

**1. Lebensmittelversorgung in Simmozheim**

**- Weichenstellung für das weitere Vorgehen**

**a) Derzeitiger Stand im Bereich der Lebensmittelversorgung**

Der Betrieb des Lebensmittelmarkts „Nah und Gut“ in der Hauptstraße 22 wurde zum 31.07.2019 eingestellt. Damit haben alle Bemühungen und angebotenen Unterstützungsmaßnahmen seitens der Gemeinde und der Kunden keinen Erfolg gehabt. Nach Mitteilung des Betreibers, der Verbrauchergenossenschaft Calw eG, liegt die Ursache für die Schließung in der Zukunftsprognose für diesen Standort, die die anstehenden hohen Investitionen für einen Weiterbetrieb (Erneuerung Kälte- und Klimatechnik, Digitalisierung) betriebswirtschaftlich nicht rechtfertigt. Die Verkaufsfläche des Marktes sei mit lediglich ca. 200 m<sup>2</sup> nicht zeitgemäß und könne in der jetzigen Konzeption nicht erfolgreich betrieben werden. Außerdem stünden zu wenige Parkplätze zur Verfügung, um neue Käuferschichten und damit höhere Umsatzzuwächse zu erreichen.

Seit Bekanntwerden der Schieflage hat die Verwaltung für den Fall des Scheiterns alle Bemühungen zum Erhalt des Lebensmittelmarkts Alternativen geprüft, um die Lebensmittelversorgung in der Gemeinde auf eine zukunftsfähige Basis zu stellen.

Bereits am 11. Juni 2019 hat die Penny-Markt GmbH mitgeteilt, dass die Konzernzentrale der Rewe Group in Köln bei ihrer Standortanalyse zu dem Ergebnis gekommen ist, dass ein Penny-Markt in Simmozheim aufgrund der positiven Prognose der Gemeinde grundsätzlich zukunftsfähig wäre und wirtschaftlich betrieben werden könnte. Mit Schreiben vom 09. September 2019 bekundet auch die Netto Marken-Discount AG & Co. KG ihr Interesse, einen Netto-Markt in Simmozheim zu realisieren.

Voraussetzung ist in beiden Fällen, dass eine Grundstücksfläche erworben werden kann, die für eine reine Verkaufsfläche von rund 800 m<sup>2</sup> und eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen geeignet ist. Insgesamt wird von einem Grundstücks-Flächenbedarf von mindestens ca. 4.000 m<sup>2</sup> ausgegangen. Eine entsprechende Grundstücksfläche im Gebiet „Weiler Weg“ südlich der Weil der Städter Straße und östlich der Yorkstraße wird aufgrund der zentralen Lage und der Nähe zum Ortskern als geeignet angesehen.

Auch für einen Weiterbetrieb eines Lebensmittelmarktes am bisherigen Standort Hauptstraße 22 hat die Verwaltung nach Alternativen gesucht. Gemeinsam mit der Verbrauchergenossenschaft Calw eG fand im Juni 2019 ein Gespräch mit einem potentiellen Betreiber statt, der nach anfänglichem Interesse aber schließlich Ende Juni 2019 abgesagt hat. Zwischenzeitlich hat sich ein weiterer Interessent gemeldet, der ein tragfähiges Konzept für einen Lebensmittelmarkt im ehemaligen „Nah und Gut“-Markt in der Hauptstraße entwickeln möchte.

Weitere Interessenten für einen Weiterbetrieb des Lebensmittelmarktes in der Hauptstraße 22 sind der Verwaltung derzeit nicht bekannt. Eine Anfrage vom 17.09.2019 an die Genossenschaft der Werkstätten für behinderte Menschen Süd eG hinsichtlich eines Interesses zum Betrieb eines CAP-Marktes wurde am 23.09.2019 negativ beschieden.

**b) Fazit und Handlungsempfehlung der Verwaltung**

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Lebensmittelversorgung auch weiterhin unbedingt im Bereich der Ortsmitte verortet sein. Die Konzentration von Versorgungsangeboten (Ladengeschäfte und Dienstleistungen) in der Ortsmitte ist klare Zielsetzung des gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeiteten Gemeindeentwicklungskonzepts „Perspektive Simmozheim 2030“ in Verbindung mit dem „Integrierten gebietsbezogenen Entwicklungskonzept Ortskern/Schillerareal“.

