

Stadt Haldensleben
Die Bürgermeisterin
Bauamt

B e s c h l u s s v o r l a g e
für den öffentlichen Teil der Sitzung des Stadtrates am 06.06.2019

Beschluss-Nr.: 450-(VI.)/2019

Gegenstand der Vorlage:
Beschluss über die Abwägung eingegangener Stellungnahmen und die Annahme der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haldensleben

Gesetzliche Grundlage:
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung:

Mit dem Einzelhandelskonzept 2018/2019 verfolgt die Stadt Haldensleben nach Teilräumen differenzierte Entwicklungsziele mit einer klaren Prioritätensetzung.

- **Die Stärkung der Gesamtstadt:** Haldensleben als Mittelzentrum ist in seiner raumordnerischen Versorgungsfunktion zu sichern und zu stärken.
- **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche:** Durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen soll der zentrale Versorgungsbereich gestärkt werden, bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung.
- **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Zur Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung soll das Nahversorgungsangebot im zentralen Versorgungsbereich sowie in städtebaulich integrierten Lagen (Nahversorgungsstandorte) gesichert und weiterentwickelt werden bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich.
- **Bereitstellung ergänzender Standorte:** Das städtische Angebot soll mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel arrondiert werden – die restriktive Handhabung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird empfohlen.

Die Ziele des kommunalen Einzelhandelskonzeptes bestehen somit schwerpunktmäßig in der Stabilisierung und Stärkung der Innenstadt, in der in den letzten Jahren zunehmend Verkaufsflächen leer stehen. Dem soll durch einen räumlich deutlich verkleinerten Zentralen Versorgungsbereich entgegengewirkt werden.

Zur Umsetzung der Ziele entwickelt das Konzept ein Instrumentarium, das sich aus den folgenden, miteinander korrespondierenden Bausteinen zusammensetzt:

Das **Zentrenkonzept** legt die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der einschlägigen Rechtsvorschriften räumlich und funktional wie folgt fest:

- das Innenstadtzentrum als Hauptzentrum,
- das Nahversorgungszentrum Süplinger Berg.

Das **Nahversorgungskonzept** dient der Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in den städtebaulich integrierten Lagen.

Als Nahversorgungsstandorte wurden außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche folgende Standorte in integrierter Lage benannt:

- Standort Am Gänseanger (Edeka Center),
- Standort Althaldensleben (Penmarkt),
- Standort Burgwall (Aldi).

Für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten weist das Konzept einen **Sonderstandort** an der Magdeburger Straße / Johann-Gottlieb-Nathusius-Straße zur Ergänzung der Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche aus.

Erst die **Sortimentsliste** für Haldensleben ermöglicht im Gerüst der raumbezogenen Vorgaben und im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen die Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren. Die einst im Konzept 2004 festgelegte Sortimentsliste wurde überprüft und aktualisiert.

Schlussendlich wurden 4 **Steuerungsleitsätze** für die Gesamtstadt empfohlen (S. 99 f). Diese sind sowohl für Neubau- als auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Der allgemeine Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

Mit Beschluss des Stadtrates am 28.02.2019 über die öffentliche Auslegung des Konzeptes wurde der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 15.03. bis einschließlich 12.04.2019 Gelegenheit zur Einsichtnahme gegeben. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist erfolgt (siehe Anlage 2).

Die analytische Grundlage des Einzelhandelskonzeptes ist eine Momentaufnahme über die Struktur des Einzelhandels in Haldensleben und die relevanten entwicklungsbestimmenden Faktoren wie die Bevölkerungsentwicklung, die einzelhandelsrelevante Kaufkraft und das Einkaufsverhalten. Darauf abgestellt sind die Ziele und die strategischen Bausteine des Einzelhandelskonzeptes.

Am Beispiel der Entwicklung des Internethandels, insbesondere seines Anteils am Umsatz des Einzelhandels insgesamt wird deutlich, dass sich der Haldensleber Einzelhandel auch künftig neuen Herausforderungen in derzeit nur schwer einzuschätzendem Umfang stellen muss. Ebenso wird das Einzelhandelskonzept für die Stadt an künftige Veränderungen angepasst werden müssen, sei es um eine rechtssichere Basis für die Bauleitplanung zu erhalten. Nach Angaben aus der Literatur ist eine Überarbeitung nach einem Zeitraum von fünf bis sieben Jahren sinnvoll. Diese sollte eine Aktualisierung der Bestandsdaten und der genannten Entwicklungsfaktoren sowie die Überprüfung des Zielsystems zum Gegenstand haben. Eine vollständige Überarbeitung wird innerhalb des genannten Zeitraums nur bei einer gravierenden Veränderung der Rahmenbedingungen erforderlich sein.

Das Einzelhandelskonzept wird durch den Stadtrat als **städtebauliches Entwicklungskonzept** gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen, um eine gewisse Verbindlichkeit zu erreichen. Obgleich es als informelles Instrument der Planung keine direkte verbindliche Wirkung hat, so dient es doch immer häufiger (und wird auch regelmäßig durch zuständige Genehmigungsbehörden gefordert) als Genehmigungsgrundlage für Einzelhandelsentwicklungen.

Finanzielle Auswirkungen:

Aufwendg./Auszahlg.: 20.000 EUR

HH-Jahr 2018 , KTR: 5110203 , KST:60100101,I.-Nr.: , SK/FK 527109/

Die Mittel stehen planmäßig zur Verfügung: ja nein

Deckungsquelle:

(Mehr-)Erträge/Einzahlg.: EUR

HH-Jahr , KTR: , KST: ,I.-Nr.: , SK/FK /

Beschlussempfehlungen und -fassungen:

	am:	Abstimmungsergebnis
Ausschuss		
Wirtschafts- und Finanzausschuss	21.05.2019	
Bauausschuss	22.05.2019	
Hauptausschuss	23.05.2019	
Stadtrat	06.06.2019	

Anlagen:

- Anlage 1: Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes Haldensleben
- Anlage 2: Abwägung eingegangener Stellungnahmen

Beschlussfassung:

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben beschließt in seiner öffentlichen Sitzung die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie die Annahme der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als Städtebauliches Entwicklungskonzept.

In Vertretung

Wendler
stellv. Bürgermeisterin