



## Stellungnahme zum Standort Dreyspringstraße in

# LAHR

Auftraggeber: Stadt Lahr

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag

Ludwigsburg, im Juni 2013



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München  
71638 Ludwigsburg, Hohenzollernstraße 14  
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl  
Telefon: 07141/9360-0 Telefax: 07141/9360-10  
eMail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz), <http://www.gma.biz>

## 1. Aufgabenstellung

Am Standort Dreyspringstraße in Lahr sieht der Eigentümer die Entwicklung eines Handelsprojektes vor. Aktuell wird die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters oder alternativ eines Drogeriemarktes (im Gespräch ist dm) diskutiert. Der Standort liegt außerhalb des sowohl seitens der Stadt als auch seitens des Regionalplanes abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches. Die vorliegende Stellungnahme setzt sich daher mit der Frage auseinander, wie der Untersuchungsstandort vor dem Hintergrund des bereits seit Jahrzehnten verfolgten und sukzessive fortgeschriebene Zentrenkonzept der Stadt Lahr (aktuellste Untersuchung aus dem Jahre 2008) einzuordnen ist.

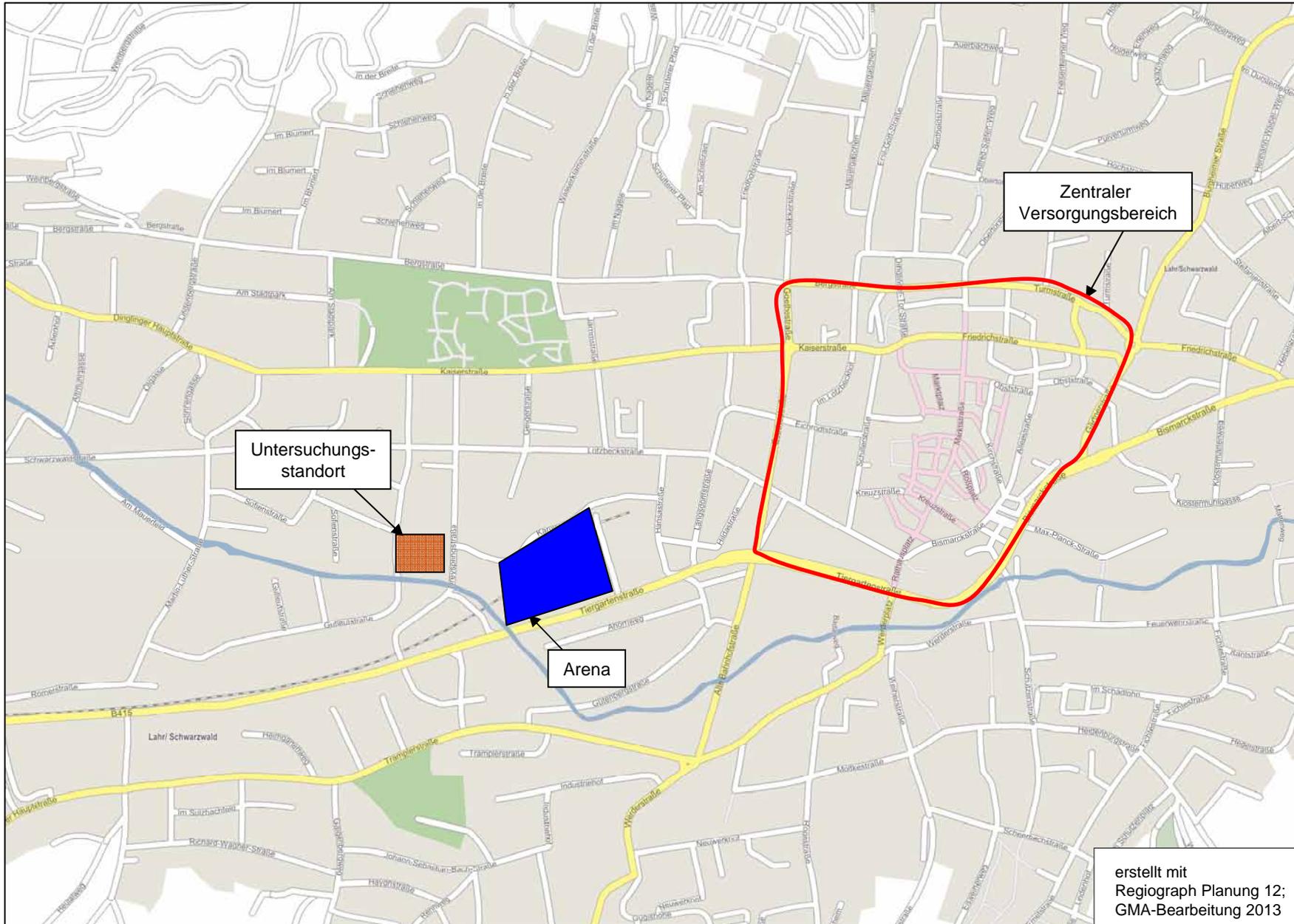
## 2. Der Handelsstandort Lahr

Die Rahmenbedingungen des Handelsstandortes Lahr werden im Wesentlichen durch folgende Punkte bestimmt (vgl. hierzu auch GMA-Markt- und Strukturuntersuchung für den Einzelhandel der Stadt Lahr, 2008):

- Lahr ist **Mittelzentrum** und somit für ein vielfältiges Angebot an höherwertigen Einrichtungen vorzusehen, so dass der gehobene, spezialisierte Bedarf des Verflechtungsbereiches (= Mittelbereich) gedeckt werden kann. Als Handelsstandort ist Lahr somit insbesondere für den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich für den Mittelbereich zu profilieren. Der kurzfristige Bedarfsbereich (v. a. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) ist hingegen vorzugsweise auf die Versorgung der eigenen Bevölkerung im Mittelzentrum Lahr auszurichten.
