



Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsprozesses zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lahr durch das Büro Dr. Acocella

Regierungspräsidium - Mail 06.02.17

Aus Sicht des Regierungspräsidiums Freiburg stellt das Gutachten des Büros Dr. Acocella eine hervorragende Grundlage für den nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vorgesehenen Beschluss eines kommunalen städtebaulichen Entwicklungskonzepts dar.

Regionalverband Südlicher Oberrhein - Schreiben vom 25.01.17

Aus Sicht des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein wird die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit dem primären Ziel, die Innenstadt zu stärken, begrüßt.

Handelsverband Südbaden - Schreiben vom 23.01.17

Für den Handelsverband Südbaden liegt mit dem Entwurf des aktuellen Einzelhandelskonzeptes eine qualifizierte Grundlage für städtische einzelhandelsbezogene Entscheidungen vor. Unter dem Gesichtspunkt des Entwicklungsvergleichs unterstützt der Handelsverband bereits die Fortschreibung in einigen Jahren.

Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein - Schreiben vom 24.01.17

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) begrüßt die Fortschreibung des Lahrer Einzelhandelskonzeptes und trägt den Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit besonderem Gewicht auf der Stärkung und weiteren Entwicklung der Innenstadt gern mit. Auch die ausführlich hergeleitete gutachterliche Empfehlung zum Erhalt des Nahversorgungsangebotes, aber ohne Ansiedlung weiterer Märkte in nächster Zeit, ist aus Sicht der IHK nachvollziehbar.

Anregungen und Fragen IHK

1. Im Gutachten soll dokumentiert werden, dass das Fachmarktzentrum Mietersheim nach der Eröffnung im März 2016 in der Bestandsaufnahme berücksichtigt wurde.
2. Tabelle A-4 im Anhang soll in Kap. 4.3 aufgenommen werden.
3. In Tabelle 5 sollte deutlicher dargestellt werden, dass nahversorgungsrelevante Sortimente eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente sind.



4. Es besteht die Frage, ob Sportbekleidung zum Sportsortiment zugerechnet wurde.
5. Wenn überhaupt, in welchem Umfang sind in einem künftigen Nahversorgungszentrum Dinglingen auch sonstige zentrenrelevante Sortimente verträglich? Wie unterscheidet sich dies von der Innenstadt?
6. Im Gutachten sollten die Begriffe Nahversorgungsbereich, Nahversorgungszentrum und Innenstadt definiert werden.

Stellungnahme Büro Dr. Acocella zur Stellungnahme der IHK

zu 1.

Dies wird durch eine entsprechende Fußnote in Kap. 3.1.1 zum methodischen Vorgehen bei der Erhebung des Einzelhandelsangebotes ergänzt.

zu 2.

In Kap. 4.3 wird ein entsprechender Querverweis aufgenommen. Die wichtigsten Zahlen zur Bewertung der Ist-Situation der Innenstadt sind im Kapitel 4.3 enthalten. Die Bewertung der Ist-Situation ist zudem verbal beschrieben und in einer Abbildung dargestellt. Die Tabelle mit A-4 ist im Hinblick auf die bessere Lesbarkeit des Berichtes im Anhang enthalten.

zu 3.

Die Tabelle 5 mit der Sortimentsliste wird entsprechend ergänzt.

zu 4.

Sportbekleidung wird dem Sortiment Sportartikel einschließlich Sportgeräte zugerechnet. Dies ist im Kapitel 9.1.2 dargestellt und begründet.

zu 5.

Bereits der Begriff Nahversorgungszentrum soll den Sortimentsschwerpunkt eines möglichen künftigen Nahversorgungszentrums Dinglingen Schwarzwaldstraße aufzeigen.

Im Unterschied zu den sonstigen integrierten Lagen soll der nahversorgungsrelevante nicht großflächige Einzelhandel hier regelmäßig und nicht nur ausnahmsweise zulässig sein. Ansonsten gelten die Grundsätze zur räumlichen Steuerung für die sonstigen integrierten Lagen. Dies wird im Gutachten in Kap. 9.2.1 und in Kap. 9.3.2 ergänzt.

zu 6.



