

2022/0342/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Antrag auf Zulassung eines Sonderbaumarktes in Bruchhof; Kaiserslauterer Straße 21b

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	22.09.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB für die Ansiedlung eines Discounters für Baumarktartikel „Sonderpreis Baumarkt“ am Standort Kaiserslauterer Straße 21b, Bruchhof, wird erteilt.

Sachverhalt

Am 12.08.22 wurde ein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides, zur Zulassung eines Baumarktes in Bruchhof gestellt.

In der Kaiserslauterer Straße 21b befand sich ehemals ein Gärtnereifachmarkt, danach folgte ein ehemaliger Lebensmittel-Einzelhandelsdiscounter der Kette „Mere“, welcher nun in ein Einzelhandelsgeschäft mit einem Baumarkt-Sortiment umgewandelt werden soll.

Hierfür führt der Antragsteller folgendes auf:

„Das Konzept der „Sonderpreis Baumärkte“ ist das eines Discounters im Baumarktartikelbereich. Das einheitliche Erscheinungsbild der Einzelhandelsgeschäfte wird bekräftigt durch die eingetragene Marke „Sonderpreis Baumarkt“.

Der stationäre Einzelhandel „Sonderpreis Baumarkt“ zeichnet sich durch eine Verkaufsfläche

von 650 - 1.000 qm, und nicht wie bei unseren direkten Mitbewerbern von 5.000 - 10.000 qm, aus. Unser „Sonderpreis Baumarkt“ vertreibt nicht das komplette Sortiment eines konventionellen Baumarktes, sondern spezialisiert sich hauptsächlich auf den Verkauf von Verbrauchsartikeln. Das Hauptsortiment besteht in der Eisenwarenabteilung mit einem Anteil von ca. 22 %.

(...)

Das Sortiment setzt sich wie folgt zusammen:

Eisenwaren 22 %, Gartenwerkzeug und Zubehör 18%, Farben und Malerzubehör 15%, Autozubehör und Pflegemittel 9%, Maschinen und Werkzeugzubehör 3%, Elektroinstallationsbedarf + Leuchtmittel 6 %, Handwerkzeuge 14%, Sanitärinstallationsbedarf 9%, ständig wechselnde Non-Food-Sonderposten 4%.

(...)

Weitere Sortimente sind

- Gartenwerkzeug und Zubehör ca. 18 %
- Farben und Malerzubehör ca. 15%
- Autozubehör und Pflegemittel ca. 9 %
- Maschinen und Werkzeugzubehör ca. 3 %
- Elektroinstallationsbedarf, Leuchtmittel ca. 6 %
- Handwerkzeuge ca. 14 %
- Sanitärinstallationsbedarf ca. 9 %
- ständig wechselnde Non-Food-Sonderposten ca. 4%

(...)

Neben dem Marktleiter werden voraussichtlich mindestens zwei (2) Vollzeitkräfte und vier

(4) Teilzeitkräfte/Aushilfen im Markt beschäftigt sein.

Die Öffnungszeiten werden den Gegebenheiten angepasst; voraussichtlich gelten diese von

Montag bis Freitag in der Zeit von 08:00 bis 19:00 Uhr, Samstag von 08:00 bis 16:00 Uhr.

Die Anlieferung von Waren erfolgt täglich während der Öffnungszeiten.“

(...)

„Das Konzept des Sonderpreis Baumarktes zeichnet sich durch eine wesentlich geringere Fläche, im Vergleich zu herkömmlichen Baumärkten aus. Sie haben meist nur eine Verkaufsfläche von 600 bis 1000 m² und vertreiben auch nicht das komplette Sortiment eines Baumarktes, sondern hauptsächlich Verbrauchsartikel.“

(...)

„Der neue Betreiber der Halle 1 nimmt keine Änderungen an der bestehenden Halle vor. Im Außenbereich soll lediglich ein Bereich abgetrennt werden, der als Außenlager für witterungsunabhängige Güter dienen soll. Es gehen dadurch Parkplätze verloren. Da die Verkaufsfläche 790 m² beträgt, ergeben sich bei 1 Stellplatz pro 35 m² Verkaufsfläche - 23 Parkplätze, die eingehalten werden. Ein zusätzlicher Behinderten-Parkplatz kommt noch dazu.

