

Beschlussvorlage Nr. B-371/2014

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:
Lebensmittelmarkt Jakobstraße

		Status	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	09.12.2014	öffentlich			

Wesseler

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

Die geplante Verlagerung des Netto Marken-Discount-Marktes von der Jakobstraße 10 zur Jakobstraße 39b, Flurstücke 3715, 2037/1 und tlw. 2036/2 der Gemarkung Chemnitz, mit einer Verkaufsfläche von 800 m² ist mit Beschlusspunkt 4c des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Chemnitz in der Fassung vom 09.11.2011 vereinbar. Dem Vorhaben wird zugestimmt.

Begründung:

Seit dem 30.09.1997 ist am Standort Jakobstraße 10 im Süden des Stadtteils Sonnenberg ein Netto Marken-Discount-Markt ansässig. Dieser Markt hat eine Verkaufsfläche von 625 m² und verfügt weder über einen Bäcker noch eine Frischfleischtheke.

Das Bestandsobjekt entspricht laut Aussage der Netto Marken-Discount AG & Co. KG in allen Belangen nicht mehr den Anforderungen der heutigen Zeit. Die Gesellschaft benennt die Defizite wie folgt:

- Der Markt ist für das derzeitige Netto-Sortiment zu klein.
- Die Regale sind viel zu hoch und die Gänge dementsprechend zu schmal, worunter die Kundenfreundlichkeit leidet.
- Die Randlage am Ende der Jakobstraße im Bereich der Trasse der Deutschen Bahn zieht das sozial schwache Publikum zum Trinken rings um den Markt an. Es wird überall hin uriniert und Müll einfach weggeworfen.
- Wer aus dem Umfeld mobil ist, meidet den Netto-Markt.
- Dieser Zustand wird von der Geschäftsleitung der Netto Marken-Discount AG & Co. KG so nicht mehr länger toleriert. Falls es nicht gelingen sollte, 2015 einen Umsetzungsstandort zu eröffnen, wird der Bestandsmarkt mit Sicherheit in absehbarer Zukunft geschlossen werden.

Aufgrund der o. g. Standortdefizite möchte die Netto Marken-Discount AG & Co. KG den Markt so schnell wie möglich zum attraktiveren Standort Jakobstraße 39b/ Ecke Tschairowskistraße verlagern.

Im Folgenden wird die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2011 geprüft, das der Stadtrat am 09.11.2011 beschlossen hat. Das Konzept enthält im Beschlusspunkt 4 Kriterien, bei deren Erfüllung Einzelhandelsbetriebe auch dann zugelassen werden können, wenn sie – wie vorliegend – nicht in einem zentralen Versorgungsbereich liegen. Die Zulassung von Ausnahmen unterliegt dem Zustimmungsvorbehalt des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthält unter Beschlusspunkt 4c folgende Ausnahmeregel:

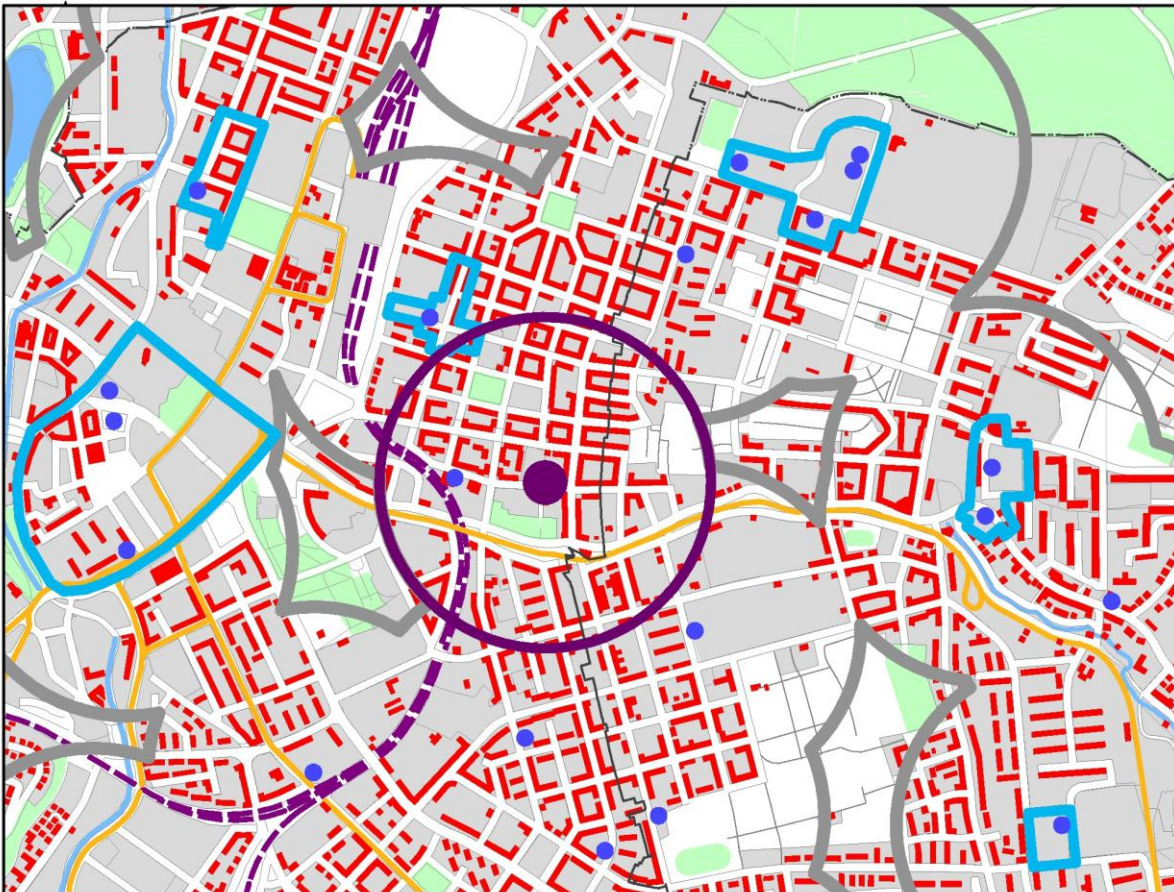
„Bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können

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

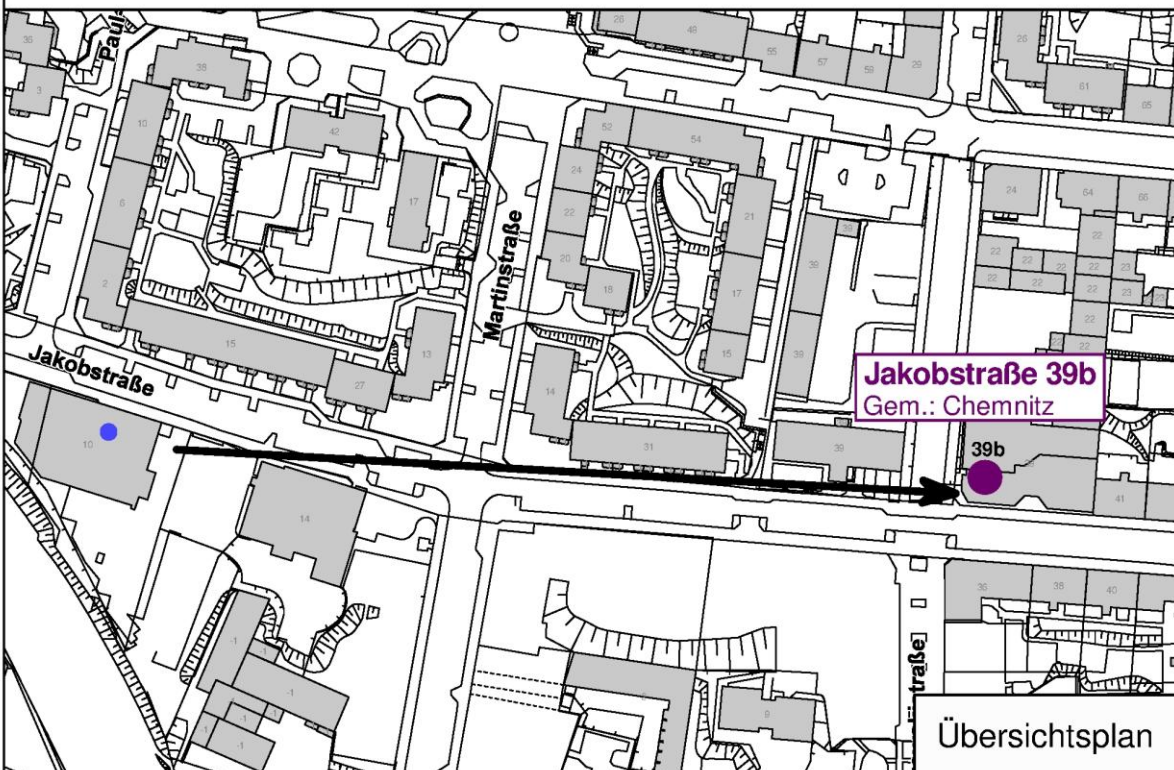
zugelassen werden, wenn die Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht mehr als 300 qm umfasst.

