



Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 2249 · 99403 Weimar

Stadtverwaltung Schmölln
Bürgermeister
Markt 1
04626 Schmölln

Bearbeiter: Frau Arndt
Telefon: (03 61) 37 73 7244



Unser Zeichen

310-4161-6302/2016-16077043-
Einzelhandelskonzept

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Pie / 26.08.2016

Datum

06.10.2016

1. Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Schmölln in der Fassung vom 11.08.2016

Ihr Schreiben vom 26.08.2016 (Posteingang am 31.08.2016) mit der Bitte um frühzeitige Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu o.g. 1. Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Sehr geehrter Herr Erler,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 26.08.2016 baten Sie das Thüringer Landesverwaltungsamt zu dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der Fassung vom 11.08.2016 frühzeitig Stellung zu nehmen.

Das Konzept berührt neben den planungsrechtlichen insbesondere auch raumordnerische Belange. Daher haben wir zur Abgabe einer entsprechenden umfassenden Stellungnahme intern auch die Raumordnungsbehörde beteiligt.

Im Folgenden wird aus raumordnerischer und planungsrechtlicher Sicht Stellung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept genommen.

Aus raumordnerischer Sicht wird der o.g. Entwurf zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept wie folgt beurteilt:

Mit dem vorgelegten Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK - Entwurf vom 11.08.2016, erarbeitet durch die BBE Handelsberatung) soll die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Schmölln gesteuert werden, mit dem Ziel, die mittelzentrale Versorgungsfunktionen zu festigen sowie die verbrauchernahe Versorgung und optimale Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen zu sichern.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP – GVBI 6/2014 vom 04.07.2014) hat das funktionsteilige Mittelzentrum Schmölln / Gößnitz für sich und seinen Einzugsbereich gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge zu übernehmen, wozu u. a. insbesondere die Entwicklungs- und Stabilisierungsfunktion und die regionale Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion zählen (LEP, 2.2.10). Das Mittelzentrum trägt gemäß 2.3 des LEP Verantwortung für eine zielgerichtete Profilierung des mittelzentralen Funktionsraumes, indem Potenziale erkannt und genutzt, Stärken ausgebaut und Schwächen überwunden werden sollen. Das Mittelzentrum hat nicht nur Bedeutung für die Städte Schmölln und Gößnitz selbst, sondern soll Anziehungspunkt für alle Bewohner des mittelzentralen Funktionsraumes sein. Den beiden Innenstädten und ihrer Attraktivität kommt dabei eine besondere Rolle zu.

Des Weiteren soll gemäß dem Regionalplan Ostthüringen (RP-O - Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz Nr. 25/2012 vom 18.6.2012) u. a. die Ausgestaltung der interkommunalen Kooperation zwischen Schmölln und Gößnitz erfolgen und so Potenziale gebündelt und mittelzentrale Funktionen gestärkt werden (RP-O, 1.2.3). Im Grundversorgungsbereich des Mittelzentrums soll die flächendeckende Grundversorgung gesichert werden (RP-O, G 1-17).

Die Stadt Schmölln bietet gegenwärtig günstige Bedingungen für die Festigung und Entwicklung als Mittelzentrum. Dazu gehört eine gute quantitative und qualitative Ausstattung an Einzelhandelseinrichtungen. Das Stadtzentrum zeichnet sich darüber hinaus durch städtebauliche Attraktivität und ergänzende Funktionen aus. So sind wechselseitige Wirkungen und Synergieeffekte möglich, die auch aus raumordnerischer Sicht als erhaltenswerte Voraussetzungen gesichert und gestärkt werden sollten.

Der Grundversorgungsbereich des Mittelzentrums Schmölln/Gößnitz zu dem gemäß RP-O, G 1-17 neben diesen beiden Städten die Gemeinden Altenkirchen, Dobitschen, Drogen, Göllnitz, Heukewalde, Heyersdorf, Jonaswalde, Löbichau, Lumpzig, Nöbdenitz, Ponitz, Posterstein, Saara (seit 31.12.2012 OT von Nobitz), Thonhausen, Vollmershain und Wildenbörten gehören, umfasst insgesamt ca. 22.800 Einwohner. Das dem EHZK zugrunde liegende Einzugsgebiet der Zone I und II mit aktuell ca. 19.700 Einwohnern (vgl. 6.2, S. 44), das von dem regionalplanerisch dargestellten Grundversorgungsbereich z.T. abweicht, ist gleichwohl aus raumordnerischer Sicht nachvollziehbar.

Die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Innenstadt Schmölln und dessen beschriebene Entwicklungsziele sind schlüssig und stehen in Übereinstimmung mit raumordnerischen Erfordernissen. Es ist positiv hervorzuheben, dass diesem Bereich Priorität zukommen und er gesichert und gestärkt werden soll. Insbesondere die beabsichtigte Lenkung von Ansiedlungen in die Innenstadt, die aktive Stärkung und angestrebte Wiederbelebung in leergefallenen Bereichen sowie die Vermeidung von Leerstand und die Nutzung von Potenzialen im Stadtzentrum werden landesplanerisch ausdrücklich befürwortet.

Auch die Zielstellung zur Vermeidung bzw. zur Beschränkung des Angebotes an zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt wird aus raumordnerischer Sicht unterstützt.

Für die obere Landesplanungsbehörde ist grundsätzlich nachvollziehbar, dass aufgrund der Größe und infrastrukturellen Ausstattung für die Stadt Schmölln lediglich ein ZVB ausgewiesen und dieser durch Nahversorgungsstandorte sowie Sonderlagen ergänzt werden soll, um die Stärkung des Stadtzentrums zu forcieren.

Im EHZK sind die zwei Nahversorgungsstandorte Bergstraße 72 (Netto), Bergstraße 18 (Aldi) und der Potenzialstandort für die Nahversorgung Crimmitschauer Straße benannt. Die genannten Standorte haben nicht den Status eines ZVB (vgl. 9.3.3, S. 106 ff). Darüber hinaus sind die zwei Sonderlagen Ronneburger Straße (Fachmarkttagglomeration) und Am Kemnitzgrund (Baumarkt), die ebenfalls nicht als ZVB fungieren, und ihre Entwicklungsziele beschrieben (9.3.4, S 110 ff).

Es ist grundsätzlich zu begrüßen, dass das EHZK für die Stadt Schmölln nicht nur Entwicklungsziele für den ZVB Innenstadt, sondern auch für die Nahversorgungsstandorte und Sonderlagen enthält. Die formulierten Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung stellen wesentliche Handlungsempfehlungen für die Stadt dar und sollten Grundlage für die weitere Einzelhandels- und Stadtgestaltung sein (9.5, S. 119 ff).

Dabei sollte allerdings ergänzt werden, dass die Nahversorgungsstandorte überwiegend auf die Nahversorgung der im fußläufigen Einzugsbereich lebenden Wohnbevölkerung ausgerichtet sein müssen. Die konzeptionellen Grundsätze sind eindeutig zu formulieren. Darüber hinaus dürfen die ausgewiesenen Erweiterungsbedarfe der zentrenrelevanten Sortimente Haushaltswaren, Zoo und Consumer Electronic nicht im Widerspruch zu den Grundsätzen zur Entwicklung des ZVB Innenstadt und der verbrauchernahen Nahversorgung angeboten werden. Dem entsprechen die in dem Konzept enthaltenen Aussagen unter Pkt. 8.3.3, Tabelle 16 nicht. Es widerspricht den formulierten Grundsätzen zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels, wenn die Nahversorgungsanlagen als Ausweichstandorte für das Angebot der entsprechenden Sortimente genannt werden.

Der Aufrechterhaltung und Verbesserung der Nahversorgung hinsichtlich Qualität und Quantität kommt eine wesentliche Bedeutung zu. Deshalb sollte die Stadt die Erhaltung und Entwicklung einer ausgewogenen Verteilung der Nahversorgungsstandorte durch die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) sichern.

Nur dadurch können eine gezielte Steuerung ermöglicht bzw. nachteilige Einzelhandelsentwicklungen im Bereich des kurzfristigen Bedarfes ausgeschlossen oder vermieden werden.

Im EHZK der Stadt Schmölln wird der Potenzialstandort Crimmitschauer Straße / Am Kemnitzgrund städtebaulich und aus Betreibersicht bewertet und Entwicklungsziele benannt (S. 77 ff, 87, 91, 109). Die Planungsabsicht besteht in der Etablierung eines neuen großflächigen Einzelhandelsstandortes. Es ist vorgesehen, den in der Bergstraße befindlichen Lebensmittelmarkt (Aldi) sowie den Werksverkauf der Firma Wolf (Fleisch- und Wurstwaren) vom Fabrikgebäude Am Lindenhof an diesen Standort zu verlagern. Darüber hinaus ist die Ansiedlung eines „großformatigen“ Drogeriemarktes vorgesehen.

Aus raumordnerischer Sicht ist dazu folgende Einschätzung zu geben:

Der neue großflächige Einzelhandelsstandort wird eine hohe Attraktivität entfalten und einen Schwerpunkt in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Schmölln darstellen. Es handelt sich zwar grundsätzlich um die Ansiedlung von Sortimenten für die Nahversorgung, seine verkehrsgünstige Lage, Größe und die Schaffung eines Agglomerationsstandortes mit modernen Verkaufs- und Umgebungsbedingungen lassen allerdings einen autokundenorientierten Standort mit einer hohen Anziehungskraft und Kundenströme erwarten, die über den tatsächlichen Einzugsbereich für die in der Umgebung ansässige Wohnbevölkerung deutlich hinausgehen.

Die Etablierung einer voraussichtlich zu erwartenden Verkaufsfläche für das Gesamtvorhaben von insgesamt bis zu 2.000 m² wird im Vergleich zur Einwohnerzahl des Wohngebietes (ca. 1.140) aus raumordnerischer Sicht als unverhältnismäßig zur Abdeckung der Nahversorgung bewertet.

Aus raumordnerischer Sicht handelt es sich bei dem geplanten großflächigen Einzelhandelsstandort nicht um einen Standort der *vorrangig* der Nahversorgung dient.

Da die Sortimentsbreite moderner Drogeriemärkte Artikel umfasst, die zu einem hohen Anteil auch innenstadtrelevant sind, ist diesbezüglich mit unmittelbaren Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt zu rechnen.

Es ist davon auszugehen, dass Kaufkraft im entsprechenden Sortimentsbereich aus der Innenstadt abgezogen und damit auch ein gewisser Umfang an Besuchern / potenziellen Kunden die Innenstadt nicht mehr aufsuchen wird.

Da im Bereich Drogerie in der Stadt Schmölln eine deutliche Unterversorgung besteht, ist davon auszugehen, dass ein Drogeriefachmarkt einen hohen Kundenanteil bindet und Magnetfunktion für umgebende Einzelhandelseinrichtungen übernimmt. Durch die für die Gesamtstadt bedeutende Drogerieansiedlung im Zusammenhang mit dem Werksverkauf der Firma Wolf und dem großflächigen Aldi-Markt sowie mit dem bereits ansässigen Einzelhandel Leitermann, der neben dem Hauptsortiment eines Bau- und Gartenfachmarktes ein zusätzliches Angebot an weiteren z.T. zentrenrelevanten Sortimenten vorhält, ist die Entwicklung eines randstädtischen Einzelhandelsstandortes mit hoher (auch überörtlicher) Anziehungskraft zu erwarten, der nicht vorrangig der Nahversorgung dient.

Im Hinblick dieser Agglomerationsvorteile ist zu befürchten, dass die Entwicklung des neuen Einzelhandelsstandortes zur Schwächung des ZVB Innenstadt führt und die gewachsene Versorgungsstruktur beeinträchtigt wird. Dabei stellt der Projektstandort in Stadtrandlage nach raumordnerischer Einschätzung einen Konkurrenzstandort zum ZVB Innenstadt dar.

Die Innenstadt von Schmölln weist mit dem großen Verbrauchermarkt (Kaufland) im direkten Stadtzentrum eine komfortable und funktionierende Situation auf, die in dieser Form ihresgleichen sucht und einen wesentlichen Magneten für das Stadtzentrum darstellt. Bei Schwächung des Marktes in dieser Lage ist damit zu rechnen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Einzelhandelsstruktur, insbesondere der Innenstadt, entstehen. Eine Optimierung bzw. Verbesserung der Nahversorgung für die Stadt Schmölln kann mit der Ausweisung des Potenzialstandortes Crimmitschauer Straße / Am Kemnitzgrund, entgegen den Aussagen im EHZK (8.3.4, S. 77 und 87) nach Auffassung der oberen Landesplanungsbehörde daher nicht abgeleitet werden.

Die Planung widerspricht insbesondere der Leitvorstellung 1 zu Einzelhandelsgroßprojekten (LEP, 2.6), wonach deren Entwicklung die Versorgungsstrukturen, insbesondere in den Innenstädten nachhaltig stärken soll und dem Beeinträchtigungsverbot gemäß G 2.6.3 des LEP.

Darüber hinaus ist die Lage des Potenzialstandortes kritisch zu betrachten. Es handelt sich um einen bisher nicht erschlossenen Standort im südlichen peripheren Randbereich der Stadt, der als räumlich und funktional nicht integriert einzustufen ist.

Er steht somit im Widerspruch zu G 2.6.4 (Integrationsgebot) und zu G 2.4.1 (Innen- vor Außenentwicklung) und G 2.4.2 (Nachnutzung vor Flächenneuanspruchnahme) des LEP sowie zu G 2-1, G 2-4 und G 2-5 des RP-O, wonach eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erreicht, die Flächenneuanspruchnahme reduziert und dem Prinzip der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Rechnung getragen werden soll.

Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass im EHZK bezüglich der Verlagerung des Aldi-Marktes und der konzeptionellen Zielstellungen zu den Nahversorgungsstandorten widersprüchliche Aussagen getroffen wurden. Einerseits soll der Nahversorgungsstandort Bergstraße (Aldi) weiterhin für die Sicherung des Lebensmittelangebotes aufrechterhalten werden, wobei eine Ausweitung des Standortes aufgrund eines bereits erreichten hohen Versorgungsgrades in dem Nahversorgungsbereich nicht angeraten wird (9.3.3, S. 108, 7.4, S. 58). Im Gegensatz dazu wird eine Verlagerung von Aldi an den randstädtischen Standort Crimmitschauer Straße befürwortet, wobei eine Nachbelegung des Aldi-Standortes als nicht realistisch eingeschätzt wird (9.3.3, S. 106, 108).

Der Nahversorgungsstandort Bergstraße liegt integriert und wohnortnah im Stadtgebiet und trägt in diesem Bereich unterstützend zu einer flächendeckenden Nahversorgung bei. Bei Verlagerung würden zumindest Teile des gegenwärtigen Einzugsgebietes (v. a. westlich der Bergstraße) nicht mehr im entsprechenden Radius abgedeckt (EHZK, 9.3.3, S. 106). Ein Wegfall dieses Standortes wäre mit negativen städtebaulichen Auswirkungen verbunden.

Aus Sicht der oberen Landesplanungsbehörde sind bei Realisierung des Projektvorhabens in der Crimmitschauer Straße somit nicht nur eine Verschlechterung des ZVB Innenstadt sondern darüber hinaus deutliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt Schmölln insgesamt zu erwarten. Dabei ist nicht davon auszugehen, dass die beabsichtigte Planung mit Vorteilen für die städtische Einzelhandelsstruktur verbunden ist bzw. zu einer Verbesserung der Versorgung insgesamt führt.

Auch im EHZK wird verdeutlicht, dass Standorte entlang von hoch frequentierten Einfall- bzw. Hauptverkehrsstraßen oder in Gewerbegebieten auf Grund der guten Pkw-Erreichbarkeit zu einem erhöhten Druck auf integrierte Standorte führen (EHZK, S. 122).

Aus landesplanerischer Sicht wird grundsätzlich eine flächendeckende Nahversorgung unterstützt. Es ist daher nachvollziehbar, dass zur Absicherung einer wohnortnahen Versorgung die Etablierung eines Nahversorgungsstandortes im südlichen Stadtgebiet angestrebt wird. Das Einzugsgebiet und die Attraktivität eines solchen Standortes sollte allerdings nicht wesentlich über die in diesem Wohnbereich ansässige Einwohnerzahl (Kaufkraft) hinausgehen, um negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Gesamtstadt zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wird auch empfohlen, im Zuge der Stadtentwicklung Potenziale für die Etablierung eines Nahversorgungsstandortes innerhalb des betroffenen Wohngebietes zu nutzen bzw. zu schaffen.

Für die Stadt Gößnitz als Bestandteil des funktionsteiligen Mittelzentrums wurde im EHZK nur eine kurze analytische Übersicht erstellt (7.7, S. 65 ff), weiterführende Betrachtungen zur Einzelhandelsstruktur und deren Entwicklung erfolgten nicht.

Aufgrund der Nähe der beiden Städte Schmölln und Gößnitz und insbesondere wegen ihrer gemeinsamen Funktionen als Mittelzentrum ist aus landesplanerischer Sicht eine Betrachtung des Einzelhandels und seiner Entwicklung in beiden Städten (einschließlich Verkaufsflächengrößen, Sortimente etc.) erforderlich.

Zur Sicherung und Umsetzung der Zielstellungen des EZK, die dem Schutz des ZVB Innenstadt und der verbrauchernahen Nahversorgung dienen, sollten diese durch entsprechende verbindliche Bauleitpläne umgesetzt werden. Von der Neuausweisung des Potenzialstandortes Crimmitschauer Straße / Am Kemnitzgrund ist dabei aus raumordnerischer Sicht aus o.g. Gründen Abstand zu nehmen.

Aus bauleitplanerischer und städtebaulicher Sicht wird der o.g. Entwurf zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept wie folgt beurteilt:

1. Zur Grundlagenermittlung

- 1.1 Die dargestellten allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels, die Grundlagenermittlung zum bestehenden Einzelhandels, die Darlegungen zur Befragung von Konsumenten und Gewerbetreibenden sowie die Darlegungen der konkreten Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung sind im Wesentlichen sehr gut nachvollziehbar.

Nach den dargelegten Ermittlungen ist festzustellen, dass insbesondere durch folgende Gegebenheiten in der Stadt Schmölln außerordentlich **positive Ausgangsbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung** vorliegen:

- a) Durch den vorhandenen Magnetbetrieb „Kaufland“ direkt am Markt wird die Stadt häufig insbesondere im Rahmen der Nahversorgung aufgesucht. Hiervon profitieren die in der Innenstadt ansässigen Läden.
- b) In der Stadt Schmölln besteht eine sehr gute Parkplatzsituation in der Innenstadt, sodass der vorhandene Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt auch mit dem PKW gut zu erreichen ist und dadurch verhältnismäßig gut mit dem zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb der Innenstadt konkurrieren kann.
- c) Da bislang nur in Einzelfällen ein Einzelhandel in städtebaulich nicht integrierter Lage bzw. in Konkurrenz zur Innenstadt besteht, ist aktuell nicht von einer konkreten Gefährdungssituation des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt auszugehen.

Im Vergleich zu anderen Städten (in Thüringen), die eine ähnlich geringe Größenordnung und touristische Bedeutung wie Schmölln aufweisen, stellen die positiven Ausgangsbedingungen durchaus **eine städtebauliche Besonderheit** der Stadt Schmölln dar.

- 1.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung des vorhandenen Einzelhandelsbestandes von der Erläuterung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 18.11.2013 abweicht (vgl. Begründung zum Flächennutzungsplan, S. 76 und 77, hier insb. zum Baumarkt in Nitzschka, sowie zum Lebensmittelangebot im SO 6 „Am Lehmgrund“), ohne dass deutlich wird, ob die Erläuterungen in der Flächennutzungsplanung überholt sind.

- 1.3 Die im Konzept nicht weiter begründete Angabe, S. 73, nur 7% des Bedarfes an Drogerie- und Parfümerieartikeln werde in Schmölln gedeckt, erscheint vor dem Hintergrund des umfangreichen Angebotes von Drogerieartikeln im Verbrauchermarkt Kaufland und in den Lebensmittelmärkten sowie des in der Innenstadt darüber hinaus gehenden vorhandenen Fachhandels einer Parfümerie, nicht plausibel. Dies gilt insbesondere auch deshalb, da Drogerieartikel zum kurzfristigen Bedarf gehören und der Kauf von Drogerieartikeln häufig im Zusammenhang mit dem Kauf von Lebensmitteln getätigt wird. (Die Bedarfsdeckung von Lebensmitteln erreicht in Schmölln demgegenüber nach Aussage des Konzeptes, S. 73 eine sehr hohe Bindungsquote von 136%.)

2. Zur Analyse der Einzelhandelssituation

- 2.1 Im Rahmen der Bewertung der ermittelten Einzelhandelssituation sollten die positiven Ausgangsbedingungen (als Besonderheit der Stadt Schmölln) besonders herausgearbeitet werden. Insbesondere die Bedeutung des Magnetbetriebes „Kaufland“ verdient im analytischen Teil des Einzelhandelskonzeptes mehr Beachtung.
- 2.2 Die in Pkt. 7.4.2 enthaltene Bewertung der räumlichen Verteilung des Lebensmittelangebotes in Schmölln ist aus folgenden Gründen nicht nachvollziehbar:
- Der Analyse liegt lediglich die derzeitige Wohnnutzung nicht aber die nach dem Flächennutzungsplan geplante Wohnbauentwicklung zugrunde.
 - Unabhängig davon haben die Wohngebiete südlich und südöstlich von Schmölln, sowie die wohngenutzten Gebiete östlich von Schmölln, die in der Karte 7 zum Teil noch nicht einmal abgebildet sind, wesentlich längere Anfahrtswege zur Innenstadt bzw. zu einem „Nahversorgungsstandort“ als das Wohngebiet der Heimstätte.
 - Ob ein vorhandenes Wohngebiet hinsichtlich der Nahversorgung „unterversorgt“ ist, bestimmt sich ohnehin nicht nur nach der Entfernung zum nächstliegenden Nahversorgungsangebot, sondern auch nach der Attraktivität der zu überwindenden Wegestrecke für den Fußgänger bzw. für den Radfahrer. (Diesbezüglich sind die Kriterien der Kfz-Verkehrsstärke der zu überwindende Strecke, der Topographie und der naturräumlichen Einbettung der zu überwindenden Strecke von Bedeutung). Auch bezüglich der relativ kurzen und attraktiven Anbindung des Wohngebietes „Heimstätte“ über die Lohsenstraße zur Innenstadt ist jedenfalls nicht festzustellen, dass dieses Gebiet schlechter versorgt ist, als die weiter entfernt liegenden Wohngebiete und wohngenutzten Bereiche im Süden, Südosten und Osten von Schmölln.
- 2.3 Vor dem Hintergrund dass es sich bei der Stadt Schmölln nur um eine verhältnismäßig kleine Stadt mit nur 11.400 Einwohnern handelt, die sich zudem in relativ geringer Entfernung zu den wesentlich größeren thüringischen größeren Städten Altenburg und Gera und zu weiteren Städten in Sachsen befindet, ist die Darlegung, im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich eine Zielbindungsquote von 140% zu erreichen, nicht plausibel (vgl. S. 73 des Konzeptes) Insbesondere der sich daraus ergebende Verkaufsflächenmehrbedarf kann nicht nachvollzogen werden (vgl. S. 74 des Konzeptes). Dies gilt auch, wenn dieser auf Grundlage von Tragfähigkeitserwägungen aus Betreiberseite nachfolgend z.T. wieder relativiert wird.

Unabhängig davon wurde der bereits existierende Leerstand von genehmigten und bestandsgeschützten Einzelhandelsobjekten bei der Darstellung des „Verkaufsflächenmehrbedarfs in Schmölln bis zum Jahr 2025“ nicht mit berücksichtigt (vgl. z.B. leerstehende Märkte Rossmann, Schlecker, Penny, ...), (vgl. S. 74 des Konzeptes).

