

Beratungsvorlage Nr. BR-009/2008

Einreicher:

Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Ansiedlung eines PORTA Einrichtungshauses

Mitwirkung in der Sitzung (z. B. Sachverständige, Betroffene gem. § 44 Abs. 1 SächsGemO):

Herr Förster, Ingenieurbüro für Lärmschutz Förster & Wolgast
Herr Dr. Kollatz, BBE Unternehmensberatung GmbH

zur Beratung an	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	07.10.2008	öffentlich

Unterschrift

Inhalt:**Einleitung:**

Im Jahr 2007 wurde der Wunsch der PORTA Service & Beratungs GmbH & Co. KG (PORTA) an die Stadtverwaltung herangetragen, sich am Standort Sachsen-Allee anzusiedeln. Geplant war die Kombination eines

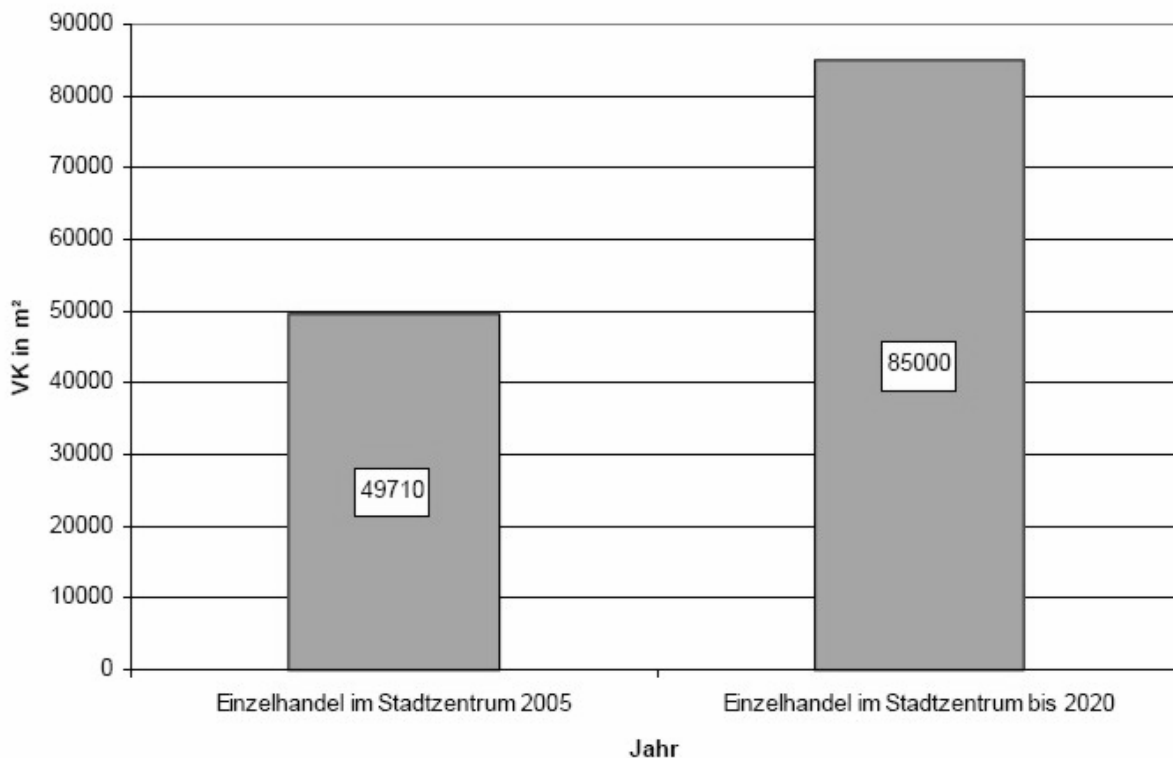
- PORTA Einrichtungshauses mit ca. 37.750 m² Verkaufsfläche und eines
- Möbel BOSS mit ca. 4.850 m² Verkaufsfläche (Hinweis: Möbel BOSS ist die Discount-Marke von PORTA).

Im Standortverbund sollte eine Verkaufsfläche von ca. 42.600 m² entstehen. Unter Berücksichtigung der bereits im Einkaufszentrum (EKZ) Sachsen-Allee existierenden Verkaufsfläche von ca. 21.000 m² würde das Standort Sachsen-Allee bei einer Realisierung der Pläne von PORTA über rund 63.600 m² Verkaufsfläche verfügen.

