

**Petitionsvorlage Nr. P-004/2019**

**Petent:**

Frau Nora Zill aus Chemnitz und 2261  
Unterzeichner

- Einzelpetition  
 Sammelpetition  
 Mehrfachpetition

**Gegenstand:**

Nein zum Aldi auf der Bornaer Straße 65

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis				
		öffentlich/ nicht öffentlich	Abhilfe	teilw. Abhilfe	keine Abhilfe	Berück- sich- tigung	Zu- rück- weisung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	03.12.2019	öffentlich					

*Michael Stötzer*

\_\_\_\_\_  
Unterschrift



### **Beschlussvorschlag im Sinne der Petition:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität beschließt, der Petition abzuweichen.

### **Empfehlung/Beurteilung durch das Dezernat 6:**

### **Stellungnahme zur P-004/2019 – Nein zum Aldi auf der Bornaer Straße 65**

#### **Rückblick**

Anlass für die Petition war die Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19/10 „Nahversorgungsstandort Bornaer Straße 65“ (Vorlage: B-130/2019), die im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 21.05.2019 auf der Tagesordnung stand. Durch den Beschluss sollte das Bebauungsplanverfahren zur Baurechtschaffung für die Errichtung eines Lebensmittel-Nahversorgers mit max. 1.130 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eines Nachbarschaftsladens mit max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. eines Getränkemarktes eingeleitet werden. Der Begründung zum geplanten Beschluss war zu entnehmen, dass es sich bei dem Lebensmittel-Nahversorger um einen ALDI-Markt handelt und dass ALDI bei einer Realisierung des Projektes den bisherigen Markt am Standort Bornaer Straße 148 schließen würde.

Die Petition lautet: Nein zum ALDI auf der Bornaer Straße 65

Unter Zugrundelegung von § 27 der Geschäftsordnung des Stadtrates vom 26.08.2019 wird die Petition als Vorschlag eingestuft, d. h. eine an die Stadt Chemnitz gerichtete Empfehlung, künftig etwas zu tun oder zu unterlassen, nämlich im vorliegenden Fall keinen Aufstellungsbeschluss zu fassen, dessen Ziel die Baurechtschaffung für die zukünftige Etablierung eines ALDI-Marktes ist.

Eine Entscheidung über die o. g. Beschlussvorlage ist in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 21.05.2019 nicht gefallen, weil die Vorlage vertagt wurde.

#### **Beurteilung**

Zuständig für die Petition ist der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität. Ihm ist auch gemäß § 13 der Hauptsatzung die Aufgabe übertragen, über die Einleitung von Bauleitplanverfahren zu entscheiden. Die Baurechtschaffung für den großflächigen ALDI-Markt auf einem Areal, das teilweise im Außenbereich liegt (§ 35 BauGB) ist nur mittels vorhabenbezogenem B-Plan möglich.

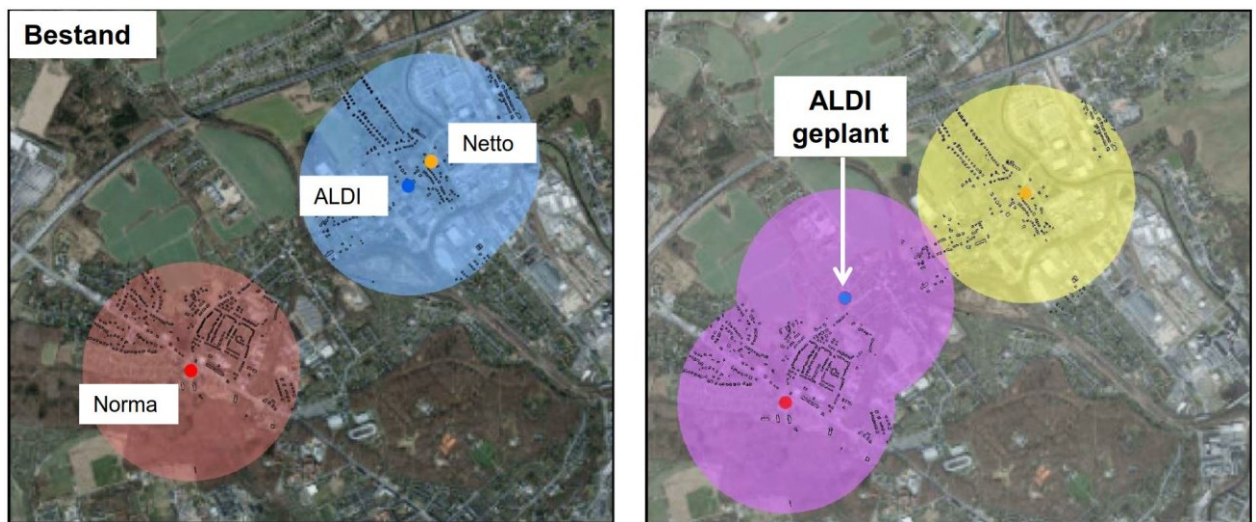
Daraus leiten sich zum Umgang mit der Petition folgende zwei Varianten ab:

1. Der Petition wird abgeholfen, d. h. der Ausschuss spricht sich gegen einen ALDI-Markt am Standort Bornaer Straße 65 aus. In diesem Fall müsste der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19/10 „Nahversorgungsstandort Bornaer Straße 65“ abgelehnt werden.
2. Der Petition wird nicht abgeholfen; der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19/10 „Nahversorgungsstandort Bornaer Straße 65“ kann gefasst werden.

#### **Beurteilung Variante 2:**

- Im SEKo Chemnitz 2020 ist folgendes Ziel verankert: „Die Nahversorgung der Bevölkerung soll möglichst flächendeckend durch ein feinmaschiges Versorgungsnetz gewährleistet werden, das auch der weniger mobilen Bevölkerung ermöglicht, in zumutbarer fußläufiger Entfernung einen Anbieter des täglichen Bedarfs zu erreichen.“

- Gemäß SEKo-Monitoringbericht Chemnitz 2018, Zwischenbericht für den Zeitraum 2007 bis 2016 (s. I-054/2018, S. 58), hat sich der Anteil der Bevölkerung mit fußläufig erreichbarer Nahversorgung in Chemnitz leicht reduziert. Bei dem Indikator der fußläufigen Erreichbarkeit eines größeren Lebensmittelmarktes innerhalb von 14 Minuten sank der Einwohneranteil von 80,7 % (2007) auf 80,1 % (2016).
- Die Verlagerung des ALDI-Marktes vom jetzigen Standort Bornaer Straße 148 zum geplanten Standort Bornaer Straße 65 wäre geeignet, eine im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016 identifizierte Nahversorgungslücke, auf die mit Ausweisung des Suchraums Borna-Heinersdorf reagiert wurde, zu schließen.
- Bei Umsetzung des Vorhabens würden ca. 900 Einwohner zusätzlich, d. h. im Saldo, wohnungsnah in einem modern aufgestellten Lebensmittelmarkt einkaufen können. Gesamtstädtisch würde sich der Anteil von Einwohnern, die wohnungsnah einkaufen können (bis zu 14 min. Fußweg), wieder von 80,1 % auf 80,5 % erhöhen.



Beurteilung der Variante 1 sowie der Argumentation der Petition:

Bei der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Chemnitz 2016 wurde als Datenbasis auf eine Kompletterhebung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet zurückgegriffen. Auch der kleine Lebensmittelladen am Standort Bornaer Straße 41 war Bestandteil der Erhebung (Katzmann's Laden). Entscheidend für die Identifizierung der Suchräume war die Beantwortung der Frage, ob das örtliche Nachfragepotenzial hoch genug ist, um hier einen großen Nahversorger rentabel betreiben zu können (Tragfähigkeit) ohne die Zentren zu gefährden (Verträglichkeit).

Die Ansiedlung eines größeren Nahversorgers entspricht aus Sicht der Stadtverwaltung den Wünschen und Erwartungen der Kunden an eine attraktive Nahversorgungsstruktur. Der Beitrag kleiner Läden zur Nahversorgung ist in diesem Zusammenhang als sinnvolle Ergänzung anzusehen, die durch Zusatzleistungen (z. B. Postfiliale, Lieferungen an die Kunden nach Hause) überzeugen können.

