

Stellungnahme zum „*Einzelhandelskonzept der Stadt Tangerhütte*“ (Entwurf)

Vorbemerkung.

Für diese Stellungnahme standen insbesondere zur Verfügung:

- Beschlussvorlage: Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Nahversorger am Neustädter Ring" Stadt Tangerhütte (BV 586/2021)
- Beschlussvorlage: Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die Ortschaft Tangerhütte (BV 667/2021)
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Tangerhütte 2022 (Entwurf) - GMA

Als Beurteilungsgrundlagen wurden u.a. betrachtet:

- Kommunale Einzelhandelskonzepte – Ein wirkungsvolles Instrument für lebendige Städte und Gemeinden in Niedersachsen, Niedersächsische Industrie- und Handelskammern, 2014
- Einzelhandels- und Zentrenkonzepte, Ein wirkungsvolles Instrument für lebens- und erlebenswerte Städte, Industrie- und Handelskammern im Ruhrgebiet, 2018

Es ist anzumerken, dass der Verfasser dieser Stellungnahme in das bisherige Verfahren in keiner Weise eingebunden war.

Hinsichtlich der Abgrenzung des beabsichtigten Bebauungsplanes wird darauf verwiesen, dass damit die nördlich gelegenen Grundstücksteilflächen nicht in die geordnete städtebauliche Entwicklung einbezogen werden. Darüber hinaus wäre beispielsweise zu klären, ob Lärmschutzanforderungen, die aus der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebiets resultieren, künftig zu Lasten einer Wohnnutzung dieser Fläche realisiert werden müssten.

Die Aussagen der im Folgenden mit **A** bis **K** bezeichneten Punkte werden im Anhang mit weitergehenden Ausführungen begründet und ergänzt.

A

Aufgrund der „Finanzierung des Einzelhandelskonzeptes“ (dieses im Folgenden als EHK bezeichnet) durch einen Dritten mit direkten wirtschaftlichen Interessen bestehen Bedenken hinsichtlich der Rechtssicherheit des Konzeptes.

Außerdem wurde das Konzept bisher intern, ohne Einbeziehung der Verwaltung, ohne Beteiligung Betroffener und zu Beteiligender und ohne öffentlichen Diskurs erstellt.

B

Die im EHK genannte „Aufgabenstellung“ erfüllt grundsätzlich die inhaltlichen Anforderungen und die wesentlichsten Sachverhalte werden betrachtet.

Die Analyse bezieht sich auf sekundärstatistische Daten des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt und Datenmaterial der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte sowie auf primärstatistisches Datenmaterial und die Angebotssituation durch eine flächendeckende Vor-Ort-Überprüfung bzw. Neuaufnahme der Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadtgebiet.

C

Die „Beschreibung übergeordneter Entwicklungen“ nimmt im EHK einen sehr breiten Raum ein und umfasst weitgehend das in EHK wiederkehrende „Standard-Programm“.

Festgestellt wird für die Vergangenheit die generelle Suburbanisierung insbesondere der Wohnfunktion und nachfolgend der Handelsstandorte.

Die Aussagen scheinen jedoch hinsichtlich ihrer Bedeutung, Auswirkung und Bewertung teilweise etwas abseits der „Tangerhütter Realitäten“ zu liegen, da die allgemeinen Daten kaum auf die Region/ Stadt bezogen sind und nicht vertieft werden.

Trotzdem ist grundsätzlich die Plausibilität der Aussagen gegeben und kann als Grundlage für die Szenarien angesehen werden, die auch in Tangerhütte zu erwarten sind.

D

Im Folgenden werden im EHK wesentliche Strukturdaten benannt und der Standort sehr kurz beschrieben. Zum Einzelhandelsbestand werden umfassende Aussagen geliefert und die beiden Schwerpunktebereiche „Innenstadt“ und „Neustädter Ring“ werden untersucht.

Die Umsatzleistung in der Gesamtstadt Tangerhütte wird anhand branchen- und betriebstypischer Durchschnittswerte ausgewiesen, die an die „spezifische Situation in Tangerhütte und die mikrogeographischen und standortseitigen Besonderheiten angepasst wurden. Die räumliche Verteilung und die Betriebsgrößenstruktur werden dargelegt und die Bedeutung der Stadt Tangerhütte für das Umland unterstrichen.

Allerdings könnten die Gegenüberstellung von Tangerhütte mit vergleichbaren Gemeinden zur Bewertung der Situation vor Ort dienen und gleichzeitig Ansätze für Entwicklungsmaßnahmen aufzeigen. Hier zeigen sich Defizite des Konzeptentwurfs.

E

Für die „Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Tangerhütte“ werden als maßgeblich die Zuwachsraten des Online-Handels benannt, die in Verbindung mit dem weiteren Einwohnerrückgang ein rückläufiges einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen erwarten lassen. Es wird ein lediglich „punktueller Ausbau“ unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten als möglich angesehen, der die **qualitative** Weiterentwicklung der prägenden Nahversorgungsbetriebe bzw. Lebensmittelmärkte umfassen sollte.

F

Für die „branchenbezogenen Entwicklungspotenziale“ werden nach Feststellung der „*in zahlreichen Branchen guten Einzelhandelsausstattung*“ Empfehlungen gegeben, die in der Gesamtheit die Sicherung und Stärkung des vorhandenen Angebotes insbesondere in der Innenstadt umfassen. Handlungsbedarfe werden bei Drogeriemärkten und der Weiterentwicklung bzw. Neupositionierung von Lebensmittelmärkten gesehen.

G

Im eigentlichen „Einzelhandelskonzept“ (Kapitel IV) werden städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, ein Sortiments- und ein Standortkonzept vorgeschlagen sowie Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Empfehlungen zur Umsetzung des EHK gegeben.

Als städtebauliche Zielsetzungen werden die Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Tangerhütte, die Stärkung der Innenstadt und der Ausbau der Grundversorgung benannt. Die zur Umsetzung dieser Ziele erforderlichen Einzelmaßnahmen sind grundsätzlich sehr allgemein formuliert. Lediglich für die Entwicklung der Nahversorgung erfolgt eine räumliche und funktionale Konkretisierung in der Otto-Nuschke-Straße mit einem Lebensmittelvollversorger. Eine Begründung für diesen Standort erfolgt nicht, bis auf den Verweis einer Verlagerung des vorhandenen Marktes im Neustädter Ring.

