

Beschlussvorlage

Amt: 61 Dalm	Datum: 12.04.2021	Az.: - 0687/Lö	Drucksache Nr.: 87/2021
-----------------	-------------------	----------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	05.05.2021	vorberatend	öffentlich	Es wurde kein Beschluss gefasst. Die nächste Beratung soll nichtöffentlich sein.
Technischer Ausschuss	16.06.2021	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	28.06.2021	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Mitwirkung						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Stabsstelle Recht

Betreff:

Erweiterungen und Neuansiedlung von LIDL-Märkten

Beschlussvorschlag:

Aus der Diskussion ergeben sich folgende Empfehlungen an den Gemeinderat

- Am Standort B 3 _____
- Am Standort Oststadt _____
- Am Standort Fachmarktzentrum _____
- Eine Verknüpfung der drei Standorte _____

Anlage(n):

- Präsentation April 2021
- Anlage 0

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<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.			

Angaben über finanzielle und personelle Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanziellen und personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50 T EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20 T EUR
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Tabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung enthalten oder als Anlage beigefügt

-In diesen Fällen ist die Tabelle nicht auszufüllen-

Finanzielle und personelle Auswirkungen (Prognose)						
<input checked="" type="checkbox"/> Investition	Nicht investive <input type="checkbox"/> Maßnahme oder Projekt	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
		in EUR				
Investition/ Auszahlung	Aufwand/ Einmalig verminderter Ertrag					
Zuschüsse/Drittmittel (ohne Kredite)	Ertrag / Einmalig ver- minderter Aufwand					
SALDO: Finanzierungs- bedarf: Eigenmittel oder Kredite	SALDO: Überschuss (+) / Fehl- betrag (-)					
Folgekosten p.a. / Aufwendungen und Erträge		Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR				
Aufwand (inklusive Personalmehrkosten, s.u.) / Verminderung von Ertrag						
Ertrag / Verminderung von Aufwand						
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)						
Personalmehrbedarf (dauerhaft) Stelle / Bezeichnung		Entgeltgruppe/ Be- soldungsgruppe		Arbeitgeberaufwand p.a. (Lohn- und Nebenkosten) in EUR		
1.						
2.						
3.						
SUMME Personalmehrkosten (dauerhaft)						
Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?						
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten <input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung) <input type="checkbox"/> Nein						
Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?						
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten <input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung) <input type="checkbox"/> Nein						

Sachdarstellung:

Gemeinderat und Verwaltung beschäftigen sich seit mehreren Jahren mit zwei Erweiterungswünschen der Firma Lidl für die bestehenden Märkte in der Offenburger Straße und in der Geroldsecker Vorstadt. Neu hinzugekommen ist seit Jahresbeginn das Thema einer beabsichtigten Neuansiedlung im Fachmarktzentrum.

1. Standort an der B 3 (Offenburger Straße)

Seit 2017 liegt eine Bauvoranfrage der Firma LIDL zur Klärung der Frage vor, ob ein Neubau des Marktes an der Offenburger Straße mit einer Verkaufsfläche von 1.750 m² (heute 819 m²) zulässig sei. Ein großflächiger Markt in dieser Größenordnung entspricht nicht den Zielen der Stadt, die Voranfrage wurde abgelehnt. Nach Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und Veränderungssperre mit zweifacher Verlängerung reichte LIDL mehrere Klagen ein. Die Klage beim Verwaltungsgerichtshof in Mannheim gegen die (coronabedingt notwendige) zweite Verlängerung der Veränderungssperre hat LIDL gewonnen. Die Klage gegen die Ablehnung der Bauvoranfrage beim Verwaltungsgericht Freiburg ist noch anhängig. Dabei wird auch überprüft, ob der Bebauungsplan AM HUSARENPFAD von 1996, der großflächigen Einzelhandel explizit ausschließt, wirksam ist. Sollte dies nicht der Fall sein, ist zu prüfen, ob der geplante Lidl-Markt nach § 34 BauGB zulässig ist.

In der Sitzung des Gemeinderates am 16.11.2020 wurde die Verwaltung beauftragt, weitere Vergleichsverhandlungen zu führen (31 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung, Drucksachen-Nr. 301/2020). Die Stadt signalisierte Entgegenkommen, wenn dafür Mehrwerte für die Stadtentwicklung in der Umsetzung zu erzielen sind.

