

Beschlussvorlage Nr. B-260/2014

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Zwickauer Straße 247b in Schönau

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	16.09.2014	öffentlich			

Wessler

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt		
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)	.	
<input type="checkbox"/> Maßnahmenummer	.	
Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme	EUR	
Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen	EUR	
Finanzbedarf ist	<input type="checkbox"/> gesichert	<input type="checkbox"/> nicht gesichert
Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite		

Gesetzliche Grundlagen:

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlussnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	außer Kraft zu setzen	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

Der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters auf dem Grundstück Zwickauer Straße 247b in Schönau von 687 m² auf 995 m² wird nicht zugestimmt.

Begründung:

Das vom Stadtrat am 09.11.2011 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthält u. a. den Grundsatz, dass die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur in den A-, B-, C- und D-Zentren zulässig ist.

Für diesen Grundsatz gelten mehrere Ausnahmeregeln. Eine der Ausnahmeregeln befasst sich mit Erweiterungen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben (Beschlusspunkt 4 c des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts):

„Bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können

- Erweiterungen
- Neubauten am gleichen Standort sowie
- Verlagerungen um bis zu 300 m

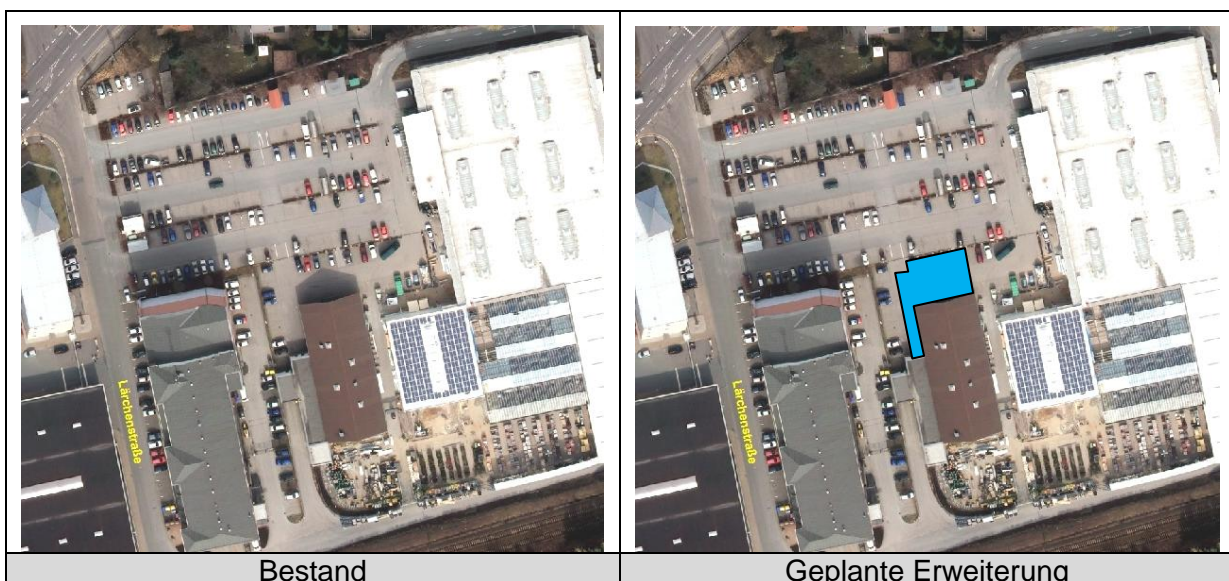
zugelassen werden, wenn die Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht mehr als 300 qm umfasst.

Sollte ein entsprechendes Vorhaben eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von mehr als 300 qm umfassen oder die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten (800 qm Verkaufsfläche), liegt die Vereinbarkeit mit dem Zentrenkonzept nur dann vor, wenn durch ein Verträglichkeitsgutachten nachgewiesen werden kann, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der A-, B-, C-, und D-Zentren führt.

Die Zulassung von Ausnahmen ... unterliegt dem Zustimmungsvorbehalt des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses.“

Am Standort Zwickauer Straße 247b im Stadtteil Schönau ist derzeit ein ALDI-Markt ansässig. Gemäß einem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid ist eine Erweiterung vorgesehen. Der Bestandsmarkt verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von 687 m², welche auf 995 m² erweitert werden soll. Die Erweiterung der Verkaufsfläche soll im Wesentlichen durch einen Gebäudeanbau in nördliche Richtung unter Wegfall von Stellplätzen erfolgen. Ein kleinerer Anbau in westliche Richtung betrifft den Bereich Leergut und Backvorbereitung.

Die geplanten Anbauten sind folgender Gegenüberstellung von Bestand und Planung zu entnehmen.



Gemäß o. g. Beschlusspunkt des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist ein Verträglichkeitsgutachten erforderlich, weil der Lebensmittelmarkt durch die Erweiterung die Schwelle der Großflächigkeit (Verkaufsfläche > 800 m²) überschreiten würde. Darin ist nachzuweisen, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der A-, B-, C-, und D-Zentren führt.