Im PBUA am 16.10.2007 wurde mit BA- 32/2007 einstimmig beschlossen:

„Die Ansiedlung von PORTA – Einrichtungshäuser wird begrüßt. Die Verwaltung wird beauftragt bis zum 30. Januar 2008 gemeinsam mit PORTA einen funktionsfähigen Standort dem Stadtrat vorzuschlagen.“

Bei der Suche nach einem funktionsfähigen Standort stand aus Sicht der Stadtverwaltung zunächst die Chemnitzer City im Fokus, um das im Zentrenkonzept 2006 (Stadtratsbeschluss vom 11.10.2006) enthaltene Ziel umsetzen zu können, die Bedeutung des Stadtzentrum (A-Zentrum) innerhalb des Gesamtstandortgefüges des Chemnitzer Einzelhandels weiter zu erhöhen. Bis zum Jahr 2020 wird eine Verkaufsfläche von ca. 85.000 m² im Stadtzentrum angestrebt.



Durch Ansiedlung eines PORTA Einrichtungshauses mit ca. 37.750 m² Verkaufsfläche könnte es gelingen, bereits kurzfristig die avisierten ca. 85.000 m² Verkaufsfläche im Chemnitzer Stadtzentrum zu erreichen. Vor diesem Hintergrund war es folgerichtig, dass die Stadtverwaltung PORTA folgende drei

Innenstadtstandorte vorgeschlagen hatte:

- Johannisplatz
- Bahnhofstraße/Augustusburger Str. (Parkplatz an der Johanniskirche) und das
- Areal Bahnhofstraße/Waisenstraße/Dresdner Straße („Contiloch“)

Aus Sicht der Stadtverwaltung wären die Standorte zwar grundsätzlich für ein großes Einrichtungshaus geeignet, die zur Verfügung stehenden Flächengrößen erfordern jedoch ein individuelles Baukonzept, bei dem anstatt vier Geschossen fünf bis sechs Geschosse notwendig wären. Darüber hinaus müsste der Großteil der Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet werden.

Im Januar 2008 lehnte PORTA die angebotenen Innenstadtstandorte ab, weil sie mit lediglich 1,3 bis 1,6 ha nicht die aus Sicht von PORTA zwingend notwendige Grundstücksgröße von mindestens 3,5 ha aufweisen. Bei den 3,5 ha ist zu beachten, dass diese nur für ein PORTA Einrichtungshaus ausreichend wären. Für den ursprünglich seitens PORTA angestrebten Standortverbund mit Möbel BOSS wäre ein rund 5,0 ha großes Baugrundstück notwendig.

Vertreter von PORTA brachten in der weiteren Standortsuche den Festplatz an der Hartmannstraße als möglichen Standort für ein Einrichtungshaus am Tisch der Oberbürgermeisterin ins Gespräch. Die zur Verfügung stehenden ca. 3,6 ha würden eine Ansiedlung grundsätzlich zulassen.

Im PBUA am 19.02.2008 wurden die Ausschussmitglieder informiert, dass PORTA in dem Festplatz an der Hartmannstraße einen funktionsfähigen Standort sehen würde. Die Ausschussmitglieder befürworteten den Standort mehrheitlich, wiesen aber darauf hin, dass die Entscheidung sorgfältig abzuwägen sei.

Am 11.04.2008 tagte unter Leitung der Baubürgermeisterin eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der beteiligten Ämter der Stadtverwaltung sowie Vertretern von PORTA. Für den Standort Festplatz an der Hartmannstraße wurden folgende Aspekte thematisiert: Zentrenkonzept, Verkehrserschließung, Gebäudemasse und Gebäudeeinordnung, Stellplätze, alternative Standorte für den Festplatz, Bauplanungsrecht, denkmalgeschützte Hartmannhalle, Grundstücksausschreibung.

In der Sitzung des PBUA am 03.06.2008 wurde von der Stadtverwaltung ein mündlicher Sachstandsbericht zur Ansiedlung des Porta Einrichtungshauses auf dem Festplatz gegeben. Es wurde deutlich hervorgehoben, dass für den Fall einer PORTA-Ansiedlung an der Hartmannstraße ein neuer Standort für den Festplatz gefunden werden muss. Der Ersatzstandort für den Festplatz muss insbesondere den Belangen des Schallimmissionsschutzes Rechnung tragen.

Immissionsschutz:

Da das Finden eines Alternativstandortes für den Festplatz eine wesentliche Grundbedingung für die Ansiedlung eines PORTA Einrichtungshauses an der Hartmannstraße war, wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben, um geeignete Festplatzalternativen identifizieren zu können. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse erläutert.

Anforderungen an den Ersatzstandort :

Für die Verlagerung des Volksfestplatzes „Hartmannstraße“ wurde durch das Stadtplanungsamt eine schalltechnische Untersuchung „Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Wohnnachbarschaft von Ersatzstandorten für den Volksfestplatz „Hartmannstraße“ der Stadt Chemnitz“ in Auftrag gegeben. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen sollen aus schalltechnischer Sicht geeignete Standorte für den Volksfestplatz „Hartmannstraße“ aufgezeigt und die Bedingungen genannt werden, unter denen eine Nutzung als „Rummelplatz bzw. Volksfestplatz“ möglich ist und

infolge der Einhaltung und Unterschreitung der höchstzulässigen Immissionen die nachbarschützenden Rechte nicht verletzt werden.

Grundlage der Bewertung sind die jedes Jahr auf dem derzeitigen Volksfestplatz stattfindenden Freiluft-Veranstaltungen, die auch weiterhin durchgeführt werden sollen. Hierzu gehören zu den regelmäßigen Veranstaltungen z.B.

- 14 Tage Frühlingsfest
- 14 Tage Sommerfest
- 14 Tage Herbstfest

Zu den unregelmäßigen oder einmalig stattfindenden Veranstaltungen gehören z.B.

- Zirkusdarbietungen, z.B. 2 x 7 Tage
- Original Französisches Dorf, Schützenfeste oder andere Veranstaltungen, die einem aktuellen Trend folgen

Damit ist von einer Nutzung auszugehen, die nicht nur selten (maximal 10 Tage pro Jahr und Veranstaltungsort), sondern regelmäßig ausgeübt wird. Nach der „Musterverwaltungsvorschrift zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen“ mit Anhang B „Freizeitlärm-Richtlinie“ gehören „Grundstücke, auf denen regelmäßig Volksfeste stattfinden und „Rummelplätze“ zum Anwendungsbereich, so dass diese Norm der vorzunehmenden Lärmbewertung für die Ersatzstandorte des Volksfestplatzes „Hartmannstraße“ zugrunde zu legen ist.

Untersuchte Standorte:

Es wurden von der Stadt Chemnitz 8 Flächen ausgewählt, die möglichst eine Mindestgröße von ca. 2 ha aufweisen sollen. Unter Einbeziehung der zuständigen Ämter, der CWE und unter Berücksichtigung von Vorschlägen aus der Politik wurde veranlasst, dass folgende Standorte schalltechnisch untersucht werden:

- 1 Produktenbahnhof
- 2 Parkplatz der Chemnitz-Arena
- 3 Parkplatz an der Johanniskirche
- 4 ehemalige Messehallen am Schloßteich
- 5 ehemalige Fahrzeugelektrik Bernhardstraße
- 6 B-Plan-Gebiet „An der Aue“
- 7 Moritzpark
- 8 Fläche neben der Sachsenallee

Für die zu erwartenden Schallemissionen wurde die „Sächsische Freizeitlärmstudie – Handlungsfäden zur Prognose und Beurteilung von Geräuschbelastungen durch Veranstaltungen und Freizeitanlagen“ des Freistaates Sachsen, Landesamt für Umwelt und Geologie vom März 2006 durch den Gutachter verwendet. Die dort angegebenen Werte wurden mit Messwerten (erhoben vom Umweltamt in den Jahren 2001, 2003, 2005) im Umfeld des Hartmannplatzes aus mehreren Veranstaltungsjahren abgeglichen mit dem Ergebnis einer guten Übereinstimmung. Damit kann die Prognose als abgesichert gelten.

Für die vorrangigen Ersatzstandorte (1) und (2) wurde eine detaillierte schalltechnische Berechnung durchgeführt. Für die übrigen Ersatzstandorte (3) bis (8) wurden die durch überschlägige schalltechnische Berechnungen auf der Grundlage von angegebenen Abständen vom Rand der verschiedenen Flächen ermittelten Beurteilungspegel ermittelt.

Ergebnisse:

Der Gutachter trifft zu der von der Stadt Chemnitz geplanten Verlagerung des Volksfestplatzes „Hartmannstraße“ aus schalltechnischer Sicht zusammenfassend folgende Aussagen:

In der Wohnnachbarschaft von jedem der beiden vorrangigen Ersatzstandorte (1) und (2) treten hohe Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für „Regelmäßigen Betrieb“ auf. Diese betragen bis zu 10 dB(A) in der abendlichen Ruhezeit und sogar bis 20 dB(A), sofern die Veranstaltungen bis in die Nachtzeit (nach 22 Uhr) ausgedehnt werden.

Eine Lösung des Problems im Hinblick auf eine anzustrebende Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nach der Freizeitlärm- Richtlinie ist durch sinnvolle Maßnahmen auch *nicht annähernd* zu erreichen.

Selbst die Immissionsrichtwerte für „Seltene Ereignisse“ im Sinne der Freizeitlärm- Richtlinie werden in der abendlichen Ruhezeit um bis zu 5 dB(A) und in der Nachtzeit (nach 22 Uhr) sogar um bis 15 dB(A) überschritten. Der Gutachter weist darauf hin, dass die Anwendung der Richtwerte für „Seltene Ereignisse“ (maximal 10 Tage und Nächte im Kalenderjahr) in Anbetracht der vielen stattfindenden Veranstaltungen pro Jahr gar nicht in Ansatz gebracht werden können.

Die vergleichsweise geringeren Probleme wurden für den Ersatzstandort (2) festgestellt, denn hier betragen die Richtwertüberschreitungen in der abendlichen Ruhezeit „nur“ 7 dB(A) in den nächsten Kleingärten und „nur“ 5 dB(A) an den nächstgelegenen Wohnnutzungen. Sofern Veranstaltungsbetrieb auch bis in die Nachtzeit (nach 22 Uhr) andauern soll, sind allerdings auch hier die gültigen Richtwerte mit bis zu 5 dB(A) in der Wohnnachbarschaft überschritten.

Zu konstatieren ist allerdings, dass dann, wenn nur insgesamt 10 Veranstaltungen am Ersatzstandort (2) pro Jahr durchgeführt werden, die Immissionsrichtwerte für „Seltene Ereignisse“ am maßgeblichen Immissionsort, der Kleingartensparte Sparte „Gartenglück“, um 3 dB(A) unterschritten wird. Sofern die Veranstaltungen bis nach 22 Uhr (Nachtzeit) ausgedehnt werden, wird an den dann maßgeblichen Immissionsorten, den Wohngebäuden an der Zwickauer Straße, der Richtwert allerdings wieder um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Für die beiden vorrangigen Ersatzstandorte ergibt sich nach den vorgenommenen detaillierten schalltechnischen Berechnungen zusammenfassend, dass auf der Grundlage der Festlegungen der Freizeitlärm-Richtlinie des LAI nur am Ersatzstandort (2) und nur an maximal 10 Tagen und Nächten eines Kalenderjahres ein Volksfestbetrieb möglich und zulässig wäre.

Alle weiteren in Frage kommenden Ersatzstandorte (3) bis (8) weisen ausnahmslos noch ungünstigere Randbedingungen auf als die vorrangigen Ersatzstandorte (1) und (2). Die ist den zumeist sehr geringen Abständen zu schutzbedürftigen Nutzungen in insbesondere Allgemeinen Wohngebieten geschuldet. Die Favorisierung dieser Standorte (3) bis (8) zur Durchführung von Volksfesten sollte insofern aus den weiteren Überlegungen ausgeschlossen werden.

Die einzig sinnvolle Möglichkeit, den Belangen des Schallimmissionsschutzes Rechnung tragen zu können, ist deshalb die Auswahl eines geeigneten Standortes

- in einerseits möglichst großem Abstand von schutzbedürftigen Nutzungen und/oder
- in der Nachbarschaft von Gebieten, die einen möglichst geringen Schutzanspruch vor Lärm besitzen.

Genau diese Anforderungen erfüllt aber keiner der insgesamt 8 untersuchten Ersatzstandorte. Nach überschlägiger Berechnung kann die Feststellung getroffen werden, dass ein uneingeschränkter Betrieb des Volksfestplatzes in der abendlichen Ruhezeit (20 bis 22 Uhr) erst ab ca. 575 m Abstand von einem „Allgemeinen Wohngebiet“ möglich ist. Sofern die Veranstaltungen bis in die Nachtzeit (nach 22 Uhr) andauern sollen, wäre zur Einhaltung des um 10 dB verminderten Richtwertes in Höhe von 40 dB(A) sogar ein Mindestabstand von ca. 1.400 m zum Rand der Volksfestfläche erforderlich (vertiefende Erläuterungen sind aus Anlage 2 zu entnehmen).

Aus planerischer Sicht sind bei Beachtung immissionsschutzrechtlicher Rahmenbedingungen

folgende Abstände vom Festplatzrand für regelmäßige Veranstaltungen nötig:

		Immissionsrichtwert für WA/ Abstand	Immissionsrichtwert für MI/MK/MD/ Abstand
Uhrzeit	bis 20.00 Uhr	55 dB(A)/ 325 m	60 dB(A)/ 175 m
	bis 22.00 Uhr	50 dB(A)/ 575 m	55 dB(A)/ 325 m

Für die Einhaltung der Nachtwerte werden für MI/MK/MD bereits **über 1.000 m** benötigt.

Dieses Kriterium muss für die Genehmigung eines neuen Festplatzes zwingend erfüllt sein.

Demgegenüber ist der Festplatz an der Hartmannstraße insbesondere deshalb für die Durchführung von Volksfesten geeignet, weil er einen baurechtlichen „Bestandsschutz“ besitzt und seit etwa 60 Jahren historisch gewachsen ist.

Im Nachgang des Gutachtens wurde seitens der Stadtverwaltung noch ein weiterer Standort im Gewerbegebiet Neefestraße/Südring mit dem Ergebnis geprüft, dass dieser ebenso wenig geeignet ist, wie die anderen acht Flächen.

Eine Übersichtskarte mit den untersuchten Standorten, die detaillierten Ergebnisse der schalltechnischen Berechnung und die zusammenfassende Bewertung sind als Anlage 2 beigelegt.

Zwischenfazit:

1. Die seitens der Stadtverwaltung favorisierten Standorte in der Chemnitzer Innenstadt wurden von PORTA wegen der zu geringen Größe abgelehnt.
2. Der von PORTA vorgeschlagene Standort an der Hartmannstraße erscheint nicht umsetzbar, weil die Suche nach einem Alternativstandort für den Festplatz ergebnislos verlief.

Der Standort an der Hartmannstraße ist jedoch nicht nur problematisch, weil kein Ersatzstandort für den Festplatz gefunden werden konnte:

- Laut PORTA ließe sich ein Einrichtungshaus nur dann verwirklichen, wenn die denkmalgeschützte Hartmannhalle abgerissen wird.
- Gemäß dem "Verkehrsentwicklungsplan 2015" soll das Stadtbahnsystem gestärkt und u. a. schrittweise nach Nordwesten (Leipziger Straße) und Nordosten (Hilbersdorf) entwickelt werden. Der damit verbundene Ausbau der Hartmannstraße inkl. Stadtbahntrasse hätte schwerwiegende Konsequenzen. Durch die dann notwendige Flächeninanspruchnahme würde sich das Baugrundstück erheblich reduzieren, was sich in einem Wegfall von ca. 150 Stellplätzen der insgesamt vorgesehenen ca. 500 Stellplätze niederschlagen würde. PORTA wird aber kein Einrichtungshaus mit lediglich ca. 350 Stellplätzen bauen (Ausschlusskriterium). Eine Zusage an PORTA, die Stadtbahntrasse in der Hartmannstraße wird nicht realisiert, ist vor dem Hintergrund des politisch bestätigten Verkehrsentwicklungsplans derzeit nicht möglich.

Mangels alternativer realisierbarer Standorte für den Volksfestplatz ist somit der Standort an der Hartmannstraße auch in den kommenden Jahren als zentrumsnaher Rummel- und Volksfestplatz zu erhalten.

Bei der Suche nach einem funktionsfähigen Standort für die Ansiedlung eines PORTA Einrichtungshauses in der Stadt Chemnitz sollte der Einzelhandelsaspekt im Zentrum der weiteren Überlegungen stehen.

Einzelhandel:

Die Chemnitzer Innenstadtentwicklung verlief in den vergangenen Jahren sehr erfreulich. Wie oben bereits erläutert, ist es aber nicht ausreichend, sich mit dem erreichten Status Quo zufrieden zu geben. Vielmehr muss es darum gehen, den Verkaufsflächenanteil der Innenstadt weiter zu erhöhen, denn bezogen auf den Gesamtbestand liegt er lediglich bei ca. 11 %. Im kommunalen Vergleich wird deutlich, dass dieser Verkaufsflächenanteil stark unterdurchschnittlich ist (Leipzig: 18 %, Magdeburg: 20 %, Halle: 28 %, Wiesbaden: 33 %, Karlsruhe: 36 %).

Ziel ist sowohl die Verkaufsflächen in der City zu stabilisieren als auch deren Weiterentwicklung und Ausweitung zu unterstützen. Nur so kann das Stadtzentrum dem immensen Konkurrenzdruck der dezentralen EKZ mittel- und langfristig begegnen.

Will man zukünftige Entwicklungschancen aufrecht erhalten und den Verkaufsflächenanteil in der Innenstadt erhöhen, sind Einzelhandelsansiedlungen an dezentralen Standorten grundsätzlich einer kritischen Prüfung zu unterziehen. Dies gilt insbesondere für ein Vorhaben mit mehr als 40.000 m² Verkaufsfläche in direkter Nachbarschaft zum EKZ Sachsen-Allee, das im Wesentlichen zentrenrelevante Sortimente anbietet und somit im direkten Wettbewerb zur Chemnitzer Innenstadt steht.

Chemnitz verfügt mit ca. 2,3 m² Verkaufsfläche/Einwohner über einen im kommunalen Vergleich hohen Verkaufsflächenbesatz. Berücksichtigt man gleichzeitig, dass das Kaufkraftniveau um ca. 10 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt, ist es plausibel, dass die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe und die Steigerung der Gesamtverkaufsfläche nicht beliebig fortsetzbar sind. Eine verantwortungsvolle Ansiedlungspolitik muss dafür Sorge tragen, dass Vorhaben an den „richtigen“ Standorten errichtet werden.

Im Zentrenkonzept ist eine Prognose der Entwicklungspotenziale des Chemnitzer Einzelhandels enthalten. Danach existiert nur ein vergleichsweise geringer Verkaufsflächenzusatzbedarf von knapp 13.000 m² bis zum Jahr 2010. Das Zentrenkonzept enthält die Empfehlung, diese Kapazitäten zur weiteren Entwicklung der Einkaufsinnenstadt und zur branchenbezogenen Arrondierung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren einzusetzen.

Durch die vorhandenen Möbelhäuser in der Stadt und der Region ist bereits ein sehr großes Angebot vorhanden. Die Angebotsdichte liegt in Chemnitz in der Warengruppe Hausrat, Einrichtung und Möbel bei ca. 550 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner. Diese Kennziffer ist höher als der Durchschnittswert deutscher Städte mit über 100.000 Einwohnern (ca. 400 m² VK pro 1.000 EW). Es gibt insofern keine Unterversorgung im Möbelsektor.

In Bezug auf die städtebaulichen Auswirkungen eines großen Einrichtungshauses (PORTA i.V.m. Möbel BOSS) auf die Einzelhandelsstrukturen in Chemnitz wird auf eine Verträglichkeitsuntersuchung der BBE Unternehmensberatung im Auftrag des Handelsverbandes Sachsen e.V. verwiesen. Die wesentlichen Ergebnisse sind der beigefügten Anlage 3 zu entnehmen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch ein großes Einrichtungshaus an einem Solitärstandort oder - in noch stärkerem Maße - bei Anbindung an ein dezentrales EKZ der Innenstadtentwicklung massiv Entwicklungschancen entzogen werden.

Gegen die Anbindung an ein EKZ sprechen die zu erwartenden Synergieeffekte. Darunter versteht man, dass die Ausstrahlkraft eines großen Einrichtungshauses eine hohe Kundenfrequenz generiert, an der weitere Anbieter am Standort (z.B. EKZ Sachsen-Allee) partizipieren können. Nach der im Gutachten enthaltenen Modellrechnung werden selbst bei geringen Kupplungsumsätzen im Standortumfeld Agglomerationseffekte ausgelöst, die ein Vielfaches der direkten Umsatzumverteilungseffekte betragen.