2. Standort Oststadt (Geroldsecker Vorstadt)

LIDL möchte eine vorhandene Lagerfläche zu Verkaufsfläche umnutzen und damit den Markt um ca. 180 m² auf 1.000 m² Verkaufsfläche vergrößern. Auch hier entspricht ein großflächiger Discounter nicht den Zielen der Stadt, sie stellte einen entsprechenden Bebauungsplan auf. Im Verfahren beim Verwaltungsgerichtshof in Mannheim wurde die beschlossene Satzung der zweiten Veränderungssperre für unwirksam erklärt. Die Klage beim Verwaltungsgericht in Freiburg gegen die Ablehnung der Bauvoranfrage ist noch nicht entschieden. Dabei wird auch überprüft, ob der Bebauungsplan AREAL HEIM WEST von 2019, der großflächigen Einzelhandel ausschließt, wirksam ist. Sollte dies zutreffen, müsste der Bebauungsplan geändert werden, um die Erweiterung genehmigen zu können.

Auf dem Lidl-Grundstück befindet sich ein Kulturdenkmal, das seit vielen Jahren leer steht. Die Firma ist bereit, diese Immobilie für eine Nutzung im Erbbaurecht zur Verfügung zu stellen, wenn sie selbst damit nichts zu tun hat und der notwendige Stellplatzbedarf möglichst gering gehalten wird.

3. Fachmarktzentrum (FMZ)

Grundsatzentscheidung im Mai 2019

Nachdem der Investor VIVUM Anfang 2019 einen Konzeptvorschlag für die Baufläche 2 mit dem Sonderpostenmarkt Thomas Philipps, einem Umzug des Penny-Discounters (+ 200 m² Verkaufsfläche) und einem Baumarktdiscounter vorgestellt hatte, entschied der Gemeinderat im Mai 2019, dass der Sonderpostenmarkt einem Baumarkt vorgezogen wird.

Für den **Sonderpostenmarkt** sollte eine Beschränkung auf **650 m²** Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente in Verbindung mit dem Ausschluss von Bekleidung/Schuhe/Lederwaren gelten. **Penny** sollte seine Verkaufsfläche um 200 m² auf maximal **1.000 m²** erhöhen dürfen in Verbindung mit einer Standortverlagerung sowie einer rechtssicheren Aufgabe seines Baurechts am Altstandort.

Außerdem wurden innenstadtrelevante Sortimente im Bereich der Baufläche 2 auf maximal **800 m²** begrenzt, ohne Berücksichtigung des Penny-Marktes. Für die noch nicht überplante restliche Fläche wären somit noch 150 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten zur Verfügung gestanden. Die Sortimente **Bekleidung, Schuhe, Lederwaren** sollten zum Schutz der Innenstadt **nicht zulässig** bleiben.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungen zu schaffen, sobald Eigentümer, Investor und Betreiber sämtliche offenen Fragen geklärt haben.

Abstimmung mit Penny und VIVUM 2019/2020 – Investorenkonzept Dezember 2020

Ende 2019 haben VIVUM und Stadt Lahr einen Städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme der Planungs- und Rechtsberatungskosten abgeschlossen (Drucksache Nr. 286/2019). VIVUM gab an, dass eine Kaufoption auf der Baufläche 2 bestünde.

Anfang 2020 erhielt Penny/REWE einen Vertragsentwurf von der Stadt zur verbindlichen Aufgabe des Baurechts für den Lebensmittelmarkt am „Altstandort“ zur Abstimmung. Auch ein Kaufangebot der Stadt für die Fläche „Im Götzmann Nr. 3“ wurde – vorbehaltlich eines Gremienbeschlusses – unterbreitet. Vor Unterzeichnung des Vertragsentwurfs wollte Penny/REWE eine Nachnutzung finden, sprich eine wirtschaftlich tragfähige Lösung für den „Altstandort“ entwickelt haben. Erst dann sollte der Vertrag unterzeichnet werden. Verschiedene Varianten wurden vorgestellt und besprochen.

Im Dezember 2020 lag für die Baufläche 2 ein abgestimmtes Investorenkonzept der Stadt vor. Gesichert war der Sonderpostenmarkt mit Thomas Philipps mit rund 2.600 m² Bruttogeschossfläche (BGF), der Lebensmitteldiscounter Penny mit rund 1.500 m² BGF sowie die Fast Food Kette McDonald's mit einer BGF von rund 2.300 m². Das Konzept sah außerdem insgesamt 115 Stellplätze vor sowie die Anlieferung im rückwärtigen Bereich über die Nachbarfläche der Baufläche 3 beim Media-Markt.

Ansiedlungswunsch von LIDL

Im Januar 2021 wurde bekannt, dass LIDL die Baufläche 2 (für VIVUM und die Stadt überraschend) erworben hatte. Zwar hatte Lidl der Stadt im November 2020 mündlich mitgeteilt, dass Interesse an einer Ansiedlung im Fachmarktzentrum bestehe und man entsprechend mit den Eigentümern verhandeln wolle, doch zu diesem Zeitpunkt ging die Stadt davon aus, dass VIVUM sich das Grundstück gesichert habe. Schließlich befanden sich die Verhandlungen mit VIVUM in der finalen Phase (siehe oben). Damit ist das abgestimmte Investorenkonzept von VIVUM ebenso obsolet wie die Bereinigung im „Speckgürtel“ zur Reduzierung zentrenrelevanter Sortimente.

