

| | |
|---|--|
| Beschlussvorlage DEZERNAT III - NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG UND MOBILITÄT | Vorlage-Nr.: 2013/49/601-04 |
| | Datum: 04.12.2024 |
| | Öffentlichkeitsstatus: öffentlich |

Factory-Outlet-Center Seemaxx - Ergänzung und Flexibilisierung der Sortimente: Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes

Beratungsfolge:

| Gremien und Zuständigkeit | Sitzungstermine | Status |
|--|-----------------|------------|
| Ausschuss für Planung, Umwelt und Technik (Beschlussfassung) | 19.02.2025 | öffentlich |

Beschlussvorschlag:

Es wird die Aufstellung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans „Saturn“ beschlossen.

Zielsetzung:

Strategisches Ziel:

step2030 relevant:

- Ja Bezug zu Schlüsselprojekt Nr.: 7 Attraktive Einkaufsinnenstadt
- Nein Sonstiges strategisches Ziel:

Operatives Ziel: Attraktivitätssteigerung des FOC seemaxx durch Anpassung der Verkaufssortimente

Klimaschutz:

- klimaschutzförderlich
- klimaschutzneutral
- nicht klimaschutzförderlich

Wenn nicht klimaschutzförderlich:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

- ja*
- nein*

*Erläuterungen siehe unter Alternativen

Wesentlicher Inhalt:

Die Betreiber des seemaxx möchten mit einer Ergänzung und Flexibilisierung der Sortimente die Attraktivität des Factory Outlet Centers (FOC) steigern. Dabei steht keine Vergrößerung

der Gesamt-Verkaufsfläche (VK) des FOC zur Diskussion.

Die möglichen Änderungen beinhalten folgende drei Punkte (siehe dazu „Planungen“):

1. Mögliche Sortimentsänderungen (im Textilbereich)
2. untergeordnete Sortimentserweiterungen (für Nebenprodukte innerhalb bestehender Marken-Stores)
3. Erweiterungen der Sortimente mit Marken-Stores aus zusätzlichen Produktgruppen.

Dazu hat das seemaxx im Vorfeld die CIMA beauftragt, in einem Gutachten die Auswirkungen der angestrebten Änderungen auf die Radolfzeller Innenstadt sowie auf die benachbarten Städte zu beurteilen. Die CIMA hat dazu im Oktober 2024 die „Begutachtung Sortimentsanpassungen im FOC seemaxx in Radolfzell am Bodensee“ vorgelegt.

Im Vorfeld wurde das Vorhaben sowohl verwaltungsintern als auch mit ausgewählten Trägern öffentlicher Belange (TöB) besprochen: dem Regionalverband Hochrhein, der IHK Konstanz, dem Handelsverband Südbaden sowie dem Regierungspräsidium Freiburg (RP).

Anmerkungen aus der Verwaltung und der TöB

Zuerst wurde mit dem Vorstand der Aktionsgemeinschaft Radolfzell ein Gespräch geführt. In einer Sitzung haben die Mitglieder der Aktionsgemeinschaft besprochen eine Stellungnahme vorzubereiten, die dann in die frühzeitige Beteiligung des offiziellen B-Planverfahrens einfließen kann.

Für die Wirtschaftsförderung ist im FOC seemaxx eine Sortimentserweiterung im Textilbereich denkbar. Alle übrigen Änderungen werden jedoch als wesentlich sensibler erachtet, insbesondere, wenn es sich um eigenständige Stores handelt, die grundsätzlich abgelehnt werden. In diesem Zuge wird auf die (geplante) unabdingbare Abstimmung mit den lokalen Einzelhändlern (Aktionsgemeinschaft) und dem Handelsverband verwiesen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der seemaxx-Ansiedlung seinerzeit gegenüber den Händlern die Zusage gemacht wurde, zukünftige Einzelhandelsentwicklungen auf der anderen Seite der Altstadt – im Bahnhofsumfeld – zu verfolgen, um dort neue Schwerpunkte zu setzen und die Innenstadt-Achse vom Seemaxx bis zum Bahnhof zu stärken.

