

Datum: 09.04.2024

Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	08.04.2024	nicht öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	22.04.2024	öffentlich				
Wirtschaftsförderungsausschuss	22.04.2024	öffentlich				

Inhalt: Erweiterung Lebensmitteldiscounter an der Leibnizstraße (Südvorstadt)

Grundlage:

Beraten und abgestimmt: Plauener Straßenbahn GmbH,
Fachgebiet Tiefbau

Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind:

Verantwortlich für Durchführung: Fachgebiet Stadtplanung & Umwelt

Beschlussvorschlag:

Der Stadtbau- und Umweltausschuss sowie der Wirtschaftsförderungsausschuss der Stadt Plauen nehmen die Planung zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters an der Leibnizstraße zur Kenntnis und beauftragen die Stadtverwaltung damit, die Fläche mit der Flurstücknummer 2256/12 (Gemarkung Plauen) zeitnah aus der Grünanlagen- und Gebührensatzung herauszulösen.

Sachverhalt:

Der bestehende Lebensmittelstandort Leibnizstr. 4 ist von hoher Bedeutung, um die Grundversorgung in der Südvorstadt und der angrenzenden Stadtbereiche langfristig abzusichern. Der besondere Vorteil des Standortes ist neben der fußläufigen Erreichbarkeit und der direkten Anbindung an Bus und Straßenbahn zugleich die gute Erreichbarkeit mit dem PKW.

Die seit rund 30 Jahren bestehende Immobilie wird derzeit vom Lebensmitteldiscounter Penny (ein Unternehmen der REWE) betrieben. Es ist bekannt, dass der bestehende Standort aufgrund der Größe der Verkaufsfläche und der Kfz-Stellplatzsituation nicht wettbewerbsfähig ist. Darüber hinaus sind energetische, bauliche und optische Instandsetzungsmaßnahmen sowie Erneuerungen an der technischen Gebäudeausstattung angezeigt. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird jedoch nicht ausgeführt, da auch anschließend der Standort hinsichtlich der Verkaufsflächengröße und der Stellplatzanlage hinsichtlich Anzahl, Stellplatzgröße und Organisation (gefangene Parkplätze) nicht den Anforderungen entspricht, die gleichermaßen von den Kunden und den potentiellen Betreibern an einen modernen und langfristig überlebensfähigen Nahversorgerstandort in der Südvorstadt gestellt werden. Daher ist es das gemeinsame Ziel vom Grundstückseigentümer und der Stadt Plauen, den Standort Leibnizstraße 4 mangels Alternative langfristig zu stärken und als Nahversorgungsstandort zukunftsfähig aufzustellen. Dieses Ziel deckt sich vollständig mit dem bestehenden und dem in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzept der Stadt Plauen.

Zur Umsetzung eines nachhaltigen Konzeptes ist die Einbeziehung benachbarter Grundstücke erforderlich. Die einzig infrage kommende Fläche zur Arrondierung des Grundstücks liegt im Bereich der Straßenbahndschleife Südvorstadt und ist somit Bestandteil der Satzung über die Benutzung der öffentlichen Grünanlagen der Stadt Plauen und die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Grünanlagen der Stadt Plauen (Grünanlagen- und Gebührensatzung). Um bauliche Veränderungen und eine ansprechende Neugestaltung des Areals realisieren zu können, muss die Fläche aus dem Geltungsbereich der Satzung gelöst werden.

Der Grundstückseigentümer hat den auf stationären Einzelhandel spezialisierten Projektentwickler, die IIC - Institut für Immobilien-Consulting GmbH aus Uhingen (bei Stuttgart), in 2022 beauftragt, in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein genehmigungsfähiges Konzept zu erstellen, das sowohl aus Kunden- als auch aus Betreibersicht die Zielvorgaben unseres bestehenden Einzelhandelskonzeptes optimiert und langfristig absichert. Die IIC koordiniert sämtliche Maßnahmen und Dienstleister sowie die Abstimmung mit den infrage kommenden Betreibern des Lebensmittelmarktes. Diese Dienstleister sind Stadt und Handel GmbH aus Leipzig (Verträglichkeitsgutachten), HPC AG aus Merseburg (Baugrund und Altlasten), P+S GmbH Ingenieure und Architekten aus Ansbach (Bauantragsplanung inkl. 3D-Visualisierung) sowie für den sensiblen Bereich der Planung der Außenanlagen, Grünanlagen inkl. Grünausgleich das Planungsbüro bp Bauplanung Plauen GmbH Ingenieure und Architekten aus Plauen.

