LANDRATSAMT ALTENBURGER LAND
FACHDIENST BAUORDNUNG UND DENKMALSCHUTZ
KREISPLANUNG

Landratsamt Altenburger Land · Postfach 11 65 · 04581 Altenburg

vorab per E-Mail: bauverwaltung@schmoelln.de
Stadtverwaltung Schmölln
Bauamt
Herrn Piehler
Markt 1
04626 Schmölln

Stadtverwaltung Schmölln
17. OKT. 2016
1240/116

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht vom: 26.08.2016
Unser Zeichen/ Unsere Nachricht vom: 2016-04116-35
Bearbeiter/in: Frau Sterzenbach
e-mail-Adresse: sabine.sterzenbach@altenburgerland.de
Telefon: 03447 586-474
Gebäude: Schmölln, Amtsplatz 8
Zimmer: 215

Öffnungszeiten:
Di. 8.00 – 12.00 Uhr und 13.30 – 18.00 Uhr
Do. 8.00 – 12.00 Uhr und 13.30 – 16.00 Uhr
Mo., Mi. und Fr. geschlossen

14.10.2016

1. Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schmölln
hier: Frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrter Herr Piehler,

mit Schreiben vom 26.08.2016 (Posteingang: 30.08.2016) übergaben Sie die Unterlagen zum o.g. Vorhaben zur Stellungnahme durch die zuständigen Fachämter in unserem Hause.

Kreisplanung
Die Datengrundlage für die Abbildungen 5 und 7 sind zu überprüfen. Sie sind meines Erachtens nicht für das entsprechende Jahr abgebildet (siehe hierzu auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Altenburg).

In Abbildung 6 wird auf „innerstädtische Streulagen" verwiesen. Nach den Ausführungen in dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird auf Einzelhandelsgeschäfte in Streulagen hingewiesen. Jedoch ist der Begriff „innerstädtischen Streulagen" näher zu erläutern und auch in Karte 6 „Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Schmölln" entsprechend dazustellen.
Weiterhin ist in Tabelle 6 als Versorgungslage Innenstadt (gesamt) aufgeführt. Diese Bezeichnung ist irreführend, denn aufgrund der zuvor getätigten Ausführungen und anhand der Karte 6 (Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Schmölln) handelt es sich um die „Innenstadt".

Das vorliegende Konzept stellt lediglich auf die Ansiedlung / Umsiedlung eines Lebensmittelmarkts (Discounter), Neuansiedlung eines Drogeriemarkts und des Werksverkaufs der Firma Wolf ab. Dies steht im Widerspruch mit der Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Auf Seite 7 des Konzeptes wird ausgeführt: „Die Stadt Schmölln hat die BBE Handelsberatung GmbH im Mai 2016 mit der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragt. Ziel dieses städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist es, eine fachliche Grundlage für die planungsrechtlichen Steuerungsprozess der Einzelhandelsentwicklung in Schmölln zu erarbeiten. […] Die Zielsetzung ist vor allem darauf gerichtet, dass zukunftsfähi-

ge und attraktive Einzelhandelsstrukturen, die ein attraktives Angebot für die Einwohner und Besucher der Stadt Schmölln darstellen, gesichert bzw. herausgebildet werden."

In dem Nahversorgungskonzept (Kapitel 8.3.1) wird auf den alternativen Standort von „Aldi Nord" dargestellt. Zu diesem potentiellen Nahversorgungsstandort soll sodann noch der Werksverkauf der Firma Wolf sowie ein Drogeriemarkt angesiedelt werden. Es findet eine Bewertung der Lage nach städtebaulichen und betreiberspezifischen Kriterien statt.

Es wird bezweifelt, dass der Werksverkauf der Firma Wolf sowie der Drogeriemarkt nur der Nahversorgung des Wohnquartiers „Heimstätte" dienen. Es wird durch diese Agglomeration ein großflächiger Einzelhandelsstandort mit etwa 1.900 m² Verkaufsfläche entstehen.
Außerdem wird dieser Standort durch den Bau- und Gartenfachmarkt Leitermann, der ebenfalls ein Randsortiment von zentrenrelevanten Waren führt, positiv untermauert, so dass dieser Standort aufgrund seiner guten autofreundlichen Lage eine starke Attraktivität, welche über den Ansatz der Nahversorgung hinausgeht, wahrscheinlich erhebliche Magnetfunktion entwickeln könnte.
Diese Einzelhandels-Agglomeration wird wahrscheinlich Auswirkungen auf den Versorgungsstandort „Innenstadt" haben. Eine Auswirkungsanalyse der konkurrierenden Standorte der Stadt Schmölln liegt dem Konzept nicht bei, so dass eine entsprechende Aufbereitung der Daten erforderlich ist, um eine Einschätzung bezüglich des Potenzialstandortes „Crimmitschauer Straße / Kemnitzgrund" vornehmen zu können.

Um eine Nahversorgung des Wohnquartiers „Heimstätte" zu ermöglichen, besteht nicht die Erforderlichkeit, dass eine Ansiedlung außerhalb des Quartiers stattfindet. Das Unternehmen „Aldi" stellt nicht den klassischen Lebensmittlnahversorger dar. Die Betriebsstruktur von „Aldi" besagt, dass u.a. die Anfahrbarkeit mit dem Auto gegeben sein muss, der Standort an einer Ein-/ Ausfallstraße gelegen sein sollte, damit die Sichtbarkeit des Marktes gegeben ist. Dies sind Kriterien, die nicht in erster Linie auf die Nahversorgung eines Stadtteils bzw. Wohnquartiers im Fokus hat. Andere Lebensmittelunternehmen haben andere Betriebsstrukturen, die es ermöglichen, solche Wohnquartiergrößen zu versorgen. Solche Lebensmitteleinzelhandelsunternehmen bieten spezielle Konzepte der Nahversorgung an. Aufgrund dessen könnte eventuell auch der Nahversorgungsstandort „Sommeritzer Straße" in Betracht kommen.
Ob die Flächen zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehen, sollte als Bewertungskriterium zunächst vernachlässigt werden.

Es wird keine Untersuchung vorgenommen, welche Standortalternativen für die Verlagerung des Discounters „Aldi Nord" in Betracht kommen. Es wird nur dieser eine Potenzialstandort offeriert, da dieser anscheinend die betriebsspezifischen Anforderungen erfüllt. Es fehlt jedoch eine entsprechende Untersuchung.
Des Weiteren wird keine Möglichkeit der Nachnutzung für den „Altstandort" des Aldimarktes an der Bergstraße aufgezeigt. Somit bekäme die Stadt Schmölln eine weitere Immobilienbrache hinzu, welche das Stadtbild prägen würde.

Die Bewertung von Potenzialstandorten (Kapitel 8.3.4) untersucht lediglich die Standortvoraussetzungen für einen großflächigen Drogeriefachmarkt. Es ist nicht ersichtlich, weshalb für einen solchen Markt der Standort „Ronneburger Straße" nicht geeignet ist. In diesem Bereich gibt es schon eine Agglomeration von verschiedenen Einzelhandelsfachmärkten. Dass es sich um einen dezentralen Standort handelt, wäre aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da an dieser Stelle schon Einzelhandelsansiedlungen bestehen. Des Weiteren ist dieser Standort ebenfalls genauso dezentral gelegen wie der benannte Potenzialstandort „Crimmitschauer Straße / Am Kemnitzgrund". Weiterhin fehlt eine Untersuchung des bisherigen Standorts des Aldi-Marktes (falls dieser umsiedeln möchte). Ein Alternativstandort für einen Drogeriefach-

Behördenanschrift:
Lindenaustraße 9 · 04600 Altenburg

Bankverbindung:
Sparkasse Altenburger Land · BLZ: 830 502 00 · Konto-Nr.: 1111 0044 00
IBAN: DE 93 8305 0200 1111 0044 00 · BIC: HELADEF1ALT

Tel.: 03447 586-0 · Fax: 03447 586-100
E-Mail: landratsamt@altenburgerland.de
Internet: http://www.altenburgerland.de

markt könnte auch die leerstehende Ladeneinheit des Nahversorgungsstandorts Bergstraße (Netto) darstellen.
Es wird angemerkt, dass das Konzept auf einen Drogeriefachmarkt Bezug nimmt, bei dem ein hoher Flächenverbrauch einhergeht. Es gibt jedoch auch Drogerieeinzelhandelsunternehmen, deren Anforderungen an den Flächenverbrauch geringer sind. Somit könnte auch eine innerstädtische Ansiedlung möglich sein, in dem die Fläche Amtsplatz / Markt in Verbindung mit dem Haus „Oberes Tor" genutzt würden. Somit könnte der Synergieeffekt von dem Magnetbetrieb „Kaufland" und Drogeriefachmarkt für die Innenstadt entstehen. Hierdurch könnte eine Stärkung der Innenstadt hervorgerufen werden.

Durch die Bebauung des Flurstücks am „Am Amtsplatz" würde der innerstädtische Gesamteindruck der Geschlossenheit zugutekommen. Durch eine Bebauung würde die Baulücke geschlossen und es würde der städtebaulichen Ordnung dienen. Es wird hier in diesem Zusammenhang auf das Baugebot nach § 176 BauGB verwiesen.

Die Sonderlage Am Kemnitzgrund (Baumarkt) ist nicht ordnungsgemäß erfasst, da der Bau- und Gartenfachmarkt Leitermann ein großes Randsortiment, mit innenstadtrelevantem Sortiment (z.B. Zooartikel- und Heimtiernahrung) aufweist. Hier ist die aufgezeigte Flächenstruktur entsprechend zu überarbeiten.

Die Verlagerung des Werksverkaufs der Firma Wolf wird lediglich an dem Standort „Crimmitschauer Straße / Am Kemnitzgrund" aufgeführt. Weitere Alternativstandorte werden in dem vorliegenden Konzept nicht betrachtet.
Eine Verlagerung in die Innenstadt könnte Synergieeffekte für den Standort „Innenstadt" bringen. Durch die hohe Akzeptanz der Firma Wolf in der Bevölkerung, was sich in der Kundenresonanz wiederspiegelt, könnten die bestehenden Einzelhandelsgeschäfte der Innenstadt profitieren, da die Kunden auch die Einkaufsmöglichkeiten in Anspruch nehmen könnten. Es würde zu einer Stärkung des Standorts „Innenstadt" mit dem Magnetgeschäft „Kaufland" kommen.

Bei der Entwicklung des Einzelhandels unter Szenario B wird ein Zielwert der Bindungsquote für Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs auf 140 festgesetzt. Es erschließt sich nicht, wie sich dieser Wert ableitet.

In der Kurzzusammenfassung in Kapitel 8.3.3 werden für die Etablierung von Sortimenten wie Drogeriewaren, Zooartikel, Haushaltswaren und Consumer Electronics, die zentrenrelevant sind, die Möglichkeit eingeräumt, auch außerhalb des zentralen Versorgungsstandorts in einer Nahversorgungslage angesiedelt zu werden, falls keine entsprechenden Flächen für diese Einzelhandelsbranche gegeben ist.
Es stellt sich bei dieser Darstellung die Frage, welchen Sinn und Zweck dieses Konzept hat, wenn Tür und Tor für eine Ansiedlung an einem Nahversorgungsstandort geöffnet wird. Die einzige Möglichkeit wäre nach dem Konzept eine Ansiedlung an dem Standort „Crimmitschauer Straße / Am Kemnitzgrund", da an der Ronneburger Straße es sich um eine Fachmarktagglomeration handelt. Welche Auswirkungen eine solche zusätzliche Ansiedlung auf die Innenstadt hat, wird in dem Konzept nicht weiter untersucht.
Es wird angemerkt, dass der Bau- und Gartenfachmarkt Leitermann eine Zooabteilung aufweist, die wahrscheinlich über die angegebene Verkaufsflächengröße weit übertrifft. Der Bau- und Gartenfachmarkt hat ebenfalls ein Randsortiment von Haushaltswaren. Beide Randsortimente weisen keinen Bezug zu dem Hauptunternehmen eines Bau- und Gartenfachmarktes auf.

Behördenanschrift:
Lindenaustraße 9 · 04600 Altenburg

Bankverbindung:
Sparkasse Altenburger Land · BLZ: 830 502 00 · Konto-Nr.: 1111 0044 00
IBAN: DE 93 8305 0200 1111 0044 00 · BIC: HELADEF1ALT

Tel.: 03447 586-0 · Fax: 03447 586-100
E-Mail: landratsamt@altenburgerland.de
Internet: http://www.altenburgerland.de

Es wird auf Seite 57 von Seiten des Gutachterbüros empfohlen einen größeren Fachradfachmarkt mit einem vielfältigeren Angebot anzusiedeln, kann nicht nachvollzogen erden, da es drei ortsansässige Fahrradanbieter gibt.

Die aufgeführte „Schmöllner Liste" ist meines Erachtens nicht auf die Stadt Schmölln abgestellt. Hierzu verweise ich auf das mir vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Altenburg, welches ebenfalls von der BBE Handelsberatung erstellt wurde. Die Namensgebung vermittelt den Eindruck, dass diese Liste auf den Einzelhandel der Stadt Schmölln abgestimmt ist.

Fazit:
Das vorliegende Konzept ist aufgrund den obigen Ausführungen zu überarbeiten. Zurzeit hat die Stadt Schmölln kein tragfähiges Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches sie zur Entscheidungsfindung in Fragen des Einzelhandels heranziehen kann.

Der vorliegende Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts weist grobe Mängel auf.

Es werden keine Auswirkungsanalysen für einen neu geplanten großflächigen Einzelhandel vorgelegt. Weiterhin werden Möglichkeiten eingeräumt, diverse zentrenrelevante Sortimente auch an einem Nahversorgungsstandort anzusiedeln. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit würde das nur am benannten Potenzialstandort möglich sein, so dass eine zweite Fachmarktagglomeration entstehen würde, dessen Auswirkung auf die konkurrierenden Standorte nicht untersucht wurde.

Des Weiteren fehlt eine Standortanalyse für die Nahversorgung von den unterversorgten Wohnquartieren.

Es sind keine lösungsbasierten Ansätze dem Konzept zu entnehmen, wie mit dem bestehenden Leerstand in der Innenstadt umzugehen ist, um eine attraktive Innenstadt zu gestalten. Dies trifft auch für die bestehenden Leerstände an dem Nahversorgungsstandort Bergstraße und dem Fachmarktagglomerationsstandort zu.

Es wird daher empfohlen, das Konzept in den oben genannten Punkten zu überarbeiten und Lösungsansätze aufzuzeigen, die innenstadtverträglich sind.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird dem vorliegenden Entwurf von Seiten der Kreisplanung nicht zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Sterzenbach
Dipl.-Geographin

Behördenanschrift:
Lindenaustraße 9 · 04600 Altenburg

Bankverbindung:
Sparkasse Altenburger Land · BLZ: 830 502 00 · Konto-Nr.: 1111 0044 00
IBAN: DE 93 8305 0200 1111 0044 00 · BIC: HELADEF1ALT

Tel.: 03447 586-0 · Fax: 03447 586-100
E-Mail: landratsamt@altenburgerland.de
Internet: http://www.altenburgerland.de