Die Geschossfläche der Halle 1 inkl. des Lagers in Halle 2 beträgt 1.134,68 m²“

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Für das vorhabenbetreffende Grundstück existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Vorhaben befindet sich somit im unbepflanzten Innenbereich des §34 BauGB, es handelt sich um eine Umnutzung des zuvor erwähnten Bestandes (Lebensmittel-Einzelhandelsdiscounter der Kette „Mere“). Derzeit befindet sich das Einzelhandelskonzept in Neuaufstellung.

Aufgrund § 34 Abs. 3 BauGB wurde von Seiten der Gemeinde ein Einzelhandelsgutachten gefordert.

Stellungnahme: Fachgutachten Firma "Markt und Standort":

„Es ist davon auszugehen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente die 10% Grenze nicht überschreitet. Auch die absolute Größenordnung von max. 80

m² zentrenrelevanter Sortimente weist darauf hin, dass städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt Homburgs oder anderer zentraler Versorgungsbereiche mit der Ansiedlung des Sonderpreis Baumarkts auszuschließen sind. Darüber hinaus ist keine Großflächigkeit vorgesehen, so dass auch der Standort als genehmigungsfähig einzustufen ist.“

Anlage/n

- 1 A02_Antrag_auf_Erteilung_eines_Vorbescheides_2022 (öffentlich)
- 2 3 Lageplan (öffentlich)
- 3 1 Grundriss (öffentlich)
- 4 2 Ansichten, Schnitt (öffentlich)
- 5 Bilder_Beispiel_Sonderbaumarkt_(aus_Betriebsbeschreibung) (öffentlich)
- 6 Stellungnahme-Sonderpreis-Baumarkt_Kaiserslauterer-Straße 21b
(öffentlich)

An die Untere Bauaufsichtsbehörde	
Name	
Stelle	
Straße/Postfach	HausNr
PLZ	Ort

Eingang bei der Bauaufsichtsbehörde
Aktenzeichen

Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides ¹⁾ nach § 76 LBO

Bauherrin / Bauherr (§ 53 LBO)	Vorname		Name			
	Freiwillige Angabe:	Telefon	Fax		E-Mail	
	Straße		HausNr	PLZ	Wohnort	
Vorhaben						
Baugrundstück	Straße		HausNr	Gemeinde		
	Gemarkung, Flur, Flurstück(e)					
Zufahrt (§ 5 LBO) Wie ist die Zufahrt gesichert?						
Wasserversorgung (§§ 5 und 42 LBO)						
Abwasser- beseitigung Art der Ableitung der häuslichen oder gewerblichen Abwässer						

Anlagen ²⁾ (Vervielfältigung der Flurkarte, Lageplan, Bauskizzen oder Bauzeichnungen, Beschreibung des Baugrundstücks; bei Gewerbeanlagen: Betriebsbeschreibung etc.)

Ich bitte um Erteilung eines Vorbescheides gemäß § 76 LBO zu folgenden Einzelfragen (falls erforderlich auf gesondertem Beiblatt):