Zu den in der Petition angesprochenen Verkehrsaspekten wird angemerkt:

- Gemäß einer Aussage von ALDI zum Standort Bornaer Straße 148 wird dieser Markt ungefähr hälftig aus Richtung des Kreisverkehrs (Glösa, Heinersdorf) und aus Richtung Leipziger Straße (Borna, Wittgensdorf) angefahren.

- Aus Sicht der Verwaltung lässt sich daraus ableiten, dass sich die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf der Bornaer Straße nur sehr unwesentlich ändern würde, denn die Kunden aus Richtung Glösa und Heinersdorf müssten zwar die Bornaer Straße etwas weiter in westliche Richtung befahren, im Gegenzug müssten die Kunden aus Borna und Wittgensdorf nur einen kurzen Teilabschnitt der Bornaer Straße befahren. Beide Effekte gleichen sich ungefähr aus.
- Die Behauptung, die Anwohner würden in ihrer Nachtruhe gestört, wird nicht geteilt, weil es üblich ist, genau das durch Festsetzungen zum Schallschutz bzw. Auflagen in einer Baugenehmigung zu den Lieferzeiten auszuschließen (z. B. Ausschluss der Anlieferung zwischen 22:00 und 7:00 Uhr).
- Die Auerswalder Straße würde sicher nicht bei Umsetzung des Vorhabens von einer Anliegerstraße zur Verkehrsader. Die Verkehrserschließung erfolgt von der Bornaer Straße.

Der Innenraum des jetzigen ALDI-Marktes wurde im Jahr 2018 im Hinblick auf Möblierung, Regalierung und Plakatierung auf den aktuellen Stand gebracht. Eine Gebäudesanierung fand nicht statt.

Am bestehenden Standort ist ALDI lediglich Mieter. Ob das Gebäude nach einem möglichen Auszug von ALDI zu einer Ruine würde, ist nur eine Vermutung. Dem Eigentümer der Immobilie darf vielmehr ein großes Interesse an einer wirtschaftlichen (Nach-)Nutzung unterstellt werden.

In die Entscheidungsfindung einzubeziehen ist auch das Thema Verlässlichkeit. Es gibt eine fundierte Beschlusslage (SEKo, Einzelhandels- und Zentrenkonzept), die als Richtschnur für das Handeln der Verwaltung fungiert. Darauf aufbauend fanden im Vorfeld der Beschlussvorlage zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19/10 „Nahversorgungsstandort Bornaer Straße 65“ intensive Ämterabstimmungen statt und es wurde z. B. eine umfassende Verpflichtungserklärung mit dem Antragsteller ausgearbeitet. Der Antragsteller hat darüber hinaus seine Aktivitäten auf die städtische Beschlusslage ausgerichtet, bis hin zum Erwerb einer Immobilie.

Zum Abschluss wird darauf hingewiesen, dass im Baugenehmigungsamt seit dem 22.08.2019 ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines SB-Marktes mit einer Verkaufsfläche von < 800 m<sup>2</sup> auf den zwei Flurstücken 19/4, 19/b der Gemarkung Borna vorliegt. Anders als beim Antrag zum o. g. vorhabenbezogenen B-Plan (dessen Plangebiet beinhaltet zusätzlich das Flurstück 19/3 der Gemarkung Borna) wäre dieser Markt nach § 34 BauGB zulässig, weil er weder großflächig ist (< 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) noch Grundstücke beanspruchen würde, die dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen sind. Würde der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität der Petition abhelfen, sich also für ein Nein zum ALDI am Standort Bornaer Straße 65 aussprechen, dann müsste die Verwaltung – entgegen der o. g. Beschlusslage zum SEKo und zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept – agieren und einen B-Plan aufstellen, gemäß dessen Festsetzungen ein entsprechender Einzelhandelsbetrieb nicht zulässig wäre.

#### Empfehlung

Die genannten Stadtratsbeschlüsse sind und bleiben die Basis für das Handeln der Verwaltung. Es gilt deren Zielstellung zur Verbesserung der Nahversorgung umzusetzen. Die geplante Verlagerung des ALDI-Marktes steht damit im Einklang. Deshalb wird empfohlen, der Petition nicht abzuweichen.