H

Das vorgestellte „Sortimentskonzept“, ist als an die lokale Situation angepasst und somit als ortsspezifisch anzusehen.

In diesem Abschnitt des Konzeptes wäre es optimal, die vorgeschlagene „*Tangerhütter Liste*“ im Kontext mit derartigen Listen vergleichbarer Städte zu betrachten. So könnten beispielsweise Entwicklungschancen aufgezeigt aber auch Risiken benannt werden. Für die Diskussion über die „*Tangerhütter Liste*“ hätte ein Arbeitskreis als geeignetes Forum genutzt werden können.

I

„*Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen.*“ Es wird ausführlich auf den Begriff „zentraler Versorgungsbereich“, seine inhaltliche Bestimmung und die ihn schützenden Normen eingegangen.

Für Tangerhütte wird allein die „Innenstadt“ mit der Hauptgeschäftslage Bismarckstraße inkl. der in den Randbereichen angrenzenden Straßen als zentraler Versorgungsbereich kategorisiert.

Für den westlichen Teil der „Innenstadt/ Bismarckstraße“ wird vorgeschlagen „*eine behutsame Weiterentwicklung und Verdichtung des Fachgeschäftebesatzes anzustreben*“.

Die zunehmende Belegung von Ladenlokalen durch Nicht-Einzelhandelsnutzungen sollte beachtet und als Chance genutzt werden. Mit städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen soll, sofern nicht schon umgesetzt, die Aufenthaltsqualität und Attraktivität erhöht werden.

Es ist anzumerken, dass dies gerade im westlichen Teil der Bismarckstraße im Zuge der Sanierungsmaßnahme „Nord-Ost“, allerdings bereits vor ca. 20 Jahren erfolgt ist. Aktuelle Anforderungen, wie beispielsweise die Einordnung von E-Ladestationen konnten seinerzeit jedoch noch nicht berücksichtigt werden.

Für den östlichen Teil der „Innenstadt/ Bismarckstraße“ wird im Konzept nur von der Zielsetzung „Sicherung des Bestandes“ ausgegangen und dass der Wegfall des Penny-Lebensmittelmarktes eine Folgenutzung erfordert.

Aus Sicht des Verfassers wäre eine differenzierte Betrachtung des östlichen Teils der Bismarckstraße zu empfehlen. So sollte die Bismarckstraße zwischen Bahnübergang und ehemals „Friedensplatz“ verstärkt in den Focus gesetzt werden, sowohl bei der Aufwertung des öffentlichen Raumes als auch bei der funktionalen und städtebaulichen Aufwertung. Dazu könnten beispielsweise Ersatzneubauten an der Nordseite des Friedensplatzes als Anker und Frequenzbringer dienen und die Umnutzung im Bereich Bismarckstraße 38/40 einen wesentlichen Beitrag leisten. Dagegen sollte in östlicher Richtung ab der Bebelstraße künftig grundsätzlich die Wohnnutzung weiter ausgeprägt werden.

Die formulierten Zielsetzungen zur Verbesserung der Attraktivität der Innenstadt, ihrer Multifunktionalität und Belebung

- Schaffung neuer bzw. die Modernisierung bestehender Einzelhandelsobjekte unter Schaffung größerer Verkaufsflächeneinheiten
- weiteren Komplementärnutzungen (u. a. Gastronomie, Kreditinstitute, Versicherungen, freie Berufe, Reisebüros, Verwaltung usw.) und öffentliche Einrichtungen, der Bahnhof sowie touristische Infrastruktureinrichtungen (Beherbergungswesen)

erscheinen wenig konkret.

Hier ist die fehlende Wechselwirkung des EHK mit städtebaulichen Entwicklungschancen und Planungen offensichtlich.

J

Im Konzept werden neben dem zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungsbereiche

- 1) Straße der Jugend (derzeit u. a. Netto Marken-Discount/ Aldi)
- 2) Rosa-Luxemburg-Straße (derzeit Netto dansk) und
- 3) Otto-Nuschke-Straße (potenzieller Standort für qualifizierte Nahversorgung).

und Ergänzungsbereiche

- 4) Neustädter Ring und
- 5) Tangermünder Chaussee.

ausgewiesen.

Für 1) und 2) sind im Konzept grundsätzlich die Bestandssicherung, gegebenenfalls die Modernisierung vorgesehen.

Der Bereich 4) soll zukünftig zur Ergänzung der Innenstadt dienen und Fachmärkte (keine Fachgeschäfte) umfassen, die auch zentrenrelevante Sortimente beinhalten. Für bestehende Betriebe wird Bestandsschutz attestiert. Darüber hinaus ist im Konzept die Verlagerung des Edeka-Marktes (ohne Nachnutzung im Lebensmittelbereich) an den Standort 3) Otto-Nuschke-Straße vorgesehen.

Aus Sicht des Verfassers wird die Verlagerung des Edeka-Marktes die Situation am Standort Neustädter Ring dramatisch verändern, da der Verlust des Magnetbetriebes kaum zu kompensieren ist und den Verlust weiterer Einrichtungen zur Folge haben wird.

Auch die Sortimentserweiterung und das deutlich größere Flächenangebot des beabsichtigten neuen Marktes werden diese Entwicklung fördern. Im schlimmsten Fall - wenn die Geschäfte ersatzlos geschlossen werden - würde der westliche Tangerhütter Stadtrand künftig von zunehmendem Leerstand, Brachflächen und verfallenden Gebäuden geprägt sein, ähnlich wie es sich gegenwärtig am Standort des ehemaligen Gymnasiums darstellt.

Andererseits sollten aufgrund der peripheren Lage des Standortes insgesamt aber auch im Zusammenhang mit dem anzunehmenden weiteren Wohnungsrückbau im Gebiet Nord-West die weiteren Entwicklungschancen weiter umfassend mit den verschiedensten Partnern erörtert werden. Vorschnelle Festschreibungen sollten möglichst nicht erfolgen.

Im Sinne der ganzheitlichen Stadtentwicklung wäre dabei auch zu betrachten, dass die Geschäfte in die „Innenstadt“ „umziehen“ und damit den zentralen Bereich stärken könnten.

