Stadt Landau in der Pfalz

Informationsvorlage

Amt/Abteilung: Stadtbauamt Datum: 29.04.2010	Aktenzeichen: 610-St1	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	03.05.2010	Kenntnisnahme
Stadtrat	25.05.2010	Kenntnisnahme

Betreff:

Einzelhandelsentwicklung - Standortprüfung für einen Vollsortimenter (Supermarkt)

Information:

Auf Antrag der SPD-Stadtratsfraktion hat der Rat der Stadt Landau in seiner Sitzung am 9. März 2010 die Verwaltung beauftragt, den Bedarf sowie Standortalternativen für einen weiteren Vollsortimenter in Landau zu prüfen.

Bedarf eines weiteren Vollsortimenters

Das fortgeschriebene, im Entwurf vorliegende Einzelhandelskonzept für die Stadt Landau bestätigt für den Landauer Süden und Südwesten den Bedarf eines weiteren Lebensmittel-Vollsortimenters. Dieser begründet sich weniger aus der quantitativen Versorgungssituation im Stadtgebiet (hier liegt die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner mit 0,47 qm deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 0,35 bis 0,38 qm), als vielmehr aus strukturellen und räumlichen Defiziten im Angebot.

Strukturell liegt in der Kernstadt ein ausgewogener Betriebstypenmix und eine – aufgrund des hohen quantitativen Ausstattungsgrades – ausgeprägte Wettbewerbssituation vor. Dabei verfügt die Kernstadt über ein SB-Warenhaus, einen Verbrauchermarkt und mehrere Discounter und Supermärkte (Vollsortimenter). Hervorzuheben ist, dass der vielerorts zu beobachtende Druck der Lebensmitteldiscounter auf den Markt auch in Landau ablesbar ist. Die jüngeren Märkte sind mit Ausnahme des kürzlich modernisierten Rewe-Marktes dem Discountsektor zuzuordnen, während viele Vollsortimenter im Hinblick auf die Verkaufsflächengröße, Warenpräsentation oder Stellplatzsituation modernen Ansprüchen nur noch bedingt genügen. Somit spannt sich die Wettbewerbssituation für Lebensmittelvollsortimenter der "älteren Generation" weiter an. Im Hinblick auf die anzustrebende Sicherung einer ausgewogenen, auch qualitativ hochwertigen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in Landau muss sich bei zukünftigen An- oder Umsiedlungs- und Erweiterungsvorhaben vor allem auf eine Qualifizierung des Angebotes, im Sinne eines ausgewogenen und modernen Betriebsformenmixes, an städtebaulich sinnvollen Standorten konzentriert werden.

Bei der räumlichen Versorgungssituation lassen sich Angebotslücken im südlichen und südwestlichen Stadtbereich insbesondere zur Versorgung der dortigen Wohnbevölkerung erkennen. Hier ist eine eingehende Standortprüfung für einen Vollsortimenter sinnvoll. Dies würde der starken wohnbaulichen Entwicklung im südlichen Stadtbereich und einem dortigen wohnortnahen Versorgungsangebot Rechnung tragen. Dabei sind bei Einzelhandelsgroßprojekten die im LEP IV formulierten raumordnerischen Ziele (Z 1.6.2.3. Beeinträchtigungsverbot, Z 1.6.2.4. Kongruenzgebot, Z 1.6.2.5. Integrationsgebot) zu beachten.

Damit ist zusammenfassend festzuhalten, dass gerade im Hinblick auf die anstehende wohnbauliche Entwicklung der ehemaligen Kaserne Estienne-Foch (Wohnpark Am Ebenberg) und die in den letzten Jahren besiedelten ehemaligen französischen Stadtviertel (Quartier Vauban, Ilé de France, Cité Montclar, Cité Dagobert) die Schaffung eines ergänzenden, qualitativ hochwertigen Angebotes in diesen Stadtbereichen sinnvoll ist.

Prüfung von Standortalternativen

Die Verwaltung hat insgesamt elf denkbare Standorte für einen weiteren Lebensmittel-Vollsortimenter geprüft (vgl. Anlagen 1 und 2). Sieben dieser Standorte sind aufgrund ihrer Lage im Außenbereich, ihrer stadträumlich ungünstigen Lage oder aufgrund schwieriger Eigentumsverhältnisse bereits im Rahmen der Vorprüfung ausgeklammert worden. Die vier verbleibenden Standorte „Estienne-Foch", „Vauban / Weißenburger Straße", „Südsterngelände / Weißenburger Straße" und „Queichheimer Brücke" wurden einer eingehenderen Prüfung unterzogen. Die jeweiligen Vor- und Nachteile der Standorte und eine Gesamtbewertung sind der Anlage 1 zu entnehmen.

In der vergleichenden Bewertung schneiden die beiden Standorte „Estienne Foch" und „Vauban / Weißenburger Straße" am besten ab. Bei beiden Standorten handelt es sich um Bereiche im südlichen Stadtgebiet, die sowohl städtebaulich als auch im Sinne der Raumordnung als integriert bezeichnet werden können. Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe zu bestehenden und künftigen Wohngebieten und könnten die Lebensmittelversorgung im Stadtgebiet im Sinne des Einzelhandelskonzeptes abrunden. Während die Entwicklung des Standortes an der Cornichonstraße die Konversion der ehemaligen Kaserne Estienne-Foch unterstützen und damit dem Gemeinwohl zugute kommen würde, hat der Standort an der Weißenburger Straße für einen Investor den Vorteil, bereits heute nicht nur in der Nähe von Wohngebieten, sondern auch an einer Hauptverkehrsstraße und einem möglichen zukünftigen Bahnhaltepunkt zu liegen. Allerdings ist die verfügbare Fläche an der Weißenburger Straße begrenzt und der Grundstückszuschnitt wird bei einem größeren Markt hinsichtlich des Parkens eine aufwändigere Lösung erfordern. Außerdem ist die Einigung mit dem privaten Grundstückseigentümer für eine Entwicklung Voraussetzung. An der Cornichonstraße ist die Flächengröße und der Zuschnitt auch für einen größeren Markt gut und die Verfügbarkeit sicher (Eigentümerin ist die DSK als Treuhänderin der Stadt). Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit eines Marktes dort wäre allerdings die Lösung der Verkehrsanbindung, die über den ehemaligen Güterbahnhof erst noch hergestellt werden müsste und nicht ausschließlich über das bestehende Straßennetz in der Südstadt erfolgen kann.

Die beiden Standorte an der Queichheimer Brücke bzw. an der Weißenburger Straße im Bereich des Südsterngeländes können nach der Vorprüfung zunächst als grundsätzlich geeignet für eine Handelsentwicklung bewertet werden. Sie haben aber beide gegenüber den favorisierten Standorten erhebliche Einschränkungen, die eine Entwicklung verzögern oder sogar komplett in Frage stellen könnten: An der Queichheimer Brücke müsste aufgrund der Tieflage eine aufwändige Verkehrserschließung hergestellt werden. Außerdem müssten große Flächen im nördlichen Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes sehr früh und umfassend entwickelt werden, was die Entwicklungsmaßnahme insgesamt belastet. Schließlich ist festzuhalten, dass der Standort abseits des künftigen Wohnparks Am Ebenberg und nur am äußersten Rand der Südstadt liegt. Im Bereich des Südsterngeländes sind aufgrund seiner nicht integrierten Lage hohe Planungshürden u.a. im Hinblick auf dem LEP IV zu nehmen. Außerdem sind aufgrund früherer Entscheidungen gerichtliche Auseinandersetzungen durch Konkurrenten wahrscheinlich, die das Planverfahren deutlich verzögern könnten. Eine unmittelbare Versorgung von bestehenden und künftigen Wohnbereichen wäre aufgrund der abseitigen Lage zumindest fußläufig nicht gegeben.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, Ansiedlungswünsche von Betreibern in einem transparenten Verfahren auf die beiden favorisierten Standorte „Estienne Foch / Cornichonstraße (Anlage 3)

oder „Vauban / Weißenburger Straße (Anlage 4)“ zu lenken. Da die Stadt für beide Standorte zunächst Planrecht schaffen müsste und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan hierfür das richtige Instrument sein dürfte, hat sie im Genehmigungsverfahren im Falle mehrerer konkurrierender Anfragen die Möglichkeit, das nach Qualitätskriterien beste Konzept für eine Realisierung gemeinsam mit dem privaten Investor umzusetzen.

Anlagen:

1. Synopse Standortbewertung
2. Übersichtsplan
3. Standortbereich Estienne-Foch / Cornichonstraße
4. Standortbereich Vauban / Weißenburger Straße

Schlusszeichnung: