

Bewertung

einer möglichen Ansiedlung eines kleinflächigen Nahversorgers, eines Bikeshops sowie einer kleinflächigen Verkaufsstelle (Sportartikel, Multimedia) an der Ecke Cornichonstr. / Paul-von-Denis-Str.
in Landau in der Pfalz

im Auftrag der DSK GmbH

Ansprechpartner

Roland Becker

DSK

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Büro Rhein Main
Abraham-Lincoln-Straße 44
65189 Wiesbaden

Bearbeitung

Stefan Kruse



Markt 5
44137 Dortmund
www.junker-kruse.de

April 2023

Hinweise

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit werden keine männlichen und weiblichen Schriftformen verwendet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt und ist im Rahmen der Erstellung der vorliegenden Untersuchung erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z. B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: info@junker-kruse.de | www.junker-kruse.de

1 Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für die Stadt Landau in der Pfalz dient auch mit der jüngsten Fortschreibung (2018) und Teilfortschreibung (2021) durch die jeweiligen politischen Beschlüsse des Stadtrates der Stadt Landau in der Pfalz als bedeutsame Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen einerseits sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung.

Im Rahmen einer geplanten Teiländerung des Bebauungsplans C25 (Konversion Landau Süd) soll bewertet werden, ob die Ansiedlung eines kleinflächigen Nahversorgers (bspw. ein Biomarkt) – in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Lebensmitteldiscounter Netto sowie ein kleinflächiger Bikeshop (< 200 qm; inkl. Werkstatt), vereinbar ist mit dem fortgeschriebenen EHK der Stadt Landau in der Pfalz als auch den einschlägigen landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Zudem soll hergeleitet werden, ob, und falls ja, bis zu welcher Verkaufsflächengrößenordnung ebendort eine kleinflächige Verkaufsstelle (Sortimente Sportartikel, Multimedia) als untergeordnete Nutzung eines Gesundheitsbetriebes mit dem fortgeschriebenen EHK der Stadt Landau in der Pfalz als auch den einschlägigen landes- und regionalplanerischen Vorgaben vereinbar ist.

2 Bewertung und Einordnung

Eine Einordnung und Bewertung im Hinblick auf die landesplanerischen Ziele und Grundsätze (LEP IV) ist nicht erforderlich, da es sich nicht um ein großflächiges Vorhaben handelt. Auch greift die Agglomerationsregel (Ziel 61) nicht, da weder ein Einzelbetrieb noch die Summe der geplanten Betriebe die Schwelle der Großflächigkeit (> 800 qm Verkaufsfläche) überschreitet.

Somit verbleibt eine Bewertung im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit dem Landauer Einzelhandelskonzept.

Für den Baustein Biomarkt (< 400 qm Verkaufsfläche) ist Grundsatz 1 einschlägig, da es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment handelt.

Er besagt:

Grundsatz 1: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für (kleinflächige und großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich liegen.

- b. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden. (Mögliche Ausnahme: Tankstellenshop)
- c. Ausnahme 1: Einzelhandelsbetriebe können mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel) außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in städtebaulich integrierter Lage liegen, wenn sie der Nahversorgung dienen. (Nachweis im Einzelfall, bauplanungsrechtliche Steuerung)
- d. Ausnahme 2: In **Gewerbegebieten** können zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen **Kioske** und Convenience-Shops ausnahmsweise zulässig sein.
- e. Ausnahme 3: Handwerkerprivileg / Werksverkauf

Gemäß Ausnahme 1 können im begründeten Einzelfall Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in städtebaulich integrierter Lage zulässig sein.

Bei dem Vorhaben handelt es sich (u.a.) um die Ansiedlung eines Biomarktes an einem derzeit noch nicht im Konzept aufgeführten solitären Nahversorgungsstandort. Der Standortbereich ist als städtebaulich integriert einzuordnen, da sich nordwestlich, westlich und südwestlich größere Wohnbereiche anschließen und zudem auch eine fußläufige Erreichbarkeit aus den diesen Bereichen gewährleistet ist.