K

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sämtliche Zuordnungen die IST-Situation bzw. die bereits bekannten konkreten Planungen berücksichtigen. Lediglich für die Nahversorgung wird davon abweichend der Standort Otto-Nuschke-Straße als potenzieller Standort für einen „modernen“ Supermarktneubau mit rd. 1.800 – 1.900 m² ausgewiesen. Eine Begründung zur Benennung dieses Standortes abgeleitet aus den Zielsetzungen des EHK und eine gesamtstädtische Betrachtung weiterer Standorte zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung erfolgen nicht. Stattdessen wird auf den Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan verwiesen. Allerdings ist erst in Folge dieses Aufstellungsbeschlusses die Notwendigkeit für das EHK offensichtlich geworden.

Aus Sicht des Verfassers sind zur Bewertung dieses großflächigen Einzelhandelsvorhabens jedoch Auswirkungs-/ Verträglichkeitsanalysen auf Grundlage des konkreten Betriebskonzeptes und der spezifischen Standortrahmenbedingungen mit begründeten Prognosen zu den zu erwartenden Auswirkungen erforderlich.

Die bisher in Tangerhütte bestehenden Nahversorger weisen kleinere, meist sehr deutlich kleinere Verkaufsflächen auf. Das beabsichtigte Vorhaben „spielt“ in einer anderen Liga. Es sollte geprüft werden, ob negative Auswirkungen auf den Bestand und/ oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/ oder des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ in Tangerhütte oder in den Nachbargemeinden zu erwarten sind. Auch die Kongruenz mit den Zielen des EHK ist zu untersuchen und zu begründen. Die alleinige Benennung im Konzept wird als nicht ausreichend angesehen. Zu klären ist auch, ob die Kongruenz zu den raumordnerischen Normen gegeben ist.

Darauf wird auch im vorliegenden Entwurf des EHK unter 4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung verwiesen.

„Es sind standortbezogene bzw. abgestufte Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich, die alle den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor Beeinträchtigungen der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit beinhalten. Diese können umfassen:

- den Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- den zusätzlichen Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- den Ausschluss des gesamten Einzelhandels“.

Daraus wird abgeleitet, dass *„eine Entwicklung von auch großflächigen Betrieben (> 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt im Einzelfall grundsätzlich möglich ist. Allerdings ist der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit zu erbringen“.*

Für das Vorhaben sind somit der Nachweis der Kongruenz zum EHK der Stadt Tangerhütte, der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie der Nachweis der landesplanerischen Verträglichkeit gemäß LEP Sachsen-Anhalt zu prüfen.

Im Ergebnis dieser Untersuchung würde eine fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsbasis für das weitere Planverfahren und die kommunale Abwägung bezüglich der beabsichtigten Vorhabenplanung vorliegen.

Magdeburg; 02.05.2022

Henri Gnauert



Anhang.

Ausführungen zu den mit **A** bis **K** bezeichneten Punkten.

A

Aufgrund der „Finanzierung des Einzelhandelskonzeptes“ (dieses im Folgenden als EHK bezeichnet) durch einen Dritten mit direkten wirtschaftlichen Interessen bestehen Bedenken hinsichtlich der Rechtssicherheit des Konzeptes.

Außerdem wurde das Konzept bisher intern, ohne Einbeziehung der Verwaltung, ohne Beteiligung Betroffener und zu Beteiligten und ohne öffentlichen Diskurs erstellt.

Der Strukturwandel im Einzelhandel und insbesondere in der Lebensmittelbranche wird künftig sich verstärkende Auswirkungen auf die Funktionalität der gewachsenen Versorgungsstrukturen in städtischen Haupt- und Nebenzentren haben und auch vor den Nahversorgungszentren der Ortsteile nicht stoppen. Die Gefährdung des „funktionierenden“ Zentrums ist vielerorts bereits sichtbar und auch in Tangerhütte bereits punktuell zu „greifen“, wie. z.B. im Bereich Bismarckstraße östlich der Bahnlinie. Daher sind dringend Maßnahmen zu umzusetzen, um dieser Entwicklung - einer Verödung - entgegenzuwirken.

Ein EHK, das vorzugsweise als Teilplan eines Stadtentwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen werden sollte, erscheint hier durchaus von Vorteil zu sein.

Aus Sicht des Verfassers ist die gewählte Vorgehensweise jedoch zumindest nicht frei von Bedenken. Es wird ausdrücklich nicht unterstellt, dass der Konzeptverfasser nicht nach bestem Wissen den Entwurf des EHK erarbeitet hat. Außerdem ist die Kompetenz des Konzeptverfassers unbestritten und durch zahlreiche vergleichbare Konzepte belegt, beispielsweise für die Gemeinden Neuenrade oder Süderbrarup, die eine vergleichbare Einwohnerzahl aufweisen.

Allerdings könnte es sich in einer rechtlichen Auseinandersetzung als ungünstig für die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte erweisen, dass die Beschlussfassung zur Erstellung eines EHK ausschließlich für die Ortschaft Tangerhütte der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte verbunden ist mit der Kostenübernahme für die Erarbeitung eines solchen Konzeptes durch einen Dritten mit direkten wirtschaftlichen Interessen.

Es sollte rechtlich geprüft werden, ob die Stadt Tangerhütte rechtlich als Auftraggeber dieses Konzeptes fungiert und so benannt werden darf, auch wenn sie dies nicht finanziert und ob der Stadtrat dieses Konzept, dass nicht von der Stadt finanziert wird, beschließen kann.

Eine interessensfreie und unabhängige Erstellung und Finanzierung eines solchen Konzeptes würde diese Gefährdung ausschließen.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass eine breite Einbeziehung der Öffentlichkeit und der ansässigen Händler und Gewerbetreibenden nicht erfolgt ist. Die generell zu empfehlende Einrichtung eines Arbeitskreises mit Vertretern aus z.B. Politik, Verwaltung, Landkreis, IHK etc. und Betroffenen mit dem Ziel einer breit angelegten Erörterung der Zielsetzungen und Maßnahmen ist offensichtlich auch nicht erfolgt. Zumindest sind im vorliegenden Konzept keine derartigen Aktivitäten benannt.