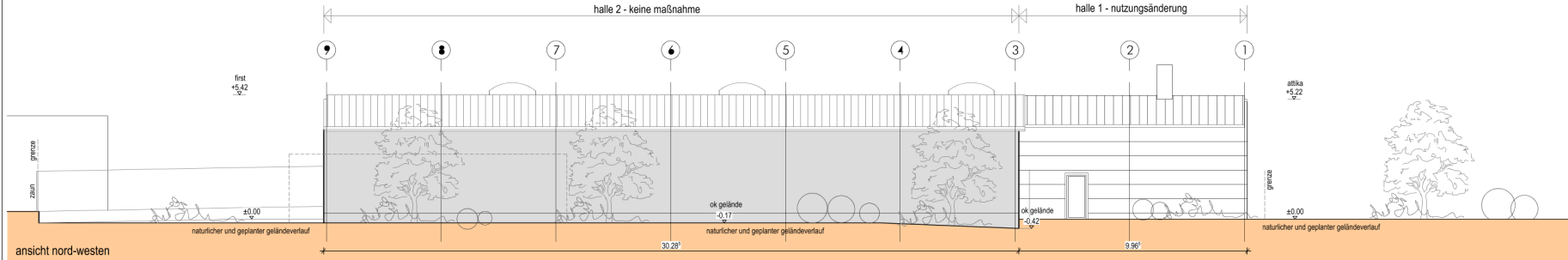
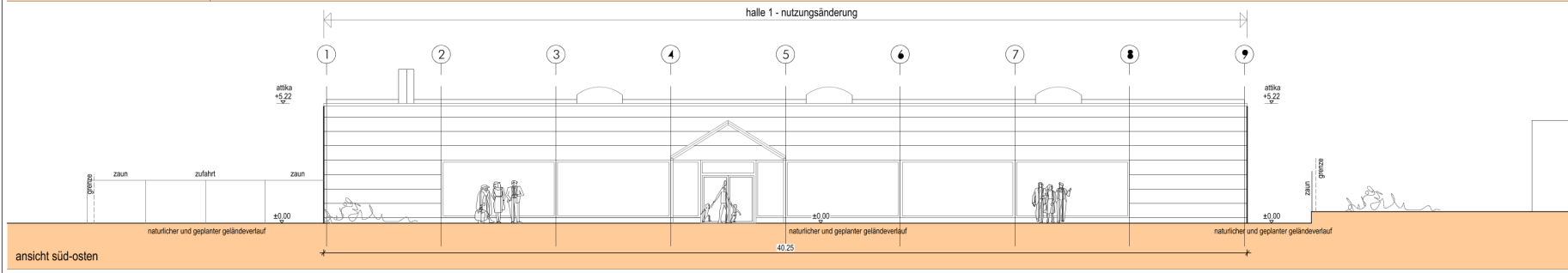
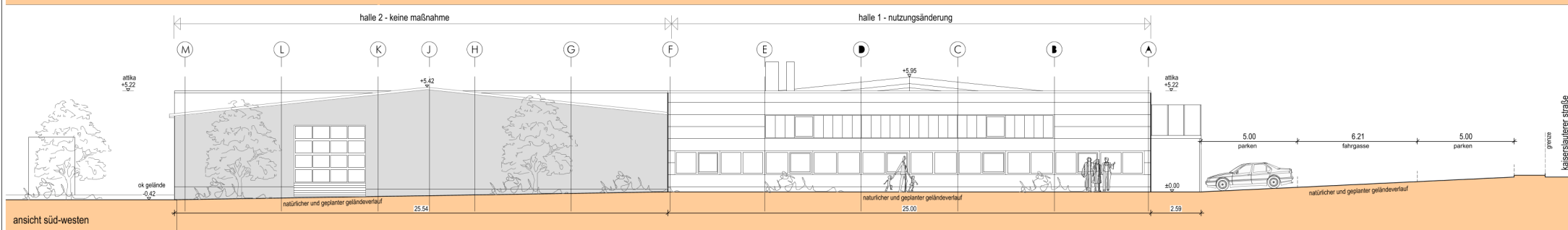
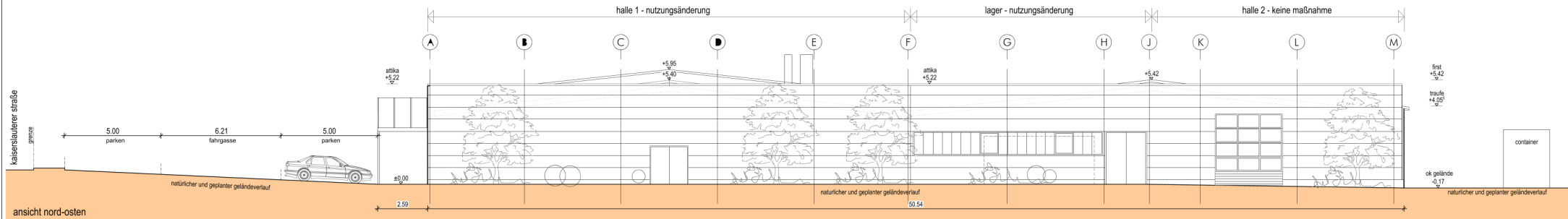
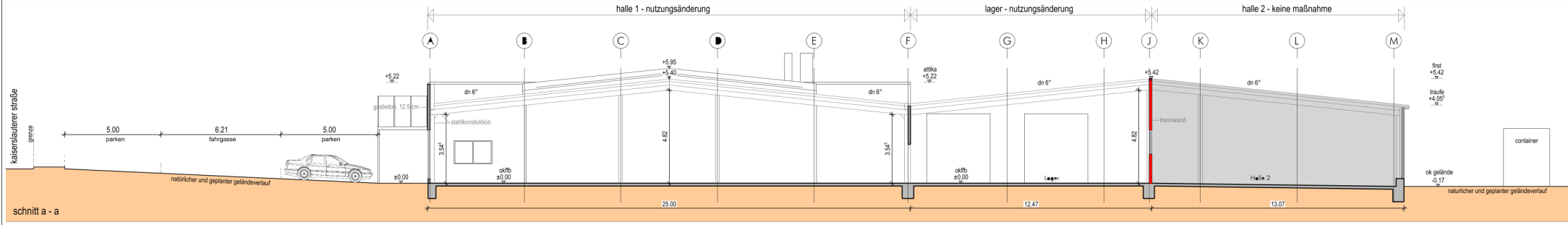
Stand: 2022

