

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 vorhabenbetreffene 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)