

## Gemeinderatsdrucksache Nr.: 146/2018

|                      |                           |               |            |
|----------------------|---------------------------|---------------|------------|
| <b>Federführung:</b> | SG 3.3 - Stadtentwicklung | <b>Datum:</b> | 23.11.2018 |
| <b>Verfasser:</b>    | Alwine Aubele             | <b>AZ:</b>    | 621.41     |

|                                      |                          |   |
|--------------------------------------|--------------------------|---|
| <b>Beratungsfolge:</b>               | <b>Termin:</b>           | <b>Art der Beratung:</b>                    |
| Technischer Ausschuss<br>Gemeinderat | 05.12.2018<br>12.12.2018 | Vorberatung - nö -<br>Beschlussfassung -ö - |

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| <b>Zuständigkeit nach:</b> | Hauptsatzung |
|----------------------------|--------------|

### **Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nördlich des City Outlets Geislingen an der Bundesstraße**

**Anlagen:**

Lageplan der Optionsfläche

### **Antrag zur Beschlussfassung**

Die Einrichtung eines Lebensmittelmarktes auf den Flächen nördlich des City Outlets Geislingen an der Bundesstraße wird nicht befürwortet.

## I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

- **Betroffene Themenfelder und Leitsätze des Maßnahmenplans aus MACH5**

### 2. Einkaufen

*Ich kaufe in Geislingen an der Steige – weil ich freundlich, persönlich und individuell bedient werde und die perfekte Mischung finde aus inhabergeführten Fachgeschäften und Filialisten mit einem vielfältigen Sortiment.*

*Die Einkaufsstadt ist gut erreichbar und bietet eine attraktive Fußgängerzone in historischer Altstadt.*

- **Ausgangslage**

Das City Outlet Geislingen hat die Möglichkeit, eine nördlich an die Outlet-Flächen angrenzende Fläche zu erwerben (s. Anlage). Eine Erweiterung des Outlets in diese Richtung kommt aus Sicht des Betreibers nicht in Betracht. Stattdessen wurde bei der Stadt angefragt, ob auf der Optionsfläche die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts möglich ist.

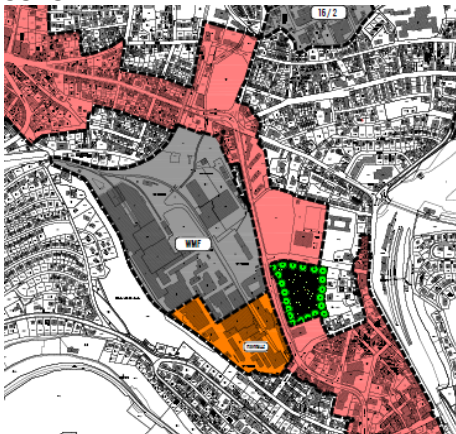
Nördlich der Outlet-Flächen plant das City Outlet Geislingen außerdem eine Direktanbindung für die Parkplätze auf dem Outlet-Gelände an die B 10. Sofern diese Zufahrt kommt, könnte darüber auch die neue Einzelhandelsfläche erschlossen werden.

Bisher ist die Optionsfläche gewerblich genutzt (Lagerflächen und Betriebskantine der WMF).

Es ist zu klären, ob aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle eine (mit ziemlicher Sicherheit großflächige) Einzelhandelsansiedlung gewollt ist.

### Einzelhandelskonzept

Das Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels vom April 2011 basierte auf einem Konzept zur Weiterentwicklung der ehemaligen Fabrikverkäufe, damals noch im Eigentum der WMF. Darin ist der Bereich östlich der B 10 als Bestandssondergebiet (für die Fabrikverkäufe), der Bereich auf der gegenüber liegenden Seite für eine allgemeine Einzelhandelsnutzung vorgesehen.



Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-3/336.

### Auszug aus Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels, April 2011

#### Legende

**Rot:** Abgegrenzter Innenstadtbereich für großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel

**Orange:** Bestandssondergebiete

**Grau:** Vorwiegend gewerbliche Nutzung

- Beim Einzelhandelskonzept handelt es sich in rechtlicher Hinsicht um eine informelle Planung, die keine Außenwirkung entfaltet. Der Stadt steht es grundsätzlich frei, sich bei ihrer planerischen Entscheidung über ein bestehendes Einzelhandelskonzept hinwegzusetzen.

