

<b>Amt/Geschäftszeichen</b>	<b>Datum</b>	<b>Drucksache-Nr.</b>
Bauamt/Monauni	27.06.2014	83 / 2014

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Gemeinderat Denzlingen	08.07.2014

**Handelsstandorte Denzlingen**

- Auswirkungsanalyse
- Auswahl Gutachter

<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse, basierend auf den aktuellen Veränderungstendenzen der Handelsstandorte in Denzlingen, wird das Fachbüro / die Gesellschaft ..... beauftragt.</p> <p>Die Beauftragung basiert auf dem vorliegenden Angebot.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Beratungsergebnis**

<b>Gremium</b>		<b>Sitzung am</b>			<b>Top</b>	
Gemeinderat		08.07.2014				
<b>Einstimmig</b>	<b>Mit Stimmenmehrheit</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enthaltung</b>	<b>Laut Beschlussvorlage</b>	<b>Abweichender Beschluss</b>

<p><b>Problembeschreibung/Begründung:</b></p> <p><b>Daseinsvorsorge als Kernaufgaben einer Kommune</b>  Daseinsvorsorge und die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zählt zu den Kernaufgaben von Kommunen.  In Denzlingen sind zur Versorgung der Bevölkerung auf Basis der raumordnerischen Voraussetzungen (Denzlingen als Unterzentrum) und einer städtebaulich geordneten Entwicklung (Flächennutzungsplanung, FNP), Handelsstandorte für zentrenrelevanten Einzelhandel und nichtzentrenrelevanten Einzelhandel festgelegt.</p> <p>Nichtzentrenrelevanter Einzelhandel soll am Standort „Türleacker“ / ehem. Wohnland erfolgen.</p> <p>Als Standorte für den zentrenrelevanten Einzelhandel sind die Standorte „Ortsmitte“ und „Elzstraße/Kauftreff“ sowohl im Regionalplan Südlicher Oberrhein, Fortschreibung 2010, als auch im Flächennutzungsplan 2020, fest verankert.</p> <p>Für alle drei Handelsstandorte zeichnen sich Veränderungstendenzen ab, deren mögliche gegenseitige und wechselseitige Auswirkungen sowohl auf die Handelsstandorte in Denzlingen als auch auf die Handelseinrichtungen der benachbarten Kommunen (vor allem die Verbandskommunen) durch eine detaillierte, fachkundige Betrachtung untersucht und dargestellt werden sollen.</p> <p><b>Veränderungstendenzen der Standorte:</b></p> <p><b>1. Standort Türleacker / nichtzentrenrelevanter Einzelhandel / ehem. Wohnland</b>  Am Standort „Türleacker“ als Handelsstandort für nichtzentrenrelevante Branchen, war bis zum Jahre 2013, ein großflächiger Möbelmarkt, ehem. Wohnland, angesiedelt.  Seit der Insolvenz des Möbelmarktes „Wohnland“ im Jahre 2012, steht die Immobilie mit einer Nutzfläche von ca. 9.000 qm leer.  Der rechtsgültige Bebauungsplan weist für dieses Gebiet als festgesetzte Nutzung großflächigen Möbelhandel aus. Da sich in der Nähe zu Freiburg, mit dem derzeitigen sehr guten Angebot an</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

großflächigen Möbelmärkten, kein großflächiger Möbelmarkt in Denzlingen ansiedeln lässt, ist, um den Leerstand zu beseitigen und eine Folgenutzung zu ermöglichen, eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Mögliche Folgenutzungen am Standort Türleacker für die Flächen des ehem. Wohnlands sind ebenfalls im Bereich Handel, nichtzentrenrelevante Branchen, seitens des Eigentümers und der Verwaltung in Erwägung gezogen. Zu prüfen ist, ob hier ein Fachmarktzentrum, ohne negative Auswirkungen auf die bestehenden Handelsstandorte, entstehen kann.

## **2. Standort Türleacker / zentrenrelevanter Einzelhandel / Lidl-Markt**

Um den bestehenden Lidl-Markt für die Versorgung der Bevölkerung im Unterdorf ansiedeln zu können, wurde im Jahre 1998 der Bebauungsplan Türleacker geändert (Bebauungsplan Türleacker 2. Änderung, 27.1.1998). Im Bebauungsplan zugelassen sind, Verkaufsflächen von max. 700 qm, mit Warensortimenten für den kurzfristigen Bedarf, Nahrungs- und Genussmittel mit branchenüblichen Randsortimenten.

### **Aktuelle Entwicklung**

Die Fa. Lidl-Lebensmittel-Märkte vertreten durch Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG Freiburg, hat Ende Dezember 2013, eine Anfrage auf Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes am Standort „Türleacker“ gestellt, um langfristig den Standort zu sichern.

Neben der geplanten Verkaufsflächenerweiterung soll auch ein Backnischen- sowie ein Tiefkühlzellenanbau an der südlichen Traufseite des Gebäudes realisiert werden, ein Behinderten- und Kunden-WC eingerichtet und das Stellplatzangebot erweitert werden.

Die Fa. Lidl begründet die Erweiterung in der Notwendigkeit, das nunmehr ca. 15 Jahre alte Marktgebäude zu modernisieren und auch energetisch zu ertüchtigen. Auch die funktionalen Abläufe sollen den heutigen Ansprüchen an Bequemlichkeit und Komfort angepasst werden. Darüber hinaus sollen die Waren entsprechend präsentiert und die Arbeitsabläufe für das Personal optimiert werden. Durch die Neugestaltung des Parkplatzes und die Erhöhung der Stellplatzanzahl soll der Standort attraktiviert und auch ausreichende Parkierungskapazitäten für den künftigen Bedarf sichergestellt werden.

Die Erhöhung der Verkaufsfläche hat keine Auswirkungen auf das Sortiment. Eine Sortimentserweiterung ist durch die Fa. Lidl nicht geplant.

### **Planung**

Die geplante Erweiterung entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Planungsrechtlich ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Möglich ist ein B-Plan Verfahren nach § 13 a BauGB, Innenentwicklung, Festsetzung Sondergebiet, mit Deckelung der Verkaufsfläche als Obergrenze. Der FNP ist entsprechend zu berichtigen, eine FNP-Änderung ist nicht erforderlich.

Um die raumordnerischen Auswirkungen und die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu prüfen, wurde seitens der Verwaltung Ende Januar 2014 ein Abstimmungsgespräch mit dem Regierungspräsidium Freiburg, dem Regionalverband, dem Einzelhandelsverband und der Industrie und Handelskammer mit dem Ergebnis geführt, dass eine gewisse Erweiterung der Verkaufsfläche raumordnerisch zu vertreten wäre, da die Erweiterung aus dem Bestand heraus erfolgt.

Insgesamt wird allerdings der Standort „Türleacker“ aus der Perspektive der Raumordnung auf Grund der nicht integrierten Lage als kritisch beurteilt. Die Erstansiedlung von Lidl wurde als regionalplanerische Ausnahme zugelassen, daher kann die bestandsorientierte Erweiterung ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden.

Für die Zustimmung ist es angebracht, wenn die Auswirkungen auf die umliegenden Gemeinden dargestellt werden.

Hierbei ist das Kongruenzgebot, das Beeinträchtigungsgebot und das Integrationsgebot zu beachten.

### **3. Handelsstandort Ortsmitte / zentrenrelevanter Einzelhandel**

Ein wesentlicher Faktor für die Attraktivität einer Kommune ist ein vitales und lebendiges Ortszentrum mit entsprechenden Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen.

Die Ortsmitte in Denzlingen, Bereich Rosenstraße/Hauptstraße (Kohlerhof) ist ein im Regionalplan und FNP festgeschriebener Standort für zentrenrelevante Branchen. Diesen Standort gilt es zu stärken, zu attraktivieren und weiter auszubauen.

Im Jahre 2013, wurde der Standort Ortsmitte durch die Modernisierung von Ladenflächen und der Einrichtung eines Edeka- Marktes (ehem. TREFF 3000) am Kohlerhof gestärkt. Auch die Renovierung des REWE-Marktes in 2014 in der Rosenstraße trägt zu einer Erhöhung der Attraktivität der Ortsmitte als Einkaufsstandort bei.

Zwischenzeitlich werden auch Planungen vorbereitet, die die Ansiedlung eines für Denzlingen unverzichtbaren Drogeriemarktes in der Ortsmitte zum Ziel haben und schnellstmöglich baulich umgesetzt werden sollen.

Auch hier wird für die Konkretisierung und Realisierung von Bauvorhaben und der Ansiedlung eines Drogeriemarktes erforderlich, die entsprechenden Rechtsgrundlagen in Form eines Bebauungsplanes bzw. Bebauungsplan-Änderung zu schaffen.

### **4. Standort Kauftreff / Elzstraße / zentrenrelevanter Einzelhandel**

#### **Machbarkeitsstudie Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses**

Im Jahre 2013 wurde eine Machbarkeitsstudie für den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Elzstraße in Auftrag gegeben. Zielsetzung war zu prüfen, ob und wie sich der Handelsstandort Elzstraße / Kauftreff stärken und auf Dauer durch ergänzende Handelseinrichtungen sichern lässt.

Darzustellen waren hierbei Flächen für Handelseinrichtungen, für Quartierstreifen und für Wohnnutzung. Weiter die Freiflächengestaltung sowie die Darstellung der Parkierung, Anlieferungszone und Tiefgaragenzufahrt (s. GR-Drucksache 84/2013 N1).

Im Januar 2014 / Februar 2014 wurde die Machbarkeitsstudie zum Bau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Elzstraße in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates und in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung im Kultur & Bürgerhaus vorgestellt (s. GR-Drucksache 20/2014).

#### **Anregungen der Bürgerinnen und Bürger**

Im Rahmen der Bürgerinformation im Februar 2014 wurden Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern vorgetragen, den Handelsstandort Elzstraße mit dem REWE-Markt in seiner Größe und jetzigen Standards zu belassen und die Spielwiese als Freifläche zu erhalten.

Als Alternative zur Bebauung der Spielwiese an der Elzstraße wurde für die Errichtung von Handelseinrichtungen die zukünftigen Wohnbaugebiete „Unterm Heidach“ und „Käppelematten“ vorgeschlagen.

#### **Stellungnahme Verwaltung**

Der Lidl-Markt sichert die Grund- und Nahversorgung der Bürgerinnen und Bürger des Unterdorfes mit den Gütern des täglichen Bedarfs.

Die Verwaltung steht daher einer Erweiterung und Standortsicherung des Lidl-Marktes im Unterdorf grundsätzlich positiv gegenüber.

#### **Prüfung der Auswirkung der Erweiterung**

Allerdings sieht die Verwaltung die Notwendigkeit, die Auswirkungen der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen des Lidl-Marktes zu prüfen.

Die Prüfung soll die raumordnerische Verträglichkeit, die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen und die Auswirkungen auf die Handelsstandorte und Handelseinrichtungen in Denzlingen beinhalten (Stichworte: Kongruenzgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsgebot).

Darüber hinaus regt die Verwaltung an, insgesamt die Situation des Handels in Denzlingen, zentrenrelevante Branchen, in Anbetracht der aktuellen Entwicklungen in der Ortsmitte und am Kauftreff / Elzstraße in die gutachterlichen Stellungnahmen und Prüfungen mit einzubeziehen.

Hierbei ist der Standort Kauftreff / Elzstraße besonders zu berücksichtigen.

Konkret zu prüfen sind, außer den Fragen zur Lidl-Erweiterung auch die Fragestellungen:

1. Lässt sich, bzw. unter welcher Voraussetzung, ein Fachmarktzentrum mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten am Standort „Türleacker“, ehem. Wohnland, errichten?
2. Welche Auswirkungen hätte die Errichtung eines Fachmarktzentrums auf die Handelsstandorte in Denzlingen und auf die Kommunen des Verflechtungsbereichs, insbesondere auf die Verbandskommunen Vörstetten und Reute?
3. Welche Auswirkungen hat eine ergänzende Handelseinrichtung mit Gütern des täglichen Bedarfs auf der Spielwiese auf die bestehenden Wohngebiete „Heidach I bis III“ und Neubaugebiet „Grüner Weg“?
4. Welche Auswirkungen hätte die ergänzende Handelseinrichtung auf den Handelsstandort Ortsmitte/Rosenstraße?
5. Lässt sich, auch ohne eine ergänzende Handelseinrichtung, der Standort Kauftreff/Elzstraße als Nahversorgungsstandort auf Dauer sichern? Wenn ja, wie?
6. Welche Auswirkungen haben Handelseinrichtungen mit Gütern des täglichen Bedarfs in den zukünftigen Wohngebieten Käppelematten / Unterm Heidach auf die bestehenden Standorte Elzstraße/Kauftreff oder Ortsmitte/Rosenstraße?
7. ??? usw.

#### **Weiteres Vorgehen**

Zur Klärung der Sachverhalte für die Beantwortung der Fragestellungen und Erstellung einer Auswirkungsanalyse soll ein qualifiziertes Fachbüro beauftragt werden.

Zur Auswahl stehen nachfolgend aufgeführte Fachbüros, die sich in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vorstellen.

1. **GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung / Ludwigsburg**  
Herr Gerhard Beck
2. **BBE-Beratungsgesellschaft Handel und Kommunen GmbH / Freiburg**  
Herr Joachim Schupp
3. **Büro für Stadt- und Regionalentwicklung / Lörrach**  
Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzepte  
Dr. Donato Acocella

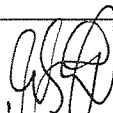
#### **Termine**


Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse sollen bis spätestens September / Oktober 2014 vorliegen, um ggf. Flächenkontingente und Standorte in den städtebaulichen Wettbewerb Käppelematten / Unterm Heidach einfließen zu lassen.

#### **Kosten/Finanzierung**

Die Angebote der Fachbüros liegen noch nicht vor. Diese werden als Tischvorlage zur Sitzung ausgehändigt. Aus Bieterschutzgründen werden die Angebote als Anlagen nichtöffentlich ausgehändigt.

Für die Auswirkungsanalyse ist im Haushaltplan 2014 kein eigener Haushaltsansatz gebildet. Die Maßnahme wird im Haushaltsplan 2014 unter der Haushaltstelle 1.6100.650000 allgemeine Bauleitplanung abgerechnet.

  
\_\_\_\_\_  
Markus Hollemann  
Bürgermeister

  
\_\_\_\_\_  
Helga Monauni  
Bauamtsleiterin