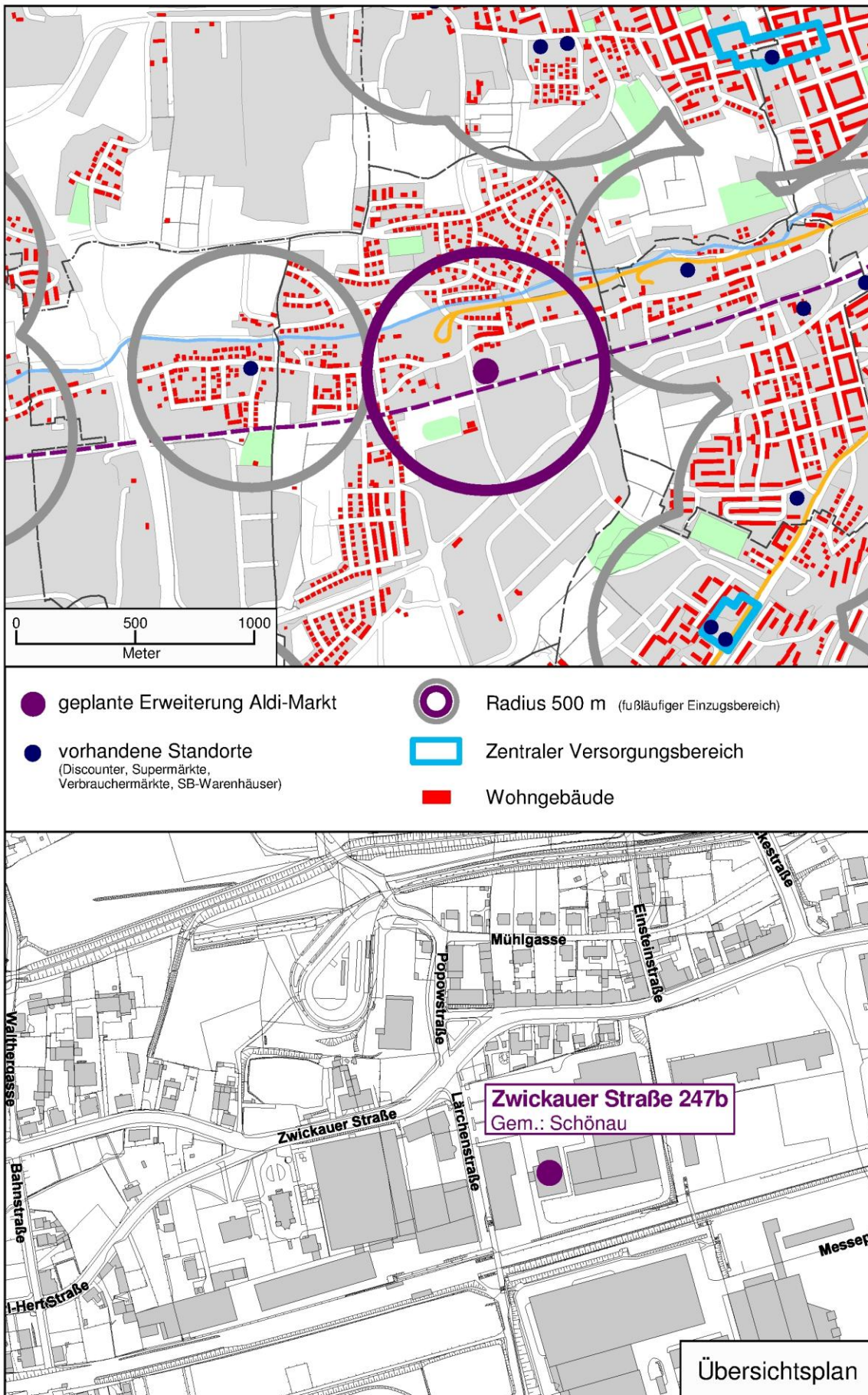
Der Antragsteller hat diesbezüglich die „Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Aldi Lebensmitteldiscounters in der Stadt Chemnitz – Schönau Zwickauer Straße“ vorgelegt, die von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) im Februar 2014 erstellt wurde. Darin wurden die wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens analysiert. Konkret wurde untersucht, ob und in welchem Umfang Umsatzumverteilungen durch das Erweiterungsvorhaben gegenüber Geschäften in Chemnitz ausgelöst werden und ob hieraus evtl. schädliche städtebauliche Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche (z.B. Leerstandsbildung) resultieren können.