## **Einzelhandelslagen in Geislingen**

Innerhalb des Innenstadtbereichs gibt es in Geislingen derzeit zwei integrierte Einzelhandelslagen, nämlich das Umfeld des Sternplatzes (zu dem auch das Nel Mezzo gehört) und die Obere Stadt.

Direkt am Sternplatz ist derzeit kein Lebensmitteleinzelhandel mehr vorhanden. Allerdings sind Ansiedlungen in Planung (bzw. grundsätzlich möglich), wie z. B. auf den Flächen des ehemaligen Möbelmarkts und des 5-Täler-Bad-Parkplatzes. Im Nel Mezzo ist ein Vollsortimenter und ein Lebensmitteldiscounter angesiedelt.

In der Oberen Stadt gibt es, mit Ausnahme des Biomarkts, keinen Lebensmitteleinzelhandel. Die Flächen des ehemaligen Sonne-Centers und des Kauflands stehen seit längerem leer. Grundsätzlich wäre auch dort die Ansiedlung eines Lebensmittlers möglich – insbesondere im Kaufland, wo bereits ein großflächiger Vollsortimenter ansiedelt war.

Weitere Standorte befinden sich in den Gewerbegebietslagen „Neuwiesen“ und „Heidenheimer Straße“. In diesen Gewerbegebietslagen wurde die zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklung mittlerweile durch Bebauungspläne ausgeschlossen. Die vorhandenen Betriebe genießen Bestandsschutz. Sie haben jedoch keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten. Nur für das Einkaufszentrum Kaufland in den Neuwiesen ist der Bestandsschutz und die weitere Entwicklung durch die Ausweisung eines Sondergebiets auch planungsrechtlich gewährleistet.

## **Neuer Standort beim City Outlet Geislingen**

Der nun diskutierte Standort liegt zwischen dem Nel Mezzo und der Oberen Stadt.

Es bestehen folgende Entfernungen:

|         |                            |
|---------|----------------------------|
| 500 m   | zum Nel Mezzo              |
| 450 m   | zur Karlstraße             |
| 900 m   | zum „Kaufland“ Obere Stadt |
| 1.200 m | zum Sternplatz             |

Somit nimmt der Standort in etwa eine Mittellage zwischen dem Nel Mezzo und der Oberen Stadt ein. Sowohl vom Sternplatz als auch von der Oberen Stadt aus ist er fußläufig kaum angebunden. Deshalb ist auch in Frage zu stellen, ob der Standort einen wesentlichen Beitrag für die Nahversorgung in der Oberen Stadt leisten kann.

Allerdings handelt es sich um einen autogerechten Standort, der gut mit dem PKW zu erreichen ist.

Ggfs. nimmt ein derartiger Standort auch Druck von den Lebensmitteldiscountern, sich mit den von ihnen als weniger attraktiv empfundenen Standorten in Bestandsimmobilien – wie z. B. im „Kaufland“ in der Oberen Stadt – anzufreunden, so dass die Chance, einen Lebensmitteleinzelhandel inmitten der Oberen Stadt ansiedeln zu können, damit letztlich sinkt.

## **Alternative Nutzung für den Standort**

Ein anderer Aspekt ist, dass diese Fläche auch als Gewerbefläche gut geeignet wäre. Derzeit gibt es in Geislingen keine Flächenangebote für nachfragende Gewerbebetriebe.

## **II Zielvorgabe**

- ***Betroffene strategische Ziele des Maßnahmenplans aus MACH5***

### **2. Einkaufen**

2.1 *Einkaufsmagnete schaffen und integrieren*

2.2 *Belebung der Leerstände*

2.3 *Nutzung der Factory Outlet-Besucher (im Sinne von Besucherlenkung)*

2.5 *Einkaufserlebnis mit kommunikativen Treffs (dauerhaft und durch Events)*

2.6 *Schaffung von kundenfreundlichen Parkplätzen*

Aufgrund der vorliegenden Anfrage und der oben beschriebenen Situation ist zu entscheiden, ob an der Stelle ein Lebensmitteleinzelhandel errichtet werden soll.

## **III Programme - Produkte**

Sofern die Stadt an der Stelle die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters befürwortet, wird die City Outet GmbH die Optionsmöglichkeit für die Flächen ausüben. Dann sind die entsprechenden Grundlagen für eine Genehmigung des Vorhabens zu schaffen.

## **IV Prozesse und Strukturen**

Siehe oben

## **V Ressourcen**

entfällt

gez. Alwine Aubele