

Regierungspräsidium Freiburg  
Referat 21  
Bissierstraße 7  
79114 Freiburg

06.03.2014

**Vorab per Fax: 208 4798**

**Hauptgeschäftsführung**  
Dipl.-Bw. Utz Geiselhart  
( 0761/36876-22  
Sekretariat  
Sonja Pfaffl-Herr  
( 0761/36876-21  
7 geiselhart@hv-suedbaden.de

### **Abschließende Stellungnahme zum Vorhaben betreffend nördliche Innenstadt Offenburg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage des Abschlussberichtes der Firma GMA zur Handelsflächenplanung in Offenburg möchte der Handelsverband fristgerecht Stellung nehmen.

Raumordnerisch wesentlich relevante Auswirkungen werden aus Sicht des Verbandes für die geplanten ca. 11.250 qm nicht gesehen. So wie der Gutachter die Abflussquoten im Bereich der Überprüfung des Beeinträchtigungsverbot für die Nachbarmittelzentren und auch die anderen Zentralorte einschätzt, kann der Verband dies mittragen. Die Werte liegen auch nach hiesiger Beurteilung deutlich unter 10 %.

Was allerdings aus verbandlicher Sicht zu bedenken ist, sind die städtebaulichen Wirkungen des Vorhabens. Dies betrifft nicht den relativ kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandel und auch nicht den Elektrowarenhandel sondern das großflächig in der Summe geplante Vorhaben von über 6.000 qm für Bekleidungswaren, Schuhe und Sportwaren. Die hier prognostizierte Umsatzgröße von annähernd 23 Mio. € pro Jahr ist nachvollziehbar, wirkt aber hochgradig auf die städtebauliche Struktur der Stadt Offenburg selbst. Der vom Gutachter prognostizierte Umverteilungswert von 9 bis 10 % gegenüber dem realisierten Umsatz hält der Handelsverband für weitaus zu gering. Auch wenn die Flächenaufteilung in mehrere Einzelvorhaben vorgesehen ist, dürften zwischen 15 bis 18 % des derzeit im Zentralbereich und Versorgungskern von Offenburg gemachten Umsatzes an dem neuen Planobjekt abfließen. Eine Gefährdung des Bestandes ist im Gegensatz zum Gutachter deshalb anzunehmen, weil hier hochgradig der ertragreiche Umsatzanteil wegbrechen wird. Eine wesentliche Ergänzung des Angebotes wird hier aus Sicht des Verbandes nicht realisiert werden können. Zudem ist anzufügen, dass die Flächenplanung im Neubauvorhaben im Bereich von Bekleidung, Schuhen und Sport etwa 50 % der Kaufkraft der Offenburger Bevölkerung

deckt. Auch bezüglich der Verkaufsflächenerforderlichkeit für die ca. 60.000 Offenburger Bewohner erreicht die Planung im Neubauvorhaben ebenfalls ca. 50 %. Das ist nach Einschätzung des Verbandes unmaßstäblich und wird zu städtebaulichen Negativwirkungen besonders dann führen, wenn keine erweiterte Einzugsgebietenbetrachtung berücksichtigt wird. Diese wird von hier aus bezweifelt, weil ja die umgebenden Mittelzentren auch nach Gutachteraussage teilweise sehr stark aufgestellt sind und insgesamt und in den hier kritischen Sortimenten eine hohe Handelszentralität besitzen. Eine erweiterte Bindung von französischer Kaufkraft im Vorhaben im Zentralbereich von Offenburg wird nicht gesehen, da hierfür die Gesamtgröße der Handelsplanung zu unbedeutend ist. Insofern war die Aussage nach wie vor richtig, dass der Verband in seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan im Oktober 2013 angeregt hatte, die Gesamtverkaufsfläche im neuen Vorhaben zu begrenzen, damit nicht städtebauliche Fehlentwicklungen eintreten. Das ist derzeit nicht der Fall. Vielmehr hatte der Verband gehofft, dass die Ergänzungsbereiche Elektrowaren und Lebensmittel in eine marktfähige Größenordnung eingeplant werden, damit gegenüber der Offenburger Peripherie in den Gewerbegebietsbereichen ein attraktives Gegengewicht entsteht. Jetzt allerdings zielt das Vorhaben auf die innerstädtisch gut entwickelte – so der Verband – Einzelhandelsstruktur, die möglicherweise in Teilbereichen wirtschaftlichen Schaden nehmen wird. Grundsätzlich ist das Vorhaben in integrierter Versorgungsstandortlage der Innenstadt nicht zu bemängeln, da hier zusätzliche Magnetanbieter und ein zusätzliches Magnethandelszentrum errichtet wird. Die städtebaulichen Gefahren allerdings können damit nicht ausgeräumt werden und insofern empfiehlt der Handelsverband die Verstärkung der Ergänzungssortimente Lebensmittel und Elektrowaren und eine deutlich reduzierte Flächenkonzeption für den Sortimentsbereich Bekleidung, Schuhe und Sportwaren.

In der Hoffnung, mit unseren Ausführungen die Auffassung des Verbandes klar formuliert zu haben, verbleibt

mit freundlichen Grüßen

Utz Geiselhart  
Hauptgeschäftsführer