- 2.4 Grundsätzlich sind Verkaufsflächenbedarfsermittlungen in informellen Konzepten auch mit den Ergebnissen der formellen Flächennutzungsplanung abzustimmen. Hier fand offensichtlich keine diesbezügliche Auseinandersetzung statt. Nach den in der Begründung zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Erläuterungen wird aus gesamtstädtischer Perspektive davon ausgegangen, dass das Zentrum zusammen mit dem Magnetbetrieb Kaufland insbesondere zu stärken ist, und im Übrigen keine flächenrelevanten Aspekte zu berücksichtigen seien, die zu einer Neuausweisung führen.

3. Zu den konzeptionellen Zielen

- 3.1 Die auf S. 119 dargestellten Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels, bei denen zwischen dem zu stärkenden zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, den Nahversorgungsstandorten sowie den Sonderlagen differenziert wird, können grundsätzlich nachvollzogen werden. Sie bleiben jedoch bezüglich ihrer Formulierung häufig „im Vagen und Zweideutigen“.

Die ermittelte und bewertete ortstypische Einzelhandelssituation der relativ kleinen Stadt Schmölln verlangt im konzeptionellen Teil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes *konkrete* Aussagen als informelle Vorgaben für die nachfolgende Bauleitplanung und Umsetzung. Als informelles Steuerungsinstrument im Sinne der planungsrechtlichen Zielstellung zum Erhalt und zur Entwicklung der Innenstadt und einer verbrauchernahen Einzelhandelssituation sind die konzeptionellen Ziele und Grundsätze klarer und eindeutiger zu formulieren.

Grundsätzlich ist erst im Planvollzug nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB unter Berücksichtigung der o.g. planungsrechtlichen Gebote zu prüfen, ob von den konzeptionellen Zielvorgaben abgewichen werden kann. (Insbesondere kann erst im entsprechenden Einzelfall geprüft werden, ob die konkreten Bedingungen z.B. zur Grundstücksverfügbarkeit eine entsprechende Abweichung vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept rechtfertigen.)

Insbesondere ist zu folgenden Sachverhalten eine klare und eindeutige Formulierung gefordert:

- a) Es ist zu ergänzen, dass Nahversorgungsstandorte städtebaulich integriert und in räumlich und funktioneller Hinsicht *überwiegend auf eine Nahversorgung* der im fußläufig erreichbaren Einzugsbereich lebenden Wohnbevölkerung ausgerichtet sein müssen (vgl. hierzu auch Pkt. 3.2).
- b) Im Hinblick des ermittelten Leerstandes innerstädtischer Ladenlokale und der geprüften Potentiale in der Innenstadt ist es nicht nachvollziehbar im Einzelhandelskonzept lediglich allgemein, auszusagen zentrenrelevante Sortimente für den mittel- bis langfristigen Bedarf seien nur „in der Regel“ in dem zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln (vgl. S. 98).

Dies wird der ortskonkreten Situation und der Größe und konkret vorliegenden Kaufkraft der Stadt Schmölln nicht gerecht. Auf Grundlage der Ermittlung und Bewertung der besonderen Einzelhandelssituation sind konkrete Zielvorgaben zu machen (vgl. hierzu auch Pkt. 3.3).

- c) Bei einer entsprechenden textlichen Überarbeitung der konzeptionellen Zielstellungen sollten zudem Begrifflichkeiten zur eindeutigen sortimentsbezogenen Bestimmung der Einzelhandelsbetriebe verwendet werden (wie z.B. „ausschließlich“, „ausnahmsweise“, „unzulässig“, „zulässig“ ...), die sich in eine „planungsrechtliche Sprache“ übersetzen lassen.

3.2 Nach Aussage, S. 8 wurde im Rahmen der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auch eine „ergebnisoffene Prüfung des Einzelhandelsvorhabens am Standort „Am Kemnitzgrund“ westlich der Crimmitschauer Straße vorgenommen. Eine objektive „unvoreingenommene Offenheit“ der Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens kann jedoch nicht festgestellt werden. Die gutachterliche Empfehlung des Projektstandortes ist aus folgenden Gründen nicht nachvollziehbar:

- a) Wie bereits oben unter Pkt. 2.4 dargelegt, wäre ein Standort zur Verbesserung der verbrauchernahen Nahversorgung unterversorgter wohngenutzter Bereiche aus gesamtstädtischer Perspektive nicht westlich der Crimmitschauer Straße, sondern vorrangig zur Versorgung der Gebiete südlich, südöstlich und östlich von Schmölln in städtebaulich integrierter Lage anzusiedeln.
- b) Bei dem Projektstandort handelt es sich zudem nicht um eine städtebaulich integrierte Lage. Er befindet sich an einer verkehrsreichen Landesstraße, südlich und westlich an den Projektstandort grenzen vorhandene gewerbliche Nutzungen sowie der großflächige Einzelhandel des Bau- und Gartenmarktes Leitermann an bzw. angrenzend an den Projektstandort ist eine weitere gewerbliche Nutzung nach dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen. Die sich auf der gegenüber liegenden Seite befindliche Wohnsiedlung „Heimstätte“ führt insbesondere nicht dazu, dass von einer städtebaulich integrierten Lage auszugehen wäre.
- c) Die im Konzept, Karte 12 (S. 106) blauflächig dargestellte Fläche mit einem 500 m Laufweg um den Projektstandort suggeriert, dass der Projektstandort ein großes fußläufiges Einzugsgebiet hat. Festzustellen ist jedoch, dass sämtliche Bereiche westlich der Crimmitschauer Straße gewerblich genutzt werden.
Eine Nahversorgungsfunktion kann der Projektstandort jedoch nur für die wohngenutzte Bereiche östlich der Crimmitschauer Straße übernehmen. Die Gewerbegebiete werden in der Regel ohnehin mit dem Auto aufgesucht, sodass sie bei der Ermittlung des Einzugsbereichs irrelevant sind, auch wenn sie sich innerhalb des „500m-Laufweges“ befinden. Der Einzugsbereich des Projektstandortes wurde nicht korrekt dargestellt.
- d) Das geplante Vorhaben ist nach der Lage, Art und Zweckbestimmung in seinem Schwerpunkt insbesondere nicht auf die Nahversorgung des östlich angrenzenden Wohngebietes ausgerichtet. Vielmehr handelt es sich um eine autokundenorientierte Lage, die in direkter Konkurrenz zum in der Innenstadt ansässigen Magnetbetrieb Kaufland steht. Die Verbesserung der Nahversorgungssituation der Wohnsiedlung „Heimstätte“ ist allenfalls ein Nebeneffekt.

(Wäre Aldi auf eine Nahversorgung ausgerichtet würde als Projektstandort eine Fläche östlich der Crimmitschauer Straße gewählt werden. Diesbezüglich käme z.B. die unbebaute Fläche nördlich angrenzend an die Wohnsiedlung „Heimstätte“ in Betracht. Der Leerstand des ehemaligen Extramarktes, der sich östlich der Wohnsiedlung „Heimstätte“ befindet und der nun gewerblich nachgenutzt wird, lässt jedoch vermuten, dass ein Markt, der überwiegend nur auf die Nahversorgung der Wohnsiedlung Heimstätte ausgerichtet ist, nicht betriebswirtschaftlich geführt werden kann. Aldi versorgt am städtebaulich integrierten Altstandort Bergstraße etwa genauso viele Einwohner, wie am geplanten Projektstandort an der Crimmitschauer Straße (vgl. 109). Die angestrebte Betriebsverlagerung an dem nicht integrierten autokundenorientierten Projektstandort in Verbindung mit der Verkaufsflächenvergrößerung ist vor diesem Hintergrund offensichtlich wesentlich damit verbunden, Kunden aus dem gesamtstädtischen bzw. überörtlichen Bereich zu binden.)

Zusammen mit dem großflächigen Aldimarkt sind an dem Projektstandort zudem weitere Einzelhandelsvorhaben geplant, infolge der sich eine erhebliche Anziehungskraft des neuen für Autokunden attraktiven Einzelhandelsstandortes entwickeln wird. Dabei soll die am Projektstandort geplante großformatige Drogerie eine Bedeutung für die Gesamtstadt haben. Der darüber hinaus geplanten Verkaufsstelle der Fleischerei Wolf, die bereits am Fabrikstandort eine hohe Kundenakzeptanz hat (vgl. S. 77, Fußnote) kommt hinsichtlich des Angebotes und der verkehrsgünstigen Lage sogar eine überörtliche Bedeutung zu.

Die geplante Agglomeration verschiedener Einzelhandelsvorhaben an einem nicht städtebaulich integrierten Standort ist somit nicht überwiegend auf die Nahversorgung der gegenüberliegenden Wohnsiedlung „Heimstätte“ ausgerichtet, sondern zielt ganz offensichtlich in erster Linie darauf ab, Autokunden, die auf der Crimmitschauer Straße unterwegs sind, zu erreichen. Dies gilt insbesondere auch für die beabsichtigte Verlagerung des Fabrikverkaufs der Firma Wolf: Ziele dieser vorrangig auf die Nahversorgung des Wohngebietes „Heimstätte“ ab, wie im Gutachten, S. 77 suggeriert, würde sich die Firma eine im Wohngebiet verfügbare Flächen als Verkaufsstelle auswählen.

- e) Vor dem Hintergrund der räumlichen Verteilung des vorhandenen Lebensmittelangebotes in Schmölln (vgl. Karte 7, S. 60) ist es offenkundig, dass die geplante Einzelhandelsagglomeration an der Crimmitschauer Straße mit dem in der Innenstadt ansässigen Magnetbetrieb Kaufland in Konkurrenz treten wird. Im Hinblick darauf, dass die wohngenutzten Bereiche entlang der Ronneburger Straße / Bergstraße (B 7) durch die hier ansässigen Lebensmitteldiscountmärkte vorrangig versorgt werden, sind erhebliche Umsatzeinbußen zu befürchten, wenn die Wohnbevölkerung der günstig an die Innenstadt angebundenen Wohnsiedlung „Heimstätte“ bei einem zusätzlichen Angebot an einem näheren Agglomerationsstandort nur noch zum Teil nach Lebensmittelangeboten in der Innenstadt nachfragt. Langfristig besteht u.E. nur eine Tragfähigkeit des großflächigen Verbrauchermarktes in der Innenstadt, wenn keine weiteren attraktiven Konkurrenzangebote in autokundenorientierter Lage entstehen.

- f) Die im Konzept enthaltene Betrachtung der alternativen Potenzialstandorte für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist nicht nachvollziehbar. Hier wurden offensichtlich nicht alle Potenzialflächen mit ihren entsprechenden Möglichkeiten untersucht. So bestehen z.B. an der Mittelstraße / Brandstraße im Zusammenhang mit dem leerstehenden C-Markt auch ausreichend Möglichkeiten für einen großformatigen Drogeriemarkt. Daneben wären Möglichkeiten in den leerstehenden ehemaligen Discount-Märkten (Penny, Extra-Markt), die sich in einer städtebaulich integrierten, verbrauchernahen Lage befinden, für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes gegeben.
- g) Die in dem Konzept enthaltene Auffassung, das Vorhaben der Neuansiedlung eines großflächigen Aldimarktes im Zusammenhang mit einem großformatigen Drogeriemarkt und der Verkaufsstelle der Fleischfabrik Wolf an dem Projektstandort westlich der Crimmigschauer Straße stimme mit den konzeptionellen Grundsatz-Entwicklungszielen des Schmöllner Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes überein, ist nicht nachvollziehbar. Das geplante Vorhaben eines Agglomerationsstandortes in städtebaulich nicht integrierter Lage in direkter Konkurrenz zum Magnetbetrieb der Innenstadt steht vielmehr im Widerspruch zu den in Pkt. 9.5 festgelegten konzeptionellen Zielen. Insbesondere führt das Vorhaben aus gesamtstädtischer Perspektive nicht zu einer Verbesserung der Nahversorgung, wie auf S. 87 behauptet.
- h) Unabhängig davon, dass der Magnetbetrieb in der Innenstadt, der zusammen mit dem kleinteiligen innerstädtischen Einzelhandel in erster Linie eine verbrauchernahe Versorgung garantiert, durch den Agglomerationsstandort beeinträchtigt wird, ist es auch im Hinblick der Nähe zur gegenüberliegenden Wohnsiedlung Heimstätte nicht nachvollziehbar, warum die Verlagerung des derzeit städtebaulich integrierten Aldimarktes an einen nicht städtebaulich integrierten Standort eine Verbesserung der Nahversorgung darstellen soll. Insbesondere ist unklar, warum die Möglichkeit, den Aldimarkt in der Bergstraße (nach dessen Verlagerung) für eine Drogerieansiedlung nach zu nutzen, in dem Konzept noch nicht einmal angesprochen wird. Auch vor diesem Hintergrund kann von einer „ergebnisoffenen Prüfung“ des Vorhabens nicht ausgegangen werden.
- i) Die Entwicklung eines Agglomerationsstandortes mit einem großflächigen Aldimarkt im Zusammenhang mit einem großformatigen Drogeriemarkt und einer Verkaufsstelle der Fleischfabrik Wolf an dem Projektstandort westlich der Crimmigschauer Straße widerspricht den planungsrechtlichen Geboten zum Erhalt und zur Entwicklung des hier maßgeblichen zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und zur Verbrauchernähe (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB). In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer neuen Baurechtschaffung nicht nur nachzuweisen ist, dass der Innenstadthandel nicht beeinträchtigt wird. Neben dem Aspekt zur Erhaltung spielt insbesondere der Aspekt der Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt eine Rolle.
- 3.3 Unabhängig von den nicht nachvollziehbaren Aussagen zum Projektstandort westlich der Crimmitschauer Straße sind auch die auf S. 84 und 85 genannten übrigen Aussagen zur Unterbringung des Verkaufsflächenmehrbedarfes nicht nachzuvollziehen.

Sind schon die Aussagen zur Feststellung eines entsprechenden Verkaufsflächenmehrbedarfes unklar (vgl. hierzu Pkt. 2.3 oben), so kann darüber nicht nachvollzogen werden, warum die Gutachter die Ansiedlung eines „Non-Food-Discounters“ mit Haushaltswaren, der als „gesamstädtischer Magnet im Segment Haushaltswaren fungiert“, eines Elektronik-Fachgeschäftes sowie eines Fachgeschäftes für den Zoobedarf auch in einer „Nahversorgungslage“ empfehlen, sollte keine Flächenverfügbarkeit in der Innenstadt gegeben sein. Dabei ist bezüglich der beiden erst angesprochenen Märkte zu berücksichtigen, dass diese zentrenrelevante Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs betreffen.

Im Hinblick der gegebenen innerstädtischen Potentiale sowie der Tatsache, dass auch die städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen an der B 7 autokundenorientierte Standorte darstellen, entspricht die empfohlene Alternativansiedlung entsprechender Märkte außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs („bei nicht gegebener Flächenverfügbarkeit“) nicht dem in § 1 Abs. 4 BauGB verankerten Gebot zur Entwicklung der Innenstadt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der in der Innenstadt vorhandenen Leerstände und Potenziale (vgl. hierzu Konzept, S. 83, 87ff.).

Nach dem in Pkt. 9.5 genannten Grundsatz II sollen an Nahversorgungsstandorten regelmäßig auch nur Betriebe, die der Nahversorgung dienen, zugelassen werden (vgl. S. 98). Die Aussagen, S. 84 und 85 zur alternativen Möglichkeit, die o.g. Märkte auch in Nahversorgungslagen zuzulassen, sind zu streichen. Die in Pkt. 9.3 und 9.5 genannten Aussagen zum Ziel der Ansiedlung der entsprechenden zentrenrelevanten Märkte für den mittel- und langfristigen Bedarf sind zudem strikter zu formulieren, um der Ortstypik von Schmölln gerecht zu werden (vgl. unter Pkt. 3.1).

4. Weitere Hinweise zum Konzept

- a) Die allgemeinen Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beziehen sich z.T. zu wenig auf die ortstypische konkrete Einzelhandelssituation der Stadt Schmölln (vgl. hierzu z.B. S. 15, S. 52, S. 71, S. 97, S. 115, 116). Z.T. werden auch (offenbar textbausteinartig aus Konzepten anderer Städte) Aussagen getroffen, die sogar im Widerspruch zur Vor-Ort-Situation stehen.
- b) Die Einschätzung, S. 38, die Artikel „Uhren / Schmuck“ gehörten zu den Magnetbranchen des Schmöllner Einzelhandels stimmt mit der auf S. 46 angegebenen niedrigen sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffer für „Uhren / Schmuck“ nicht überein.
- c) Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben, S. 43 zu den Einzelhandelszentralitäten ausgewählter Städte im regionalen Umfeld von Schmölln zum Teil stark von den entsprechenden Angaben in dem ebenfalls aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Altenburg abweichen.

