

2024/0053/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Nutzungsänderung in einen Lebensmittelgroßhandel und Möbelausstellungsraum, Mainzer Str. 77, Gemarkung Erbach-Reiskirchen

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	07.03.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch wird erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt einen Bauantrag auf Nutzungsänderung einer ehemaligen Eishalle in einen Lebensmittelgroßhandel und einen Möbelausstellungsraum in der Mainzer Straße 77 vor. Im Anhang befindet sich die Stellungnahme, angefertigt von der Markt und Standort Beratungsgesellschaft MBH aus Erlangen, zur Ansiedlung der zwei Verkaufseinheiten. Dabei wird die Verträglichkeit des Standortes in Verbindung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Homburg ermittelt.

Die Zusammenfassende Bewertung des Standortes sagt folgendes aus:

„Der Vorhabenstandort ist im Einzelhandelskonzept nicht als Standort für großflächigen Einzelhandels vorgesehen. Es handelt sich um ein nicht-großflächiges Vorhaben, ergänzt um eine Geschäftseinheit mit einem Lebensmittelgroßhandel. Die angebotenen Möbel sind als nicht-zentrenrelevant einzustufen, sodass, falls nicht andere baurechtliche Vorschriften dagegensprechen, aus Sicht der Einzelhandelssteuerung und -entwicklung nichts gegen die geplante Standortentwicklung einzuwenden ist.

Es ist demnach davon auszugehen, dass zentrenrelevante Sortimente an diesem Standort nicht verkauft werden. Die geplante Lebensmittelfläche wendet sich ausschließlich an Gastronomiebetriebe, nicht an Endverbraucher. Der bereits ansässige Möbelhandel ist nicht großflächig, plant keine zentrenrelevanten Randsortimente und bietet ausschließlich nicht-zentrenrelevante Waren an.

Für den gesamten Standort liegt keine Großflächigkeit vor und die Sortimente sind ausnahmslos nicht zentrenrelevant, so dass das Vorhaben an dem geplanten Standort aus einzelhandelsspezifischer Sicht als genehmigungsfähig einzustufen ist.“ (S.5)

Das Vorhaben befindet sich im beplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch,

wobei die klassischen Zulässigkeitskriterien (einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) bei einer reinen Nutzungsänderung nicht sehr relevant ist. Prüfpflichtig ist vor allen Dingen der § 34 (3) Baugesetzbuch, wonach „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein“ dürfen. Dies ist nicht der Fall – das gemeindlichen Einvernehmen kann erteilt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 Stellungnahme-Homburg-Mainzer-Straße-77 (öffentlich)
- 2 Luftbild (öffentlich)
- 3 BA Umnutzung (öffentlich)



Stellungnahme Ansiedlung zweier Verkaufseinheiten im Bestandsobjekt Meinzer Straße 77 in 66424 Homburg

1 Aufgabenstellung

Die Firma S.A.G Immo GbR, In der Muhl 40, 66424 Homburg beabsichtigt eine Geschäftsfläche am Standort Mainzer Straße 77 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 und der Projektstandort 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)

Als **nahversorgungsrelevant** sind folgende **Sortimentsgruppen** einzustufen:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Pharmazeutika
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitungen, Zeitschriften
- Schreibwaren, Schulbedarf
- Schnittblumen

Als **zentrenrelevant** sind folgende **Sortimentsgruppen** einzustufen:

- Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe
- Baby- und Kinderartikel
- Sanitätswaren, Parfümerie
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle
- Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel)
- Optik, Akustik
- Foto, Video
- Haushaltswaren
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel
- Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger
- Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung (ohne Campingartikel)
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik
- Elektroklein- und -großgeräte

Quelle: Einzelhandelskonzept 2023



3 Das geplante Vorhaben

Die beiden geplanten Geschäftseinheiten werden 500 qm (Lebensmittel) und 511 qm (Möbel) Verkaufsfläche aufweisen. Damit wäre in der Agglomeration eine Gesamtverkaufsfläche von 1.011 qm vorgesehen. Die Beschreibungen des Bauherrn für die beiden Geschäftseinheiten lauten folgendermaßen:

Sortiment: Lebensmittel-Großhandel auf 496,17 m²

Alle nachfolgenden Artikel werden abgepackt angeboten. Nur für Gemüse gibt es ein Regal für frische Produkte. Ansonsten werden keine offenen Artikel angeboten.

