04 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Erfurt
LANDESHAUPTSTADT
THÜRINGEN
Der Oberbürgermeister

Titel der Drucksache:

Grundsatzentscheidung zur Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Marbach - Nahversorgung

Drucksache	0875/13
Stadtrat	Entscheidungsvorlage öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	20.06.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Marbach	28.08.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	03.09.2013	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	11.09.2013	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01
Der geplante Umbau und die Neueinrichtung eines Lebensmittelmarktes im Objekt Bergener Straße 18 in Marbach werden als städtebaulich sinnvoll unterstützt.

02
Die Stadtverwaltung wird zur Unterstützung dieser Entwicklung beauftragt, für ihr Verwaltungs-handeln folgende städtebauliche Konzeption der Nahversorgung im Ortsteil Marbach zu Grunde legen:

- Der Standort Bergener Straße ist auf Grund seiner integrierten zentralen Lage aus städtebaulicher Sicht der Vorzugsstandort für die Sicherung der Nahversorgung in Marbach.
- Aus städtebaulichen Gründen wird zur Sicherung der nachhaltigen Erhaltung und Ent-wicklung dieses Nahversorgungsstandortes und zur Vermeidung von schädlichen Aus-wirkungen auf diesen Nahversorgungsstandort ein Planerfordernis für die Aufstellung von Bebauungsplänen für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe im Ortsteil Marbach nicht gesehen.

03
Soweit bis zum 31.12.2014 die Nahversorgung des Ortsteils Marbach am Standort Bergener Straße nicht gewährleistet werden kann, ist durch die Stadtverwaltung eine geänderte städtebauliche Konzeption vorzulegen.

© Stadt Erfurt

20.06.2013, gez. A. Bausewein
Datum, Unterschrift

© Stadt Erfurt

Nachhaltigkeitscontrolling	Nein	X	Ja, siehe Anlage	**Demografisches Controlling**	Nein	X	Ja, siehe Anlage
Finanzielle Auswirkungen	X	Nein	Ja →	**Nutzen/Einsparung**	X	Nein	Ja, siehe Sachverhalt
		↓		Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt		Nein	Ja	**Gesamtkosten**			**EUR**
		↓					

	2013	2014	2015	2016
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR

Deckung siehe Entscheidungsvorschlag

Fristwahrung

X Ja Nein

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 - Übersichtsplan - nicht öffentlich

Die Anlage liegt im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Beschlusslage:

Rechtswirksamer Flächenutzungsplan - Feststellungsbeschluss vom 13.07.2005 (Beschluss Nr.: 128/2005), bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 11/2006 vom 27.05.2006.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fassung vom 18.02.2009) - Stadtratsbeschluss Nr. 0252/09 vom 29.04.2009 - Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10 vom 05.06.2009

Vorhaben- und Erschließungsplan MAR138 für das Gebiet Marbach Meininger Straße, südlich Luckenauer Straße, rechtswirksam seit dem 02.10.1993

DS 2531/11 - Festlegung aus der nichtöffentl. Sitzung des StU vom 06.12.11 zum TOP 5.3 - Antrag auf Einleitg. B.-planverfahrens: Errichtung Lebensmittelmarkt Marbach, nördlich der Bodenfeldallee (DS 0914/11)

Sachverhalt:

Zu Beginn der 90er Jahre wurde durch den Magistrat bzw. den Rat der Stadt Erfurt beschlossen, dass der Ortsteil Marbach zu einem Wohnungsbauschwerpunkt der Stadt Erfurt entwickelt werden sollte. In den darauffolgenden Jahren wurde der Neubau von Wohngebäuden mittels Rahmenplanungen und Bauleitplänen planerisch begleitet und umgesetzt. Die Marbacher Bevölkerung wuchs in den Jahren von ca.

© Stadt Erfurt

920 Bewohnern 1992 auf mittlerweile ca. 3.800 Bewohnern an.

Nach Fertigstellung der Baugebiete MAR 413, MAR 414 und MAR 628 sowie Bebauung der restlichen Baulücken in den übrigen Baugebieten und der Ortslage ist nach aktueller Prognose von einer Gesamtbevölkerung in Marbach von ca. 4.300 bis ca. 4.500 Einwohnern auszugehen.

Im Bereich der Bergener Straße wurde im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplans MAR138 die planerische Umsetzung eines Einzelhandelsmarktes zur Nahversorgung mit ca. 790 m² Verkaufsfläche ermöglicht und ca. 1995 baulich realisiert. Im Laufe der Jahre wurde jedoch dieser Markt in Größe und Angebot durch den Betreiber reduziert und ist seit November 2011 geschlossen.

Gemäß der "DS 2531/11 - Festlegung aus der nichtöffentl. Sitzung des StU vom 06.12.11 zum TOP 5.3 - Antrag auf Einleitg. B.-planverfahrens: Errichtung Lebensmittelmarkt Marbach, nördlich der Bodenfeldallee (DS 0914/11)" wurden umfangreiche Untersuchungen für Alternativstandorte zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes vorgenommen.

Alternative Ansiedlungsmöglichkeiten für einen Einzelhandelsmarkt zur Nahversorgung in dem Ortsteil haben sich auf Grund der Entscheidung des Stadtrates (Festplatz), der nicht gegebenen Verfügbarkeit bzw. Verkaufsbereitschaft von Grundstückseigentümern oder deren Kaufpreisvorstellungen sowie auf Grund planungsrechtlicher Ausschlussgründe (z.B. Darstellung Regionalplan) im Ortsteil Marbach nicht ergeben.