- Das **Marktgebiet** des Handelsstandortes Lahr deckt sich weitgehend mit dem der Stadt zugeordneten Mittelbereich (Ettenheim, Friesenheim, Kappel-Grafenhausen, Kippenheim, Mahlberg, Meißenheim, Ringsheim, Rust, Schuttertal, Schwanau, Seelbach). Aktuell umfasst das Marktgebiet knapp 109.000 Einwohner (= + 1% im Vergleich zum Untersuchungsjahr 2008) und liegt damit in etwa im Rahmen mit der seinerzeit unterstellten Prognose zur Weiterentwicklung des Handelsstandortes Lahr.

- Die Oberzentren Freiburg und Offenburg sowie die beiden Mittelzentren Emmendingen und Kehl sind nach wie vor die **relevanten Wettbewerbsstandorte** für das Mittelzentrum Lahr. Auch die Unterzentren (z. B. Ettenheim) haben sich in den vergangenen Jahren, v. a. im kurz- aber auch im mittelfristigen Bedarfsbereich überwiegend gut behaupten können.
- Ausgehend vom Jahr 2008 ist die wichtigste Veränderung mit der Verlagerung des Anbieters Elektro Flösch vom nicht-integriert gelegenen FMZ Mietersheim an den integrierten Versorgungsstandort ARENA anzuführen. Ansonsten ergaben sich keine größeren Neuansiedlungen, Verlagerungen, Erweiterungen, Aufgaben.
- Mit einer Zentralitätskennziffer in der Größenordnung von 152 % in bezug auf den gesamten Einzelhandel wird der Handelsstandort Lahr insgesamt seiner mittelzentralen Aufgabe gerecht. Mit einer **Zentralität im Nahrungs- und Genussmitelsegment** in der Größenordnung von 127 % zeigt die über die Gemarkung der Stadt Lahr hinausgehende Versorgungsbedeutung auch im Nahversorgungssegment.
- Für das Mittelzentrum Lahr wurde im Rahmen der Markt- und Standortuntersuchung aus dem Jahr 2008 das bis dato bestehende **Zentrenkonzept (Standortkonzept und Sortimentsliste)** fortgeschrieben und seitens des Gemeinderates beschlossen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches deckt sich mit den als „Vorranggebiete für zentrenrelevanten Einzelhandelsgroßprojekte“ definierten Flächen des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (vgl. Teilfortschreibung Plankapitel 2.6.9 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des Regionalplans 1995 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein von 2010 / 2011).

