



**Gutachterliche Stellungnahme
zu einer Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
im Kreuzungsbereich L 125/ L 131
in Müllheim/ Baden**



INHALTSVERZEICHNIS:

<u>1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG</u>	1
<u>2. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DES REGIONLAPLANS SÜDLICHER OBERRHEIN</u>	2
<u>3. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS HINSICHTLICH DER NAHVERSORGUNGSZIELE UND GRUNDSÄTZE DES MÄRKTE- UND ZENTRENKONZEPTE FÜR DIE STADT MÜLLHEIM</u>	3
<u>4. BEWERTUNG DES PLANSTANDORTES</u>	4
<u>5. ERMITTLUNG DER POTENZIELLEN GRÖSSE DES PLANVORHABENS</u>	5
5.1	6

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Im Westen der Stadt Müllheim wird im Bereich der L 125 und L 131 ein neues Wohngebiet geplant. Als Nutzung des Kreuzungsbereiches der L 125 und L 131 ist die Ansiedlung eines (großflächigen) Lebensmittelmarktes zur Versorgung dieses neuen Wohngebietes und der umliegenden Wohngebiete, die nicht ausreichend nahversorgt sind. Ungeachtet der Großflächigkeit des neuen Marktes stellen sich Grundsatzfragen:

- Ist ein Markt an dieser Stelle überhaupt unter nahversorgungsgesichtspunkten erforderlich und mit dem Märkte- und Zentrenkonzept vereinbar?
- Ist ein großflächiger Markt dem Grunde nach an dieser Stelle zulässig/ genehmigungsfähig?
- Für welchen Einzugsbereich soll dieser Markt ausgerichtet sein?
- Welche Marktgröße ist unter welchen Prämissen möglich?

Aus diesen Fragen ergeben sich folgende Arbeitsschritte:

- Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation in Müllheim unter den gegebenen Bedingungen.
- Welche Rahmenbedingungen sind zu erfüllen, um die Genehmigungsfähigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes nicht von vornherein auszuschließen.
- Die mögliche Marktgröße ist auf der Basis unterschiedlich anzusetzender Einzugsbereiche zu ermitteln, so dass eine Entscheidungsoption auch für die Stadt vorhanden ist.



2. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS VOR DEM HINTERGRUND DES REGIONALPLANS SÜDLICHER OBERRHEIN

Ausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte sind lt. Regionalplan Plansatz 2.4.4.6 nur in den dargestellten Vorranggebieten der entsprechenden zentralen Orte zulässig. In Bezug auf die Nahversorgung sind hinsichtlich der Nahversorgung kommen auch Ausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn die weiteren Ziele wie z.B. Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden.

Für ein Planvorhaben mit Lebensmitteln am Planstandort bedeutet dies, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt dem Grunde nach unzulässig ist, es sei denn, die Ausnahme im Konzentrationsgebot wird für diese Situation so interpretiert, dass das Einzelhandelsgroßprojekt ausschließlich zur Sicherung der Grundversorgung dient.

Ein Einzelhandelsgroßprojekt kommt am Planstandort ggf. nur in Frage, wenn dieses integriert ist und nur der Grundversorgung dient. Insofern müsste es eine atypische Situation darstellen. Ansonsten wäre nur ein nicht großflächiger Betrieb zulässig.

u

?

3. BEWERTUNG DES PLANVORHABENS HINSICHTLICH DER NAHVERSORGUNGSZIELE UND GRUNDSÄTZE DES MÄRKTE- UND ZENTRENKONZEPTES FÜR DIE STADT MÜLLHEIM

Ein Ziel des Märkte- und Zentrenkonzeptes bildet die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstrukturen¹. In diesem Ziel wird u.a. auf die Wahl des richtigen Standortes und eine standortgerechte Dimensionierung verwiesen. Auch nach den in diesem Gutachten enthaltenen Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Müllheim können Lebensmittelbetriebe ausnahmsweise auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt Müllheim angesiedelt werden, sofern es sich um einen integrierten Standort handelt und eine standortgerechte Dimensionierung eingehalten wird². Als standortgerecht dimensioniert gilt ein Vorhaben nach dem im Gutachten aufgeführten Maßnahmenvorschlägen zur Nahversorgung dann, wenn die Größe des Planvorhabens in Relation zur Einwohnerzahl des entsprechenden Ortsteils steht³.

Ein weiteres, wesentliches Ziel des Märkte- und Zentrenkonzeptes liegt in der Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Müllheim⁴. Zu dessen Entwicklung, insbesondere hinsichtlich des Teilbereichs Fußgängerzone/ Wilhelmstraße, war die Ansiedlung eines großflächigen Supermarktes auf dem Tenkhoff-Areal geplant. Dieses Vorhaben muss nach dem aktuellen Planungsstand auf Grund der bisher gescheiterten Ansiedlungsbemühungen als nicht mehr umsetzbar angesehen werden. Insofern spielt dieses Ziel bzgl. der Ansiedlungsüberlegungen an der L 125/ L 131 nur im Zusammenhang mit der Wettbewerbssituation des REWE-Marktes in der Werderstraße eine Rolle.

Eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der L 125/ L 131 widerspricht nicht von vornherein den Zielen des Märkte- und Zentrenkonzeptes, sondern ist dann mit diesen vereinbar, wenn die Grundsätze bzgl. der Nahversorgung eingehalten werden. Die Frage der Großflächigkeit spielt in diesem Kontext zunächst keine Rolle.

¹ Vgl. Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten als Grundlage für das Märkte- und Zentrenkonzept für die Stadt Müllheim, Kap. 6.5.

² Vgl. Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, a.a.O., Kap. 8.2.1.

³ Vgl. Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, a.a.O., Kap. 8.3.2.

⁴ Vgl. Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, a.a.O., Kap. 6.2.