Zudem ist zu prüfen, ob das Vorhaben eine Dimensionierung aufweist, die der Nahversorgung dient. Dazu wird die Kaufkraftabschöpfung in der untersuchungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im funktionalen Versorgungsbereich des Vorhabens herangezogen.

Der sortimentspezifische Umsatz des Gesamtvorhabens (Biomarkt mit < 400 qm) liegt bei rund 2 Mio. Euro (in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel). Gemäß Grundsatz 1, Ausnahme 1 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau in der Pfalz (Fortschreibung 2020) sollten im Naheinzugsbereich (= funktionales Versorgungsgebiet) durch das Vorhaben maximal 75 % der sortimentspezifischen Kaufkraft abgeschöpft werden.

Im funktionalen Versorgungsgebiet leben rund **3.500 Einwohner**, die in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel über ein **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel von 9,2 Mio. Euro** verfügen. Durch das Gesamtvorhaben werden rd. **22 %** der lokalen Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel abgeschöpft. Eine Kompatibilität mit Ausnahme 1, Grundsatz 1 ist damit gegeben. Das Vorhaben erfüllt eine Nahversorgungsfunktion im Sinne des Einzelhandelskonzeptes.

Für den Baustein Bikeshop (< 200 qm Verkaufsfläche) ist Grundsatz 3 einschlägig, da es sich um einen Einzelhandelsbetrieb mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment handelt.

Er besagt:

Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment können im zentralen Versorgungsbereich liegen.
- b. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment an den definierten Ergänzungsstandorten liegen.
- c. Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment können vorrangig im zentralen Versorgungsbereich und an den definierten Ergänzungsstandorten liegen. Nach einer entsprechenden Einzelfallprüfung sind sie ggf. auch an anderen Standorten möglich.

Gemäß c. sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe unter Beachtung einer Einzelfallprüfung auch an anderen Standorten (nicht zentraler Versorgungsbereich und definierte Ergänzungsstandorte) möglich.

Bei dem Vorhaben handelt es sich (u.a.) um die Ansiedlung eines sehr kleinflächigen Fahrradgeschäfts, das sich in der geplanten Verkaufsfläche (< 200 qm) deutlich von den heute üblichen größeren Fachgeschäften / Fachmärkten (Verkaufsflächen von in der Regel mindestens 800 qm, häufig auch deutlich darüber) unterscheidet. Hinzu kommt, dass in der geplanten Fläche auch noch die Werkstatt inkludiert ist, so dass die Verkaufsfläche deutlich kleiner sein wird als 200 qm. Mögliche (versorgungsstrukturelle) Auswirkungen sind daher in jedem Fall auszuschließen.

Beide Vorhaben sind – in der geplanten Dimensionierung - somit mit den Zielen und Regelungen des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzepts der Stadt Landau in der Pfalz vereinbar.

Die als weitere Option vorgesehene Nutzung einer kleinflächigen Verkaufsstätte (u.a. mit Sportartikel, Multimedia, Gesundheits-App) ist nicht als Einzelhandelsbetrieb i.e.S. einzuordnen, da die Hauptnutzung offensichtlich ein Gesundheitsbetrieb ist und der geplante Verkauf somit deutlich in den Hintergrund tritt. Es handelt es sich demnach nicht um ein im Sinne des EHK Landau in der Pfalz relevanten Vorhabens.

3 Fazit

Aufgrund der Kleinteiligkeit der geplanten Vorhaben spricht gutachterlich nichts gegen eine entsprechende Realisierung. Schließlich besteht eine Kompatibilität mit den einschlägigen Zielen und Regelungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau in der Pfalz (Fortschreibung 2020). Eine Einordnung und Bewertung im Hinblick auf die landesplanerischen Ziele und Grundsätze (LEP IV) ist nicht erforderlich, da es sich nicht um ein großflächiges Vorhaben handelt. Auch greift die Agglomerationsregel (Ziel 61) nicht, da weder ein Einzelbetrieb noch die Summe der geplanten Betriebe die Schwelle der Großflächigkeit (> 800 qm Verkaufsfläche) überschreitet