Gemüse	5%	24,80 m ²
Molkereiprodukte	20%	99,23 m ²
Fleischwaren	5%	24,80 m ²
Wurstwaren	5%	24,80 m ²
Dosen	10%	49,62 m ²
Verpackungen	20%	99,23 m ²
Getreideprodukte	12%	59,55 m ²
Öle	10%	49,62 m ²
Gewürze	3%	14,90 m ²
Getränke	10%	49,62 m ²
Gesamt	100%	496,17 m²

Es erfolgt kein Verkauf an Privatpersonen. Die angebotenen Waren dienen ausschließlich zum Weiterverkauf an Gastronomiebetriebe. Es handelt sich um einen Abholmarkt, es werden keine Produkte ausgeliefert. Die Anlieferung der Waren erfolgt nur während der Geschäftszeiten zwischen 9.00 und 18.00 Uhr.

Sortiment: Möbel auf 511,33 m²

Alle nachfolgenden Möbel(-arten) werden lediglich ausgestellt. Es werden keine Möbel vor Ort gelagert und auch nicht vor Ort an den Kunden übergeben. Vor Ort befinden sich lediglich Ausstellungsstücke.

Betten	15%	76,69 m ²
Schränke	15%	76,69 m ²
Regale	5%	25,59 m ²
Kommoden/Sideboards	15%	76,69 m ²
Sessel	5%	25,59 m ²
Sitzgarnituren	25%	127,80 m ²
Schreibtische	5%	25,59 m ²
Esstische	15%	76,69 m ²
Gesamt	100%	511,33 m²

Die Auslieferung erfolgt ausschließlich aus dem jeweiligen Zentrallager des Herstellers/Importeurs. Die meisten Kunden kommen nach terminlicher Absprache zur Beratung. Anlieferungen erfolgen nicht oft und nur während der Geschäftszeiten von 10.00 bis 18.00 Uhr.



Abbildung 2 Grundriss des Vorhabens



Quelle: Auftraggeber und Architekturbüro Christoph Bosslet, Homburg

4 Der geplante Standort

Der Standort Mainzer Straße 77 in Homburg liegt in einem Gewerbegebiet, das bislang keine Einzelhandelsprägung aufweist. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Vorhabenstandortes befinden sich Autohäuser, verschiedene kleinere Gewerbebetriebe sowie auf der nordwestlichen Straßenseite Großindustrielle Betriebe wie Saar Blankstahl oder Warenlager von Michelin Mehrbreiter-Industrieservice. Interieur Joerg Zenz GmbH ist bereits am Standort ansässig und ist unter anderem Gegenstand der Prüfung.

Die Verkehrslage des Standortes für den Individualverkehr ist mit der unmittelbaren Anbindung an die Innenstadt und über die Richard-Wagner-Straße und die Kaiserslauterer Straße an das überregionale Verkehrsnetz



als gut zu bezeichnen, so dass der Vorhabenstandort als gut erreichbar einzustufen ist. Die ÖPNV-Anbindung ist mit der Haltestelle „Homburg Eisenwerk“, der Buslinie 238 unmittelbar am Standort gewährleistet.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Homburg hat für den untersuchten Standort und dessen Umfeld keine versorgungsspezifischen Festlegungen getroffen. Der Standort liegt weder innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches noch eines Nahversorgungszentrums oder eines Fachmarktzentrums. Somit ist großflächiger Einzelhandel mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment an diesem Standort ausgeschlossen.

5 Prüfung des Vorhabens

5.1 Großflächigkeit

Der Begriff der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben geht von §11 Abs. 3 BauNVO aus. Danach unterliegen Betriebe mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche der Regelvermutung schädliche städtebauliche Auswirkungen zu haben. Laut regelmäßiger Rechtsprechung entsprechen die 1.200 qm Geschossfläche einer Verkaufsfläche von 800 qm. Bei der Ermittlung der Großflächigkeit sind Agglomerationen, also die Ansammlung mehrere Betriebe an einem Standort zu berücksichtigen.

Die Verkaufsfläche beider Geschäftseinheiten zusammen liegt oberhalb von 800 qm, so dass zunächst von einer Großflächigkeit auszugehen ist.

