

Anlage 2

Abwägung eingegangener Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage des Entwurfes Einzelhandelskonzeptes vom 15.03.2019 bis einschließlich 12.04.2019

Stellungnahme	<u>Beschlussvorschlag</u> Abwägung
<p>Aus Sicht eines norddeutschlandweit agierenden Projektentwicklers stellt sich die Situation in Haldensleben wie in vielen Mittelzentren dar. Im Wettbewerb zum Oberzentrum mit seinen großen Einkaufszentren und dem derzeit noch überwiegend im non food Segment stark expandierenden Internethandel muss sich die Stadt als attraktiver Anlaufpunkt für die eigenen Bürger und die umliegenden kleinen Gemeinden präsentieren. In diese Attraktivität spielen viele Faktoren hinein. Die städtebauliche und architektonische Qualität ist hier ebenso von Bedeutung wie das medizinische und sonstige Dienstleistungsangebot sowie die Bereiche Kultur und Gastronomie. Eine Schlüsselposition in der Bewertung der Nutzer kommt immer dem lokalen Einzelhandelsangebot zu.</p> <p>Innerhalb der Bewertung der Qualität des Einzelhandels nimmt die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wiederum eine sehr wichtige Funktion ein, dass der Kunde diese Verkaufsstätten regelmäßig besucht und (unbewusst) bewertet.</p> <p>Hier kommt der vorliegende Entwurf des EHKs in seiner Qualitätsampel zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Angebote quantitativ und qualitativ mit grün für eine Topbewertung zu würdigen seien. Diese Wertung ist aus meiner Sicht nicht ganz verständlich, da beispielsweise keines der ausgerollten Discountformate der aktuellen Baubeschreibung der Anbieter entspricht. Besonders schlecht ist die Qualität der beiden NP-Märkte, die auf einer Bewertungsampel zumindest in dunkelorange zu werten sind. Aber auch der Aldi-Markt stellt sich nicht im modernen Gewand dar, der sehr erfolgreiche Discounter Lidl fehlt in Haldensleben vollständig. Blendet man nun die beiden unattraktiven Discounter aus der flächenhaften Betrachtung der Versorgung aus, so ergeben sich auch hier unversorgte Bereiche. Die beiden angesprochenen Discounter haben somit mangels alternativer Angebote zwar ihre Daseinsberechtigung und vermutlich wegen der sehr geringen Miete in den unattraktiven Gebäuden ihr Auskommen, zur Qualität des Einkaufsstandorts Haldensleben tragen sie allerdings nicht bei. Dies ist</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, kein Beschlussvorschlag erforderlich.</u></p> <p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, kein Beschlussvorschlag erforderlich.</u></p> <p><u>Der Anregung wird aus dargelegten Gründen nicht gefolgt.</u> Im Kapitel 4.7 der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haldensleben wird die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation ausführlich dargelegt. Die in die Analyse einfließenden Parameter sind im Einzelnen</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2023)▪ Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m²▪ Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner▪ Sortimentsspezifische Zentralität▪ Verkaufsfläche nach Lagebereich▪ Betriebstypenmix <p>Dabei wurde für Haldensleben eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner festgestellt (0,64 m²/EW). Das Angebot ist vollumfänglich und hinsichtlich des Betriebstypenmixes ausgewogen. Die-</p>

Stellungnahme	<u>Beschlussvorschlag</u> Abwägung
<p>umso ärgerlicher als einer der beiden den einzigen Discounter im zentralen Versorgungsbereich darstellt.</p>	<p>ser ist auf gesamtstädtischer Ebene durch die Betriebstypen Verbrauchermarkt (1x), Lebensmittelsupermarkt (3x), Lebensmitteldiscounter (5x) sowie Getränkemarkte (2x) geprägt. Das Angebot wird durch 35 sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einem Lebensmittelangebot, wie Bäcker oder Fleischer, arrondiert. Somit kann die qualitative Ausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel als „gut“ bewertet werden, was einer grünen Ampel entspricht. Auf den z.T. optimierungsbedürftigen Marktauftritt einzelner Betriebe, wie u. a. dem NP Markt im ehemaligen Roland-Kaufhaus, wurde in der abschließenden Bewertung hingewiesen.</p> <p>Aus gutachterlicher Sicht ist der alleinige Aspekt des teilweise optimierungsbedürftigen Marktauftritts einzelner Anbieter jedoch nicht hinreichend, um eine Abstufung der qualitativen Bewertung der gesamtstädtischen Nahversorgungssituation in Haldensleben auf „ausreichend“ zu rechtfertigen, da bei dieser weitere Aspekte mit eingeflossen sind, die in Haldensleben als positiv zu bewerten sind (u. a. ausgeglichenes Verhältnis Vollsortimenter zu Lebensmitteldiscounter).</p> <p>Um der stadtentwicklungspolitischen Bedeutung des ZVB Einkaufsinnenstadt Haldensleben gerecht zu werden, wurde zudem bei der Erläuterung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (vgl. S. 47 f.) sowie des Zentrenkonzeptes (vgl. S. 71) darauf hingewiesen, dass zur Sicherung und Stärkung der Einzelhandelssituation in Haldensleben insbesondere die Standortfrage von Bedeutung ist. Im ZVB Einkaufsinnenstadt sollten daher keine absatzwirtschaftlichen Beschränkungen gelten. In den Warengruppen des kurzfristigen Bedarfsbereiches bestehen aufgrund der bereits aktuell überdurchschnittlichen Ausstattung lediglich geringe Verkaufsflächenpotenziale. Dies bedeutet jedoch nicht, dass für einzelne Anbieter keine Ausweitung der Verkaufsfläche mehr erfolgen darf („Festfrieren des Bestandes“), vielmehr ist hier die Standortfrage umso entscheidender (S. 47), da bei einem weiteren deutlichen Verkaufsflächenzuwachs durch Planvorhaben mit erhöhten Umsatzumverteilungen im Bestand zu rechnen wird, der ggf. zu Marktabgängen von Lebensmittelmärkten führen kann (Einzelfallprüfung notwendig).</p>
<p>Hier sollte die Stadt Haldensleben trotz der im Gutachten hergeleiteten hohen pro Kopf-Ausstattung mit Verkaufsflächen, die durch die beiden SB-Warenhäuser rechnerisch stark geprägt ist, eine Alternative an geeigneter</p>	<p><u>Der Anregung wird aus dargelegten Gründen nicht gefolgt</u> Für die Abgrenzung des ZVB gilt, dass ggf. potenzielle und städtebaulich vertretbare Entwicklungsareale einbezogen werden können, wenn sie in</p>

Stellungnahme	<u>Beschlussvorschlag</u> Abwägung
<p>Stelle durch Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs ermöglichen, um das Angebot werthaltig zu ergänzen und durch die zusätzliche Kundenfrequenz die Innenstadt zu beleben. Aus meiner Sicht bietet sich hierzu das Areal der westlichen Hagenstraße bis zur Seniorenhilfe an, da hier ausreichend große Grundstücke vorhanden sind und die Hagenpassage unmittelbar angrenzend auf der östlichen Straßenseite innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs diesen Bereich prägt.</p> <p>Was nun die Ausstattung mit Drogerieartikeln anbelangt, so ist sicherlich auch hier Handlungsbedarf innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs vorhanden, um dieses Angebot mit einem Filialbetrieb und dessen breitem sowie tiefem Warenangebot zu sichern und der Kernstadt als Frequenzbringer zu erhalten, damit auch diese Bewertungsampel zukünftig wieder auf grün springen kann.</p> <p>Gern bringen wir uns in diesen Gestaltungsprozess aktiv ein. Die Fa. Lidl hat uns gegenüber ein sehr großes Ansiedlungsinteresse in zentraler Lage von Haldensleben bekundet und möchte sich mit der lichtdurchströmten aktuellen Architektur mit dem modernsten technischen Standard wieder in Haldensleben ansiedeln. Im oben beschriebenen ergänzten zentralen Versorgungsbereich sehen wir hierzu einen guten Lösungsansatz, der die Kernstadt attraktiv weiterentwickelt.</p>	<p>städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen, diesen funktional ergänzen und kein unabhängiges Eigenleben führen oder in Konkurrenz zu ihm treten, auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung (vgl. S. 54). Dies ist separat gutachterlich zu untersuchen. Bei einer Verabschiedung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach §1 Absatz 6 BauGB ist bei einer Veränderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches erneut ein Votum des Stadtrates einzuholen.</p> <p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, kein Beschlussvorschlag erforderlich.</u></p> <p>Im Kapitel 6.4.2 der Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haldensleben wird der Leitfunktion des Sortiments Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) für den ZVB Einkaufsinnenstadt Haldensleben Rechnung getragen und das Sortiment als zentrenrelevant eingestuft.</p> <p>Die Entwicklungsziele für die Einkaufsinnenstadt Haldensleben empfehlen zudem die Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe, zu denen der vorhandene Drogeriefachmarkt zweifelsfrei zu zählen ist (vgl. S. 25). Auch eine Ergänzung der Angebotsvielfalt (u.a. im Sortiment Drogerie/Parfümerie/Kosmetik) wird angeregt.</p> <p><u>Der Anregung wird aus dargelegten Gründen nicht gefolgt</u></p> <p>Für die Abgrenzung des ZVB gilt, dass ggf. potenzielle und städtebaulich vertretbare Entwicklungsareale einbezogen werden können, wenn sie in städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen, diesen funktional ergänzen und kein unabhängiges Eigenleben führen oder in Konkurrenz zu ihm treten, auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung (vgl. S. 54). Dies ist separat gutachterlich zu untersuchen. Bei einer Verabschiedung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach §1 Absatz 6 BauGB ist bei einer Veränderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches erneut ein Votum des Stadtrates einzuholen.</p>

Stellungnahme	<u>Beschlussvorschlag</u> Abwägung
<p>Ein weiterer Meilenstein der innerstädtischen Entwicklung kann der Neubau eines multifunktionalen Wohn- und Geschäftshauses zwischen Marktplatz und Holzmarktstraße sein. Gern bringen wir uns in Kooperation mit dem Eigentümer auch in diesen Prozess ein, soweit dies gewünscht ist.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, kein Beschlussvorschlag erforderlich.</u></p> <p>Das ehemalige Rolandkaufhaus wird als mögliche Entwicklungsfläche für zusätzliche Verkaufsflächen im ZVB dargestellt. Von dieser Potenzialfläche im Norden des ZVB Einkaufsinnenstadt ist ein deutlich positiver Beitrag zur Entwicklung des gesamten Innenstadtzentrums zu erwarten, da durch eine Entwicklung der Potenzialfläche eine gewisse „Knochen-Struktur“, mit der Potenzialfläche als nördlichen und der Hagenpassage als südlichen Pol, geschaffen würde. Von dieser könnten auch die umliegenden Bereiche, wie die Marktpassage und die nördliche Hagenstraße, profitieren. Die Verwaltung wird ein Kontaktinteresse zur Eigentümerin des ehemaligen Rolandkaufhauses vermitteln.</p>