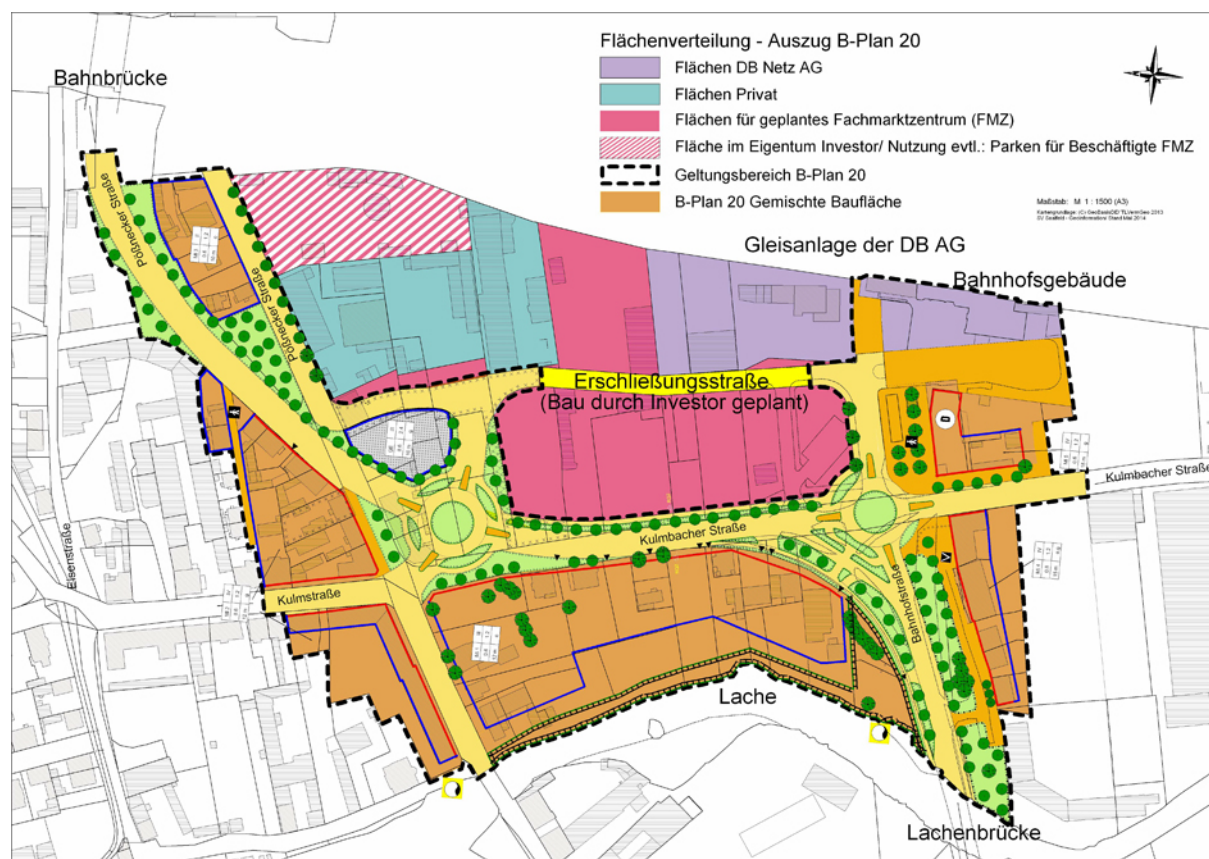


Bürgerbefragung zum FACHMARKTZENTRUM (FMZ) am Bahnhof in Saalfeld/Saale

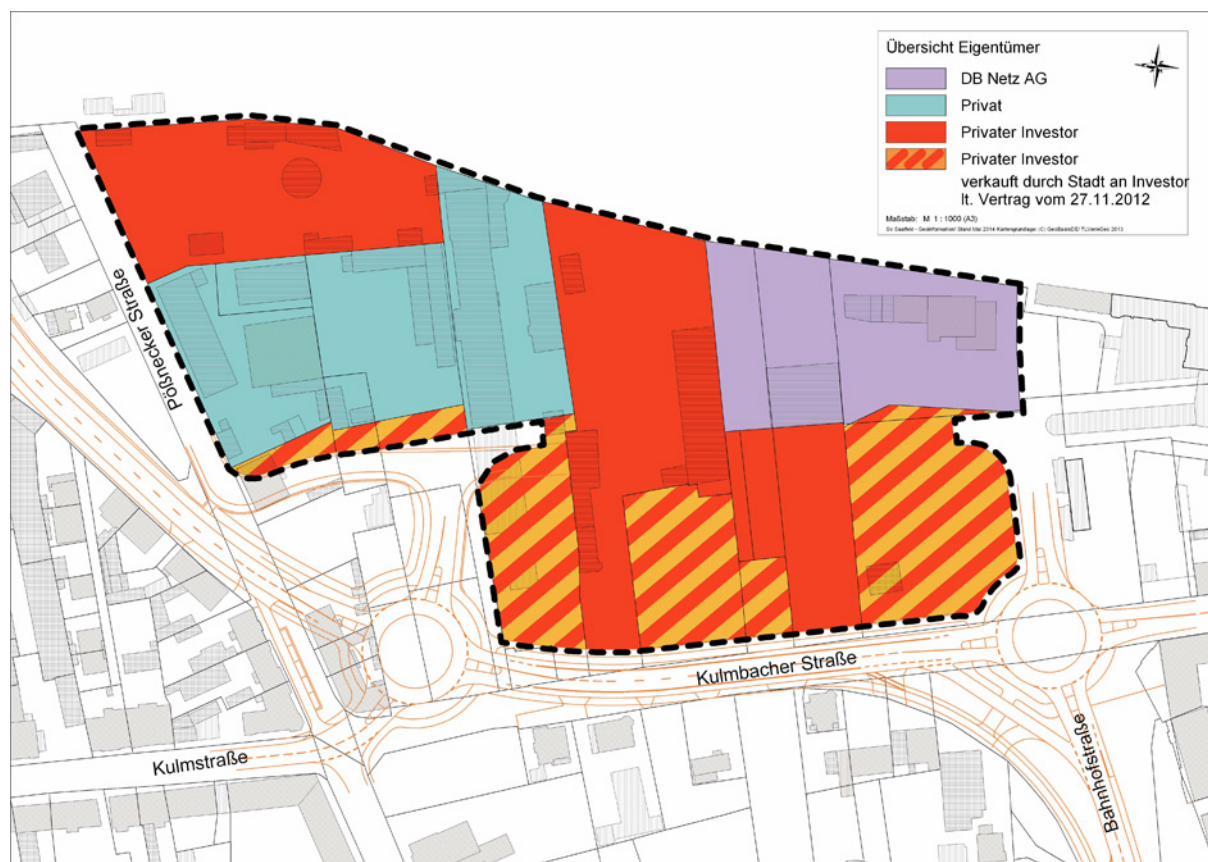
Informationsunterlage

(1) Ausgewählte Daten und Fakten zur Entwicklung des Bahnhof-Areals

- 1991** **Stadtentwicklungskonzept** – mit Vorschlag zur Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes
- 1992** **Städtebaulicher Ideenwettbewerb**
- 1998** Beschluss des Stadtrates zur **Durchführung Vorbereitender Untersuchungen**
- 1990 - 2000** **verschiedene Planungen** u. a. für großflächigen Einzelhandel wurden nicht realisiert
- 2002** **Bau des Zentralen Omnibusbahnhofs**
- 2003** **Erweiterungsbau und Modernisierung des Bahnhofes**
- 2004** **Satzungsbeschluss Sanierungsgebiet „Bahnhofsareal“**
- 2008** **Stadtratsbeschluss zur Investorenausschreibung**
Verkauf städtischer Grundstücke an den Investor sowie Planung, Finanzierung, Errichtung und Betreibung eines Handels-, Freizeit- und/oder Dienstleistungszentrums einschließlich Baukonzession durch den Investor
- 2011** **Stadtratsbeschluss zur Fortschreibung von Sanierungszielen im Sanierungsgebiet „Bahnhofsareal“**
u. a. Bau einer Verbindungsstraße zwischen dem Bahnhofsvorplatz und der neuen Kreisverkehrsanlage, ehemalige Räditzkreuzung, ggf. als private Erschließungsstraße sowie Erhalt und Neuansiedlung von Handel, Handwerk, Gewerbe und Dienstleistungen mit regional- und stadtverträglichen Sortimentsausweisungen
- 2015/2016** **Umbau der Bundesstraße 85 (B 85) zwischen Bahnbrücke Pößnecker Straße und Bahnhofstraße (bis Lachebrücke) – Umgestaltung von Bahnhofskreuzung und Räditzkreuzung zu Kreiseln mit jeweiliger Anbindung des Bahnhofsareals**
(Bau erfolgt unabhängig von Entscheidung zum FMZ)



(2) Information zur Grundstücks- und Eigentumssituation



(3) Ablauf der bisherigen Vorbereitung der geplanten Baumaßnahme FACHMARKTZENTRUM

- 06/2008** Beschluss des Stadtrates zur europaweiten Investorenausschreibung
- 12/2008** Beschluss des Stadtrates zur Auswahl des Investors
- 2009 - 2012** Verhandlungen über die Gestaltung und Umsetzung der Maßnahme mit dem Investor
- 10/2012** Beschluss des Stadtrates zum Entwicklungsvertrag
- 02/2013** Beschluss des Stadtrates zur Genehmigung des notariellen Kauf- und Entwicklungsvertrages mit dem Investor des geplanten Fachmarktzentums

(4) Auszüge aus dem Vertrag zwischen der Stadt Saalfeld/Saale und dem Investor

Die Stadt führt im Bahnhofsareal, einem ca. 9 ha umfassenden, mit erheblichen städtebaulichen und infrastrukturellen Missständen behafteten Stadtgebiet östlich der Innenstadt, zwischen dem Saalearm Lache und den Bahnanlagen, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durch. Die Sanierungsziele umfassen neben der Neugestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Freianlage insbesondere die Revitalisierung der umfangreichen Brachflächen, eine umfassende Grundstücksneuordnung und die Entwicklung eines attraktiven, die Innenstadt ergänzenden Handels- und Dienstleistungsstandortes.

Der Investor erarbeitet für das Sanierungsgebiet einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, mit welchem die städtebaulichen Ziele manifestiert und qualifiziertes Baurecht u. a. für die in diesem Gebiet angestrebten Investitionen geschaffen werden soll und plant die Errichtung eines Handels-, Dienstleistungs- und Freizeitobjektes in diesem Gebiet.

Diese Einrichtung soll als Ergänzungsangebot zu den bereits in der Innenstadt bestehenden Angeboten an Warensortimenten und Dienstleistungsangeboten sowie für in der Innenstadt nicht mögliche Angebote konzipiert werden und soll grundsätzlich nicht als Konkurrenz zu den Handels- und Dienstleistungsangeboten in der Innenstadt wirken.

Der Investor hat sich unter anderem zur Errichtung folgender Objekte verpflichtet:

- a) ein Objekt (Bereich Dienstleistung/Freizeit/Sport) mit bis zu 1.200 m² Nutzfläche für ein Fitnesscenter mit branchenüblicher Angebotspalette
(z. B. Sonnenstudio, Physio- und Wellnessbereichen, gastronomischen Angeboten)
- b) ein Elektro-Fachmarkt mit bis zu 3.500 m² Netto-Verkaufsfläche
- c) bis zwei Bekleidungsfachmärkte und ein Schuhfachmarkt mit insgesamt bis zu 2.300 m² Netto-Verkaufsfläche
- d) bis zu fünf Fachmärkte für übrige Industriewaren einschließlich derer für Haus und Wohnen mit bis zu 2.500 m² Netto-Verkaufsfläche
- e) maximal ein Lebensmittelmarkt mit insgesamt bis zu 2.200 m² Netto-Verkaufsfläche
- f) innere Erschließungsstraße mit der Maßgabe, dass diese für den öffentlichen Verkehr einschließlich Fahrzeugen des ÖPNV mindestens zu den Öffnungszeiten des Fachmarktzentrums uneingeschränkt zur Verfügung steht
- g) ebenerdige Stellplatzanlage mit den mindestens nach Bauordnungsrecht erforderlichen Pkw-Stellplätzen

Eine Überschreitung der vorgenannten einzelnen Flächen um bis zu 15 % ist zulässig. Dies gilt nicht für die Fläche gemäß e) (Lebensmittelmarkt). Die Gesamtfläche a) bis e) darf 12.500 m² nicht übersteigen.