# Lahr - Zentraler Versorgungsbereich, Versorgungsstandort Arena und Untersuchungsstandort DEKO



Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>- Reformwaren</li> <li>- Drogerie- / Kosmetik- / Parfümeriewaren</li> <li>- Schnittblumen</li> <li>- Apotheker-, Sanitätswaren</li> <li>- Tiernahrung, zoolog. Bedarf</li> <li>- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren</li> <li>- Spielwaren, Bastelartikel</li> <li>- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)</li> <li>- Schuhe, Lederwaren</li> <li>- Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör</li> <li>- Fotowaren und -geräte</li> <li>- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel</li> <li>- Haus- und Heimtextilien</li> <li>- Optik, Hörgeräte</li> <li>- Uhren, Schmuck</li> <li>- Musikinstrumente, Musikalien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elektrowaren (weiße Ware, Elektroinstallation, Computer, Büromaschinen; braune Ware)</li> <li>- Möbel / Küchen / Büromöbel / Gartenmöbel / Sanitär- / Badeinrichtung</li> <li>- Bettwaren, Matratzen</li> <li>- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen</li> <li>- Pflanzen und Zubehör</li> <li>- Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer</li> <li>- Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten</li> <li>- Kfz / Motorräder / Fahrräder und Zubehör</li> <li>- Sportgroßgeräte ( z. B. Surfboards, Boote)</li> <li>- Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse</li> </ul>
Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2008.	

### 3. Der Untersuchungsstandort Dreyspringstraße vor dem Hintergrund des Lahrer Zentrenkonzeptes

Der Untersuchungsstandort befindet sich im Bereich zwischen Gutleut- und Dreyspringstraße und ist aktuell durch eine Gewerbebrache (Fa. DEKO) geprägt. Für den Standort ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters oder alternativ eines Drogeriemarktes vorgesehen.



Untersuchungsstandort Dreyspringstraße



Radweg nördlich DEKO



Untersuchungsareal aus Richtung Kanalweg



Unmittelbar nördlich an das Grundstück grenzt das Gelände der Jugendbegegnungsstätte „Schlachthof – Jugend und Kultur“ an und ist über den Radweg begrenzt. Unmittelbar südlich ist das Grundstück durch die Schutter begrenzt. Mit dem Sprung über die Schutter grenzt weiteres Gewerbe sowie das Autohaus Link an. Im erweiterten Umfeld befindet sich mit der ARENA ein wichtiger Versorgungsstandort des Mittelzentrums Lahr. Eine Erweiterung des Versorgungsstandortes ist nicht vorgesehen. Der Standort kann im Hinblick auf das Vorhaben in folgende positive und negative Faktoren unterteilt werden:

**Positive Faktoren:**

- + Chance zur Nachnutzung einer Gewerbebrache
- + Zumindest mittelbar im Umfeld bestehender Handelsnutzungen (ARENA)