In Kap. 4.1 ist dargestellt und begründet, dass es in der Stadt Lahr keine weiteren zentralen Versorgungsbereiche außer der Innenstadt gibt. Die Definition für einen zentralen Versorgungsbereich ist hier ausführlich dargestellt. In der Einleitung zu Kap. 5.1 "Nahversorgungsbereiche" ist erläutert, welche Standorte der Begriff Nahversorgungsbereiche beschreibt. Da Nahversorgungsbereiche keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen, entsprechen sie in Bezug auf die räumliche Steuerung sonstigen integrierten Lagen. Dies ist in Kap. 9.2.1 ebenfalls gesondert erläutert. Da zudem in Kap. 9.2.1 die Steuerungsstrategie für die Innenstadt, das mögliche Nahversorgungszentrum Dinglingen und die Nahversorgungsbereiche erläutert werden, halten wir eine gesonderte Definition nicht für erforderlich.

Nestler Carrée GmbH & Co. KG - Schreiben vom 17.01.17

Der im Entwurf zum Einzelhandelskonzept dargestellte zentrale Versorgungsbereich Innenstadt wird insbesondere im Hinblick auf eine Stärkung der Innenstadt als zu eng bemessen bewertet. Die Innenstadt sollte bis zu den Randzonen wachsen, um besser wahrgenommen zu werden. Wichtig wäre eine auffällig Beschilderung, damit die Innenstadt auch von der Kundenfrequenz in den Randzonen profitieren kann.

Der Einzelhandel in der Innenstadt beschränkt sich auf die Marktstraße, drei Plätze und einen Teil der Kaiserstraße. Betriebe mit Magnetfunktion seien in der Randzone der Innenstadt angesiedelt, deshalb sollten auch hier Erweiterungen und Neuansiedlungen vorgenommen werden. Auch deshalb, weil im Zentrum keine größeren Flächen verfügbar seien. Ob das Postareal schnell eine Lösung für einen Magnetbetrieb darstellen könnte, müsse sich noch zeigen, da der Textilbereich gesättigt scheint und ein Lebensmittelbetrieb diesen Standort angesichts der Konkurrenz im Umfeld nicht bevorzugen dürfte.

Die Trennwirkung der Tiergartenstraße zwischen Nestler-Areal/ Rewe und Tiergartenstraße wird nicht geteilt. Die Parkplätze auf dem Nestler-Areal und dem Rewe-Markt werden von Besuchern der Innenstadt genutzt, so dass beide Standorte die Innenstadt befruchten. Das Quartier wird als eindeutig zur Innenstadt zugehörig wahrgenommen.



Das Nestler-Areal ist ein bedeutender Dienstleistungsstandort für die Innenstadt. Das markante Eckgebäude des Nestler-Carrée ist das einzige sichtbare Tor zum Innenstadtbereich.

Die im Konzept als idealtypisch dargestellte Ausdehnung der Innenstadt von 600 Metern wird für nicht nachvollziehbar gehalten, da diese in größeren Städten bis zu 1.000 Meter betrage.

Die Tiergartenstraße soll beidseitig als zum zentralen Versorgungsbereich zugehörig betrachtet werden, im Nestler-Carrée soll zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig sein. Gleichzeitig wird das Nestler-Carrée als integrierter Standort betrachtet und den entsprechenden Empfehlungen dazu im Entwurf zum Einzelhandelskonzept gefolgt.