Seitens der Tourismus und Stadtmarketing GmbH wurde mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass die Aktionsgemeinschaft vor dem Start eines offiziellen Verfahrens informiert werden muss. Bei der Auswahl der jeweils im seemaxx genehmigten Läden sei auch das Angebot in der Radolfzeller Innenstadt intensivst zu betrachten. Beispielsweise würde ein Playmobil-Store im seemaxx zu geringerem Verkauf bei den ortsansässigen Einzelhändlern führen, wohingegen ein „Rituals Store“ wahrscheinlich kaum Auswirkungen hätte, da es in der Innenstadt keine nennenswerten Verkaufsstätten gebe. Gerade für die „kleinen“ Einzelhändler hätte ein Zuwachs an Verkaufsfläche einer bestimmten Marke im seemaxx unter Umständen eine große Auswirkung.

Seitens des RP werden bezüglich der geplanten Sortimentserweiterungen keine Raumverträglichkeitsuntersuchungen als notwendig erachtet, falls klar dargelegt werden kann, dass die benachbarten Mittel- und Oberzentren nicht beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Angesichts der generellen Herausforderungen für den stationären Einzelhandel wird jedoch empfohlen, die Auswirkungen der vorgesehenen Veränderungen auf die übrige Innenstadt im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, da dies keine raumordnerische Frage sei, sondern der kommunalen Planungshoheit unterliege. Diesbezüglich sollten auch die im CIMA-Gutachten angenommenen Zentralitätssteigerungen kritisch geprüft werden.

Dies kann im angestrebten Änderungsverfahren des bestehenden Bebauungsplans (B-Plan) „Saturn“ geschehen.

aktuelle Rechtslage / Bestand

Die aktuell zulässigen Sortimente sind mit der 1. Änderung des B-Plan „Saturn“ wie in der folgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt festgeschrieben:

| Sortiment | Verkaufsfläche in m ² |
|--|----------------------------------|
| Oberbekleidung insgesamt | 5.500 |
| davon maximal: | |
| ▪ Herrenbekleidung | 1.850 |
| ▪ Damenbekleidung | 3.050 |
| ▪ Kinderbekleidung | 1.100 |
| ▪ Sport- und Freizeitbekleidung | 1.100 |
| Wäsche | 1.250 |
| Heimtextilien | 450 |
| Sportgeräte/Funktionsbekleidung | 600 |
| Schuhe/Lederwaren | 1.250 |
| Zulässige maximale Verkaufsfläche | 8.500 |

Quelle: Bebauungsplan Saturn

Auflistung: CIMA Beratung + Management GmbH 2024

Die Genehmigung für einen Süßwarenladen (aktuell Lindt) erfolgte nachträglich und ist auf eine Verkaufsfläche (VK) von maximal 100 m² begrenzt.

Das seemaxx ist ein reines FOC, was bedeutet, dass Läden mit anderen Sortimenten oder kleinteiligen Ergänzungen anderer Branchen im Vorkassenbereich nicht zulässig sind, selbst wenn beispielsweise Adidas eine Smartwatch der Eigenmarke verkaufen möchte.

Zudem ist im B-Plan festgesetzt, dass nur 2. Wahl-Markenartikel, Auslaufmodelle, Restposten, Waren zu Testzwecken bzw. Waren aus Überhangproduktionen verkauft werden dürfen. Von einem Großteil der Festsetzungen ausgenommen ist lediglich der Schießler-Werksverkauf.

Planungen

Die seemaxx-Betreiber streben nun zur Steigerung der Attraktivität des Centers und zur langfristigen Wettbewerbsfähigkeit sortimentsbezogene Flexibilisierungen an ohne dabei die Gesamt-VK des FOC zu erhöhen.

Die Gutachter stellen fest, dass die teilweise sehr speziellen Markenausrichtungen der Läden im seemaxx nur bedingt „Sortiments- und damit Wettbewerbsüberschneidungen mit den relevanten Angebotsstrukturen“ in Radolfzell und den angrenzenden Städten Konstanz, Singen und Stockach aufweisen. Daher kann sich die cima die in der folgenden Tabelle zusammengefassten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenanpassungen vorstellen:

| Sortiment | Aktuelle Verkaufsflächenobergrenze in m ² | Empfohlene Verkaufsflächenobergrenze in m ² | Differenz (Korridor) in m ² |
|---|--|--|--|
| Herrenbekleidung | 1.850 | 2.050 - 2.250 | 200 bis + 400 |
| Damenbekleidung | 3.050 | 2.450 - 3.050 | 0 bis - 600 |
| Kinderbekleidung | 1.100 | 1.000 - 1.100 | 0 bis - 100 |
| Sport- und Freizeitbekleidung | 1.100 | 1.200 - 1.400 | 100 bis + 300 |
| Wäsche | 1.250 | 1.150 - 1.250 | 0 bis - 100 |
| Heimtextilien | 450 | 250 - 450 | 0 bis - 200 |
| Sportartikel (Sportgeräte und Sport- funktionsbekleidung) | 600 | 600 | 0 |
| Schuhe/Lederwaren | 1.250 | 1.350 - 1.550 | 100 bis + 300 |
| Haushaltswaren/GPK | 0 | 50 - 100 | + 50 bis 100 |
| Uhren/Schmuck/Accessoires | 0 | 40 - 60 | + 40 bis 60 |

| | | | |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Spielwaren | 0 | 50 - 100 | + 50 bis 100 |
| Parfümerie/Kosmetik | 0 | 80 - 120 | + 80 bis 120 |
| Zulässige maximale Verkaufsfläche | 8.500 | 8.500 | - |

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2024

Die vom FOC seemaxx geplanten Sortimentsänderungen und -erweiterungen lassen sich in drei Kategorien aufteilen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche des FOC soll nicht erhöht werden:

1. Möglichkeit der Sortimentsänderung

Dabei geht es um eine Umschichtung von Damenoberbekleidung zu Herrenober- und Sport-/Freizeitbekleidung. Gemäß Gutachter hätte eine Erweiterung des Sortiments für Herrenbekleidung um max. 400 m² VK sowie für Sport-/ Freizeitbekleidung um max. 300 m² VK für die klassischen Innenstadtlagen Radolfzells kaum wahrnehmbare Auswirkungen. In den umliegenden Städten lägen die Umverteilungsquoten bei max. rd. 3-4% und hätten damit ebenfalls keine negativen städtebaulichen Auswirkungen.

2. untergeordnete Sortimentserweiterungen

Dabei geht es darum, dass den einzelnen Marken-Stores erlaubt werden soll, auch markeneigenes Randsortiment auf begrenzter Fläche zu verkaufen. Im CIMA-Gutachten heißt es dazu: „Dabei sollte es sich in Anbetracht des innerstädtischen Angebots und der Vermeidung von Parallelstrukturen um eine maßvolle Öffnung handeln, damit der angebotsergänzende Charakter der Zusatzsortimente deutlich wird und keine neuen Angebotsschwerpunkte innerhalb des FOC entstehen.“

3. Erweiterungen der Sortimente mit Marken-Stores aus zusätzlichen Produktgruppen

Dazu schlagen die Gutachter vor, dass zur Attraktivitätssteigerung des seemaxx *„in geringem Umfang weitere Sortimente (Haushaltswaren/ GPK, Uhren/ Schmuck/ Accessoires, Spielwaren und Parfümerie/ Kosmetik) künftig auf geringfügiger Fläche zulässig sein“* sollten. *„Dabei sollte es sich in Anbetracht der Angebotsstrukturen in der Innenstadt und der Vermeidung von Parallelstrukturen um eine maßvolle Öffnung handeln, um die angebotsergänzende Funktion zu unterstreichen und keine neuen Angebotsschwerpunkte innerhalb des FOC zu realisieren. Um dies zu gewährleisten, sollte für die zusätzlichen Sortimente eine Verkaufsflächenobergrenze festgelegt werden, welche 5% der Gesamtverkaufsfläche des Centers von 8.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet (5% entsprechen ca. 425 m²). Bei den Sortimenten Haushaltswaren/GPK, Spielwaren sowie Parfümerie/Kosmetik ist eine Realisierung in Form von spezialisierten Markenshops aus Gutachtersicht grundsätzlich denkbar und im Hinblick auf die städtebauliche Unversehrtheit der Innenstadt vertretbar.“*

„Für das Sortiment Uhren/Schmuck/ Accessoires ist des Weiteren festzusetzen, dass dieses nur als Randsortiment (max. 5 – 10 % der gesamten Shopfläche und generell nicht mehr als 30 m² innerhalb eines Stores) und nicht in einem eigenen Store angeboten werden darf.“