Ort, Datum

1) Anzahl der Ausfertigungen gemäß § 1a Abs. 7 BauVorVO.

2) Dem Antrag sind die Bauvorlagen beizufügen, die zur Beurteilung der durch den Vorbescheid zu entscheidenden einzelnen Fragen des Bauvorhabens erforderlich sind (§ 13 BauVorVO).





antrag auf vorbescheid

ARCHITEKTURBÜRO
ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG

Christoph Bosslet Am Wäldchen 94
Dipl. Ing. Architekt AKS 68424 Homburg

Telefon: 06841 - 71937
Telefax: 06841 - 8090396
E-Mail: info@bosslet-architekten.de
Internet: www.bosslet-architekten.de

BAUVORHABEN: **umnutzung einer best. halle vom lebensmittel-einzelhandel in einen baumarkt**

BAUHERR: Kaiserlauterer straße 21b
68424 homburg

GRUNDSTÜCK: Kaiserlauterer straße 21b
68424 homburg

ansichten, schnitt a - a M 1:100
plan-nr. 2 10.08.2022

Beispielfotos Außenansicht, Inneneinrichtung „Sonderpreis Baumarkt“:





Stellungnahme Anmietung des Standortes Kaiserslauterer Straße 21 b in Homburg durch eine Filiale des Sonderpreis Baumarktes

1 Aufgabenstellung

Die Firma Fishbull Franz Fischer Qualitätswerkzeuge GmbH aus Neustadt bei Coburg beabsichtigt eine Geschäftsfläche am Standort Kaiserslauterer Straße 21b in Homburg zu eröffnen. Dazu ist eine Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit erforderlich. Der Standort liegt außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren der Stadt Homburg, so dass zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Homburger Liste dort nicht zulässig sind.

Im Rahmen dieser Stellungnahme ist zu prüfen, inwieweit das Sortimentskonzept des Vorhabens, den Anforderungen des Einzelhandelskonzept entspricht.

2 Die Homburger Liste

Die Homburger Liste beschreibt die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten in der Stadt Homburg und ist damit maßgeblich für die Beurteilung der städtebaulichen Integration eines geplanten Einzelhandelsstandortes. Danach ist es nur Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment erlaubt, sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche anzusiedeln. Ein begrenzter Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten ist möglich, sofern die Randsortimente einen inhaltlichen Bezug zum Kernsortiment aufweisen. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente darf 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Abbildung 1 Zentrenrelevante Sortimente (Homburger Liste)

darunter nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel
(inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren)
Drogeriewaren
pharmazeutische Artikel (Anteil gemessen an Anzahl Apotheken)
Zeitungen, Zeitschriften
Schnittblumen

sonstige zentrenrelevante Sortimente

Bekleidung
Schuhe, Lederwaren
Hausrat, Glas, Porzellan, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
Heimtextilien, Raumausstattung, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Antiquitäten
E-Großgeräte („weiße Ware“)
Technik (Unterhaltungselektronik/Telekommunikations- und EDV-Bedarf, Kleinelektrohaushaltswaren, Lampen, Bild- und Tonträger, Videospiele, Foto/Abzüge)
Optik (Brillen)
med./orth. Artikel/Hörgeräte
Parfümerie, Kosmetik
Uhren, Schmuck
Bücher
Papier, Schreibwaren, Büroartikel
Spielwaren, Hobby/Basteln, Musikinstrumente, Handarbeit, Wolle, Stoffe
Sportartikel / Outdoorbedarf (kleinteilig, ohne Reit-/Jagdbedarf)
Baby- und Kinderartikel

Quelle: Einzelhandelskonzept 2015

Das neue Einzelhandelskonzept befindet sich noch in der Aufstellung, so dass die Homburger Liste aus dem beschlossenen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2015 verbindlich ist.

3 Das geplante Vorhaben

Der geplante Sonderpreis Baumarkt vertreibt im Wesentlichen klassische Baumarktsortimente mit einem Schwerpunkt auf Eisenwaren. Folgende Angaben werden von Sonderpreis Baumärkten zu ihrer Sortimentsstruktur gemacht:



„Das Konzept der „Sonderpreis Baumärkte“ ist das eines Discounters im Baumarktartikelbereich. Das einheitliche Erscheinungsbild der Einzelhandelsgeschäfte wird bekräftigt durch die eingetragene Marke „Sonderpreis Baumarkt“. Der stationäre Einzelhandel „Sonderpreis Baumarkt“ zeichnet sich durch eine Verkaufsfläche von 650 - 1.000 m², und nicht wie bei unseren direkten Mitbewerbern von 5.000 - 10.000 m², aus. Unser „Sonderpreis Baumarkt“ vertreibt nicht das komplette Sortiment eines konventionellen Baumarktes, sondern spezialisiert sich hauptsächlich auf den Verkauf von Verbrauchsartikeln. Das Hauptsortiment besteht in der Eisenwarenabteilung mit einem Anteil von ca. 22 %.

Weitere Sortimente sind


- Gartenwerkzeug und Zubehör ca. 18 %
- Farben und Malerzubehör ca. 15%
- Autozubehör und Pflegemittel ca. 9 %
- Maschinen und Werkzeugzubehör ca. 3 %
- Elektroinstallationsbedarf, Leuchtmittel ca. 6 %
- Handwerkzeuge ca. 14 %
- Sanitärinstallationsbedarf ca. 9 %
- ständig wechselnde Non-Food-Sonderposten ca. 4%“


Quelle: Betriebsbeschreibung Sonderpreis Baumarkt, Stand: 1.7.2018

Eine detaillierte Auflistung der angebotenen Sortimente liegt ebenfalls vor. Anhand derer ist die Zentrenrelevanz der Sortimente zu prüfen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Liste der angebotenen Sortimente ausschließlich den Angaben des Betreibers entspricht. Empirische Controllerhebungen an anderen Standorten wurden nicht vorgenommen.

Abbildung 2 Sortimentsliste Sonderpreis Baumarkt

Eisenwarenabteilung (ca. 22 %)	Gartenwerkzeug und Zubehör (ca. 18 %)	Farben und Malerzubehör (ca. 15 %)
Schrauben (Spanplatten-, Holzbau-, Schlossschrauben)	Gartenhandgeräte	Dispersionsfarben
Nägel	Gartenstielgeräte	Lacke
Metallwinkel	Gartenmaschinen	Lasuren
Metallverbinder	Rasenmäher	Pinsel
Dübel	Dünger	Farbroller
Einschlagbodenhülsen	Erden	Abdeckfolien
Seilspanndrähte	Pflanzenschutz	Klebebänder
Drahtspanner	Sämereien	Spraylacke
Pfostenträger	Lebendpflanzen	PU-Schaum
Muttern	Gartenhilfsmittel	Montagekleber
Unterlegscheiben	Anzuchtartikel	Schleifmittel
Gewindestangen	Gewächshäuser	Spachtel
	Bewässerungstechnik	

 Nicht-zentrenrelevant

 zentrenrelevant



Autozubehör und Pflegemittel (ca. 9 %)	Maschinen und Werkzeug- zubehör (ca. 3%)	Elektroinstallationsbedarf, Leuchtmittel (ca. 6%)
Autopflegemittel	Holzbearbeitungsmaschinen	LED-Leuchtmittel
Winterchemie	Metallbearbeitungsmaschinen	Glühlampen
Scheibenwischer	Bohrmaschinen	Halogenleuchtmittel
Eiskratzer	Akkuschrauber	Energiesparlampen
Wagenheber	Multitools	Baustrahler
Autobatterien	Schleifscheiben	Fassadenstrahler
Batterieladegeräte	Bohrer	Elektroinstallation
Reiseausstattung	Multitoolzubehör	SAT-Zubehör
Autotechnik	Trennscheiben	Kabel
Motoröl	Werkzeugkisten	Kabelkanäle
Leuchtmittel	Werktische	Verlängerungskabel
Kanister	Multimeter	Schalterserien
		Zeitschaltuhren
		Kabeltrommeln