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.“

Vorliegend handelt es sich um eine Verlagerung um 280 m in östliche Richtung. Der folgende Übersichtsplan veranschaulicht den Standort und sein Umfeld.



- geplante Verlagerung Netto-Markt
- Radius 500 m (fußläufiger Einzugsbereich)
- vorhandene Standorte
(Discounter, Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser)
- Zentraler Versorgungsbereich
- Wohngebäude



Jakobstraße 39b
Gem.: Chemnitz

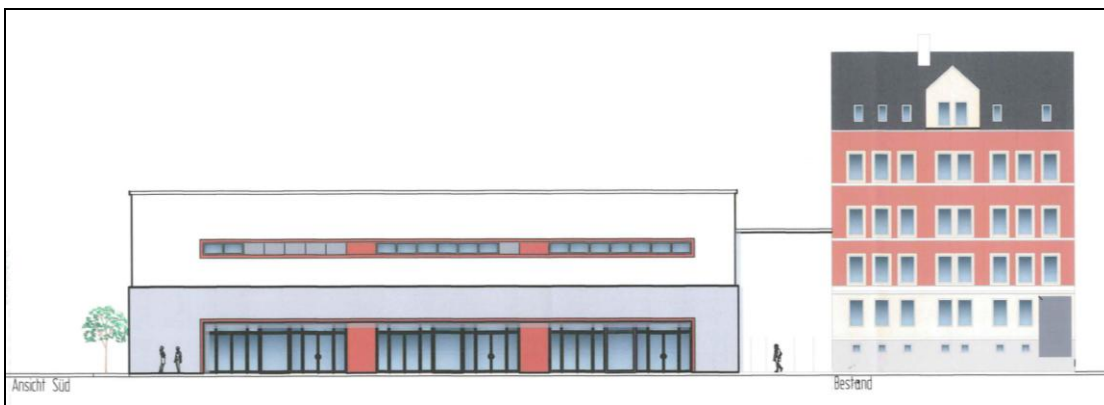
Übersichtsplan

Die Verkaufsfläche würde sich von 625 m² um 175 m² auf 800 m² erhöhen. Aufgrund der geringen Verkaufsflächenerhöhung und des Nichtüberschreitens der Schwelle zur Großflächigkeit ist kein Verträglichkeitsgutachten erforderlich. Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen (A-, B-, C- und D-Zentren) sind nicht zu erwarten.

Im Ergebnis erfüllt das Vorhaben die Kriterien der zitierten Ausnahmeregel 4c des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, weil diese Regel Verlagerungen um bis zu 300 m gegenüber dem jeweiligen Bestandsstandort gestattet. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass die Verkaufsfläche nach der geplanten Verlagerung die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) nicht überschreiten wird.

Des Weiteren sind bei der Bewertung des Vorhabens folgende Punkte relevant:

- Der geplante Standort ist keine Randlage, sondern gut in das Wohngebiet des südlichen Sonnenbergs integriert und für viele Bewohner fußläufig erreichbar.
- Durch die im Lebensmittelmarkt vorgesehene Fleischtheke und den geplanten Backshop verbessert sich das Angebot für die Kunden qualitativ.
- Durch Schließung des PENNY-Marktes Sonnenstraße 17 im Oktober 2012 hat sich die Nahversorgungslage im südwestlichen Teil des Sonnenberges bereits etwas verschlechtert. Durch die Verlagerung des Netto-Marktes kann einer gravierenden Verschlechterung der Nahversorgungssituation im Gebiet des südlichen Sonnenberges vorgebeugt werden.
- Das geplante Vorhaben weist eine stadtgestalterisch wünschenswerte Zweigeschossigkeit zur Jakobstraße auf (s. folgende Südansicht) und tritt an die Stelle von derzeit leerstehenden, ehemals gewerblich genutzten Gebäuden, die als Missstand zu bewerten sind.



Fazit

Die geplante Verlagerung des Lebensmittelmarktes ist mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2011 vereinbar. Das Vorhaben kann zugelassen werden.

Eine Umsetzung des Projektes ist als Beitrag zu werten, die Nahversorgung im Stadtteil Sonnenberg, der die drittgrößte Einwohnerdichte der Chemnitzer Stadtteile aufweist, auch in Zukunft abzusichern.