Hintergrund:

In dem betrachteten Bereich der Südvorstadt leben 1.865 Einwohner (Stand 06/2023), davon 222 Kinder von 0 bis 14 Jahren. Die Einwohnerzahl ist seit den letzten zehn Jahren stabil. Dazu trugen u. a. auch der Neubau eines hochwertigen Mehrfamilienhauses an der Südstraße sowie umfangreiche Sanierungen von Bestandsgebäuden bei.

Im Fachkonzept Städtebau und Denkmalpflege, als Bestandteil der Fortschreibung des „Stadtkonzeptes Plauen 2033“, wird die langfristige Sicherung der Nahversorgung im Bereich Südvorstadt als Städtebauliches Entwicklungsziel festgelegt, um die Südvorstadt als Wohnstandort zu erhalten und zu stabilisieren.

Das im Einzelhandelskonzept 2007 abgegrenzte Nahversorgungszentrum Südvorstadt befindet sich im Süden der Kernstadt Plaunens. Das Nahversorgungszentrum umfasst Abschnitte der Fichtestraße, der Leibnizstraße sowie der Hegelstraße. Die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums ist mit dem PKW als gut einzustufen, eine ausreichende Erschließung ist über die Oelsnitzer Straße (B 92) gewährleistet, welche die Kernstadt mit der Autobahn A 72 verbindet (Anschlussstelle 6 – Plauen Süd).

Das bestehende Nahversorgungszentrum übernimmt seit 1993 die Versorgungsfunktionen v. a. für den Stadtteil Südvorstadt, Reinsdorf sowie Unterlosa und Oberlosa. Insgesamt umfasst das Kerneinzugsgebiet rund 2.900 Einwohner.

Bestandsdaten aus dem Jahr 2013 mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 630 m² zeigen auf, dass die Verkaufsflächengröße nicht weiter vergrößert werden kann und damit nicht mehr zukunftsfähig zu betreiben ist. Mit diesem Hintergrund unterbleiben erforderliche Investitionen in die Bausubstanz, die technische und energetische Gebäudeausstattung, weswegen sich der Standort in einem stetigen Trading-Down-Prozess befindet.

Hinsichtlich des öffentlichen Nahverkehrs verfügt der Standort mit der Straßenbahnlinie 5 sowie einer Bushaltestelle, die von zwei Buslinien bedient wird, über eine gute ÖPNV-Anbindung.

Dem ruhenden Verkehr stehen straßenbegleitende Parkmöglichkeiten zur Verfügung, das Kundenparkplatzangebot des im Standortbereich verorteten Lebensmitteldiscounters Penny ist als nicht marktadäquat zu beurteilen: Sowohl die Stellplatzanzahl, die Stellplatzabmessungen sowie die Stellplatzorganisation (gefangene Parkplätze) lässt einen wettbewerbsfähigen Betrieb des Standortes nicht zu.

In der Summe führt dies dazu, dass der bestehende Mietvertrag mit Penny zum 31.12.2024 ausläuft.

Bei der Betrachtung der räumlichen Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche wird deutlich, dass in den südlichen Bereichen der Kernstadt (Süd- und Ostvorstadt) keine zentralen Versorgungsbereiche in fußläufiger Entfernung erreichbar sind. Die Erhaltung des Nahversorgungsstandortes Südvorstadt weist somit eine hohe Bedeutung für die Sicherstellung der fußläufigen Nahversorgung in diesen Bereichen auf.

Sollten sich perspektivisch Möglichkeiten zur Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches (z. B. durch Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters) im Süden der Plauener Kernstadt ergeben, so sollen diese von Seiten der Stadtverwaltung proaktiv begleitet werden. Auch eine Stärkung der nur bedingt marktadäquaten Einzelhandelsstrukturen am Nahversorgungsstandort Südvorstadt ist aus fachgutachterlicher Sicht wünschenswert.

Aus den genannten Gründen empfiehlt die Stadtverwaltung die Planung zu unterstützen und die Fläche mit der Flurstücknummer 2256/12 (Gemarkung Plauen) zum nächstmöglichen Zeitpunkt aus der Grünanlagen- und Gebührensatzung herauszulösen.

Anlage:

- 1 - Karte mit Flurstücknummer
- 2 – aktueller Planstand

Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro			
Folgekosten des Beschlusses		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
<u>Anmerkungen:</u>			

Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt?	<input type="checkbox"/> ja
-----------------------	-----------------------------

Veränderung zum Planansatz				<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> mehr	<input type="checkbox"/> weniger		
Haus- halts- jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt	Nummer	<input type="checkbox"/> Produkt	<input type="checkbox"/> Investition	<input type="checkbox"/> E-Liste	<input type="checkbox"/> INST-Liste	<input type="checkbox"/> Z-Liste
	<input type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit	<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit					
	<input type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit	<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit					