



# Beschlussvorlage

Amt: 61 Dalm	Datum: 04.03.2019	Az.: - 0685/Da	Drucksache Nr.: 72/2019
-----------------	-------------------	----------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Ortschaftsrat Mietersheim	14.03.2019	vorberatend	nichtöffentlich	1.,3.,4.,5.: Einstimmig 2.: 9 Ja, 1 Enthaltung
Technischer Ausschuss	20.03.2019	vorberatend	nichtöffentlich	1.,2.,4.,5.: Einstimmig 3.: Gegen Thomas Philipps mit Einschränkungen: 12 Ja, 2 Nein, 1 Enthaltung
Gemeinderat	01.04.2019	beschließend	öffentlich	abgesetzt
Gemeinderat	06.05.2019	beschließend	öffentlich	

## Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

## Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt
		-----			

Betreff:

Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK-GÖTZMANN, 7. Änderung im Stadtteil Mietersheim  
- Grundsatzentscheidung über Ansiedlungsinteressen

Beschlussvorschlag: **HINWEIS: Beschlussvorschlag wurde in geänderter Form beschlossen - siehe dazu Protokoll der Gemeinderatssitzung 06.05.2019**

1. Der Ansiedlung eines Baumarktes/Renovierungs-Discounters auf der Baufläche 2 wird zugestimmt.
2. Die Zustimmung zur Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters erfolgt unter dem Vorbehalt, dass ein rechtlich gesicherter Ausschluss des Handels mit zentrenrelevanten Sortimenten am Altstandort Im Götzmann 3 inklusive des dortigen Baurechts erreicht wird. Für den Flächenzuwachs beim Lebensmitteldiscounter in Höhe von 200 m<sup>2</sup> sind die zentrenrelevanten Sortimente der Baufläche 2 in gleichem Umfang zu reduzieren.
3. Die Ansiedlungsmöglichkeit des Sonderpostenmarktes auf der Baufläche 2 ergibt sich aus dem Ergebnis der politischen Diskussion.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan für den Bereich Baufläche 2 zu ändern.
5. Die Sortimente Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sind zum Schutz der Innenstadt weiterhin nicht zulässig.

<b>BERATUNGSERGEBNIS</b>		<b>Sitzungstag:</b>			<b>Bearbeitungsvermerk</b>	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Anlage(n):

- Übersichtsplan BPlan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 2. und 3. Änderung, Auszug aus dem Festsetzungskatalog vom 5.3.2019s dem Festsetzungskatalog
- Sortimentsliste in tabellarischer Form vom 5.3.2019
- Plan Konzept 1
- Plan Konzept 2
- Gutachterliche Stellungnahmen Tedox
- Gutachterliche Stellungnahme Thomas Philipps
- Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept

## Sachdarstellung:

Anlass für eine Änderung des Planungsrechtes für das Fachmarktzentrum war die leerstehende Kaufhalle. Hier gab es keine Einschränkungen in der Nutzung. Der Bebauungsplan BLOCK-SCHLUCK GÖTZMANN, 2. Änderung wurde am 29.10.2011 rechtsverbindlich. Zentrenrelevante Sortimente wurden zum Schutz der Innenstadt deutlich beschränkt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind großflächige sowie nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe und außerdem in begrenztem Umfang zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Der Bebauungsplanbereich ist aufgeteilt in die Bauflächen (BFL) 1.1, 1.2, 2 und 3.

Die **BFL 2 (ehemaliger OBI-Standort)** steht heute leer, wurde aber bis vor kurzem noch zu Lagerzwecken genutzt. Es besteht ein Ansiedlungsinteresse.

### **Planungsrecht**

Ca. 11.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche insgesamt sind auf der Baufläche 2 zulässig. Die zentrenrelevanten Sortimente dürfen nach planungsrechtlichem Stand bzw. beim zugeordneten Grundstückszuschnitt ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Darüber hinaus sind folgende Sortimente zum Schutz der Innenstadt ausgeschlossen:

Bekleidung (inkl. Sportbekleidung), Schuhe und Lederwaren, Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie-/Kosmetik-/Parfümwaren, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör sowie Fotowaren und -geräte.

### **Interessensbekundung Investor**

Es besteht für die BFL 2 ein Ansiedlungsinteresse einer Investorengesellschaft aus Hamburg. Zwei Nutzungsvorschläge hat der Investor unterbreitet. Grundsätzlich möchte er einen Sonderpostenmarkt sowie einen Baumarkt auf der freigewordenen Fläche BFL 2 unterbringen. Vorstellbar ist auch, den geplanten Baumarkt zu verkleinern und zusätzlich den bestehenden Lebensmitteldiscounter Penny, der sich heute im „Speckgürtel“ befindet, auf die BFL 2 umzusiedeln.

### **Abstimmungsgespräche mit Fachbehörden**

Im April 2018 wurde mit Vertretern der Fachbehörden - Regierungspräsidium Freiburg, IHK, Regionalverband Südlicher Oberrhein, Handelsverband Südbaden - der Ansiedlungswunsch vom Sonderpostenmarkt Thomas Philipps sowie vom Baumarkt Tedox erörtert

Eine Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes kann im Ergebnis nur über eine Bebauungsplanänderung erfolgen. Eine Befreiung für diese Ansiedlung ist nicht möglich. Die Ansiedlung widerspricht dem beschlossenen Einzelhandelskonzept, aber nicht dem Regionalplan.

Die Ansiedlung eines Baumarktes wird hingegen als unproblematisch angesehen.

In der Folge wurde geprüft, ob die erteilte Baugenehmigung des OBI-Marktes für eine Tedox-Ansiedlung herangezogen werden kann und dieser somit im Rahmen des Bestandsschutzes einen Anspruch auf Genehmigung hätte. Die rechtliche Prüfung vom 16.8.2018 kam zum Ergebnis, dass es in Teilbereichen des Sortimentes Abweichungen zu einem üblichen Baumarkt gibt, z.B. Drogerieartikel. Diese Möglichkeit scheidet daher aus. Für die Zulässigkeit des Baumarktes ist ebenfalls eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

### **Konzept 1 – liegt seit April 2018 vor**

Der Sonderpostenmarkt **Thomas Philipps**, zeichnet sich durch wechselndes und breites Sortiment im Niedrigpreissegment aus. Nach eigenen Angaben soll die Verkaufsfläche insgesamt 1.880 m<sup>2</sup> umfassen.

Zentrenrelevante Sortimentsflächen werden mit 300 m<sup>2</sup> angegeben, zentrenrelevante nahversorgungsrelevante Sortimentsflächen mit 345 m<sup>2</sup> und die nichtzentrenrelevanten Sortimentsflächen mit

1.090 m<sup>2</sup>. Schwankungen der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen auf Maximalflächen wurden mit 3% angenommen und liegen folglich bei bis zu 696 m<sup>2</sup>.

Dies bedeutet einen Anteil zentrenrelevanter Sortimente von mindestens ca. 34 % an der Verkaufsfläche. Die Außenverkaufsfläche beträgt 145 m<sup>2</sup>.

Der Baumarkt/Raumausstatter **Tedox**, bezeichnet sich selbst als „Renovierungs-Discounter“ und gibt eine Gesamtverkaufsfläche von 2.700 m<sup>2</sup> an. Davon sind nach Angabe des Betreibers rund 750 m<sup>2</sup> zentrenrelevant.

### **Konzept 2 – liegt seit Januar 2019 vor**

Der Lebensmitteldiscounter **Penny**, heutiger Standort im „Speckgürtel“ des Fachmarktzentrums, hat Interesse bekundet, seinen Markt auf die BFL 2, mit einer Verkaufsfläche von rund 1.000 m<sup>2</sup>, zu verlagern. Voraussetzung der Standortverlagerung wäre, dass der Discounter, zukünftig auf zentren- und nahversorgungsrelevanten Handel auf der freiwerdenden Fläche verzichtet und sich dauerhaft hierzu vertraglich verpflichtet. Dies wäre grundsätzlich möglich, da das Grundstück von der Handelskette gekauft wurde.

Für den heutigen Standort befindet sich der Bebauungsplan GARTENMARKT UND GEWERBE in der Aufstellung, eine 2. Offenlage wird mittelfristig erfolgen. Die Aufstellung verfolgt das Ziel, die zentrenrelevanten Sortimente zukünftig auszuschließen. Die heutige Filiale kann am bestehenden Standort eine Verkaufsfläche bis maximal 800 m<sup>2</sup> realisieren. Sollte es zu einer Verlagerung kommen, würde sich für den Baumarkt/Raumausstatter **Tedox** die Verkaufsfläche im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich entsprechend verkleinern, beim zentrenrelevanten nicht.

Der Sonderpostenmarkt **Thomas Philipps** würde unverändert bleiben.

