



Beschlussvorlage 2019/166	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	14.05.2019	öffentlich

**EDEKA Standort in Stätzing - Vorlage eines wasserwirtschaftlich abgestimmten Konzeptes;
- Empfehlungsbeschluss zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens -**

Beschlussvorschlag:

Dem Stadtrat wird die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Festsetzung eines Sondergebietes „Einzelhandel“ zur Realisierung eines Standortes für einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² auf dem Grundstück Fl.-Nr. 523 der Gemarkung Stätzing empfohlen.

Der Projektentwickler hat die Kosten des Verfahrens zu übernehmen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

Die Puschak Immobilien GmbH & Co. KG ist mit der Standortentwicklung für einen neuen EDEKA-Markt als Verlagerungsstandort im Stadtteil Stätzing beauftragt und hat deshalb Kontakt mit dem Wirtschaftsbeauftragten der Stadt Friedberg Herrn David aufgenommen.

Es wurde dargelegt, dass der bisherige EDEKA-Markt (ehemals TENGELMANN) am Bestandsstandort nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht und somit nicht mehr konkurrenzfähig betrieben werden kann.

Um dauerhaft eine Nahversorgung zu gewährleisten wurde vorgetragen, dass auf einem Grundstück von mindestens 7000 m² ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² (Gesamtnutzfläche 1.600 m²) mit 80 Kundenparkplätzen errichtet werden soll.

Aus Sicht der Projektentwicklung wurden dazu zunächst zwei Standorte in Stätzing in die Diskussion gebracht:

1. Am südlichen Ortseingang von Wulfertshausen her kommend auf der rechten Seite, nördlich der Skateranlage und südlich der Wohnbebauung.
2. Am westlichen Ortseingang von Augsburg her kommend auf der südlichen Seite der St. Anton-Straße und westlich der Wohnbebauung.

Um eine Meinungsbildung über die weitere Vorgehensweise herbeizuführen wurde das Thema in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 19.06.2018 vorgestellt und diskutiert.

Der Standort Nr. 1 zwischen Stätzing und Wulfertshausen wurde aufgrund seiner topographischen Situation und der Tatsache, dass zwischen den Stadtteilen eine Zäsur erhalten bleiben sollte verworfen und dem Projektentwickler wurde empfohlen mit dem Grundstückseigentümer am Bestandsstandort zu überprüfen, inwieweit unter Berücksichtigung des Nachbargrundstückes evtl. nicht doch eine Erweiterung am Bestandsstandort realisiert werden kann.

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 22.11.2018 wurde durch den Projektentwickler dargelegt, dass die Gespräche zum dem Ergebnis geführt hätten, dass keine Perspektive für einen Neubau mit den notwendigen Anforderungen am Bestandsstandort bestünden. Gleichzeitig wurden erste Skizzen einer möglichen Situierung am Standort 2 am westlichen Ortseingang südlich der St. Antonstraße vorgestellt.

Da aus Sicht der Mehrheit des Gremiums die Sicherstellung der Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs in Stätzing eine große Priorität genießt, aber doch einige Unsicherheiten bezüglich der potentiellen Hochwassersituation an diesem Standort gesehen wurden, kam man überein, dass dieser Gesichtspunkt im Rahmen eines hydrologischen Gutachtens von einem Fachbüro, das bereits öfters mit der Tiefbauverwaltung und dem Landkreis zusammengearbeitet hat in Hinblick auf den Hochwasserschutz untersucht werden sollte.



Zur heutigen Sitzung wird nun ein durch das Planungsbüro OPLA in Abstimmung mit dem Ing.-Büro SKI aus München hinsichtlich des Hochwasserschutzes optimiertes Planungskonzeptes (sh. Anlage 1), das im Vorfeld auch mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth grundsätzlich abgestimmt wurde, vorgestellt. Dazu wird neben dem Büro OPLA auch ein Vertreter des Ing.-Büros SKI für Rückfragen in Hinblick auf den Hochwasserschutz zur Verfügung stehen.

Das vorliegende Entwurfskonzept berücksichtigt in der Planung Geländemodulierungen, die in der Summe dazu führen, dass für ein HQ 100 Ereignis sogar ein um ca. 300 cbm größeres Retentionsvolumen am Standort zur Verfügung steht als derzeit vorhanden und somit durch das Vorhaben wasserwirtschaftlich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet ausgehen. Die in der Planung ausgewiesenen größeren zusammenhängenden Grünflächen stehen neben ihrer Funktion als Retentionsflächen z.T. auch für den im Rahmen des Verfahrens notwendigen Nachweis des naturschutzfachlichen Ausgleichs zur Verfügung. Die diesbezüglichen Details sind dann aber im Rahmen der konkreten Bauleitplanung zu erbringen.

In dem vom Planungsbüro OPLA vorgelegten ersten Entwurf ist auf der Südseite der St.-Anton-Straße zur Gestaltung der Orteinfahrt eine Obstbaumallee vorgesehen und zwischen Herbststraße und Apotheke ein Standort für eine Querungsinsel zur besseren Erreichbarkeit des Standortes für Fußgänger.

Darüber hinaus will der Projektbetreiber mit dem beiliegenden Gestaltungsvorschlag (sh. Anlage 2) belegen, dass an diesem für das Ortsbild des Stadtteiles Stätzling wichtigen westlichen Ortseingang durchaus eine gegenüber der sonstigen Praxis anspruchsvollere Gestaltung des Lebensmittelmarktes realisiert werden soll.

