

Sachverhaltsdarstellung

Im Rahmen der Behandlung der Vorlage „Einzelhandelssituation in Fischbach“ im Ausschuss für Recht, Wirtschaft und Arbeit (RWA) am 09.02.2011 wurde über die Bedarfssituation und die Handlungsoptionen zur Verbesserung der Nahversorgung in Fischbach berichtet. Der dabei eruierte Bedarf eines Lebensmittelsupermarktes in Form eines Vollsortimenters mit einer, von der Verwaltung festgelegten Verkaufsfläche von 1200 m² führte zur Überprüfung folgender, in Frage kommender Standorte:

Standortbereich 1

Bereich Georg-Silberhorn-Straße (Bebauungsplan Nr. 4063)

In dem seit 12.07.2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4062 – „Am Hartgraben“ sind beiderseits der Georg-Silberhorn-Straße Mischgebietsflächen planungsrechtlich festgesetzt, in denen grundsätzlich Einzelhandelsnutzungen möglich wären.

Aufgrund der gegebenen Eigentümerstruktur kann trotz jahrelanger Bemühungen der Stadt und eines betroffenen Lebensmitteleinzelhändlers wegen nicht verfügbarer Erweiterungsflächen sowohl die Option einer Bestandserweiterung der Fa. NORMA in diesem Bereich wie auch die Neuansiedlung eines Nahversorgers auf anderweitigen derzeit unbebauten Privatflächen kurzfristig nicht gesehen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zwar mit dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, jedoch beinhaltete dieser im wesentlichen Rückübertragungen/ Verkäufe von Teilflächen, Übernahme von ökologischen und naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, Sicherheitsleistungen sowie diverse gegenseitige sonstige Verpflichtungen. Bauungsverpflichtungen jedweder Art und Baufristen waren nicht Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

Standortbereich 3

Bereich Dickensstraße

Bereits in der Sitzung am 18.10.1989 hatte der Stadtrat das Bebauungsplanverfahren Nr. 4225 für ein Gebiet westlich der Autobahn A9 (München – Berlin) und südlich der Fischbacher Hauptstraße eingeleitet und die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen. Die Darlegung der Planungsziele erfolgte in Form der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 13.11.1989 bis 13.12.1989.

Planungsziel 1989:

Festsetzung von Gewerbegebieten; Sicherung und Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Möbelhauses mit der Festsetzung: Sondergebiet Einzelhandel - Möbel.

Das Bebauungsplanverfahren konnte längere Zeit nicht weitergeführt werden, da eine Entscheidung der Eigentümer über die künftige Nutzung des ehemaligen Möbelhauses an der Dickensstraße nicht herbeizuführen war. Wegen der notwendigen Erschließung „gefangener Grundstücke“ im Süden des Geltungsbereiches war auch die Ausgrenzung des Areals des ehemaligen Möbelhauses nicht möglich.

Nachdem sich die Eigentümer für eine gewerbliche Nutzung entschieden hatten, wurde das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage eines Vorentwurfes

des Stadtplanungsamtes vom 17.01.2001 in der Zeit vom 01.03.2001 bis 12.04.2001 durchgeführt.

Planungsziel 2007:

Festsetzung als Gewerbegebiet mit Erschließung über die Dickensstraße; Teile als Mischgebiet; Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan; Reduzierung des ursprünglich vorgesehenen Erschließungsaufwandes auf ein sinnvolles Minimum; Kreisverkehr im Einmündungsbereich Dickensstraße/ Fischbacher Hauptstraße zur Verkehrsberuhigung.

Im Weiteren ruhte das Bebauungsplanverfahren wieder, bis über die Zukunft des städtischen Bauhofes an der Dickensstraße eine Entscheidung getroffen wurde.

Aufgrund der zwischenzeitlich durch das Baureferat unter Beteiligung des Amtes für Wirtschaft geführten Gespräche sollten die Flächen der Fa. „Möbel Liebel“ als Standort für einen Nahversorger mit maximal 1.250 qm Verkaufsfläche (incl. Bäcker, Metzger etc.) weiterverfolgt werden. Grundsätzlich sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens mit den Festsetzungen eines SO-Gebietes „Großflächiger Einzelhandel“ geschaffen werden.

Wegen der günstigen Lage und Voraussetzungen wurde in der RWA-Vorlage vom 09.02.2011 die Wiederaufnahme von Verhandlungen mit dem Eigentümer von Standort Nr. 3 an der Dickensstraße empfohlen.

Die mit dem Grundstückseigentümer daraufhin aufgenommenen Verhandlungen verliefen aufgrund der als zu gering/ wirtschaftlich nicht akzeptabel eingeschätzten Verkaufsfläche (1.250 m²) erfolglos; schließlich wurden die Verhandlungen seitens der Verwaltung nach Zurückweisung einer schriftlichen Grundzustimmungserklärung, die hinsichtlich des Regelungsbedarfs als Voraussetzung zur Schaffung von neuem Baurecht in einem städtebaulichen Vertrages akzeptiert werden sollte, Mitte des Jahres 2011 wieder eingestellt.