5.2 Sortimentsstruktur

Die geplanten Sortimente umfassen Lebensmittel und Möbel. Lebensmittel sind nach der Homburger Liste als nahversorgungsrelevant und somit auch zentrenrelevant einzustufen. Solche Sortimente sollen in zentralen Versorgungsbereichen, innerhalb von Nahversorgungsstandorten oder zumindest in wohnungsnahen integrierten Lagen angeboten werden.

Möbel dagegen sind als nicht-zentrenrelevant eingestuft, so dass diese Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden können.

5.3 Betriebsformen

Betriebsformen beeinflussen das Verbraucherverhalten und bestimmen die Angebotsqualität. Hier sind insbesondere die Unterscheidungen zwischen Fachgeschäften, Fachmärkten, Warenhäusern, Kaufhäusern sowie die speziellen Differenzierungen des Lebensmittelhandels in Lebensmittelhandwerk, Discounter, Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser sowie Fachspezialisten wie Bio-Märkte, Reformhäuser, Fachhandel mit Feinkost, Obst, Gemüse, Wein, Spirituosen Tabak etc. Im Möbelsegment bestehen Betriebsformen wie Mitnahmемärkte, Küchenstudios, Möbelgeschäfte (oft exklusiv) Möbelhäuser und Einrichtungshäuser.

Die Definitionen von Einzelhandel liegt diesen Betriebstypdefinitionen zugrunde:

Einzelhandelsbetriebe sind Unternehmungen, deren Schwerpunkt ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit der An- und Verkauf von Handelswaren ist. Deren Hauptmerkmal ist die Abgabe von Gütern in kleinen und kleinsten Mengen an Letztverbraucher sowie die Zusammenstellung von Waren zu Sortimenten.¹

Diese Definition zugrundeliegend ist festzuhalten, dass der hier geplante Lebensmittelhandel nicht an Endverbraucher verwendet, sondern an Gastronomiebetreiber. Somit ist diese geplante Geschäftseinheit zum Großhandel zu rechnen.

Das geplante bzw. bereits vorhandene Möbelgeschäft zählt zu den exklusiven Anbietern und wendet sich eindeutig an Endverbraucher. Die Tatsache, dass eingekaufte Ware in der Regel nicht gleich mitgenommen werden kann und erst nach Bestellung geliefert wird, ändert nichts an der Einstufung Einzelhandel. Maßgeblich ist die Festlegung auf den privaten Konsumenten.

¹ Nach: Gabler Wirtschaftslexikon, <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/einzelhandelsunternehmung-33265>



5.4 Städtebauliche Auswirkungen

Für den Lebensmittelgroßhandel ist keine weitere Prüfung erforderlich, da Großhandel nicht unter die Einschränkungen des §11 Abs. 3 BauNVO fällt.

Der zur Prüfung verbleibende Möbelhandel ist letztlich als nicht großflächig einzustufen, weil die Berücksichtigung der Agglomeration bei einem benachbarten Großhandelsbetrieb entfällt. Das Sortiment des Möbelhandels ist als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Die aufgeführten Teilsortimente Betten, Schränke, Regale, Kommoden/Sideboards, Sessel, Sitzgarnituren, Schreibtische und Esstische sind durchgängig nicht zentrenrelevant. Zentrenrelevante Randsortimente sind nicht geplant.

Insofern ist eine städtebauliche Schädigung zentraler Versorgungsbereiche in Homburg selbst oder in den Umlandgemeinden ausgeschlossen.

Kleinflächige, nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sind auch in Gewerbegebieten möglich.

6 Zusammenfassende Bewertung des Standortes

Der Vorhabenstandort ist im Einzelhandelskonzept nicht als Standort für großflächigen Einzelhandels vorgesehen. Es handelt sich um ein nicht-großflächiges Vorhaben, ergänzt um eine Geschäftseinheit mit einem Lebensmittelgroßhandel. Die angebotenen Möbel sind als nicht-zentrenrelevant einzustufen, sodass, falls nicht andere baurechtliche Vorschriften dagegensprechen, aus Sicht der Einzelhandelssteuerung und -entwicklung nichts gegen die geplante Standortentwicklung einzuwenden ist.