Die Mindestgröße der einzelnen Bekleidungsfachmärkte muss jeweils 400 m², der sonstigen Fachmärkte gemäß b), c), d) mindestens jeweils 300 m² betragen.

Als wesentliche städtebauliche Kriterien für das Vorhaben wurden für die weitere Planung und die Realisierung vereinbart:

- städtebaulich-architektonische Einheitlichkeit der Einzelbauten und Stellplatzanlagen
- keine Galerie- bzw. Mall-Lösung
- Entwicklung eines Farb-, Licht- und Werbekonzeptes

(5) Bebauungsvorschlag des Investors

Der Investor hatte in einer Sondersitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 15. Januar 2014 folgende Planung vorgestellt:

Vorschlag 1 (2-Gebäude-Variante)

Gebäude 1 (entlang der Kulmbacher Straße)	174 m lang, ca. 30 m breit, ca. 12 m hoch, 2-geschossig, Verkaufsfläche und Dienstleistung/Freizeit	ca. 7.900 m ²	Gesamt: ca. 10.100 m ²
Gebäude 2 (zurückgesetzt; in direkter südl. Nachbarschaft der ehem. Waschmaschinenfabrik)	für den Lebensmittelmarkt 1-geschossig Verkaufsfläche	ca. 2.200 m ²	
Stellplätze:	ca. 307		

Aufgrund der Kritik der Stadträte des Ausschusses am „zu langen und zu hohen Baukörper“ entlang der Kulmbacher Straße wurde nachfolgend der **Vorschlag 2** des Investors eingereicht.

Vorschlag 2 (3-Gebäude-Variante)

Gebäude 1:	Verkaufsfläche und Dienstleistung/Freizeit	ca. 1.750 m ²	Gesamt: ca. 6.700 m ²
Gebäude 2:	Verkaufsfläche und Dienstleistung/Freizeit	ca. 2.900 m ²	
Gebäude 3:	Verkaufsfläche (für Lebensmittelmarkt)	ca. 2.050 m ²	
Stellplätze:	ca. 270		



Vorschlag 2 des Investors ist Grundlage für die Abstimmung!

(6) Pro und Kontra

In der Vergangenheit haben sich Stadträte intensiv mit der Problematik der Wirkung eines FACHMARKTZENTRUMS (FMZ) am Saalfelder Bahnhof auf andere städtische Entwicklungen auseinandergesetzt. Die wesentlichsten Argumente für bzw. gegen den Bau eines FACHMARKT-ZENTRUMS (FMZ) finden Sie in diesem Abschnitt.

