

# Beschlussvorlage

**EG Stadt Tangerhütte**  
**Bürgermeister**

**Vorlage Nr.: BV 667/2021**

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen: Amt für Gemeindeentwicklung	Datum: 13.09.2021
Bearbeiter: Claudia Wittke	Wahlperiode 2019 - 2024

Beratungsfolge	Termin	Abstimmung	Ja   Nein   Enthaltung
Ortschaftsrat Tangerhütte	05.10.2021	nicht empfohlen	3   4   0
Ausschuss für Bau, Umwelt, Wirtschaft und Verkehr	06.10.2021	empfohlen	6   1   1
Haupt-, Finanz- und Vergabeausschuss	11.10.2021	abw. Beschluss, s. Seite 3	9   0   0
Stadtrat	20.10.2021	abw. Beschluss, s. Seite 3	24   0   0

Betreff: Erstellung eines Einzelhandelskonzept für die Ortschaft Tangerhütte

## **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die Ortschaft Tangerhütte der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte.  
Die Kosten für die Erarbeitung eines solchen Konzeptes in Höhe von ca. 3.750 € sollen in den Haushalt 2022 eingestellt werden.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Kosten des Vorhabens	Mittel bereits veranschlagt			Deckungsvorschlag (wenn nicht veranschlagt)
	Ja	x	Nein	
	Jahr 2021			
3.750,00 EUR	Produkt-Konto: -			
ggf. Stellungnahme Kämmerei				

**Anlagen:** Angebot Erstellung Einzelhandelskonzept der GMA

\_\_\_\_\_  
Andreas Brohm  
Bürgermeister

Siegel

## **Begründung:**

Am 30.06.2021 wurde vom Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte der Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Nahversorger am Neustädter Ring“ im Parallelverfahren mit der 6.Änderung des Teilflächennutzungsplanes Tangerhütte aufzustellen (BV 585/2021 und BV 586/2021).

Um das Verfahren abzusichern wurde auf Antrag der Convex Red GmbH als Vorhabenträger am 04.08.2021 ein städtebaulicher Vertrag beschlossen (BV 664/2021)

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach §13 BauGB handelt, ist nächste Verfahrensschritt die Erarbeitung eines Entwurfes, der ebenfalls durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte gebilligt werden muss.

Danach folgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (Raumordnung) und der Landkreis Stendal gemäß § 4 Abs.2 BauGB.

Für die Erstellung des Entwurfes muss u.a. auch eine Verträglichkeitsanalyse erarbeitet werden. Diese begutachtet u.a. die gegenwärtige Situation und die Kaufkraft. Diese Analyse (Gutachten) ist ein Teil eines Einzelhandelskonzeptes. Es wurde auch bei der Bauleitplanung des NORMA Marktes vom Vorhabenträger erstellt und wird auch zwingend Bestandteil der Entwurfsunterlagen des geplanten Penny Marktes.

Die Convex Red GmbH als Vorhabenträger ist auf die Verwaltung zugekommen und hat in Bezug auf die Behördenbeteiligung (u.a. Raumordnung) die Erstellung eines gesamten Einzelhandelskonzeptes angefragt.

Dazu gab es am 31.08.2021 gemeinsam mit der Verwaltung, der Firma Convex, der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) sowie einigen Vertretern des Stadtrates (dem Stadtratsvorsitzenden, Bauausschussvorsitzenden und Herrn Nagler) einen Vorstellungstermin. Wir berichteten in der FreitagInfo vom 03.09.2021 bereits darüber.

Durch die Convex Red GmbH als Vorhabenträger wird die gemeinsame Erstellung eines solchen Gesamtkonzeptes angestrebt, welches anteilig die für das Verfahren zwingend erforderliche Verträglichkeitsanalyse beinhaltet.

Dadurch würden von den im Anhang, als Beispiel angeführte Angebot (Gesamtkosten 8.750€) auf die Einheitsgemeinde anteilig Kosten in Höhe von 3.750 € entfallen.

### **Grundsätzliches zum Konzept:**

In der Ortschaft Tangerhütte werden seit einigen Jahren Verlagerungen und Neuplanungen wesentlicher Lebensmitteleinzelhändler geplant. So plant die Fa. Norma eine Verlagerung ihres bisherigen Standortes an die Bismarckstraße in der Nähe des Bahnhofs von Tangerhütte. Weiterhin plant das Unternehmen Penny eine Verlagerung seines Standortes an die Breite Straße in der Innenstadt. Nunmehr soll im Rahmen einer städtebaulichen neuen Entwicklung eines Areals zwischen Straße der Jugend / Otto-Nuschke-Straße und Neustädter Ring u. a. ein Lebensmittelsupermarkt zur besseren Grund- und Nahversorgung in Tangerhütte angesiedelt werden.

Aufgrund der bereits drei gravierenden Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur in der Kernstadt Tangerhütte wäre eine gesamtstädtische Betrachtung der Auswirkungen derartiger Neuplanungen annehmbar. Dieses Konzept betrachtet das Gesamtgebiet Tangerhütte als Grundzentrum und weist direkt gegenwärtige und zukünftige Standorte für den Einzelhandel in der Gesamtgemeinde aus.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Auch wenn städtebaulich ein solches Einzelhandelskonzept sinnvoll wäre, bleibt festzuhalten, dass in unserer Region solche Konzepte noch nicht etabliert und meist für größere Städte vorliegen.

Die anfallenden Kosten für die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes wären zusätzlich in den Haushalt 2022 einzustellen. (hier beispielhaft 3.750 € - Angebot GMA)

Zum weiteren Verfahren müsste entweder:

1. die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte als Auftraggeber fungieren und entsprechend ein Ausschreibungsverfahren zur Konzepterstellung durchführen oder;
2. die Convex GmbH tritt als Auftraggeber auf und schließt mit der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte eine anteilige Kostenübernahmeerklärung.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Bauleitplanverfahren bis zum Satzungsbeschluss immer verfahrensoffen ist. Ggf. zusätzlich entstehende Kosten, müssten vom Vorhabenträger übernommen werden.

Die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) bzw. integrierten gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEK) sowie eines Gesamtflächennutzungsplanes für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte sieht die Verwaltung prioritärer.

### **Änderungsantrag Hauptausschusssitzung 11.10.2021**

Text Änderung: Die Kosten für die Erarbeitung eines solchen Konzeptes in Höhe von 8.750 € übernimmt die Convex Red GmbH.

Abstimmung Änderungsantrag: 9 x Ja; 0 x Nein; 0 x Enthaltung

Abstimmung BV 667/2021, mit der Änderung:

Der Stadtrat beschließt die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die Ortschaft Tangerhütte der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte.

Die Kosten für die Erarbeitung eines solchen Konzeptes in Höhe von 8.750 € übernimmt die Convex Red GmbH.

Abstimmungsergebnis: 9 x Ja; 0 x Nein; 0 x Enthaltung

### **Änderungsantrag Stadtratssitzung 20.10.2021**

Text Änderung: Die Kosten für die Erarbeitung eines solchen Konzeptes in Höhe von 8.750 € übernimmt die Convex Red GmbH.

Abstimmung Änderungsantrag: 24 x Ja; 0 x Nein; 0 x Enthaltung

Abstimmung BV 667/2021, mit der Änderung:

Der Stadtrat beschließt die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die Ortschaft Tangerhütte der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte.

Die Kosten für die Erarbeitung eines solchen Konzeptes in Höhe von 8.750 € übernimmt die Convex Red GmbH.

Abstimmungsergebnis: 24 x Ja; 0 x Nein; 0 x Enthaltung