Es ist demnach davon auszugehen, dass zentrenrelevante Sortimente an diesem Standort nicht verkauft werden. Die geplante Lebensmittelfläche wendet sich ausschließlich an Gastronomiebetriebe, nicht an Endverbraucher. Der bereits ansässige Möbelhandel ist nicht großflächig, plant keine zentrenrelevanten Randsortimente und bietet ausschließlich nicht-zentrenrelevante Waren an.

Für den gesamten Standort liegt keine Großflächigkeit vor und die Sortimente sind ausnahmslos nicht zentrenrelevant, so dass das Vorhaben an dem geplanten Standort aus einzelhandelsspezifischer Sicht als genehmigungsfähig einzustufen ist.

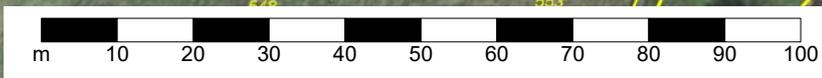
Erlangen, den 30. Januar 2024

Norbert Lingen
(Geschäftsführer)

Kartendarstellungen mit Überlagerung des Katasterbestandes können zu Fehlinterpretationen führen.
Die Lage der Grundstücksgrenze zur Örtlichkeit ist letztlich nur durch eine örtliche, amtliche Vermessung feststellbar.



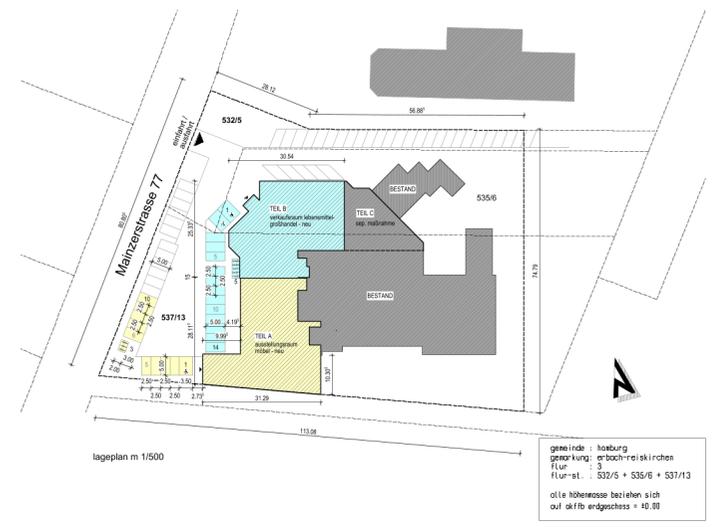
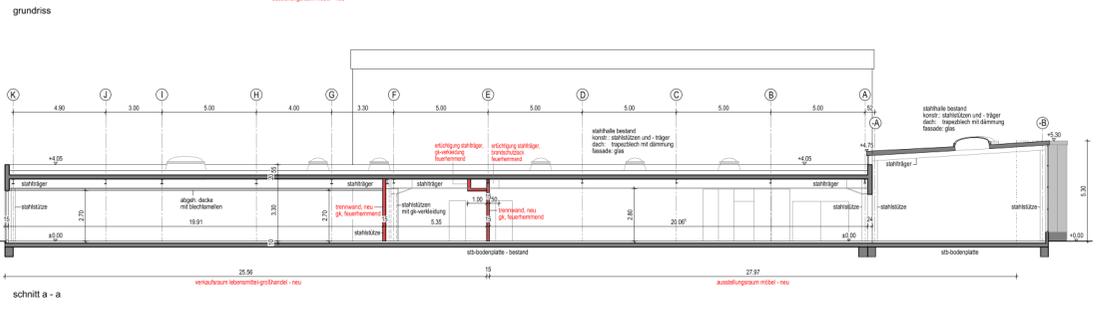
Mainzer Straße



Maßstab 1:1000



- Legende**
- Feuerlöscher
 - Notausgang mit Richtungspfeil
 - RWA-Einrichtung
 - Bedienstelle der RWA-Einrichtung
 - Zuführung lt. DIN
 - Brandschutz Tür T30



gemeinde : homburg
 genehmigung : stadt-reisikirchen
 flur-nr. : 532/5 + 535/6 + 537/13
 alle höhenesse beziehen sich auf dktb endgeschoss + 40.00

