



Sitzungsvorlage
610/235/2013

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 21.08.2013	Aktenzeichen: 610-St 1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	02.09.2013	Vorberatung	
Ortsbeirat Queichheim	09.09.2013	Vorberatung	
Bauausschuss	10.09.2013	Vorberatung	
Hauptausschuss	17.09.2013	Vorberatung	
Stadtrat	01.10.2013	Entscheidung	

Betreff:

**Erweiterung des Verbrauchermarktes SBK in der Johannes-Kopp-Straße/ Guldengewann,
Landau in der Pfalz**

Beschlussvorschlag:

Einer Erweiterung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes SBK in der Johannes-Kopp-Straße/ Guldengewann, Landau in der Pfalz von derzeit rund 4.550 m² um rund 1.000 m² wird trotz der Kenntnis, dass die Erweiterung den Einzelhandelsstandort in der Cornichonstraße gefährden kann, zugestimmt.

Begründung:

1. Anlass/ Beschreibung des Vorhabens

Die Unternehmensgruppe Frey & Kissel strebt eine Vergrößerung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes SBK in der Johannes-Kopp-Straße 103/ Guldengewann (siehe Anlage 1) von derzeit rund 4.550 m² um rund 1.000 m² an (siehe Anlage 2 und 3).

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche konzentriert sich vor allem auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Verbunden mit der Erweiterung ist eine Modernisierung des Standortes durch eine Neugliederung des Marktes (siehe Anlage 5):

- Verbreiterung der Gänge
- Reduzierung der Regalhöhen in weiten Teilen des Marktes
- Bessere Präsentation der Ware (z.B. im Bereich der Weinabteilung)
- Umgestaltung der Frischeabteilung
- Integrierung des Getränkemarktes in den Gesamtmarkt

Darüber hinaus strebt die Unternehmensgruppe Frey & Kissel die Verlagerung des Verwaltungsstandortes von der Herrenbergstraße 13 an die Johannes-Kopp-Straße 103 an. Hierzu soll ein Bürogebäude neu errichtet werden. Details zur Fassadengestaltung sind noch im Einzelnen Abzustimmen (siehe Anlage 4).

2. Bauplanungsrecht

2.a. Beurteilung nach § 34 BauGB

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Im Rahmen der Bewertung nach § 34 (1) BauGB ist festzuhalten, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart seiner Umgebung einfügt. In der Umgebung sind weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe vorzufinden (z.B. C&C). Die Gebäudehöhe (geplant sind 9,40 m) überschreitet die in der Umgebung vorzufindenden Gebäudehöhen nicht.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Erschließung gesichert ist, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Zusätzlich ist im Rahmen der Genehmigung zu prüfen, ob durch die Erweiterung negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB hervorgerufen werden. Demzufolge dürfen von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Zur Überprüfung, ob die Verkaufsflächenerweiterung verträglich ist, wurde eine städtebauliche Wirkungsanalyse beauftragt.

2.b. Gutachterliche Stellungnahme

Mit der Verträglichkeitsanalyse des Einzelhandelsvorhabens der Unternehmensgruppe Frey & Kissel wurde die Firma Junker & Kruse, Dortmund beauftragt. Beurteilungsgrundlage war zunächst eine Verkaufsflächenerweiterung (vor allem im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel) um rund 1.240 m², welche das Unternehmen anstrebte. Das Ergebnis der städtebaulichen Wirkungsanalyse auf dieser Annahme lautet:

„Insgesamt ist festzuhalten, dass durch die Erweiterung des SBK Marktes am Standort Johannes-Koop-Straße / Guldengewann die Sicherung und Stärkung eines bestehenden Standortes erreicht wird. Dieser besitzt eine wesentliche Versorgungsbedeutung in der Stadt Landau in der Pfalz insgesamt und besonders für das südöstliche Stadtgebiet.

Die Bestandssicherung steht im Einklang mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Landau in der Pfalz.

Durch die Erweiterung des Verbrauchermarktes SBK wird eine betriebliche Aufwertung erlangt, welche sich vor dem Hintergrund der sehr guten Versorgungssituation im Stadtgebiet absatzwirtschaftlich auf die gesamtstädtische Versorgungsstruktur niederschlägt, *d.h. es kommt zu einer Verstärkung der Wettbewerbssituation*. Dabei sind für die Landauer Innenstadt, dem einzigen betroffenen zentralen Versorgungsbereich im Einzugsgebiet des Vorhabens, *Umsatzumverteilungsquoten von 5,2-6,0 % zu erwarten. Ein Umschlagen dieser absatzwirtschaftlichen Auswirkung in negative städtebauliche Auswirkung, welche etwa in einem Funktionsverlust der Innenstadt durch einen Wegfall des Angebotes in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel lägen, ist darüber hinaus jedoch voraussichtlich nicht gegeben.*

2.c. Baugenehmigung

Die o.g. fachliche Beurteilung führt zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist.

3. Städtebauliche Bewertung des Vorhabens – Einzelhandelskonzept der Stadt Landau

Neben der baurechtlichen Beurteilung des Vorhabens im engeren Sinne sind städte-bauliche Auswirkungen insgesamt im Sinne des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Landau zu berücksichtigen. Hierbei spielt der potenzielle Einzelhandelsstandort am östlichen Ende der Cornichonstraße eine wichtige Rolle. Im Rahmen der Konversion wurde für den „Wohnpark Am Ebenberg“ das Ziel formuliert, eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmitteln) sicher zu stellen. Folgerichtig wurde im Bebauungsplan C25 an der Cornichonstraße ein geeigneter Standort für einen Lebensmittel-Vollsortimenter ausgewiesen und planungsrechtlich gesichert. Dieser Standort wäre mit der Verkaufsflächenerweiterung des Verbrauchermarktes SBK gefährdet.