Tabelle 27: Empfehlung zur Festsetzung im Bebauungsplan

| Sortiment | Verkaufsfläche in m ² |
|--|----------------------------------|
| Oberbekleidung insgesamt | 5.500 |
| | davon maximal: |
| ▪ Herrenbekleidung | 2.250 |
| ▪ Damenbekleidung | 2.450 |
| ▪ Kinderbekleidung | 1.000 |
| ▪ Sport- und Freizeitbekleidung | 1.400 |
| Wäsche | 1.150 |
| Heimtextilien | 250 |
| Sportgeräte/Funktionsbekleidung | 600 |
| Schuhe/Lederwaren | 1.550 |
| Süßwaren | 100 |
| Haushaltswaren/GPK | 100 |
| Uhren/Schmuck | 60 |
| Spielwaren | 100 |
| Parfümerie/Kosmetik | 120 |
| Zulässige maximale Verkaufsfläche | 8.500 |

Auflistung: CIMA Beratung + Management GmbH 2024

Verfahren

Im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens müssen die im seemaxx geplanten Sortimentsänderungen und -erweiterungen mit den Interessen aller Radolfzeller Einzelhändler öffentlich diskutiert, gegeneinander gerecht abgewogen und letztendlich in geltendes Ortsrecht gegossen werden. Das heißt, dass – auch wenn die zukünftigen Bebauungsplanfestsetzungen dem FOC seemaxx zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten bieten – diese nicht auf die Kosten der Einzelhändler in der restlichen Innenstadt gehen dürfen. Im günstigsten Fall sollte sich dabei sogar die potentielle Kundschaft für die Innenstadt in Radolfzell erhöhen, da das seemaxx auch für Kunden mit einem weiteren Anreiseweg attraktiver wird.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes soll vorhabenbezogen durchgeführt werden. Das hat zur Folge, dass alle nicht hoheitlichen Kosten vom Vorhabenträger übernommen werden (siehe finanzielle Auswirkungen). Zudem soll auch der bereits bestehende Durchführungsvertrag angepasst werden. Darin sollen alle Kompromisse, die nicht in einer öffentlichen Satzung wie dem Bebauungsplan festgesetzt werden können, konkretisiert und dann privatrechtlich zwischen Stadt und Vorhabenträger festgeschrieben werden.

Baulandpolitischen Grundsätze

Die Inhalte der Baulandpolitischen Grundsätze sind für den Fall der geplanten Bebauungsplanänderung nicht relevant, da keine baulichen Änderungen oder Erweiterungen geplant sind, sondern es lediglich um eine Nutzungsänderung geht. Eine Grund- und Kostenübernahmevereinbarung mit dem Vorhabenträger kann auch unabhängig davon abgeschlossen werden (siehe Finanzielle Auswirkungen).

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Mit dem Vorhabenträger wird eine Grund- und Kostenübernahmevereinbarung getroffen. Darin verpflichtet sich dieser die externen Kosten für die B-Planänderung sowie die nichthoheitlichen internen Personalkosten vollumfänglich zu übernehmen.

Weiteres Vorgehen:

Es ist geplant in enger Abstimmung mit allen möglicherweise betroffenen Einzelhändlern und dem seemaxx einen Kompromiss zu erarbeiten, wie die zukünftig zulässigen

Verkaufssortimente des FOC aussehen könnten. Diese sind dann von einem vom seemaxx zu beauftragenden Planungsbüro in einem B-Planänderungsentwurf zu konkretisieren. Dieser Entwurf muss dann vom PUT beschlossen und öffentlich ausgelegt werden.

Bisherige Entwicklung / Beschlusslage:

14.10.2024 GR Vorlage 2013/49/601-03 nicht-öffentliche Mitteilungsvorlage
10.03.2015 GR Vorlage 2013/49/601-02 Satzungsbeschluss
18.08.2014 PUT Vorlage 2013/49/601-01 Aufstellungs- und Offenlagebeschluss
26.04.2013 GR Vorlage 2013/49/601 Beschluss zur Erweiterung HVZ seemaxx

Alternativen:

Die Aufstellung zur B-Planänderung wird nicht beschlossen. Die zulässigen Sortimente im seemaxx bleiben so wie sie derzeit sind. Eine Attraktivitätssteigerung des seemaxx findet nicht statt.

Anlage/n:

- 1 - Geltungsbereich, 2. Änderung B-Plan "Saturn" (öffentlich)
- 2 - Begutachtung Sortimentsanpassungen im FOC seemaxx (öffentlich)
- 3 - Vorabeinschätzung Regierungspräsidium Freiburg (öffentlich)
- 4 - Vorabeinschätzung Handelsverband (öffentlich)
- 5 - Vorabeinschätzung IHK Konstanz (öffentlich)