Der Standort Bergener Straße ist städtebaulich integriert und aus allen Teilen des Ortsteils auch fußläufig gut erreichbar. Nach seiner Lage, der maximal nutzbaren Verkaufsfläche von ca. 790 m² und den verfügbaren Stellplätzen besitzt der Standort die technisch besten Vorrausetzungen für die Betreibung eines nachfragegerechten Nahversorgers.

Die Reaktivierung des Marktes in der Bergener Straße sowie die Aktivitäten des Eigentümers für einen Umbau und eine Anpassung des Marktes und der Anlieferzone an die aktuellen Bedürfnisse der Betreiber bedarf entsprechender finanzieller Aufwendungen.

Die Ausweisung eines weiteren Standortes für einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb besonders in Randlage an einer Hauptverkehrsstraße dürfte die Entwicklung und Sicherung des bestehenden Standortes Bergener Straße definitiv ausschließen.

Um potentiellen Betreibern eine Entwicklung des bestehenden Standortes Bergener Straße und langfristige Perspektiven zu ermöglichen, ist es erforderlich, konkurrierende Einzelhandelsentwicklungen im direkten räumlichen und funktionalen Verflechtungsbereich (insbesondere an den Hauptverkehrsstraßen Marbacher Chaussee, Bodenfeldallee oder Schwarzburger Straße) durch einen Grundsatzbeschluss des Stadtrates hinreichend verlässlich auszuschließen.

Nach umfangreichen Initiativen und Aktivitäten der Verwaltung und des Eigentümers ist ein Betreiber eines Lebensmittelnahversorgers für den Standort Bergner Straße gefunden worden:

Durch den zukünftigen Betreiber wurde schriftlich gegenüber der Verwaltung dargelegt:

1. Als Eröffnungstermin ist der 01.03.2014 avisiert.
2. Mieter und Vermieter benötigen für die Investitionssicherheit schnellstmöglich ein Bekenntnis des Stadtrates zum Standort Bergener Straße, um so frühzeitig mit der Neuordnung der Mietverhältnisse und den baulichen Aktivitäten beginnen zu können.
3. Die Verkaufsfläche wird ca. 750 Quadratmeter betragen.
4. Es sollen Waren des täglichen Bedarfs angeboten werden. Dazu gehört die ganze Palette eines Vollsortimenters. Es wird angestrebt, mindestens 5000 Artikel zu führen. Handelspartner ist eine große Lebensmitteleinzelhandelskette.

© Stadt Erfurt

5. Die Fläche für die Obst- und Gemüseabteilung soll ca. 100 Quadratmeter betragen. Die Länge des Frischeregals (Mopro) soll ca. 16 Meter lang sein.
6. Ein hiesiger Fleischermeister wird die Fleischabteilung wieder übernehmen. Der Kunde kann somit ständig von einem Angebot an frischem Fleisch und Wurst partizipieren.
7. Es wird angestrebt, einen Postschalter im Markt zu integrieren. Weitere Serviceangebote sollen sich am Kunden orientieren.
8. Für den Markt sind 28 - 40 PKW Stellplätze vorhanden und aufgrund der integrierten Lage als ausreichend angesehen.

Fazit:
In Anbetracht der Gesamtbevölkerungsentwicklung in dem Ortsteil Marbach (maximale Einwohnerzahl unter 5000) ist davon auszugehen, dass die betriebswirtschaftlich erforderliche Mantelbevölkerung ledig-lich für einen Nahversorger ausreichend ist.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll den bestehenden und gut integrierten Markt in der Bergener Straße als Standort zu sichern und zu entwickeln.

Die nachhaltige Betreibung des Marktes Bergner Straße kann durch einen Lebensmittelnahversorger lediglich unter Ausschluss weiterer konkurrierender Anbieter in Ortsrandlage gewährleistet werden. Da die Stadt mit einer derartigen Konzeption städtebauliche Ziele verfolgt (z.B. eine gute Erreichbarkeit für nicht mobilisierte Kreise der Bevölkerung) ist der damit einhergehende Konkurrenzschutz legitim.

Durch einen potentiellen Betreiber wird dargestellt, den Standort Bergener Straße bis zum Frühjahr 2014 mit einem Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit bis zu 5.000 Artikeln sowie weiteren Service-angeboten zu reaktivieren.
Durch einen Grundsatzbeschluss des Stadtrates sollen dazu konkurrierende Einzelhandelsentwicklungen auf anderen schlechter integrierten Standorten ausgeschlossen werden.
Da derartige Vorhaben eines Bebauungsplanes bedürften, liegt es in der Hand der Stadt, im Rahmen ihrer Planungshoheit zur Sicherung des städtebaulich sinnvollen Standortes anderweitige Entwicklungen auszuschließen.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling:
Gegenstand der Vorlage ist der Ausschluss von Bebauungsplanverfahren zur Schaffung der planungs-rechtlichen Umsetzung von Einzelhandelsbetrieben im Ortsteil Marbach nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Bebauungsplanverfahrens zum bestehenden Bebauungsplan MAR138 waren sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch die Belange der Bevölkerungs-entwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermitteln, zu wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeits-controlling und das demografische Controlling war somit integraler Bestandteil des Bebauungsplan-verfahrens MAR138 und erfolgen nun nicht gesondert.

© Stadt Erfurt