### **Überprüfung der Sortimentsangaben:**

#### **Sonderpostenmarkt Thomas Philipps**

Nach Überprüfung der Sortimentsangaben wurde festgestellt, dass bei korrekter Zuordnung der Sortimente nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lahr und bei zu Grunde legen der Maximalflächen mit Schwankungen von 3%, sich folgende Verkaufsflächen summarisch ergeben:

Summe zentrenrelevanter Sortimente<sup>1</sup>: 572 m<sup>2</sup>

Summe zentrenrelevanter nahversorgungsrelevanter Sortimente<sup>2</sup>: 402 m<sup>2</sup>

Summe nicht zentrenrelevanter Sortimente: 906 m<sup>2</sup>

Im aktuellen Bebauungsplan sind etliche Sortimente ausgeschlossen. Daher ist eine Bebauungsplanänderung Voraussetzung für die Erteilung einer Genehmigung eines Sonderpostenmarktes. Ein entsprechendes Flächenkonzept müsste hierfür ausgearbeitet werden.

#### **Baumarkt Tedox,**

Nach Überprüfung der Sortimentsangaben von Tedox ergeben sich folgende Größen der Verkaufsflächen:

Summe zentrenrelevanter Sortimente<sup>3</sup>: 630 m<sup>2</sup>

Summe zentrenrelevanter nahversorgungsrelevanter Sortimente<sup>4</sup>: 120 m<sup>2</sup>

Summe nicht zentrenrelevanter Sortimente: 1.950 m<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> **Textilien**, Fahrräder/Zubehör, Dekoration, Haushalt, Wanddeko, **Schuhe**, Spielwaren, Bastelartikel, Heimelektronik, Saison, Saisonwaren Muster, Kassenzone

<sup>2</sup> Kerzen, Campinggeschirr, Reinigung, Kosmetik, Getränke, Lebensmittel, Schreibwaren, Tiernahrung

<sup>3</sup> Textile Raumausstattung, Heimtextilien, Haushaltswaren,

<sup>4</sup> Drogerieartikel, Parfümerieartikel, Schreibwaren, Zoobedarf

Nach Gesprächen mit dem Investor wird Tedox auf „abgepackte Lebensmittel“ und „Bekleidung und Schuhe“ mit Blick auf den Schutz der Innenstadt verzichten.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass im „Renovierungs-Discounter“ die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente insgesamt eine Verkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup> belegen.

Das Vorhaben kann nicht planungsrechtlich genehmigt werden, da das Angebot von Drogerie- und Parfümeriewaren gegen die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 2. Änderung verstößt und damit gegen die Grundzüge der Planung. Auf Grund dessen ist eine Befreiung ebenfalls nicht möglich.

### **Zuwachs der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente**

Bei einer Realisierung des Sonderpostenmarktes Thomas Philipps und des Renovierungs-Discounters Tedox würde sich eine Verkaufsfläche der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von insgesamt 1.724 m<sup>2</sup> auf der BFL 2 ergeben. Da 800 m<sup>2</sup> VF bereits genehmigungsfähig sind, läge der Zuwachs bei rund 924 m<sup>2</sup>. Mit der Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Penny kämen weitere 200 m<sup>2</sup> oben drauf. Noch gilt im Bebauungsplan der Ausschluss der Sortimente Bekleidung (inkl. Sportbekleidung), Schuhe und Lederwaren, Nahrungs- und Genussmittel, sowie Drogerie-/Kosmetik-/Parfümwaren, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör sowie Fotowaren und –geräte.

### **Gutachterliche Stellungnahme Dr. Acocella**

Das Einzelhandelskonzept wurde von Herrn Dr. Acocella und seinem Büro ausgearbeitet und vom Gemeinderat beschlossen. Er wurde daher mit einer gutachterlichen Stellungnahme beauftragt.

Hinsichtlich des **städtischen Einzelhandelskonzepts** ist auf den Widerspruch zu verweisen, in dem die Vorhaben Sonderpostenmarkt Thomas Philipps und auch Tedox zu diesem stehen. Das Gebiet ist als nichtintegrierter Standort eingestuft. Folglich ist allein nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sollten in nichtintegrierten Lagen auf 10% der Verkaufsfläche begrenzt werden.

Allerdings liegt der Planstandort regionalplanerisch in einem Vorranggebiet für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Insofern sind die städtebauliche Einstufung und die sich aus dem Einzelhandelskonzept ergebende entsprechende Empfehlung für einzelhandelsbezogene Neuansiedlungen unerheblich, sofern sich für die anzusiedelnden Einzelhandelsbetriebe eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit ergibt.

Für beide Ansiedlungen wird festgestellt, dass das Konzentrationsgebot eingehalten sowie das Beinträchtigungsverbot nicht verletzt wird.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Aus fachlicher Sicht wird eine Ansiedlung eines weiteren Baumarktes bzw. eines „Renovierungs-Discounters“ als unkritisch gewertet und eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes befürwortet, da somit eine Brache wieder belegt werden kann.

Die Umsiedlung des vorhandenen Penny-Marktes hat sowohl Vor- als auch Nachteile. Der Vorteil liegt darin, dass sich damit im Umgebungsbereich des Fachmarktzentrums die zentrenrelevanten Sortimente deutlich reduzieren. Das ist planerisches Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes GARTENMARKT UND GEWERBE. Der Nachteil liegt darin, dass sich die zentrenrelevanten Sortimente im Fachmarktzentrum um 200 m<sup>2</sup> erhöhen. In der Gesamtabwägung kann der Umsiedlungswunsch aus fachlicher Sicht realisiert werden, da so zumindest im Speckgürtel unerwünschte Verkaufsflächen entfallen.

Aus fachlicher Sicht ist die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes abzulehnen. Ein Sonderpostenmarkt zeichnet sich gerade dadurch aus, dass die Sortimentsanteile deutlichen Schwankungen unterliegen. Auf dem Papier können durch die Festsetzungen Grenzen gesetzt werden, eine Kontrolle ist nur mit erhöhtem Personalaufwand möglich. Auch die starke Mischung der Sortimente und der Ein-

druck, dass es alles dort gibt, stellt eine Benachteiligung für die Lahrer Innenstadt dar. Die Werbung mit den extrem günstigen Preisen läuft gut, aber trifft den Sachverhalt nicht. In allen anderen Geschäften gibt es ebenso günstige Artikel, z.B. No-Name-Produkte oder Markenprodukte im Angebot. Ein Sonderpostenmarkt ist kein Anziehungspunkt, um in Lahr aus der Region kommend einzukaufen. Es ist somit keine Aufwertung des Standorts Lahr verbunden.

### **Politische Bewertung**

Die Verwaltung hat bei den Diskussionen in den politischen Gremien immer wieder eine starke Tendenz für einen Sonderpostenmarkt wahrgenommen. Daher hat sie auch – trotz der fachlichen Ablehnung – die Gespräche weitergeführt. Ein Sonderpostenmarkt ist nur hier im Sondergebiet zulässig, wenn man den Bebauungsplan entsprechend ändert oder in der Innenstadt auf Grund des Kerngebietes. Ein anderer Standort ist in Lahr planungsrechtlich nicht möglich.

Sollte es eine politische Mehrheit für den Sonderpostenmarkt geben, dann sollte auch diskutiert werden, ob nicht eingefordert wird, auf Bekleidung und Schuhe/Lederwaren als Zugeständnis für den Schutz der Lahrer Innenstadt zu verzichten. Die Firma Tedox hat bereits auf diese Sortimente verzichtet. Thomas Philipps hat eine Größe der Verkaufsfläche für Bekleidung, Schuhe/Lederwaren von nur 10 m<sup>2</sup> angegeben, wobei hier wieder das Problem der wechselnden Angebote und der kaum möglichen Überprüfbarkeit auftritt. Die Verwaltung hatte den Verzicht dem Investor bereits vorgeschlagen, um eine Brücke zu bauen, aber dies wurde bisher vom Betreiber abgelehnt. Wenn der Standort Lahr für den Umsatz so interessant ist, dann kann man auch auf einen so untergeordneten Bereich verzichten, wenn man den Standort wirklich entwickeln möchte.

Bei einer Umsiedlung des Lebensmitteldiscounters ins Fachmarktzentrum ist der gewünschte Flächenzuwachs von 200 m<sup>2</sup> bei der Baufläche 2 in gleichem Umfang bei den weiteren zentrenrelevanten Sortimenten zu reduzieren. Die Verwaltung empfiehlt diesen Auftrag zu erteilen, wenn ein Umzug des Lebensmitteldiscounters befürwortet wird.

Tilman Petters

Sabine Fink

#### Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit zu den einzelnen Tagesordnungspunkten selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich **in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben** und **in der nicht-öffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen**. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.