Befragung ausgewählter Fischbacher Einzelhändler zur geplanten Ansiedlung eines SB-Marktes

Durch die Verwaltung erfolgte eine Kontaktaufnahme mit der Gemeinschaft der Fischbacher Unternehmer (Fi-Net).

Anlass der Gespräche bildete vor allem die Zusage der Verwaltung, im Vorfeld der weiteren Planungsüberlegungen und Aktivitäten die Einzelhändler zu ihrer Meinung zu dem geplanten Einzelhandelsprojekt bezüglich Sortimente, Kaufkraftumlenkungen, Umsatzeinbußen, Mitnahme-/ Aufwertungseffekte zu befragen, um in der Weiterführung von Bebauungsplanverfahren entsprechend planerisch reagieren zu können. Diese Abfrage erbrachte eine Bandbreite von Einschätzungen von skeptischer Beurteilung und Betriebsgefährdung bis zur Mitwirkungsbereitschaft/ Integration in dem geplanten Markt.

Nach Bewertung von Fi-Net sind negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur (z. B. „ungeplante“ Betriebsschließungen) durch den Lebensmittelmarkt auszuschließen. Es wird die Ansiedlung eines Vollsortimenters unterstützt.

Standortbereich 2

Bereich Fischbacher Hauptstraße (Flächen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4434 – „Am Feuchter Brücklein“)

Die im Herbst des Jahres 2011 durch intensive Verhandlungen mit einem Grundstückseigentümer im Bereich südlich der Fischbacher Hauptstraße, westlich der

Anwesen Nr. 198 – 202, (Fl. Nrn. 196, 40 und 41, Gemarkung Fischbach (nordöstlicher Teilbereich des Standortbereiches Nr. 2), aufgenommenen Aktivitäten eines Büros für Projektentwicklung führen die planerische Auseinandersetzung durch die Vorlage eines Konzeptentwurfes zur Errichtung eines Lebensmittelsupermarktes (Betriebsform Discounter) mit der Nahversorgung in Fischbach weiter.

Bei dem in Rede stehenden Standort im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 4434 – „Am Feuchter Brücklein“ ist aus stadtplanerischer Sicht auf folgende Rahmenbedingungen hinzuweisen, die bei den weiteren konzeptionellen Überlegungen zu berücksichtigen sind:

- Beachtung der benachbarten Wohnbebauung und des Kindergartens insbesondere in Hinblick auf den Lärmschutz;
- Wahrung der Möglichkeiten zur Entwicklung der Wohnbauflächen südlich des geplanten Lebensmittelsupermarktes und deren
- verkehrliche Gesamterschließung von der Fischbacher Hauptstraße aus über das Grundstück Fl. Nr. 41, Gmkg. Fischbach;
- Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange des Gebäudes Fischbacher Hauptstraße 202.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Stadtplanungsausschuss am 13.03.2003 ausführlich berichtet. Grundlage für die frühzeitige Bürgerbeteiligung war ein Rahmenplan des Stadtplanungsamtes vom 30.07.2001 (Plan Nr. 3S – 12/01) der eine mögliche Erschließung des Gesamtgebietes und eine realisierbare Bebauungsstruktur für eine Wohnbebauung und tertiäre Nutzungen aufzeigte. Dabei wurde die verkehrliche Situation in Fischbach, wie auch eine mögliche Gesamterschließung des Baugebietes eingehend abgeprüft. Zugleich wurde mit einstimmigen Beschluss des Stadtplanungsausschusses die Verwaltung beauftragt, den Bebauungsplanentwurf Nr. 4434 auf der Grundlage des Rahmenplanes vom 30.07.2001 weiter auszuarbeiten.

Die Überplanung des Gesamtareals bedingt die Erstellung eines neuen Rahmenplanes und das daraus zu entwickelnde städtebauliche Gesamtkonzept für die ca. 5,4 ha umfassende, derzeit weitgehend landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Fazit:

Sowohl die Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsmarktes NORMA auf Standort 1 als auch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 1.250 m² Verkaufsfläche und Vollsortiment auf den Standorten 2 und 3 sind geeignete Maßnahmen für die Erhöhung der Kaufkraftbindung und eine Verbesserung der Nahversorgungsangebote.

Aktuell ergeben sich Realisierungsmöglichkeiten für einen Lebensmittelmarkt am Standort 2 (Fischbacher Hauptstraße/ Am Feuchter Brücklein). Die Standortentwicklung soll auf Grundlage der Berücksichtigung der Randbedingungen (Lärmschutz Kindergarten, Entwicklung Wohnbauflächen, Erschließung Wohnbaufläche von der Fischbacher Hauptstraße, Berücksichtigung Ortsbild/ Denkmalschutz) betrieben werden. Insbesondere Berücksichtigung finden muss die Erschließung des Baugebietes „Am Feuchter Brücklein“ von der Fischbacher Hauptstraße.