### Negative Faktoren:

- Der Standort befindet sich ausgehend vom Hauptverkehrsträger (B 415) in 2. Reihe (anspruchsvolle verkehrliche Erschließung, keine Einsehbarkeit).
- Der Standort ist i. R. des aktuellen Zentrenkonzeptes der Stadt Lahr sowie des Regionalplanes Südlicher Oberrhein nicht für Handel vorgesehen (außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches).
- Die zur Disposition stehenden Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren sind als zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Sortimentsliste der Stadt Lahr eingeordnet. Dies leitet sich aus der Markt- und Standortuntersuchung der Stadt Lahr ab, wonach für eben diese Sortimente eine hohe Zentrenrelevanz attestiert wird. Darüber hinaus bestehen für diese Sortimente nur sehr eingeschränkte Nachhol- oder Entwicklungspotenziale. Dies bedeutet, dass die Ansiedlung dieser Sortimente ausschließlich an jenen Standorten erfolgen sollte, welche der Aufwertung der Innenstadt oder der unmittelbaren Nahversorgung dient. Beides kann dem Standort nicht bescheinigt werden. Vergleiche hierzu insbesondere auch Ausführungen des Gutachtens 2008, z. B.:
  - „Im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** sind die Angebotsstrukturen sowohl quantitativ als auch qualitativ als gut und modern in Bezug auf die Einwohnerzahl der Stadt Lahr und ihre zentralörtliche Bedeutung einzustufen. Ein akuter Nachholbedarf ist nicht abzuleiten. Insbesondere in jüngerer Vergangenheit vollzog sich in Lahr mit dem (...) der Strukturwandel im Lahrer Lebensmitteleinzelhandel. Mögliche Entwicklungen sind daher lediglich in Form von kleineren Einheiten zur quartiersbezogenen Nahversorgung denkbar (z. B. Kasernenareal“) (vgl. S. 34, 35).
  - „Im Bereich **Gesundheit / Körperpflege** verfügt Lahr (...) bezogen auf die Einwohnerzahl über eine deutlich überdurchschnittliche Ausstattung. Ein Entwicklungspotenzial ist allenfalls in Form von Modernisierungen bestehender Betriebe zu sehen. Positiv hervorzuheben ist die fast ausschließliche Orientierung der Betriebe auf das Zentrum, v. a. mit den beiden Betrieben Müller und dm (vgl. S. 35).“
  - Nach der Analyse des Bestandes lässt sich festhalten, dass sich für Lahr insgesamt nur noch wenige Branchendefizite ergeben, was die Verkaufsflächenausstattung vor dem Hintergrund der zentralörtlichen Bedeutung betrifft. Entwicklungspotenziale ergeben sich vorrangig in nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereichen.

*Dennoch sind Angebotsergänzungen auch im zentrenrelevanten Bereich denkbar. Im Sinne von Schutz und Stärkung der Innenstadt ist bei Neuansiedlungen bzw. Angebotsergänzungen eine **ausschließliche Konzentration auf die Innenstadt** zu empfehlen. An dieser Stelle ist aber darauf zu verweisen, dass innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches aktuell verschiedene Flächenpotenziale auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe v. a. mit zentrenrelevanten Sortimenten bestehen (vgl. S. 36).*

In der Zusammenfassung ist anzuführen, dass der Standort zwar im Hinblick auf Flächenverfügbarkeit (Gewerbebranche) grundsätzlich die Nutzung eines Einzelhandelsbetriebes zulässt, allerdings erhebliche Restriktionen in punkto Einsehbarkeit, Erschließbarkeit und nicht zuletzt hinsichtlich der Realisierbarkeit vor dem Hintergrund des vorliegenden und nach wie vor aktuellen Zentrenkonzeptes der Stadt Lahr (auf Grundlage der Markt- und Standortuntersuchung Lahr 2008) bestehen.

#### **4. Fazit und Empfehlung**

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sich der Standort zur möglichen Entwicklung eines frequenzstarken Handelsstandortes bereits aufgrund bestehender Restriktionen in punkto Verkehr und Einsehbarkeit kaum eignet. Letztendlich stehen einer Realisierbarkeit des dort vorgesehenen Sortiments (Nahrungs- und Genussmittel oder Drogeriemarkt) jedoch erhebliche und nicht überwindbare Restriktionen durch die Standortlage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches entgegen. Ergänzend erfüllt der Standort auch nicht die Funktion einer Nahversorgungslage. Im Hinblick auf das festzuhaltende, sehr eingeschränkte Entwicklungspotenzial im kurzfristigen Bedarfsbereich (vgl. GMA-Markt- und Standortanalyse 2008) in Verbindung mit den nach wie vor bestehenden Flächenpotenzialen in der Lahrer Innenstadt wird sich zumindest mittelfristig auch keine Perspektive für weitere Entwicklungen in diesen Segmenten (= zentrenrelevante Sortimente) außerhalb der dafür vorgesehenen, abgegrenzten Standorte ergeben. Allerdings kann für den Standort ggf. über eine mögliche Entwicklung von nicht-zentrenrelevantem Handel nachgedacht werden (z. B. Anbieter aus den Bereichen höherwertige Küchen, großteilige Sportgeräte), wenngleich auch hier die verkehrlichen Restriktionen überwunden werden müssen.