B

Die im EHK genannte „Aufgabenstellung“ erfüllt grundsätzlich die inhaltlichen Anforderungen. Die wesentlichsten Sachverhalte werden betrachtet.

Die Analyse bezieht sich auf sekundärstatistische Daten des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt und Datenmaterial der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte sowie auf primärstatistisches Datenmaterial und die Angebotssituation durch eine flächendeckende Vor-Ort-Überprüfung bzw. Neuaufnahme der Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadtgebiet.

Für das vorliegende EHK (Entwurf) wurde nachstehende Ausgabenstellung beschrieben (I. 1, Seite 6):

„Vor dem Hintergrund des allgemeinen Strukturwandels im Einzelhandel, sich zunehmend verändernder Rahmenbedingungen im Bereich der Stadtentwicklung sowie konkreten aktuellen Einzelhandelsplanungen in der Stadt Tangerhütte, ist die Erarbeitung eines EHK erforderlich geworden. Dabei werden die Standortrahmenbedingungen (Angebot und Nachfrage) analysiert, Pflichtbausteine erarbeitet (u. a. Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, Ausweisung von Nahversorgungsstandorten, Erarbeitung einer Sortimentsliste für die Stadt Tangerhütte) und bestehende Branchen- und Standortpotenziale herausgearbeitet. Gleichzeitig wird auf Grundlage der Fortschreibung des EHK und ergänzender Untersuchungen eine Einordnung des Vorhabens am Standort Otto-Nuschke-Straße in das gesamtstädtische Einzelhandelsgefüge gegeben.

Mit dem Konzept werden im Wesentlichen folgende Schwerpunkte bearbeitet:

- *Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland,*
- *Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel,*
- *Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Tangerhütte,*
- *Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Tangerhütte,*
- *Erarbeitung der Zielsetzungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Tangerhütte,*
- *Empfehlungen für die Pflichtbausteine des EHK Tangerhütte (inkl. Sortimentsliste, Standortkonzeption),*
- *Abgrenzung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche,*
- *Empfehlungen zur Sicherung der Nahversorgungsstruktur und zur Ausweisung der Nahversorgungsstandorte inklusive Steuerungsempfehlungen,*
- *Grundsätze zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.*

Diese Aufgabestellung erfüllt grundsätzlich die an ein EHK zu stellenden inhaltlichen Anforderungen.

Die sogenannten „Pflicht-Bausteine“ sind erfüllt:

- Bestandserhebung der örtlichen Einzelhandels- und Versorgungssituation mit Ermittlung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage und Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe hinsichtlich ihrer wesentlichen Merkmale,
- Bestandsanalyse der örtlichen Einzelhandels- und Versorgungssituation bezogen auf die Ausdehnung und Struktur der Einzelhandelslagen, ergänzende Nutzungen wie Gastronomie und Dienstleistungen, die Qualität des öffentlichen Raumes sowie die Leerstandssituation,
- Festlegung der Entwicklungsziele für den Einzelhandel,
- Aufbau eines hierarchisch gegliederten Standortkonzeptes mit räumlicher Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche,
- Erstellung der örtlichen Sortimentsliste.

Auch die wünschenswerten Soll-Bausteine werden betrachtet:

- *Empfehlungen zur Sicherung der Nahversorgungsstruktur und zur Ausweisung der Nahversorgungsstandorte inklusive Steuerungsempfehlungen,*
- *Grundsätze zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung“.*

Wie bereits ausgeführt, wären Befragungen, Kundenherkunftserhebungen, Passantenfrequenzzählungen oder Interviews als sinnvolle Ergänzungen des Konzeptentwurfs anzusehen, denn diese könnten die Situationsanalyse stützen und eine differenzierte Beurteilung der örtlichen Einzelhandelsituation beziehungsweise ein aktuelles Meinungsbild wiedergeben.

Zudem muss das Konzept schlüssig und nachvollziehbar, insbesondere jedoch auf die konkreten Verhältnisse vor Ort bezogen und abgestimmt sein.

Das Konzept stützt sich auf sekundärstatistische Daten des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt sowie Datenmaterial der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte. Im Zuge der Konzepterstellung wurde primärstatistisches Datenmaterial und die Angebotssituation durch eine flächendeckende Vor-Ort-Überprüfung bzw. Neuaufnahme der Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadtgebiet von der GMA erfasst und ausgewertet.

Insofern spiegelt die Datenlage die übergeordnete, regionale und ortsbezogene aktuelle Bestandssituation wieder. Allerdings ist anzumerken, dass seitens der GMA in anderen Konzepten zur Beschreibung übergeordneter Entwicklungen (z.B. Betrachtung von Zeiträumen zur Entwicklung des Online-Handels) teilweise bereits aktuellere Daten ausgewiesen werden.

C

Die „Beschreibung übergeordneter Entwicklungen“ nimmt im EHK einen sehr breiten Raum ein und umfasst weitgehend das wiederkehrende „Standard-Programm“.

Festgestellt wird für die Vergangenheit die generelle Suburbanisierung insbesondere der Wohnfunktion und nachfolgend der Handelsstandorte.

Die Aussagen scheinen jedoch hinsichtlich ihrer Bedeutung, Auswirkung und Bewertung teilweise etwas abseits der „Tangerhütter Realitäten“ zu liegen, da die allgemeinen Daten kaum auf die Region / Stadt bezogen sind und nicht vertieft werden.

Trotzdem ist grundsätzlich die Plausibilität der Aussagen gegeben und kann als Grundlage für die Szenarien angesehen werden, die auch in Tangerhütte zu erwarten sind.

Die Aussagen sind umfassend, scheinen jedoch einerseits hinsichtlich ihrer Bedeutung, Auswirkungen und Bewertung teilweise etwas abseits der „Tangerhütter Realitäten“ zu liegen.

So sind Aussagen zum Strukturwandel der Betriebsformen seit 1970 zwar interessant, blenden aber die für ostdeutsche Städte prägende „Schnittstelle“ des Jahres 1989/1990 völlig aus. Ein stärkerer lokaler Bezug der Daten und der Aussagen würde das Konzept hier aufwerten.

Trotzdem beschreiben und verdeutlichen diese Aussagen Szenarien, die auch für Tangerhütte zu erwarten sind und in den kommenden Jahren insbesondere den zentralen Bereich der Stadt im Umfeld der Bismarckstraße dramatisch verändern könnten.

Festgestellt wird für die Vergangenheit weiterhin eine generelle Suburbanisierung insbesondere der Wohnfunktion und nachfolgend der Handelsstandorte. Mit großflächigen Handelsentwicklungen an dezentralen Standortlagen wurde die Bedeutung von Zentren geschwächt, da sich ohne Grundversorgungseinrichtungen auch die ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote zunehmend auflösen.

Bisherige zusammenhängende und zentrenorientierte Strukturen und ihre Qualität als Wohn- und Wirtschaftsstandort schrumpfen und werden von räumlich isolierten Einzelhandelsstandorten ersetzt. In allen Städten ist daher zentrales Zukunftsthema die Erhaltung, Belebung und Wiederbelebung der „Innenstädte“. Dabei geht es nicht um die Beseitigung von Substanzschwächen aufgrund maroder Bausubstanz oder schlechter Straßen, sondern um Kultur und Freizeit, Dienstleistungen, Handel und Gewerbe. Die Innenstadt als attraktiver Begegnungsort für das Miteinander.

Diese Entwicklungen sind auch für Tangerhütte zu konstatieren.

Insofern sind die Aussagen des Konzeptes zu den übergeordneten Veränderungen geeignet, auch die Argumentation für die Entwicklung des zentralen Bereichs von Tangerhütte zu unterstützen.

D

Im Folgenden werden im EHK wesentliche Strukturdaten benannt und der Standort sehr kurz beschrieben. Zum Einzelhandelsbestand werden umfassende Aussagen geliefert und die beiden Schwerpunktbereiche „Innenstadt“ und „Neustädter Ring“ werden untersucht.

Die Umsatzleistung in der Gesamtstadt Tangerhütte wird anhand branchen- und betriebstypischer Durchschnittswerte ausgewiesen, die an die „spezifische“ Situation in Tangerhütte und die mikrogeographischen und standortseitigen Besonderheiten angepasst wurden. Die räumliche Verteilung und die Betriebsgrößenstruktur werden dargelegt und die Bedeutung der Stadt Tangerhütte für das Umland unterstrichen.

Allerdings könnten die Gegenüberstellung von Tangerhütte mit vergleichbaren Gemeinden zur Bewertung der Situation vor Ort dienen und gleichzeitig Ansätze für Entwicklungsmaßnahmen aufzeigen. Hier zeigen sich Defizite des Konzeptentwurfs.

Abschließend erfolgt in Kapitel I. unter 4. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung, Punkt 6 eine sehr kurze Beschreibung des Standortes und der wesentlichen Strukturdaten der Stadt Tangerhütte (Lage, Siedlungsstruktur, Einwohnerentwicklung, verkehrliche Erreichbarkeit, ÖPNV).

Im Folgenden werden unter II. Angebots- und Nachfragesituation umfassend der Einzelhandelsbestand und die Umsatzleistung in der Gesamtstadt Tangerhütte ausgewiesen, letzteres allerdings einzelbetrieblich auf Basis von branchen- und betriebstypentypischen Durchschnittswerten, die an die spezifische Situation in Tangerhütte und mikrogeographischen und standortseitigen Besonderheiten angepasst wurden.

Die Einschätzung der Leistungsfähigkeit des Tangerhütter Einzelhandels wird anhand der Flächenproduktivitäten nach Branchen ausgewiesen.

Hier würden vergleichende Gegenüberstellungen eine Bewertung der Situation vor Ort unterstützen und Ansatzpunkte für Entwicklungsmaßnahmen liefern können.

Die Einzelhandelsstruktur in Tangerhütte wird geprägt von Standortbereich Neustädter Ring (24 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) und der im Konzeptentwurf sogenannten „Innenstadt“ (Bereich Bismarckstraße, 23 % der gesamtstädtischen VK). Daneben sind solitär gelegene Standorte von Lebensmittelmärkten und ein Baumarkt vorhanden, der der flächengrößte Einzelhandelsbetrieb ist.

Im Konzept wird detailliert und plausibel dargelegt, dass der Einzelhandelsplatz Tangerhütte neben seiner eigenkommunalen Versorgung auch wichtige Versorgungsfunktionen für das Umland erfüllt.

Eine Analyse u.a. der räumlichen Verteilung und der Betriebsgrößenstruktur vervollständigt die gesamtstädtische Bewertung.

Hinsichtlich der Nahversorgungssituation wird eingeschätzt, dass *„im Einzelhandelsbestand des Lebensmittelbereichs in Tangerhütte in rein quantitativer Hinsicht mit 637 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner insgesamt eine solide Ausstattung besteht“*, die über die Stadtgrenzen von Tangerhütte hinaus die Grundversorgung der dörflichen Ortsteile sichert und räumlich auch die Versorgung von Angern und Burgstall einbezieht.

Unter Verweis auf die demographische Entwicklung (gemeint ist eher der demografische Wandel) wird auf die Sicherung und die zielgerichtete Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Lebensmitteln im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung hingewiesen.

Anhand des Einzugsgebiets des Tangerhütte Einzelhandels (ca. 14 T EW) und des Kaufkraftpotentials (ca. 79,1 Mio. €), das deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt liegt, sowie der Kaufkraftbewegungen erfolgte eine Berechnung des Einzelhandelsumsatzes für Tangerhütte mit 41,6 Mio. €.

Weitere Kennziffern, z.B. die Verkaufsflächenausstattung (ca. 1.180 m² je 1.000 Einwohner), die branchenbezogene Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung, die Betriebsausstattung und die Einzelhandelszentralität wurden betrachtet. Die Ergebnisse weisen für die Stadt Werte aus, die unterdurchschnittlich sind. Begründet wird dies auch mit der räumlichen Lage der Stadt Tangerhütte im ländlichen Raum, der „dünnen“ Besiedlung und der Ausstrahlungskraft der nächstliegenden zentralen Orte, deren Kennziffern „Umsatz“ und „Zentralität“ deutlich besser sind.

E

Für die „Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Tangerhütte“ werden als maßgeblich die Zuwachsraten des Online-Handels benannt, die in Verbindung mit dem weiteren Einwohnerrückgang ein rückläufiges einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen erwarten lassen. Es wird ein lediglich „punktueller Ausbau“ unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten als möglich angesehen, der die **qualitative** Weiterentwicklung der prägenden Nahversorgungsbetriebe bzw. Lebensmittelmärkte umfassen sollte.

