign entwickeln. Denkbar wären etwa:

- eine Zeitreihenanalyse der Entwicklung von Gastronomie, Einzelhandel, Leerständen und Frequenzen in der Altstadt und in Gewerbegebieten,
- ein Vergleich mit Städten ähnlicher Größe und Struktur,
- eine Analyse von Ansiedlungs- und Verlagerungsentscheidungen,
- eine Befragung von Betrieben, Eigentümern, Besuchern und Standortinteressenten,
- eine Untersuchung von Kundenströmen und Einzugsbereichen,
- eine Wirkungsanalyse konkreter gastronomischer Ansiedlungen oder
- eine modellhafte Simulation beziehungsweise ein Planspiel verschiedener Ansiedlungsszenarien.

Gerade eine Simulation oder ein Planspiel könnte die Auswirkungen verschiedener Steuerungsvarianten — etwa vollständiger Ausschluss, ausnahmsweise Zulässigkeit, Größenbegrenzung oder Zulässigkeit bestimmter gastronomischer Betriebstypen — vergleichend abstrakt darstellen. Ein solches Vorgehen wäre jedoch methodisch extrem aufwendig und daher entsprechend teuer. Außerdem wären hierfür belastbare Eingangsdaten und Annahmen Voraussetzung. Und auch dann wäre eine eindeutige Kausalitätsaussage nur eingeschränkt möglich. Eine solche Untersuchung

könnte Wahrscheinlichkeiten, Wirkungszusammenhänge und städtebauliche Risiken aufzeigen, aber nicht mit Sicherheit nachweisen, dass die heutige Entwicklung der Altstadt gerade auf eine bestimmte Festsetzung in Gewerbegebieten zurückzuführen ist.

Eine empirische Untersuchung, die einen bereits eingetretenen Verdrängungs- oder Schädigungseffekt durch Gastronomiebetriebe in Gewerbegebieten nachweist, ist für die städtebauliche Rechtfertigung eines entsprechenden Ausschlusses aber auch gar nicht zwingend erforderlich. Aufgabe der Stadtplanung ist es gerade, potenziell konfliktträchtige Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und durch geeignete planerische Steuerung zu verhindern, bevor sich Fehlentwicklungen verfestigen und nur noch schwer oder mit erheblichem Aufwand korrigiert werden können. Der Ausschluss gastronomischer Nutzungen in Gewerbegebieten kann daher bereits dann sachgerecht sein, wenn aufgrund nachvollziehbarer städtebaulicher Erwägungen zu erwarten ist, dass eine zunehmende Ansiedlung solcher Betriebe die angestrebte gewerbliche Nutzung in den betreffenden Gebieten beeinträchtigen oder die Funktionsfähigkeit und Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere der Altstadt, schwächen könnte.

Die Verwaltung hat daher bislang keine gesonderte Wirkungsanalyse zur Schutzwirkung des gastronomischen Ausschlusses durchführen lassen. Das Fehlen einer solchen Untersuchung bedeutet nicht, dass die städtebauliche Zielsetzung unbegründet wäre. Vielmehr handelt es sich um eine in der kommunalen Planungspraxis verbreitete und mit den Zielen der Innenentwicklung sowie der Stärkung zentraler Versorgungsbereiche grundsätzlich vereinbare Steuerungsentscheidung.

Zusammenfassende Bewertung

- Die Verwaltung der Landeshauptstadt Erfurt kennt und beobachtet die Probleme und Herausforderungen im Einzelhandel sowie die Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen seit mehreren Jahrzehnten kontinuierlich.
- Die Veränderungen im Einzelhandel und in der Innenstadt werden daher nicht verkannt, rechtfertigen aber nicht automatisch die Annahme eines grundlegenden Funktionsverlustes des geltenden Konzeptes.
- Im Jahr 2009 wurde das Einzelhandelskonzept erstmalig aufgestellt, im Jahr 2019 wurde es fortgeschrieben und erneut beschlossen. Die nächste Fortschreibung wäre dann die dritte Ausgabe des Konzeptes. Bei einer nächsten Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird sich daher nicht alles ändern und muss sich auch nicht alles ändern. Dies gilt insbesondere für die grundlegenden städtebaulichen Zielvorstellungen, die weiterhin sachgerecht sind.
- Die Verwaltung entwickelt derzeit ein Nahversorgungskonzept für die dörflichen Ortsteile von Erfurt. Zudem wird aktuell an der Fortschreibung des Innenstadtprofilierungskonzeptes gearbeitet. Daher sind die personellen und finanziellen Ressourcen bis auf Weiteres ausgeschöpft.
- Eine gesamtstädtische Vollerhebung für ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann nicht kurzfristig mit vorhandenen Verwaltungsressourcen durchgeführt werden. Für eine belastbare Fortschreibung sind qualifizierte externe Fachbüros erforderlich.
- Die entsprechenden Leistungen müssen nach den geltenden vergaberechtlichen Vorgaben vergeben werden.
- Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel und personellen Kapazitäten müssen zunächst zur Verfügung gestellt werden.
- Nach Maßgabe der verfügbaren finanziellen und personellen Ressourcen könnte im Laufe des Jahres 2027 eine Evaluierung des geltenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durchgeführt werden. Auf Grundlage der Ergebnisse wäre anschließend eine Fortschrei-

bung des Konzeptes möglich. Eine vollständige Übersicht sämtlicher einschlägiger Bebauungspläne mit ihren jeweiligen Einzelfestsetzungen existiert derzeit nicht und kann nur mit erheblichem zusätzlichem Zeit- und Personalaufwand erstellt werden.

- Die planungsrechtliche Beschränkung gastronomischer Nutzungen außerhalb der Altstadt kann grundsätzlich städtebaulich begründet werden.
- Ihre konkrete Wirkung ist jedoch nicht pauschal, sondern anhand der jeweiligen Nutzung, Standortlage und städtebaulichen Auswirkungen zu beurteilen.
- Eine belastbare Kausalitätsanalyse wäre nur im Rahmen einer gesonderten Untersuchung, gegebenenfalls unter Einbeziehung von Simulationen oder Planspielen, möglich.

Fazit:

Aus Sicht der Verwaltung ist aus den o.g. Gründen die Drucksache 1493/26 abzulehnen.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Anlagenverzeichnis

gez. Bohm

Unterschrift Amtsleiter

14.08.2026

Datum