

Stadt Gundelsheim
z.H. Frau BM Heike Schokatz
Tiefenbacher Str. 16

74831 Gundelsheim

Ihr Zeichen	Ihr Auftrag vom	Unser Zeichen	Datum
	25.06.2015	Ac/ Fü	17.07.2015

vorab per Mail auch an Frau Eckert

**B-Plan Heilbronner Straße - Lerchenstraße - gutachterliche
Stellungnahme zur geplanten Vergrößerung des Lidl-Marktes**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Schokatz,

zwischen der Fa. Lidl und der Stadt Gundelsheim besteht Streit über den o.g. B-Plan hinsichtlich der Nutzung der verbleibenden Fläche "hinter" dem bestehenden Lidl-Markt Markt in der Heilbronner Straße 39 und 39/1 (Richtung Südstraße). Die Fläche zeichnet sich dadurch aus, dass sie ausschließlich über den Parkplatz des Lidl-Marktes erschlossen ist.

Die Bauvoranfrage der Fa. Lidl zur Errichtung von Fachmärkten (Rossmann und Takko) auf dem Grundstück Flst.-Nr. 6409/1 wurde auf Antrag der Stadt Gundelsheim vom Landratsamt Heilbronn zurückgestellt. Gegen diese Entscheidung hatte die Fa. Lidl Klage erhoben.

Zwischenzeitlich deutet sich eine Einigungsmöglichkeit an, nach der das Grundstück für eine spätere Erweiterung bzw. einen Neubau des Lidl-Marktes auf bzw. mit 1.480 m² Verkaufsfläche (VKF) genutzt werden soll (Planungsvarianten vom 31.03.15), wobei die Vergrößerung frühestens nach fünf Jahren erfolgen soll. Der Lidl-Markt würde hierdurch um ca. 250 m² VKF größer. Die ursprünglich geplanten beiden Fachmärkte würden dann nicht mehr weiterverfolgt. Sofern sich diese Lösung umsetzen lässt, würde die Fa. Lidl die Klage zurückziehen.

Die Festsetzung der Nutzungsart im B-Plan soll von MI auf SO geändert werden.

Sie hatten mich gebeten, hierzu eine gutachterliche Stellungnahme abzugeben, nachdem mein Büro 2009/ 2010 das Einzelhandelsgutachten für die Stadt Gundelsheim erarbeitet hatte, das die Grundlage für das 2010 vom Gemeinderat beschlossene Einzelhandelskonzept darstellte (im Weiteren zitiert als "Gutachten 2010").

Beurteilung vor dem Hintergrund der Ziele der Regional- und Landesplanung

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind zunächst der landes- bzw. regionalplanerischen Regelungssystematik unterworfen. Die Landes- und Regionalplanung sieht für die Ansiedlung von (zentrenrelevanten) Einzelhandelsgroßbetrieben bestimmte Regelungen vor, die Zielcharakter haben, also letztabgewogen sind, und nur durch ein förmliches Zielabweichungsverfahren umgangen werden können.

Nachfolgend wird das Vorhaben vor dem Hintergrund der Ziele des Regionalplans Heilbronn-Franken bewertet.

Konzentrationsgebot Ziel 2.4.3.2.2

"Die Ausweisung, Genehmigung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte) sind in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterezentren zulässig.

Abweichend von obiger Regel sind jedoch Einzelhandelsgroßprojekte zur Sicherung der Grundversorgung zulässig in Kleinzentren, sofern der Absatz nicht wesentlich über den Verflechtungsbereich hinausgeht ...

Die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte richtet sich nach der Einwohnerzahl des zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereiches. Bei der Grundversorgung ist der Verflechtungsbereich der klein- und unterzentralen Funktionsstufe maßgeblich ..."

Die Ausnahmeregelung kann für den Lebensmittelbereich zur Geltung kommen.

Rein quantitativ betrachtet erscheint die Vergrößerung vor dem Hintergrund einer im Jahr 2010 ermittelten Bindungsquote von mehr als 100% im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel (Gutachten 2010, S. 79) zwar zur Sicherung der Grundversorgung nicht erforderlich. Wird aber berücksichtigt, dass die Vergrößerung frühestens in fünf Jahren erfolgen soll und dass diese der Sicherung des bestehenden Grundversorgungsangebots *in seiner ganzen Bandbreite* (Discounter und Supermarkt) dient, so ist dieser Ausnahmetatbestand gegeben. Dabei reicht die Versorgungsleistung auch des vergrößerten Lebensmitteldiscounters nicht notwendig über die Gemeinde (die den Nahbereich darstellt) hinaus, sodass auch diese Voraussetzung erfüllt ist.

Integrationsgebot Ziel 2.4.3.2.3

"Innerhalb der Zentralen Orte nach Plansatz 2.4.3.2.2 sind die regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekte in den abgegrenzten Innenstädten anzusiedeln. Diese zentralörtlichen Standortbereiche sind in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 gebietsscharf als Vorranggebiete abgegrenzt. Zentrenrelevante Sortimente dürfen nur in diesen Standorten angesiedelt werden."

Da die Stadt Gundelsheim als Kleinzentrum allenfalls im Bereich der Grundversorgung als Standort für den großflächigen Einzelhandel in Frage kommt, ist für Gundelsheim kein Vorranggebiet ausgewiesen. Da der Planstandort zwar außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegt, aber einen Bezug zu Wohnbebauung aufweist, ist das Integrationsgebot dennoch als eingehalten anzusehen.

Beurteilung vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzeptes

Entsprechend den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung kommen zur Verbesserung der Nahversorgungssituation bei standortgerecht dimensionierten Betrieben auch sonstige integrierte Lagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs in Frage (Gutachten 2010, S. 99).

Zwar ist der Markt mit nahezu 1.500 m² VKF als im Hinblick auf die Versorgung des unmittelbaren Nahbereichs groß dimensioniert anzusehen, aber es ist zu beachten,

dass bis zum Jahr 2020 im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel lediglich ein Entwicklungsspielraum von max. 350 m² VKF prognostiziert wurde (Gutachten 2010, S. 86f. sowie Tab. A - 8, S. 142). Dieser Spielraum reicht nicht für die Ansiedlung eines neuen zusätzlichen Betriebes aus, d.h. er sollte vorrangig für Erweiterungen genutzt werden. Damit entspricht die Vergrößerung der Intention dieser Ausnahmeregelung im Einzelhandelskonzept.

Zusätzlich kann berücksichtigt werden, dass bei Verzicht auf das Weiterverfolgen der ursprünglichen Planungen eine vergleichsweise bessere Lösung erreicht wird: Gerade Bekleidungsangebote (aber auch Drogeriewaren) sollten zur Steigerung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs genutzt werden. Zwar sind Nahrungs-/ Genussmittel grundsätzlich ebenfalls als Frequenzbringer für ein Zentrum geeignet, aber auf Grund des geringen Entwicklungsspielraums in diesem Sortimentsbereich (s.o.) erscheint die Ansiedlung eines zusätzlichen Anbieters im Zentrum eher unwahrscheinlich.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass mit Blick auf das Einzelhandelskonzept die vorgesehene Lösung einer Vergrößerung des Lidl-Marktes unbedenklich erscheint.

Ich hoffe mit dieser Stellungnahme zur Entscheidungsfindung beitragen zu können. Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Donato Acocella