Standorte in der Diskussion:

Der beigelegten Anlage 4 sind die Standorte zu entnehmen, die in den letzten Monaten Gegenstand der Diskussion waren. Im Folgenden werden sie in knapper Form bewertet:

Sachsen-Allee:

Dieser Standort ist nicht für die Ansiedlung eines PORTA Einrichtungshauses zu empfehlen. Diese Bewertung basiert auf den zu erwartenden direkten und indirekten Umsatzumverteilungen zu Lasten des Chemnitzer Stadtzentrums. Dadurch werden die Entwicklungschancen der City wesentlich beeinträchtigt. Diese Bewertung wird von der IHK Südwest Sachsen und dem Handelsverband Sachsen vorgetragen. Die Einschätzung wird mit Verweis auf das beschlossene Zentrenkonzept von der Stadtverwaltung geteilt.

Festplatz an der Hartmannstraße:

Gegen den Standort spricht u. a., dass kein adäquater Ersatzstandort für den Festplatz gefunden werden konnte, eine Realisierung den Abriss der denkmalgeschützten Hartmannhalle voraussetzt, Unsicherheiten in Bezug auf die zukünftige Stadtbahntrasse derzeit nicht ausgeräumt werden können und somit das Unternehmen PORTA die ausreichende Schaffung von Stellplätzen in Frage stellt.

Süd-West-Quadrant:

An diesem Standort stehen zusammenhängend keine kommunalen Flächen in dieser Größenordnung zur Verfügung. Unabhängig davon sollte wegen der Knappheit erschlossener Gewerbeflächen in Chemnitz, der hinzukommenden problematischen Topografie an den meisten Standorten und der Schwierigkeiten beim Ankauf weiterer Flächen (Rottluff West) einer Inanspruchnahme verfügbarer Gewerbeflächen für Einzelhandel wohl abgewogen werden.

Drei Innenstadtstandorte Johannisplatz, „Contiloch“ und Parkplatz an der Johanniskirche:

Aus städtischer Sicht sind die Standorte nach wie vor erste Wahl, weil nur dort eine Stärkung und Weiterentwicklung des Stadtzentrums eintreten würde. Da PORTA sich aber eindeutig gegen die aus deren Sicht zu kleinen Flächen ausgesprochen hat, ist eine Realisierung an einem der Standorte sehr unwahrscheinlich.

Annaberger Straße/Treffurthstr. sowie Annaberger Straße/Werner-Seelenbinder-Str.:

Beide Standorte wurden seitens PORTA ohne nähere Begründung abgelehnt. Man habe „an beiden Standorten kein Interesse für ein Einrichtungshaus PORTA“. Der Standort Annaberger Straße/Werner-Seelenbinder-Str. werde aber für ein Vorhaben Möbel-BOSS überprüft.

Wolgograder Allee/Chemnitzer Straße:

Der Standort wurde von PORTA am 11.07.2008 vorgeschlagen. Aus Sicht der Stadtverwaltung steht eine mögliche Ansiedlung auf dem Areal Wolgograder Allee/Chemnitzer Straße unter dem Vorbehalt, dass das Vorhaben zu keiner Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der im Zentrenkonzept fixierten A-, B-, C- und D-Zentren führt. Bezogen auf das Stadtzentrum verfolgt die Stadt darüber hinaus das Ziel, dessen Bedeutung innerhalb des Gesamtstandortgefüges des Chemnitzer Einzelhandels weiter zu erhöhen (s. o.). Will man zukünftige Entwicklungschancen in der Innenstadt aufrecht erhalten und den Verkaufsflächenanteil erhöhen, sind Einzelhandelsansiedlungen an dezentralen Standorten grundsätzlich einer kritischen Prüfung zu unterziehen. Ob eine Realisierung eines PORTA Einrichtungshauses am

Standort Wolgograder Allee/Chemnitzer Straße dazu führen würde, der Innenstadt Entwicklungschancen zu entziehen, kann nur durch ein Verträglichkeitsgutachten geklärt werden.

Fazit:

Die vorliegende Beratungsvorlage schafft die Basis für eine umfassende Diskussion im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss. Durch die im Ausschuss anwesenden Gutachter (Schallschutz, Einzelhandel) wird eine Meinungsbildung zu den umfangreichen Sachverhalten ermöglicht, um in naher Zukunft einen Beschluss fassen zu können.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 2: Gutachten der Geräuschemissionen

Anlage 3: Analyse zu den Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen

Anlage 4: Standortpläne