Auch die vorgesehene Entwicklung des Schillerareals ist in diese Gesamtkonzepte eingebettet und soll sich mit den Versorgungsangeboten verzahnen. So ist z.B. die fußläufige Erreichbarkeit einer Lebensmittelversorgung für die Bewohner der geplanten bzw. bereits realisierten Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtungen von zentraler Bedeutung.

Andere Standorte für eine Lebensmittelversorgung als im Bereich der Ortsmitte werden aus diesen Gründen von Seiten der Verwaltung nicht befürwortet.

Unter sorgfältiger Abwägung aller Aspekte kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass nun die - vielleicht einmalige - Chance besteht, eine zukunftsfähige Lebensmittelversorgung im Bereich der Ortsmitte zu etablieren. Angesichts der strukturellen Probleme des bisherigen Standorts (zu geringe Verkaufsfläche, zu wenig Parkplätze), die zur Betriebsaufgabe geführt haben und dort auch nicht zu beheben sind, fällt die Zukunftsprognose aus Sicht der Verwaltung deutlich zugunsten einer Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts im Gebiet „Weiler Weg“ aus. Dort könnten die optimalen Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen und zeitgemäßen Betrieb eines Lebensmittelversorgers geschaffen werden. Welcher Betreiber/Investor hier letztlich ausgewählt würde, könnte in einem zweiten Schritt geklärt werden, wenn die Rahmenbedingungen verhandelt sind. Erforderlich wäre für eine Entwicklung in diesem Bereich allerdings ein Bebauungsplanverfahren, das eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen würde.

Tragfähige Konzepte für Lebensmittelgeschäfte mit kleinen Verkaufsflächen mag es sicherlich geben, die Erfahrung zeigt aber, dass sich die Wirtschaftlichkeit hier stets in einem Grenzbereich bewegt und meist nur mit einem dauerhaften hohen persönlichen und zeitlichen Engagement des Betreibers erreicht werden kann.

Unterstützungsleistungen oder Zusagen seitens der Gemeinde, die in den Wettbewerb zugunsten eines bestimmten Gewerbebetriebs – unabhängig in welchem Geschäftsbereich – eingreifen, werden kritisch gesehen bzw. sind darüber hinaus u.U. auch nicht zulässig. Grundsätzlich sollte eine Lösung angestrebt werden, die sich dauerhaft und eigenständig am Markt etablieren kann.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat aus diesen Gründen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m<sup>2</sup> im Gebiet „Weiler Weg“ mit erster Priorität weiterzuverfolgen. Hierfür müsste der Gemeinderat die Verwaltung beauftragen, die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Gebiet „Weiler Weg“ mit möglichen Betreibern, Investoren und Grundstückseigentümern abzuklären und erforderliche Voruntersuchungen und Gutachten in Auftrag zu geben.

Falls dieser Weg nicht zum Ziel führen sollte, wäre mit Priorität zwei - sofern möglich - ein Weiterbetrieb am bisherigen Standort mit einem neuen Betreiber zu befürworten, wobei deutlich darauf hinzuweisen ist, dass hier die Einflussmöglichkeiten der Gemeinde auf die Entwicklung äußerst gering sind, wie die Vergangenheit gezeigt hat.

### **c) Vorstellung der Interessenten und Beratung in der Sitzung**

Bürgermeister Feigl betonte zu Beginn der Sitzung, dass es im Moment noch nicht um die Entscheidung für einen Betreiber gehe. Zunächst solle entschieden werden, ob einer Wiederbelebung der alten Marktfläche des ehemaligen nah&gut-Markts der Vorrang eingeräumt werde oder ob von Seiten der Gemeinde die Neuansiedlung eines Discounters aktiv angestrebt werden sollte. Die Verwaltung benötige diese Weichenstellung für ihr weiteres Vorgehen.

In der Folge stellten alle drei Interessenten ihr Konzept ausführlich vor und beantworteten zahlreiche Fragen aus dem Gremium.

Aus der Mitte des Gemeinderats wurde angemerkt, dass die Nahversorgung zwar wichtig sei, aber auch die Streuobstwiesen entlang der Weil der Städter Straße schützenswert seien. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass neben der Wirtschaftlichkeit bei der Entscheidung auch andere Aspekte zu berücksichtigen wären. Hierzu seien weitere Informationen notwendig. Es wurde auch die Meinung vertreten, dass der bisherige Standort des Lebensmittelgeschäfts zentral in der

Ortsmitte Vorteile habe. Zudem werde bei dieser Entscheidung kein Zeitdruck gesehen. Man sollte sich hier noch Zeit zur Meinungsbildung lassen.

Aus der Mitte des Gremiums wurde der **Antrag** gestellt, die Entscheidung über den Beschlussantrag der Verwaltung zu vertagen.

Diesem Vertagungsantrag wurde bei 10 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung zugestimmt.

## **2. Baulandumlegung Mittelfeld III** **- Anordnung der Umlegung**

Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Mittelfeld III 2019“ ist in Teilbereichen die Durchführung einer Umlegung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zur Neugestaltung und Erschließung bebauter und unbebauter Grundstücke erforderlich. Die bestehenden Grundstücke lassen mit der derzeitigen Grenzeinteilung die nach dem künftigen Bebauungsplan geplanten Nutzungen nicht zu.

Für die Anordnung der amtlichen Umlegung ist der Gemeinderat, für die Durchführung der Umlegung der noch zu bildende Umlegungsausschuss zuständig. Die Anordnung der Umlegung erfordert noch keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan und keine detaillierte Abgrenzung. Sie ist jedoch vor Durchführung der Anhörung der betroffenen Grundstückseigentümer zu beschließen.

Zur Durchführung der Bodenordnung und Erschließung des Neubaugebiets Mittelfeld wurde aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats vom 19.01.2017 am 30.01.2017 ein städtebaulicher Vertrag mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) abgeschlossen.

Der Gemeinderat fasste nach kurzer Beratung bei 8 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen folgenden **Beschluss**:

1. Der Gemeinderat ordnet gemäß § 46 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), für ein Teilgebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Mittelfeld III 2019“ auf der Gemarkung Simmozheim die Umlegung von Grundstücken nach den Vorschriften des Vierten Teiles (§§ 45-79) des BauGB an. Begrenzt ist das Teilgebiet im Norden durch die Bebauung an der Mittelfeldstraße, im Osten durch die Walter-Flex-Straße und die Kreisstraße K 4377, im Süden durch den Feldweg Flurstück Nr. 2495 und im Westen durch die Feldwege Flurstücke Nrn. 2482 und 2508.  
Die Umlegung trägt die Bezeichnung „Mittelfeld III“; das Umlegungsgebiet ist in der als Anlage der Drucksache beiliegenden Gebietskarte vom 16.09.2019 dargestellt.
2. Mit der Abwicklung der amtlichen Baulandumlegung Mittelfeld III werden die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH aus Stuttgart nach Maßgabe des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags vom 30.01.2017 und das Vermessungsbüro Fischer + Schwindt, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVI) aus Calw beauftragt.

## **3. Baulandumlegung Mittelfeld III** **- Bildung des Umlegungsausschusses**

Zur Durchführung der Umlegung „Mittelfeld III“ hat der Gemeinderat gemäß §§ 3 bis 6 der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuchs (BauGB-DVO) einen Umlegungsausschuss zu bilden.

Der Umlegungsausschuss hat die der Umlegungsstelle zustehenden Befugnisse mit Ausnahme der Anordnung der Umlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB. Der Umlegungsausschuss ist ein beschließender Ausschuss nach § 39 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GemO) zur Erledigung einer bestimmten Angelegenheit (hier: Baulandumlegung Mittelfeld III). Er entscheidet an Stelle des Gemeinderats. Die Sitzungen des Umlegungsausschusses sind nichtöffentlich (§ 6 BauGB-DVO).

Der Umlegungsausschuss besteht kraft Gesetzes aus dem Bürgermeister als Vorsitzendem und mindestens 4 Mitgliedern. Der Gemeinderat bestellt die Mitglieder und Stellvertreter widerruflich aus seiner Mitte. Es können nur Mitglieder und Stellvertreter in den Umlegungsausschuss bestellt werden, für die keine Befangenheitstatbestände gemäß § 18 GemO vorliegen.

Die Bestellung der Mitglieder und ihrer Stellvertreter erfolgt nach den Bestimmungen über die Bestellung der Mitglieder beschließender Ausschüsse des Gemeinderats (§ 40 GemO). Dabei sollen die im Gemeinderat vertretenen Parteien/Wählervereinigungen im entsprechenden Verhältnis auch in den Ausschüssen zum Zuge kommen. Sofern keine Einigung durch einstimmigen Beschluss des Gemeinderats zustande kommt, wäre bei mehreren Wahlvorschlägen entsprechend den Grundsätzen der Verhältniswahl nach dem System der streng gebundenen Liste durch förmliche Wahl zu entscheiden.

Zwischen den Gruppierungen des Gemeinderats ist eine Einigung über die Mitglieder (und ihrer Stellvertreter) des Umlegungsausschusses zustande gekommen. Die Bestellung der Mitglieder und ihrer Stellvertreter konnte somit unter Verzicht auf eine förmliche Wahl im Wege der Einigung durch einstimmigen Beschluss des Gemeinderats (ohne Enthaltung) erfolgen.

Zusätzlich zu den Mitgliedern sind in den Umlegungsausschuss mindestens ein Bausachverständiger mit Erfahrung im Baurecht (insbesondere Bauleitplanung) und ein Vermessungssachverständiger (z.B. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur – ÖbVI) zu bestellen. Sie wirken als Sachverständige mit beratender Stimme mit.

Der Gemeinderat fasste einstimmig folgenden **Beschluss**:

1. Zur Durchführung der Umlegung „Mittelfeld III“ wird ein nichtständiger Umlegungsausschuss gemäß §§ 3 bis 6 der Verordnung der Landesregierung und des Wirtschaftsministeriums zur Durchführung des Baugesetzbuchs (BauGB-DVO) vom 02. März 1998 (GBl. S. 185) in der Fassung vom 14.12.2004, zuletzt geändert durch Artikel 134 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 114), gebildet.
2. Als Mitglieder des Umlegungsausschusses werden aus der Mitte des Gemeinderats gewählt:

*Mitglied*

*Verhinderungsstellvertreter(in)*

*innerhalb Wahlvorschlag nach Reihenfolge*

*Unabhängige Wählerschaft*

*Simmozheim*

Eugen Häberle

1. Sabine Fels

Jörg Uwe Koske

2. Jennifer Lachenmann

Franco di Muzio

3. Astrid Winkeler

*aktiv für Simmozheim*

Rainer Bauser

Etienne Jourdan

Friedbert Baral

3. Als beratende Sachverständige werden gemäß § 5 BauGB-DVO in den Umlegungsausschuss bestellt:

Bausachverständiger:

Robert Schneider, Planungsbüro ARP, Stuttgart

Stellvertreter:

Andreas Janecky, Planungsbüro ARP, Stuttgart

Vermessungssachverständiger:

ÖbVI Valerij Schwindt, Vermessungsbüro Fischer + Schwindt, Calw

Stellvertreter:

ÖbVI Martin Fischer, Vermessungsbüro Fischer + Schwindt, Calw

**Anmerkung der Verwaltung:** Nähere Informationen, Pläne und ausführliche Unterlagen zum Baugebiet Mittelfeld finden Sie auf [www.simmozheim.de](http://www.simmozheim.de) auf der Startseite unten links.

#### **4. Bekanntgaben, Verschiedenes**

##### **a) Personalwechsel im Jugendreferat**

Der Vorsitzende teilte mit, die Stelle der Gemeindejugendreferentin sei momentan noch unbesetzt. Die neue Gemeindejugendreferentin Frau Bartels beginne mit ihrer Tätigkeit in Simmozheim voraussichtlich am 01.02.2020. In der Zwischenzeit werde der Kreisjugendring den Betrieb des Offenen Treffs so weit als möglich abdecken.

Der Gemeinderat nahm Kenntnis.

##### **b) Gemeindearchiv Simmozheim**

Der Vorsitzende gab bekannt, dass das Kreisarchiv des Landratsamts Calw im Auftrag der Gemeinde seit Anfang Oktober in Simmozheim tätig sei. Ziel sei die fachgerechte Archivierung der im Rathaus vorhandenen Unterlagen der Jahre 1945-1965.

Aus der Mitte des Gremiums wurde angefragt, ob die zuständige Mitarbeiterin des Kreisarchivars dem Gemeinderat einen kurzen Überblick über ihre Arbeit geben könnte. Bürgermeister Feigl sagte zu, dies anzufragen.

#### **5. Anfragen und Anregungen**

Anfragen und Anregungen aus der Mitte des Gremiums lagen nicht vor.

Die öffentliche Sitzung wurde um 21:45 Uhr beendet.