Prognosen zu möglichen Auswirkungen auf die stationäre Flächennachfrage werden jedoch als aktuell nicht möglich eingeschätzt.

Für die nächste Dekade wird aufgrund des weiteren Einwohnerrückgangs ein rückläufiges einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen erwartet. Trotzdem sollte die Marktbedeutung des Einzelhandels in Tangerhütte noch erhalten werden können.

F

Für die „branchenbezogenen Entwicklungspotenziale“ werden nach Feststellung der „in zahlreichen Branchen guten Einzelhandelsausstattung“ Empfehlungen gegeben, die in der Gesamtheit die Sicherung und Stärkung des vorhandenen Angebotes insbesondere in der Innenstadt umfassen. Handlungsbedarfe werden bei Drogeriemärkten und der Weiterentwicklung bzw. Neupositionierung von Lebensmittelmärkten gesehen.

Im Kapitel „Branchenbezogene Entwicklungspotenziale“ wird ausgeführt, dass „trotz der bereits in zahlreichen Branchen guten Einzelhandelsausstattung“ und Berücksichtigung der Einwohner- und Kaufkraftprognose noch (begrenzte) Entwicklungspotenziale für eine gezielte Weiterentwicklung der bestehenden Branchenstruktur vorhanden sind.

Die Umsetzung zur Erreichung der Entwicklungsziele gemäß EHK soll mit einer gezielten Steuerung durch Vorgabe des grundsätzlichen Rahmens jedoch ohne konkrete Flächenvorgaben erfolgen.

Bezogen auf die einzelnen Branchen werden folgende Empfehlungen gegeben:

„Nahrungs- und Genussmittel“:

im Einzelfall die Weiterentwicklung bzw. Neupositionierung von Lebensmittelmärkten unter Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit.

„Gesundheit, Körperpflege“:

Stärkung des Drogeriewarenangebotes in den bestehenden Lebensmittelmärkten, durch die Entwicklung eines leistungsstarken Lebensmittelvollsortimenters ein umfangreicheres Drogeriewarenangebot anbieten, ggf. Prüfung der Entwicklungschancen eines Drogeriefachmarktes.

Bei allen anderen Sortimenten beziehen sich die Empfehlungen grundsätzlich mehr oder weniger auf die Sicherung und Stärkung des vorhandenen Angebotes verbunden mit der Stärkung der „Innenstadt“.

Diese Einschätzung ist nachvollziehbar, da Ansiedlungen, z.B. im Bereich Bekleidungen, Schuhe oder Elektronik in den letzten Jahrzehnten nicht erfolgt sind und aufgrund der im Konzept ausführlich beschriebenen übergeordneten Entwicklungen auch künftig eher weniger zu erwarten sind.

G

Im eigentlichen „Einzelhandelskonzept“ (Kapitel IV) werden städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, ein Sortiments- und ein Standortkonzept vorgeschlagen sowie Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und Empfehlungen zur Umsetzung des EHK gegeben.

Als städtebauliche Zielsetzungen werden die Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Tangerhütte, die Stärkung der Innenstadt und der Ausbau der Grundversorgung benannt.

Die zur Umsetzung dieser Ziele erforderlichen Einzelmaßnahmen sind grundsätzlich sehr allgemein formuliert. Lediglich für die Entwicklung der Nahversorgung erfolgt eine räumliche und funktionale Konkretisierung in der Otto-Nuschke-Straße mit einem Lebensmittelvollversorger.

Eine Begründung für diesen Standort erfolgt nicht, bis auf den Verweis einer Verlagerung des vorhandenen Marktes im Neustädter Ring.

Die städtebaulichen Zielvorstellungen umfassen:

- die Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Tangerhütte,
- den Schutz und die Stärkung der „Innenstadt“ als vitale und multifunktionale Einkaufs-, Dienstleistungs- und Aufenthaltszone,
- die Sicherung und Weiterentwicklung der Grundversorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs.

Als dafür erforderliche Maßnahmen werden angesehen:

- der Erhalt und die punktuelle Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes,
- die Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung,
- der Erhalt und weitere Konzentration des kleinteiligen Fachhandels im Bereich der Bismarckstraße,
- die Inwertsetzung leerstehender Ladenlokale durch Einzelhandel und attraktive Komplementärnutzungen (z. B. konsumnahe Dienstleistungen, Gesundheitsangebote, Arztpraxen),

- die Umsetzung der geplanten Neupositionierungen von leistungsfähigen Lebensmittelmärkten in der Innenstadt als „Anker und Zugpferd“,
 - die Weiterentwicklung der Nahversorgungsstandorte in Tangerhütte für eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Grundversorgung der Bevölkerung
- und
- die Entwicklung des Nahversorgungsstandortes Otto-Nuschke-Straße als Standort für einen modernen Lebensmittelvollsortimenter (Verlagerung Edeka).

H

Das vorgestellte „Sortimentskonzept“, ist als an die lokale Situation angepasst und somit als ortsspezifisch anzusehen.

In diesem Abschnitt des Konzeptes wäre es optimal, die vorgeschlagene „*Tangerhütter Liste*“ im Kontext mit derartigen Listen vergleichbarer Städte zu betrachten. So könnten beispielsweise Entwicklungschancen aufgezeigt aber auch Risiken benannt werden. Für die Diskussion der „*Tangerhütter Liste*“ hätte ein Arbeitskreis als geeignetes Forum genutzt werden können.

„Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung und bzw. die bauplanungsrechtliche Beurteilung zukünftiger Vorhaben.“ Es werden die nahversorgungs- und die zentrenrelevanten Sortimente unter Berücksichtigung der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels, der städtebaulichen Zielsetzungen und der planerischen Vorgaben eingeordnet.

Anhand ausführlich beschriebener Kriterien werden die Sortimente zugeordnet nach Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz.

Dieses Instrument der Sortimentsdifferenzierung hat sich nach Auffassung der Autoren als rechtssicher erwiesen und es ermöglicht, im Rahmen der Baunutzungsverordnung/ Bauleitplanung die zentrenrelevanten Sortimente in den außerhalb der Innenstadt bzw. den dezentralen / nicht integrierten Standortlagen auszuschließen, d.h. die Standortentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Tangerhütte zukünftig steuern zu können.

Im Konzept wird betont, dass die Sortimentsliste an die lokale Situation angepasst und somit ortsspezifisch ist. Es wird auch darauf verwiesen, dass die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente lediglich darstellenden Charakter erfüllt und im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend, sondern um weitere Sortimente ergänzbar ist.

I

„Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen.“

Es wird ausführlich auf den Begriff „zentraler Versorgungsbereich“, seine inhaltliche Bestimmung und die ihn schützenden Normen eingegangen.

Für Tangerhütte wird allein die „Innenstadt“ mit der Hauptgeschäftslage Bismarckstraße inkl. der in den Randbereichen angrenzenden Straßen als zentraler Versorgungsbereich kategorisiert.

Für den westlichen Teil der „Innenstadt/ Bismarckstraße“ wird vorgeschlagen *„eine behutsame Weiterentwicklung und Verdichtung des Fachgeschäftebesatzes anzustreben“*.

Die zunehmende Belegung von Ladenlokalen durch Nicht-Einzelhandelsnutzungen sollte beachtet und als Chance genutzt werden. Mit städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen soll, sofern nicht schon umgesetzt, die Aufenthaltsqualität und Attraktivität erhöht werden.

Es ist anzumerken, dass dies gerade im westlichen Teil der Bismarckstraße im Zuge der Sanierungsmaßnahme „Nord-Ost“, allerdings bereits vor ca. 20 Jahren erfolgt ist. Aktuelle Anforderungen, wie beispielsweise die Einordnung von E-Ladestationen konnten seinerzeit noch nicht berücksichtigt werden.

Für den östlichen Teil der „Innenstadt/ Bismarckstraße“ wird im Konzept nur von der Zielsetzung „Sicherung des Bestandes“ ausgegangen und dass der Wegfall des Penny-Lebensmittelmarktes eine Folgenutzung erfordert.

Aus Sicht des Verfassers wäre eine differenzierte Betrachtung des östlichen Bereichs der Bismarckstraße zu empfehlen. So sollte der Bereich Bismarckstraße zwischen Bahnübergang und ehemals „Friedensplatz“ verstärkt in den Focus gesetzt werden, sowohl bei der Aufwertung des öffentlichen Raumes als auch bei der funktionalen und städtebaulichen Aufwertung. Dazu könnten beispielsweise Ersatzneubauten an der Nordseite des Friedensplatzes als Anker und Frequenzbringer dienen und die Umnutzung im Bereich Bismarckstraße 38/40 einen wesentlichen Beitrag leisten. Dagegen sollte in östlicher Richtung ab der Bebelstraße künftig grundsätzlich die Wohnnutzung weiter ausgeprägt werden.

Die formulierten Zielsetzungen zur Verbesserung der Attraktivität der Innenstadt, ihrer Multifunktionalität und Belebung:

- Schaffung neuer bzw. die Modernisierung bestehender Einzelhandelsobjekte unter Schaffung größerer Verkaufsflächeneinheiten,
- weiteren Komplementärnutzungen (u. a. Gastronomie, Kreditinstitute, Versicherungen, freie Berufe, Reisebüros, Verwaltung usw.) und öffentliche Einrichtungen, der Bahnhof sowie touristische Infrastruktureinrichtungen (Beherbergungswesen)

erscheinen wenig konkret.

Hier ist die fehlende Wechselwirkung des EHK mit städtebaulichen Entwicklungschancen und Planungen offensichtlich.

„Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen.“

Es wird ausführlich auf den Begriff „zentraler Versorgungsbereich“, seine inhaltliche Bestimmung und die ihn schützenden Normen eingegangen.

Anschließend wird erläutert, dass „zentrale Versorgungsbereiche“ festgelegt werden im Zuge planerischer Festlegungen, d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen, sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. EHK) sowie nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.

Für Tangerhütte wird allein die „Innenstadt“ mit der Hauptgeschäftslage Bismarckstraße inkl. der in den Randbereichen angrenzenden Straßen als zentraler Versorgungsbereich kategorisiert. Der „Innenstadt“ werden aus städtebaulich-funktionaler Sicht zugerechnet die vorhandenen bzw. geplanten Märkte an der Schönwalder Straße, der Breite Straße und an der „Schnittstelle“.

Es werden die an einen „zentralen Versorgungsbereich“ zu stellenden Anforderungen benannt, als da sind *„die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingung sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen.“*

Der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ gilt als schutzwürdiger Bereich im Sinne des Baugesetzbuchs.

Im Entwurf des EHK wird darauf verwiesen, dass *„die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches zur Steuerung des Einzelhandels auch den Einbezug weiterer möglicher Entwicklungsflächen für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten erfordert“.*

Dementsprechend werden die Standorte der geplanten/ beabsichtigten Märkte in der Breite Straße und am Bahnhof („Schnittstelle“) einschließlich einer südlich davon gelegenen Potenzialfläche benannt.

Als Fazit des Konzeptes für die „Innenstadt“ wird diese *„als bedeutende Geschäftslage der Stadt“* charakterisiert und eine Konzentration auf den zentralen und westlichen Abschnitt der Bismarckstraße mit einer starken Nahversorgungskomponente konstatiert.

Die fußläufigen Austauschbeziehungen werden als „nicht optimal“ und der Geschäftsbesatz als „lückenhaft“ bewertet. Auf die geringe Anzahl größere Magnetbetriebe mit zentrenrelevanten bzw. innenstadtprägenden Sortimenten u. a. im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport wird hingewiesen. Es wird ausgeführt, dass *„lediglich wenige Fachgeschäfte zur Profilierung der Einkaufsinnenstadt beitragen“.*

J

Neben dem zentralen Versorgungsbereich werden Nahversorgungsbereiche

- 1) Straße der Jugend (derzeit u. a. Netto Marken-Discount/ Aldi),
- 2) Rosa-Luxemburg-Straße (derzeit Netto dansk) und
- 3) Otto-Nuschke-Straße (potenzieller Standort für qualifizierte Nahversorgung).

und Ergänzungsbereiche

- 4) Neustädter Ring und
- 5) Tangermünder Chaussee ausgewiesen.

Für 1) und 2) sind im Konzept grundsätzlich die Bestandssicherung, gegebenenfalls die Modernisierung vorgesehen.

Der Bereich 4) soll zukünftig zur Ergänzung der Innenstadt dienen und Fachmärkte (keine Fachgeschäfte) umfassen, die auch zentrenrelevante Sortimente beinhalten. Für bestehende Betriebe wird Bestandsschutz attestiert. Darüber hinaus ist im Konzept die Verlagerung des Edeka-Marktes (ohne Nachnutzung im Lebensmittelbereich) an den Standort 3) Otto-Nuschke-Straße vorgesehen.

Aus Sicht des Verfassers wird die Verlagerung des Edeka-Marktes die Situation am Standort Neustädter Ring dramatisch verändern, da der Verlust des Magnetbetriebes kaum zu kompensieren ist und den Verlust weiterer Einrichtungen zur Folge haben wird.

Auch die Sortimentserweiterung und das deutlich größere Flächenangebot des beabsichtigten neuen Marktes werden diese Entwicklung fördern. Im schlimmsten Fall - wenn die Geschäfte ersatzlos geschlossen werden - würde der westliche Tangerhütter Stadtrand künftig von zunehmendem Leerstand, Brachflächen und verfallenden Gebäuden geprägt sein, ähnlich wie es sich gegenwärtig am Standort des ehemaligen Gymnasiums darstellt.

Andererseits sollten aufgrund der peripheren Lage des Standortes insgesamt aber auch im Zusammenhang mit dem anzunehmenden weiteren Wohnungsrückbau im Gebiet Nord-West die weiteren Entwicklungschancen weiter umfassend mit den verschiedensten Partnern erörtert werden. Vorschnelle Festschreibungen sollte möglichst nicht erfolgen.

Im Sinne der ganzheitlichen Stadtentwicklung wäre dabei auch zu betrachten, dass die Geschäfte in die „Innenstadt“ „umziehen“ und damit den zentralen Bereich stärken könnten.

Die Nahversorgungsstandorte dienen der verbrauchernahen Grundversorgung/ der ergänzenden Nahversorgung. Sie sollten städtebaulich integriert sein.

Ergänzungsstandorte des auch großflächigen Einzelhandels sind autokundenorientierte Standorte mit einem Einzelhandelsbesatz, welcher aus überwiegend Betrieben des Fachmarktsektors besteht, in Tangerhütte die Standorte

Der Standortbereich Neustädter Ring wird als „bedeutende Versorgungslage der Stadt“ eingestuft mit einem Magnetbetrieb, Fachgeschäften und Fachmärkten. Bei der Beurteilung der Standortperspektiven im Rahmen des EHK ist eine Verlagerung des Edeka-Marktes bereits enthalten.

Es wird vorgeschlagen, keine Nachnutzung im Lebensmittelbereich anzustreben. Vielmehr soll der Bereich zukünftig weiterhin einer Ergänzung der Innenstadt auch mit Fachmärkten dienen, die zentrenrelevante Sortimente führen können, sofern für deren Platzbedarf im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt keine Realisierungschancen bestehen. Fachgeschäfte mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollten hier dagegen zugunsten der Innenstadt möglichst nicht angesiedelt werden. Für die bestehenden Betriebe wird Bestandsschutz attestiert.

Für den Standort Tangermünder Chaussee werden Chancen zur Erweiterung des vorhandenen Bauarktes und für andere großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gesehen.

K

Es ist festzustellen, dass sämtliche Zuordnungen die IST-Situation bzw. die bereits bekannten konkreten Planungen berücksichtigen. Lediglich für die Nahversorgung wird davon abweichend der Standort Otto-Nuschke-Straße als potenzieller Standort für einen „modernen“ Supermarktneubau mit rd. 1.800 – 1.900 m² ausgewiesen. Eine Begründung zur Benennung dieses Standortes abgeleitet aus den Zielsetzungen des EHK und eine gesamtstädtische Betrachtung weiterer Standorte zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung erfolgen nicht. Stattdessen wird auf den Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan verwiesen. Allerdings ist erst in Folge dieses Aufstellungsbeschlusses die Notwendigkeit für das EHK offensichtlich geworden.

Aus Sicht des Verfassers sind zur Bewertung dieses großflächigen Einzelhandelsvorhabens jedoch Auswirkungs-/ Verträglichkeitsanalysen auf Grundlage des konkreten Betriebskonzeptes und der spezifischen Standortrahmenbedingungen mit begründeten Prognosen zu den zu erwartenden Auswirkungen erforderlich.

Die bisher in Tangerhütte bestehenden Nahversorger weisen kleinere, meist sehr deutlich kleinere Verkaufsflächen auf. Das beabsichtigte Vorhaben „spielt“ in einer anderen Liga. Es sollte geprüft werden, ob negative Auswirkungen auf den Bestand und/ oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/ oder des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ in Tangerhütte oder in den Nachbargemeinden zu erwarten sind.

Auch die Kongruenz mit den Zielen des EHK ist zu untersuchen und zu begründen. Die alleinige Benennung im Konzept wird als nicht ausreichend angesehen.

Zu klären ist auch, ob die Kongruenz zu den raumordnerischen Normen gegeben ist.

Darauf wird auch im vorliegenden Entwurf des EHK unter 4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung verwiesen.

„Es sind standortbezogene bzw. abgestufte Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich, die alle den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor Beeinträchtigungen der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit beinhalten. Diese können umfassen:

- den Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- den zusätzlichen Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- den Ausschluss des gesamten Einzelhandels“.

Daraus wird abgeleitet, dass *„eine Entwicklung von auch großflächigen Betrieben (> 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt im Einzelfall grundsätzlich möglich ist. Allerdings ist der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit zu erbringen“.*

Für das Vorhaben sind somit der Nachweis der Kongruenz zum EHK der Stadt Tangerhütte, der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie der Nachweis der landesplanerischen Verträglichkeit gemäß LEP Sachsen-Anhalt zu prüfen.

Im Ergebnis dieser Untersuchung würde eine fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsbasis für das weitere Planverfahren und die kommunale Abwägung bezüglich der beabsichtigten Vorhabenplanung vorliegen.