Zur baulichen Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters in dieser Größenordnung (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche) ist auf jeden Fall ein Bauleitplanverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“, ggfs. in der Form eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“, erforderlich.

Im Folgenden nimmt der Wirtschaftsbeauftragte der Stadt Friedberg, der primär Kontakt mit dem Projektentwickler hatte, Stellung zum Edeka-Projekt in Stätzling

Ausgangslage:

Der Edeka-Markt in der Pfarrer-Bezler-Straße in Stätzling bietet auf einer Verkaufsfläche von gut 600m² ein Sortiment von rund 9.000 Artikel an. Im Gebäude ist zusätzlich ein kleiner Bäcker, jedoch ohne Sitzmöglichkeiten. Die Kunden kommen überwiegend aus Stätzling und Wulfertshausen, wovon die meisten mit dem PKW anfahren und auf dem Parkplatz mit seinen rund 30 nicht barrierefreien Stellplätzen parken. Der Edeka-Markt in Stätzling ist der einzige Sortiment übergreifende Versorger des täglichen Bedarfs in den beiden genannten Ortsteilen.

Trends und Hintergründe

Konsum: In den letzten Jahren hat sich das Einkaufsverhalten der Menschen grundlegend geändert: So legen die Kunden mehr Wert auf qualitative Produkte, die dann zwar mehr kosten



dürfen, gleichzeitig verlangt der Käufer auch nach Schnäppchen. Zusätzlich ist der Trend zum bequemen Einkaufen zu beobachten, was besonders auf Ein-Personen-Haushalte (Jung und Alt) zutrifft. Die Lebensmittelnahversorger reagieren darauf beispielweise mit dem Angebot von regionalen oder biologische Artikeln, Eigenmarken und Werbeaktionen sowie to-go-Angeboten oder Lieferservices. Dies bedeutet, dass in den Supermärkten eine deutlich höhere Anzahl an Artikeln gleichzeitig bereitgestellt werden muss, um die Vielzahl der unterschiedlichen Kundenwünsche zu bedienen.

Standorte: Die Einzelhandelsketten im Lebensmittelbereich reagieren auf die gestiegenen Kundenwünsche mit einer Ausweitung des Sortiments, weshalb eine Erhöhung der Verkaufsflächenzahl notwendig ist. Diese Einzelhandelsgroßprojekte werden zumeist in Gewerbegebieten auf der Grünen Wiese realisiert, wo entsprechende Flächenverfügbarkeit besteht. In vielen ländlichen Regionen in Bayern hat dies das sog. Ladensterben zur Folge, d.h. in Unterzentren und Ortsteilen können kleinere Lebensmittler dem Konkurrenzdruck der grünen Wiese oftmals nicht standhalten. Naheliegende Konsequenz dieser Entwicklung ist erstens eine Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung sowie zweitens der Verlust einer belebten Ortsmitte, da das Nahversorgungszentrum oftmals auch Treffpunkt der Wohnbevölkerung ist.

Erreichbarkeit: Gerade in Ortsteilen ohne ÖPNV-Anbindung werden fast alle Wege zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem PKW zurückgelegt. Eine fußläufige Erreichbarkeit wird in der aktuellen Planungspraxis oftmals mit 500 bis 1.000 Metern als eine zumutbare Distanz angegeben. Jedoch ist in der Realität die Bereitschaft zu Fuß zu gehen von der tatsächlichen Distanz und der Topographie abhängig, wobei ein deutlicher Anstieg schon ein Hindernis darstellen kann. Demgegenüber belegen Studien, dass in ländlichen Gegenden auch die Güter des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel oder Drogerieprodukte meist mit dem Auto eingekauft werden. Deshalb ist auch für den Edeka-Markt in Stätzing auszugehen, dass der Großteil der Kunden den PKW nutzt. Zudem erhöht eine bessere Erreichbarkeit mit dem Auto sowie eine ausreichende Parkplatzverfügbarkeit das Einzugsgebiet erheblich.

Einschätzung des Vorhabens in Stätzing

Der neue Markt wäre mit gut 1.700m² mehr als doppelt so groß wie der bisherige, wobei sich auch das Sortiment verdoppelt. Also kann künftig in einem Neubau eine größere Vielfalt an Produkten der Frischetheke, im Tiefkühlbereich, regionale und biologisch erzeugte Lebensmittel etc. angeboten werden. Die bedient die gestiegenen Anforderungen an das Konsumverhalten und kann somit zur Sicherung der Nahversorgung in Stätzing und Wulfertshausen beitragen. Das integrierte Cafe mit Sitzgelegenheiten bietet einen Ort des Verweilens und des sozialen Kontaktes. Außerdem verbessert sich die Parkplatzsituation: Die neuen Stellplätze sind barrierefrei, haben ein geringeres Gefälle und sind breiter. Demgegenüber liegt der aktuelle Standort zentraler und ist fußläufiger zumindest für meisten Bewohner von Stätzing ohne Gefälle erreichbar.

Anlagen:

1. Städtebauliches Strukturkonzept M 1:500, April 2019, Büro OPLA, Augsburg im Auftrag Puschek/EDEKA
2. Gestaltungsvorschlag Ansicht von Westen, Architekten weigand & mayer , Augsburg im Auftrag Puschek/EDEKA