



Kaufland Dienstleistung Mitte GmbH & Co. KG  
Torgauer Str. 279, 04347 Leipzig

Absender / Antwort an:

Stadt Schmölln  
Herrn Bürgermeister Sven Schrade  
Markt 1  
04626 Schmölln

Kaufland Dienstleistung Mitte  
GmbH & Co. KG  
Immobilienentwicklung Region Mitte  
Stefan Meyer  
Torgauer Str. 279  
04347 Leipzig

Ihr Zeichen      Ihre Nachricht      Unser Zeichen

Tel: +49 341 2575 743  
Fax: +49 7132 947 895056  
Email: stefan.meyer@kaufland.de

Datum  
01.11.2016

## **Stellungnahme zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Schmölln vom 11.08.2016**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schrade,

für die Firma Kaufland in Form der Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG Mitte, Neckarsulm möchten wir zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Schmölln der BBE Handelsberatung, Erfurt vom 11.08.2016 wie folgt Stellung nehmen.

### 1. Ausgangslage

Die Stadt Schmölln hat derzeit ca. 11.400 Einwohner. Seit der Wendezeit hat die Stadt ca. 15% der Einwohner verloren, in den letzten 10 Jahren allein ca. 10%, trotz der Eingemeindungen. Bis zum Jahr 2025 wird die Stadt Schmölln noch einmal ca. 10% der Einwohner verlieren. Zudem liegt die Kaufkraft in Schmölln ca. 15% unter dem Bundesdurchschnitt.

Diese Voraussetzungen geben klar vor, dass eine geordnete Entwicklung des Einzelhandels nur in der Innenstadt erfolgen kann, um weiteren Leerständen in der Innenstadt vorzubeugen und somit die Attraktivität der Innenstadt zu stärken bzw. nicht unnötig zu gefährden.

Das Kaufland-Objekt ist optimal im Stadtkern integriert und auch mit seinen Randsortimenten schützenswert. Alle weiteren Geschäfte rund um den Markt sind schützenswert.

Die beiden Nahversorgungstandorte Aldi und Netto in der Bergstraße sind gut integriert und durch die B7 auch gut verkehrlich erschlossen. Durch die Zäsur der Bahnlinie ist die Nahversorgung durch diese Standorte für die Bewohner nördlich der Bahnlinie gesichert. Der Lidl Markt mit Fachmärkten in der Ronneburger Straße ist ein reiner Fahrstandort in einer Sonderlage.

Kaufland Dienstleistung Mitte GmbH & Co. KG  
Kommanditgesellschaft  
Sitz: Neckarsulm  
Registergericht: Stuttgart HRA 731118

USt-IdNr.: DE300894950  
Kreissparkasse Heilbronn  
Konto 8208 (BLZ 620 500 00)  
SWIFT-Code: HEISDE66XXX  
IBAN: DE90 6205 0000 0000 0082 08



## 2. geplantes Vorhaben: Verlagerung des Aldi Marktes in die Crimmitschauer Straße

Der Standort Crimmitschauer Straße, Am Kemnitzgrund ist ein nicht integrierter Standort außerhalb der Innenstadt und auch außerhalb der verkehrlichen Anbindung durch die B7. Insofern teilen wir die Einschätzung des Gutachtens. Dieser Standort erfüllt auch nicht die planerischen Vorgaben für eine Nahversorgungslage und sollte daher grundsätzlich für die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben, in Ergänzung der Nutzungen weiter südlich in der Crimmitschauer Straße.

Der Projektstandort ist durch die Crimmitschauer Straße im Osten und das Betonwerk bzw. das Car Center im Norden geprägt für weitere gewerbliche Entwicklungen. Einzelhandelsnutzungen für eine Nahversorgung sollten daher zwingend östlich der Crimmitschauer Straße erfolgen, schlicht dort wo die Menschen wohnen. Insofern wäre die Reaktivierung des Extra-Marktes in der Lohsenstraße ein Ziel für die Verbesserung der Nahversorgung. Die verkehrliche Anbindung an die Crimmitschauer Straße ist hier gewährleistet. Mangelnde Flächenverfügbarkeit darf kein städtebauliches Argument sein.

## 3. Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 (LEP)

Die Stadt Schmölln ist im LEP Thüringen 2025 als Mittelzentrum ausgewiesen, sodass die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsprojekten grundsätzlich zulässig ist. Diese großflächigen Vorhaben sind jedoch ausschließlich auf das Innenstadtgebiet von Schmölln begrenzt – dem zentralörtlichen Versorgungskern - und sind daher nicht in Nahversorgungslagen zulässig, um eine Gefährdung des Innenstadtgebietes zu vermeiden.

Aus diesen Vorgaben ergibt sich, dass ein Lebensmittelmarkt zwar in einer Nahversorgungslage zulässig ist, diese jedoch nur bis zur Schwelle der Großflächigkeit. Folglich sind Betriebsarten wie großflächige Discounter, Supermärkte und SB-Warenhäuser außerhalb der Innenstadt nicht zulässig. Auch das Sortiment Drogerie ist ausschließlich der Innenstadt vorbehalten und daher in einer Nahversorgungslage nicht zulässig.

## 4. Einschätzung

Die Fa. Kaufland begrüßt die Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Schmölln zur Ordnung und Lenkung des Einzelhandels in der Stadt.

Kernaussage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes muss sein, dass jedes großflächige Einzelhandelsprojekt und alle zentrenrelevanten Sortimente der Stärkung und Entwicklung der Innenstadt vorbehalten sein müssen.

Konkret bedeutet dies, dass ein Neubau des Aldi Marktes mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in einer integrierten Nahversorgungslage – also nicht an dem Projektstandort Crimmitschauer Straße, Am Kemnitzgrund – zulässig wäre. Ein großflächiger Aldi Markt würde ein Bebau-



ungsplanverfahren zur Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel notwendig machen, welches nach dem geltenden LEP nicht zulässig ist.

Auch die Ansiedlung einer Drogerie sollte in der Innenstadt erfolgen. Hier sollte das rein privatrechtliche Argument mangelnder Flächenverfügbarkeit keine fehlerhafte Ansiedlung außerhalb der Innenstadt rechtfertigen.

Auch der Ansiedlung weiterer großflächiger Betriebstypen, z.B. eines Supermarktes muss außerhalb der Innenstadt widersprochen werden.

Zudem besteht das Baurecht des bisherigen Aldi-Marktes fort. Es stellt sich die Frage, wie die Stadt hier planerisch sicherstellt, dass nicht ein weiterer Lebensmittelmarkt die Versorgungslage in der Stadt verändert.

Im Ergebnis steht die Fa. Kaufland der Verlagerung des Aldi-Marktes nicht im Wege, solange dies an einem integrierten Standort und unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit erfolgt. Die Ansiedlung anderer Sortimente sehen wir kritisch für die Entwicklung der Innenstadt von Schmöln.

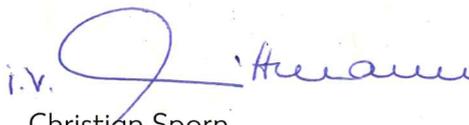
Wir verbleiben mit

freundlichen Grüßen

Kaufland Dienstleistung Mitte GmbH & Co. KG

  
Stefan Meyer

Immobilienentwicklung Mitte

i.v.   
Christian Sporn  
Immobilienentwicklung Mitte