Die GMA kommt in ihrer Verträglichkeitsanalyse u. a. zu folgenden Ergebnissen:

- Aus städtebaulicher Sicht kann der Standort als siedlungsstrukturell integriert klassifiziert werden. Im Umfeld dominieren allerdings gewerbliche Nutzungen. Aufgrund seiner Lage an der Zwickauer Straße (Ein- und Ausfallstraße) ist sicher davon auszugehen, dass der Betrieb überwiegend von Autokunden frequentiert wird.
- Unter Berücksichtigung der projektrelevanten Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum, der Lage im Verkehrsnetz und ausgewählten Zeit- und Distanzwerten des Verbraucherverhaltens erstreckt sich das Einzugsgebiet des ALDI-Marktes im Wesentlichen auf die Stadtteile Schönau und Siegmar (ca. 7.810 Einwohner).
- Die Wettbewerbsintensität für den ALDI-Markt ist bereits als intensiv einzustufen. Neben dem Erweiterungsobjekt sind noch drei betriebstypengleiche Anbieter (= Lebensmitteldiscounter) und zwei Supermärkte im Einzugsbereich etabliert. Zukünftig wird sich die Wettbewerbssituation eventuell noch weiter intensivieren (Edeka Supermarkt in Siegmar).
- Die geplante Verkaufsflächenerweiterung löst gegenüber Wettbewerbern im Einzugsbereich eine Umsatzumverteilung von ca. 0,9 Mio. € aus (= Umverteilungsquote ca. 5 %). Damit resultieren aus dem Erweiterungsvorhaben zwar wettbewerbliche Effekte, die Abwägungsschwelle von 10 %, ab der schädliche städtebauliche Effekte (z.B. Leerstandsbildung) sicher zu erwarten sind, wird hingegen unterschritten.
- Aufgrund der vorgegebenen Wettbewerbsstrukturen sind von den Umsatzumverteilungen v.a Systemwettbewerber (=Lebensmitteldiscounter) betroffen. Gegenüber dem in der Zwickauer Straße ansässigen Netto-Markt, welcher sich in relativer Nahlage zum Projektstandort befindet, kann die ermittelte Umverteilungsquote somit etwas höher ausfallen. Ein Abschmelzen dieses Betriebes als direkte Folge des Vorhabens ist nach gutachterlicher Einschätzung jedoch nicht zu erwarten.
- Gegenüber Anbietern des im Einzugsbereich liegenden C-Zentrums Siegmar werden insgesamt ca. 0,5 Mio. € umverteilt, was ebenfalls einer Umverteilungsquote von ca. 5 % entspricht. Somit wird die 10 %-Abwägungsschwelle der städtebaulichen Verträglichkeit innerhalb dieses städtebaulich schützenswerten Bereiches nicht erreicht.

Zusammenfassend kommt die GMA-Verträglichkeitsanalyse zum Ergebnis, dass mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des an der Zwickauer Straße ansässigen ALDI Lebensmitteldiscounters keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf Wettbewerber in zentralen Versorgungsbereichen in Chemnitz einhergehen. Die Umverteilungsquote liegt deutlich unter dem 10 %-Schwellenwert der städtebaulichen Verträglichkeit.

Die folgende Grafik veranschaulicht den Standort und sein Umfeld.



Bewertung unter besonderer Würdigung des Aspektes der Nahversorgung:

Die geplante Erweiterung des ALDI-Marktes ist nicht mit dem Grundsatz des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz 2011 vereinbar, wonach die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur in den A-, B-, C- und D-Zentren zulässig ist. Der ALDI-Standort ist nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches (A-, B-, C- und D-Zentren).

Die Zulassung von Ausnahmen in Bezug auf den vorgenannten Grundsatz ist eine Kann-Bestimmung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die Entscheidung trifft der Planungs-, Bau- und Umweltausschusses (Zustimmungsvorbehalt).

Bei der Entscheidung sind insbesondere folgende Aspekte beachtlich:

- Im Verträglichkeitsgutachten wird u.a. dargelegt, dass der ALDI-Markt aufgrund seiner Lage an der Zwickauer Straße (Ein- und Ausfallstraße) überwiegend von Autokunden frequentiert wird.
- In einem Radius von 500 m um das Vorhaben, der in der Stadt Chemnitz für die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen innerhalb von zehn Minuten herangezogen wird, wohnen lediglich 717 Personen (Stand: 30.06.2014).
- Die Flächen südlich der Zwickauer Straße im Bereich des Vorhabens sind vorwiegend gewerblich geprägt. Durch die nach Süden begrenzende Bahnlinie handelt es sich weniger um eine integrierte Lage, sondern eher um eine Randlage.

Fazit:

Auch wenn der Antragsteller gutachterlich nachgewiesen hat, dass durch die Erweiterung des ALDI-Marktes keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf Wettbewerber in zentralen Versorgungsbereichen in Chemnitz zu erwarten sind, ist das Vorhaben kritisch zu bewerten.

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2011 enthaltenen Ausnahmeregeln sollen der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zugute kommen. Dieses Ziel erfüllt das geplante Vorhaben aufgrund der überwiegenden Orientierung auf Autokunden und der geringen Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsbereich nur sehr eingeschränkt, sodass der geplanten Erweiterung nicht zugestimmt wird.