Argumente Dafür (von Stadträten, die für den Bau des FMZ sind)	Argumente Dagegen (von Stadträten, die gegen den Bau des FMZ sind)
- Saalfeld/Saale erhält ein neues, modernes Einkaufszentrum in sehr guter Verkehrslage mit ausreichend kostenfreien Parkplätzen. - Die Brachfläche in herausgehobener Stadtlage wird durch den Neubau komplett beseitigt, die Lücke zwischen Stadtgebiet und Gorndorf weiter geschlossen. Dies führt zu einer wesentlichen Stadtbildverbesserung am Bahnhof. - Durch den Bau des Fachmarktzentrums können weitere Arbeitsplätze geschaffen werden, weitere Gewerbesteuerzahler sind zu erwarten. - Saalfeld/Saale wird als Einkaufsstadt attraktiver und kann die nach Erfurt und Jena abgewanderte Kaufkraft zurückgewinnen und seine Umlandfunktion stärken. - Die Altstadt kann durch Synergieeffekte zwischen Bahnhof und Markt vom neuen Fachmarktzentrum profitieren. Dies kann positive Entwicklungen in der Bahnhofstraße und Saalstraße bewirken. - Durch die Schaffung bisher nicht vorhandener Angebote könnten die Saalfelder Einkaufsmöglichkeiten ergänzt, die zentral örtliche Funktion der Stadt gestärkt und der Nahversorgungsbereich für Altsaalfeld und das Bahnhofsgebiet verbessert werden. - Der Investor besitzt bereits Schlüsselgrundstücke. Damit ist eine alternative Erschließung und Bebauung mit geäußerten Ideen (Bildungs-Campus, Medizinische Fachschule, Landratsamt) derzeit nicht möglich. - Gemäß der Einzelhandelsstudie für das Städtedreieck stellt das Bahnhofsgebiet die letzte größere Entwicklungsfläche im Städtedreieck dar. Die Funktion der Kreisstadt Saalfeld als Einkaufsstadt wird gestärkt. - Eine Ablehnung des Vorhabens würde zu einem Vertrauensverlust bei zukünftigen Investoren führen. Schadenersatzansprüche sind nicht auszuschließen.	- Schon jetzt ist ausreichend Einkaufsfläche (Innenstadt, Gewerbegebiet Marktkauf und andere) in Saalfeld/Saale vorhanden. - Laut aktuellem Einzelhandelsgutachten beträgt die pro Kopf Verkaufsfläche in Saalfeld/Saale das 1,5-fache gegenüber dem Bundesdurchschnitt. - Sinkende Einwohnerzahlen in Saalfeld/Saale widersprechen zusätzlichen Verkaufsflächen. - Konzentration der Verkaufsfläche in der Innenstadt erhöht die Lebensqualität für alle Generationen. - Die vergangenen innerstädtischen Investitionen verschiedener Träger, wie die aufwendige Sanierung zahlreicher Gebäude, des Marktplatzes und Geschäfte werden in Frage gestellt. Eine Entwertung der Immobilien und Geschäfte ist wahrscheinlich. - Warnende Beispiele für eine Verödung sind z. B. Bad Blankenburg, Kahla, Pößneck und Rudolstadt. - Eine schnelle fußläufige Erreichbarkeit von den großen Wohngebieten ist nicht gegeben. - Die Konsequenzen durch einen weiteren Lebensmittelmarkt am Bahnhofsareal von ca. 2.200 m² sind nicht absehbar (REWE am Markt/Gorndorf, Norma Bahnhof, Aldi am Güterbahnhof). - Die Gestaltung des letzten „Filetstücks“ sollte für die Zukunft nicht mit noch einem Einkaufstempel verbaut werden. Alternative Nutzung könnte z. B. sein: Wohnraum, Fachschule, Gewerbe/Industrie im produzierenden Gewerbe (neue Arbeitsplätze, gute Anbindung per Kfz, Bus, Bahn).

(7) Modalitäten der Abstimmung

Der Saalfelder Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24. September 2014 die Durchführung einer Bürgerbefragung zum Bau des FMZ am Bahnhof in Saalfeld/Saale beschlossen.

Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig. Sie wird ausschließlich schriftlich durchgeführt. Stimmberechtigt sind alle Wahlberechtigten nach Thüringer Kommunalwahlgesetz und Jugendliche ab 16 Jahren, die am letzten Tag der Befragung (15. Februar 2015) seit mehr als 3 Monaten ihren Hauptwohnsitz in Saalfeld/Saale haben und die weiteren vorgenannten Voraussetzungen erfüllen.

Bitte kreuzen Sie auf dem Befragungszettel „Ja“ oder „Nein“ an. Für eine statistische Analyse bitten wir Sie außerdem um die Angaben zu Ihrem Geschlecht und Ihrer Altersgruppe.

Der Befragungszettel muss im Rückumschlag bis zum **16. Februar 2015** bei der Stadtverwaltung Saalfeld/Saale vorliegen um als gültige Stimmabgabe gewertet zu werden.

Sie können den Befragungszettel im verschlossenen Rückumschlag entgeltfrei durch die Deutsche Post AG befördern lassen aber auch bei der Stadtverwaltung Saalfeld/Saale, Bürgerservice, abgeben oder in einen Briefkasten der Stadtverwaltung vor dem Rathaus, Markt 1 oder dem Bürger- und Behördenhaus, Markt 6 einwerfen.

Befragungszettel außerhalb eines Rückumschlags werden nicht gewertet. Gleiches gilt für Rückumschläge mit mehreren Stimmzetteln.

(8) Wertung des Abstimmungsergebnisses

Der Stadtrat wird das Ergebnis der Bürgerbefragung in den Abwägungsprozess vor seiner Entscheidung einbeziehen.

Saalfeld/Saale, 6. November 2014