Um diese Gefährdung auszuschließen und die städtebaulichen Ziele für den Wohnpark Am Ebenberg zu sichern, hätte die Stadt Landau die Möglichkeit, über einen Bebauungsplan die Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet „Guldengewann“ zu steuern bzw. zu begrenzen mit dem Ergebnis, dass eine Erweiterung des SBK in dieser Größenordnung nicht möglich wäre. Wirtschaftliche Belange des bestehenden Betriebes müssten im Rahmen der Abwägung angemessen berücksichtigt werden.

In dem o.g. Gutachten taucht dieser Umstand nicht auf, da im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB ausschließlich negative städtebauliche Auswirkungen *auf die zentralen Versorgungsbereiche* betrachtet werden. Der Standort an der Cornichonstraße ist aber kein „zentraler Versorgungsbereich“ im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen, sondern dient ausschließlich der Nahversorgung, die wiederum bauleitplanerisch zu sichern ist.

Um diese städtebaulichen Auswirkungen zu reduzieren, verhandelten das Bauamt und die städtische Wirtschaftsförderung mit dem Unternehmen über eine Minimierung der Verkaufsflächenerweiterung. Im Ergebnis konnte die Erweiterungsfläche von rd. 1.240 m² auf nunmehr noch rd. 1.000 m² reduziert werden. Die potenzielle Gefährdung des Standortes Cornichonstraße bzw. die Erschwernis einer Standortentwicklung dort bleibt auch mit dieser geringfügigen Verkleinerung der Verkaufsfläche bestehen.

4. Wirtschaftliche Bedeutung der Verkaufsflächenerweiterung

Bei der Entscheidung, ob über die Bauleitplanung die Erweiterung des SBK weiter begrenzt werden soll, sind die folgenden wirtschaftlichen Argumente gegenüber-zustellen:

Mit der Verkaufsflächenerweiterung beabsichtigt das Unternehmen, den sichtbar modernisierungsbedürftigen Markt neu und modernen Kundenanforderungen entsprechend zu gestalten, was objektiv notwendig und zur Bestandssicherung zwingend ist. Die zeitgemäßere Präsentation der Waren (beispielsweise eine niedrigere Regalierung, breitere Gänge und größere Kassenzonen) führt zu einem erhöhten Flächenanspruch bei gleichem Warenbestand. Die Flächenerweiterung führt demnach nicht allein aufgrund eines größeren Warenangebotes zu einer Kundenbindung bzw. einer Kundengewinnung, sondern insbesondere auch durch eine zeitgemäße Warenpräsentation.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist dies im hart umkämpften Lebensmitteleinzelhandel ein wichtiger und betriebswirtschaftlich richtiger Schritt, um den Markt wettbewerbsfähiger auszurichten, um so Kunden zu binden und verlorene Kundenpotenziale (beispielsweise aus den östlichen Stadtdörfern, welche zum Teil in Offenbach einkaufen) zurück zu gewinnen.

Der SBK Markt Landau hat für die Unternehmensgruppe Frey & Kissel eine hohe wirtschaftliche

Bedeutung und trägt wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. Gerade mit Blick auf die Umfirmierung nach dem Tod des Firmeninhabers in die Dieter-Kissel-Stiftung ist die Investition in die Modernisierung ein nicht zu unterschätzendes perspektivisches Signal für das Unternehmen und seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

5. Gesamtabwägung / Empfehlung:

Aus Gründen der Bestandssicherung eines vorhandenen Marktes erscheint die nunmehr beantragte Verkaufsflächenerweiterung um rund 1.000 m² auch mit Blick auf die gesamtstädtischen Auswirkungen und die bestehende Versorgungsfunktion in Abwägung aller genannten (also auch wirtschaftlicher) Aspekte insgesamt noch vertretbar.

Eine weitere Reduzierung der zulässigen Erweiterung wäre für das Unternehmen nicht wirtschaftlich und würde zugleich dessen Absicht, im Obergeschoss der Erweiterungsfläche künftig den Verwaltungsstandort anzusiedeln und von der Herrenbergstraße 13 zu verlagern, vereiteln. Gerade dieses Ziel hat ebenfalls für das Unternehmen und nicht zuletzt auch die Stadt im Rahmen der Bestandspflege der ansässigen Unternehmen eine hohe Bedeutung. Durch die Konzentration der Standorte kann das Unternehmen Synergien erzielen und damit wettbewerbsfähiger werden.

Andererseits sind die konkreten Auswirkungen auf andere bestehende oder potenzielle Standorte für Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet, vor allem den Standort Cornichonstraße, nicht abschließend zu prognostizieren. Der Standort Cornichonstraße ist insbesondere aufgrund seiner derzeit von einer Durchgangsstraße abgehängten Lage schwer zu entwickeln, unabhängig von den Entwicklungen im Bestand. Entscheidend wird hier sein, wie stark die neue Paul-von-Denis-Straße vom Verkehr angenommen wird und wie sich der neue „Wohnpark Am Ebenberg“ insbesondere hinsichtlich der Bevölkerungszahlen entwickeln wird.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb in der Gesamtabwägung, der Erweiterung des SBK zuzustimmen und keine planungsrechtlichen Instrumente zur Beschränkung der Verkaufsflächenerweiterung des SBK anzuwenden.

Anlagen:

1. Lageplan mit Verortung des Verbrauchermarktes SBK und des Standortes in der Cornichonstraße
2. Gesamtübersicht
3. Grundriss
4. Ansichten
5. Fotos zur Innenraumgestaltung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