Stellungnahme Büro Dr. Acocella zur Stellungnahme der Nestler Carrée GmbH & Co. KG

Die allgemeinen Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sind in Kap. 4.1 enthalten. Die Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Lahr ist in Kap. 4.2 dargestellt und begründet. In Kap. 9.3.1 ist die perspektivische Abgrenzung der Innenstadt ebenfalls ausführlich begründet dargestellt. Dabei sind die vorhandenen räumlichen Entwicklungspotenziale Postareal und südlicher Marktplatz sowie der bestehende lückenhafte Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in den Randlagen des zentralen Versorgungsbereiches Hauptargumente für eine Beibehaltung der bisherigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. In Kap. 9.3.1 wird auch dargestellt, dass das Nestler-Carrée (BBZ-Areal) auf Grund der Trennwirkung der verkehrsreichen Tiergartenstraße, der mangelnden städtebaulichen und funktionalen Anbindung zum Haupteinkaufsbereich, der bestehenden Flächenpotenziale im Innenstadtbereich und der Gefahr der Überdehnung des Innenstadtbereiches nicht in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden soll.

Die mehr als zwanzigjährige Erfahrung bei der Erstellung von Einzelhandelskonzepten durch das Büro Dr. Acocella hat gezeigt, dass Innenstädte mit einer Ausdehnung von mehr als 600 Metern Frequenzprobleme und in Folge dessen Leerstände an den Rändern aufweisen. In Großstädten gibt es oftmals mehrere Innenstadtquartiere innerhalb derer sich die Kunden und Besucher bewegen.



Auch aus Gutachtersicht handelt es sich bei dem Nestler-Carrée um einen integrierten Standort für den die Grundsätze zur räumlichen Entwicklung von sonstigen integrierten Standorten gelten (vgl. Kap. 9.2.1). Angesichts des vielfältigen Angebots an Lebensmittelbetrieben im Umfeld besteht in diesem Bereich der Stadt Lahr jedoch keine Nahversorgungslücke (vgl. Kap. 6, Karte 16).

Stellungnahme von einem Bürger - Mail vom 25.01.17

Die Entwicklung des Marktplatzes als Herz der Innenstadt von Lahr sollte vor der Entwicklung des Postareals angegangen werden. Am Marktplatz sollte eine Markthalle a la Freiburg entwickelt werden. Außerdem sollte eine Verlegung der Zufahrt zur Tiefgarage Marktplatz Richtung Westen (Schillerstraße) geprüft werden.

Stellungnahme Büro Dr. Acocella zur Stellungnahme von einem Bürger

Aus Gutachtersicht ist keine Priorisierung in der Reihenfolge der Flächenentwicklung des Postareals und der Flächen am südlichen Marktplatz erforderlich. Beide Flächen befinden sich in der Innenstadt und sind im Hinblick auf eine Stärkung der Innenstadt geeignet. Das Postareal ist deutlich größer und kann deshalb mit einem zusätzlichen Parkplatzangebot und einem größeren Einzelhandelsmagneten zu einer Steigerung der Gesamtattraktivität der Innenstadt beitragen. Die Entwicklung der Marktplatzflächen ist vor allem für die Attraktivitätssteigerung des Marktplatzes und des unmittelbaren Umfeldes von Bedeutung.

Eine Markthalle wie in Freiburg wäre zwar wünschenswert, ist u.E. angesichts der Stadtgröße von Lahr jedoch eher schwierig wirtschaftlich zu betreiben. In Städten in der Größenordnung von Lahr sind uns zumindest keine erfolgreichen Markthallenkonzepte bekannt.

Die Detailplanung zur Entwicklung der Marktplatzflächen/ Tiefgarage sind nicht Gegenstand des Einzelhandelskonzeptes. Aus Sicht des Einzelhandels ist es vor allem wichtig, dass die Potenzialflächen möglichst so entwickelt werden, dass hier auf möglichst zusammenhängenden Verkaufsflächen wirtschaftlich tragfähige Geschäfte betrieben werden können. Voraussetzung dafür ist jedoch auch eine anspruchsvolle Architektur und eine entsprechende Ausrichtung der Eingänge.



Lörrach, den 14.02.2017

Antje Schnacke-Fürst