Nicht-zentrenrelevant

zentrenrelevant

Handwerkzeuge (ca. 14 %)	Sanitärinstallationsbedarf (ca. 9 %)	Non-Food-Posten, wechselnd (ca. 4 %)
Hammer	WC-Sitze	Fahrradzubehör
Schraubendreher	Armaturen	Weihnachtsdekoration
Zangen	Kupferrohre	Weihnachtsbeleuchtung
Scheren	Tempergussartikel	Osterdekoration
Ratschen	Baddekoration	Feuerwerk
Stecknüsse	Silikon und Acryl	Kochgeschirr
Feilen	Flex-Schläuche	Pools
Sägen	Eckventile	Sommerspielwaren
Seitenschneider	Siphon	Campingartikel
Maulschlüssel	Muffen	Briefkästen
Ratschenschlüssel	HT-Rohre	
	Dichtungen	

Entsprechend der Homburger Liste finden sich in der Auflistung der Sonderpreis Baumarktes verschiedene zentrenrelevante Sortimente. Es handelt sich im Wesentlichen um Lampen und Leuchten, Hausratartikel (Kochgeschirre) sowie Saisonartikel, einschließlich Spielwaren. **Die aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente entsprechen weitgehend der üblichen Zusammensetzung in Baumärkten, so dass der inhaltliche Bezug zum Kernsortiment bestätigt werden kann.**

Die Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente ist anhand der Angaben die für die Sortimentsgruppen gemacht werden, festzustellen. So gehört ein Teil der Randsortimente (Lampen und Leuchten) zur Gruppe „Elektroinstallationsbedarf, Leuchtmittel“, die insgesamt 6% der Verkaufsfläche ausmachen. Die übrigen zentrenrelevanten Sortimentsanteile gehören zu Gruppe: „Non-Food-Posten, wechselnd“, die 4% der

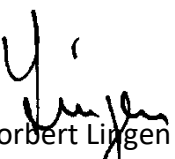


Gesamtverkaufsfläche ausmachen. Es handelt sich um Saisonartikel, die nicht das ganze Jahr angeboten werden, insofern sind hier Verkaufsflächen nur anteilig zu rechnen. Da in beiden Gruppen nur ein Teil der Sortimente als zentrenrelevant einzustufen sind, wird der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente voraussichtlich deutlich unterhalb der 10%-Grenze liegen.

Der zur Verfügung gestellte Lageplan enthält eine Aufstellung, in der weitere, über die Sortimentsauflistung hinausgehende, zentrenrelevante Sortimente aufgeführt werden. Es handelt sich um Drogeriewaren (1,71 qm) Bekleidung (4,97 qm) und Genussmittel (1,66 qm). Es ist davon auszugehen, dass es sich bei Drogeriewaren um Reinigungsmittel, bei Bekleidung überwiegend um Arbeitsbekleidung und bei Genussmittel um übliche kassenbegleitende Kleinsortimente, wie Süßriegel oder Speiseeis handelt. Einschließlich Hausrat wird ein Sortimentsanteil von knapp 5% angegeben. Es kommen die benannten Saisonartikel und Leuchten noch hinzu.

Es demnach davon auszugehen, dass der Anteil der zentrenrelevante Sortimente die 10% Grenze nicht überschreitet. Auch die absolute Größenordnung von maximal 80 qm zentrenrelevanter Sortimente weist darauf hin, dass städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt Homburgs oder andere zentraler Versorgungsbereiche mit der Ansiedlung des Sonderpreis Baumarktes auszuschließen sind. Darüber hinaus ist keine Großflächigkeit vorgesehen, so dass auch der Standort als genehmigungsfähig einzustufen ist.

Erlangen, den 10. August 2022


Norbert Linggen
(Geschäftsführer)