LIDL stellt sich im FMZ einen dritten großflächigen Lebensmitteldiscounter mit rund **1.700 m² Verkaufsfläche**, einen weiteren Fachmarkt mit rund 2.000 m² BGF und 162 Stellplätze vor, obwohl das bestehende Baurecht den Verkauf von Lebensmitteln, Drogeriewaren u.v.m. ausschließt. Der gegenwärtig rechtsverbindliche Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 2. Änderung sieht eine geschlossene Bauweise vor sowie die Anlieferung im rückwärtigen Bereich.

Die Firma LIDL hat nun zwei Entwürfe für eine Ansiedlung vorgelegt. Die Planung wird erschwert, da die Überfahrt für die Anlieferung nun auf dem eigenen Grundstück gelöst werden muss, denn die Nachbarn verweigern die Überfahrt.

Der Bebauungsplan BLOCKSCHLUCK GÖTZMANN, 2. Änderung trifft dezidierte Festsetzungen zu den einzelnen Sortimenten (siehe Anlage, Folie 10). Lebensmittel sind dabei ausgeschlossen. Für eine Ansiedlung von Lidl müsste der Plan geändert werden.

4. Betrachtung des Sortiments Lebensmittel in der Gesamtstadt

Das **Einzelhandelskonzept** von 2017 weist für den Bereich Nahrungs-/Genussmittel bis zum **Zieljahr 2025 im Mittel** der Entwicklungsprognose einen Spielraum von **ca. 1.700 m²** aus. Davon sind bereits ca. 800 m² für den Biomarkt, Erweiterung des Nettomarkts in Langenwinkel und für Schäfer's Eck in der Innenstadt aufgebraucht. Rund **900 m² Entwicklungsspielraum** würden rechnerisch verbleiben.

Zählt man die Wunschvorstellungen von LIDL zusammen, also rund 200 m² (Oststadt), 900 m² (Offenburger Straße) sowie 1.700 m² (Fachmarktzentrum) dann würde sich für den **Lebensmittelsektor** eine **deutliche Überversorgung** von **ca. 1.900 m²** ergeben. In der Konsequenz bedeutet dies, dass in Lahr z.B. wohnortnahe oder nicht mehr erweiterungsfähige Märkte (z.B. Burgheim, Schwarzwaldstraße, Sulz) stärker unter Druck geraten und wünschenswerte Angebote in der Innenstadt oder in Hugsweier noch schwieriger zu realisieren sind.

5. Gesamtbewertung

Im Anhang der Vorlage ist in einer Präsentation die Situation an allen drei LIDL-Standorten kurz aufgezeigt. Wie ist die heutige Bestandssituation und welche Veränderungen würde der Eigentümer gerne vornehmen bzw. welche Angebote für eine Verbesserung der Stadteingangssituation an der B 3 von Norden kommend unterbreitet er?

Durch den Erwerb des Grundstückes im Fachmarktzentrum stellt sich die Frage, ob die Standorte im Zusammenhang gesehen werden. Werden die Verhandlungen für alle drei Standorte miteinander verknüpft oder wird jeder Standort einzeln bewertet?

In den letzten Wochen hat sich LIDL insbesondere mit dem neuen Standort im Fachmarktzentrum befasst, zwei Lösungsvorschläge ausgearbeitet und Ansichten herstellen lassen. In der gemeinsamen Sitzung des Ortschaftsrates Mietersheim und des Technischen Ausschusses erhält die Firma die Möglichkeit, ihre Vorstellungen für alle drei Standorte selbst präsentieren zu können und den neuesten Stand ihrer Verhandlungen mit ergänzenden Interessenten für das FMZ darzulegen.

Angesichts der erwähnten Überversorgung mit Lebensmitteln sieht die Verwaltung einen dritten Lidl-Markt in der vorgesehenen Größenordnung kritisch, zumal damit keine Reduzierung im Umfeld (Speckgürtel) des FMZ verbunden ist.

Die Vorlage enthält bewusst keinen Beschlussvorschlag, da sich dieser aus der Diskussion in den Vorberatungen ergeben soll. Allerdings sind bei der Beurteilung der Vorhaben rechtliche Rahmenseetzungen wie das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt sowie bestehende Bebauungspläne zu berücksichtigen. Für die Sitzung des Gemeinderates wird die Vorlage selbstverständlich ergänzt werden. Ziel der Behandlung ist, zu klären, welche politische Haltung zum Realisierungswunsch eines dritten LIDL-Marktes besteht und welchen Arbeitsauftrag die Verwaltung für alle drei Standorte erhält.

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 nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen**. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.