- d) Die auf S. 47 für die Zone II des Einzugsgebietes von Schmölln getroffene Angabe eines hohen einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzials für den kurzfristigen Bedarf ist in Relation zu der auf S. 45 getroffenen Angabe des Konsumentenpotenzials in der Zone II und den Angaben zur Zone I nicht gänzlich nachvollziehbar, da sich die Zone II (anders als die Zone I) wesentlich stärker mit den Einzugsgebieten größerer Städte im regionalen Umfeld überschneiden dürfte.
- e) Die auf S. 49 getroffene Aussage, gerade großformatige Geschäfte könnten durch eine hohe Sortimentsbreite und –tiefe mehr Kunden binden als kleiner Handelsbetriebe, kann – soweit sie als allgemeingültige Aussage gemeint ist – allein angesichts des Umsatzrückgangs von (SB-) Warenhäusern nicht nachvollzogen werden. Zudem bestehen diesbezüglich viele Abhängigkeiten zur jeweiligen ortstypischen Einzelhandelsituation.
- f) Die gutachterliche Empfehlung, S. 57, ein größerer Fahrradfachmarkt könne in Schmölln ein vielfältigeres Angebot offerieren, ist vor dem Hintergrund, dass in der Fahrradbranche in der relativ kleinen Stadt Schmölln bereits 3 Anbieter ansässig sind, nicht nachvollziehbar.
- g) Als bestehendes Verkaufsflächenangebot im Discountbereich wurde auf S. 58 die Fläche des Penny-Betriebs nicht genannt. Die entsprechende Verkaufsfläche ist im Hinblick des gegebenen Bestandsschutzes auch bei Vorliegen eines Leerstands zu berücksichtigen.
- h) Die Angabe, S. 63, nur 7 % der Branche „Drogerie / Parfümerie“ werde in Schmölln gebunden, ist nicht nachvollziehbar (s. hierzu auch Pkt. 1.3 oben.)
- i) Die Aussage, S. 81, S. 112 der Baumarkt Leitermann führe Artikel des Zoobedarfs „als Randsortiment“, ist nicht nachvollziehbar. Zooartikel haben keine „Warenverwandtschaft“ mit dem Baumarktssortiment und können daher auch kein entsprechendes „Randsortiment“ sein (vgl. hierzu auch S. 120). Gleiches gilt für die auf S. 112 angegebenen Sortimente „Fahrräder“ und „Haushaltswaren“. (Es sollte geprüft werden ob der Verkauf der entsprechenden zentrenrelevanten Sortimente durch die Baugenehmigung gedeckt ist.)
- j) Die Aussage, S. 82, u.U. sei in Schmölln die Ansiedlung von Spezialanbietern in der Möbelbranche, z.B. eines Möbelmitnahmemarktes realisierbar, zeugt nicht davon, dass das Konzept mit der Stadt Gößnitz, die bereits einen kleinen Möbelmarkt vorhält, abgestimmt ist. Auf die Erforderlichkeit, das Konzept besonders intensiv mit der Stadt Gößnitz abzustimmen, wird im Hinblick der raumordnerisch vorgegebenen mittelzentralen Teilfunktionalität hingewiesen.
- k) Die Aussage, S. 106 eine Nachbelegung des Aldi-Standortes in der Bergstraße sei nicht realistisch, da der Lebensmittelhandel bereits eine hohe Flächendichte in Schmölln aufweise, stimmt mit dem auf S. 108 angegebenen Entwicklungsziel zum Erhalt des Nahversorgungsstandortes „Aldi“ in der Bergstraße nicht überein.

Unabhängig davon ist es insbesondere vor dem Hintergrund der bereits hohen Flächendichte nicht nachzuvollziehen, warum der Gutachter einen zusätzlichen großflächigen Einzelhandelsstandort für nahversorgungsrelevante Sortimente mit „gesamstädtischer Ausstrahlung“ (vgl. S. 109) westlich der Crimmitschauer Straße empfiehlt, ohne die städtebaulichen Auswirkungen auf den Magnetbetrieb in der Innenstadt zu problematisieren.

- l) Es ist unklar, warum bezüglich des Leerstandes des Lidl-Marktes in der Ronneburger Straße lediglich die Aussage, S. 111 getroffen wird, hier solle „keine Neuansiedlung von Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten“ erfolgen, ohne als konzeptionelle Zielstellung darzulegen, welche Nachnutzung gutachterlich empfohlen wird. Diesbezüglich sollte zumindest ergänzend auf den Grundsatz III, S.- 120 Bezug genommen werden.
- m) Ob die in dem Konzept, S. 117 ff. aufgeführte „Schmöllner Liste zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente tatsächlich auf der Grundlage von ortstypischen Kriterien ermittelt wurde, wie auf S. 114 vorgegeben, sollte nochmals überprüft werden. (Sie unterscheidet sich jedenfalls nicht von der „Altenburger Liste, vgl. BBE-Gutachten vom Januar 2016 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Altenburg).

Auch ist die Aussage, S. 116 nicht korrekt, alle zentrenrelevanten Sortimente seien „in einem zentralen Versorgungsbereich“ vorhanden. (gemeint ist hier wohl der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ – weitere zentrale Versorgungsbereiche wurden in der Stadt Schmölln nicht identifiziert). (In diesem Zusammenhang wird die auf S. 115 enthaltene Aussage, nach der die entsprechende Sortimentsliste auch Sortimente aufweisen darf, die aktuell nicht im zentralen Versorgungsbereich angeboten werden, im Hinblick des Entwicklungsaspektes des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB bestätigt. Bemängelt werden hier nur die in dem Konzept, S. 116 enthaltenen nicht korrekten Aussagen.)

- n) Die Aussage, S. 115, die nicht-zentrenrelevanten Sortimente sollten „an einem städtebaulich integrierten Standort, idealerweise in innerstädtischer Randlage“ angesiedelt werden, stellt die zugleich getroffene Feststellung, in der Innenstadt sei noch nicht einmal für eine Drogerie ein Potenzialstandort vorhanden, in Frage. Während Drogerien immerhin typischerweise in der Innenstadt zu finden sind, ist dies für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die nicht-zentrenrelevante sperrige Waren führen, nicht der Fall. Wenn somit noch nicht einmal ein Potenzialstandort für eine Drogerie in der Innenstadt oder in städtebaulich integrierter Randlage zur Innenstadt vorliegt, ist fraglich, welcher konzeptionelle Aussagegehalt der Empfehlung, S. 115 zur Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente in innerstädtischer Randlage zukommen soll.

Die Empfehlungen des Gutachters zur Ansiedlung der Sortimente in dem Sortimentskonzept (S. 114, ff.) sind zudem im Wesentlichen so allgemein, dass sie auf jede Stadt zutreffen könnten. Insbesondere findet die für Schmölln bestehende ortstypische Besonderheit, dass sich das größte Nahversorgungsangebot gerade in der Innenstadt befindet, keine Berücksichtigung in dem Sortimentskonzept.

- o) Da sich bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes regelmäßig die Frage stellt, ob bestimmte *Anlagentypen* auch außerhalb des hier identifizierten zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt *als Ausnahme* zugelassen werden können, da deren Ansiedlung keine nennenswerte Relevanz auf die Innenstadt hat, sollten in dem Konzept ergänzend Hinweise zu diesen ‚zentrenverträglichen‘ (ortstypischen) Anlagentypen (ggf. mit Größenbeschränkung der Verkaufsfläche) ergänzt werden (z.B. Nachbarschaftsläden bzw. Geschäfte (als „Schmöllner Laden“) mit einer niedrigen Verkaufsfläche bis ca. 100 qm.).

5. Empfehlungen zur Umsetzung des informellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes:

Dem informellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept selbst kommt keine Außenverbindlichkeit zu. Als informelles Steuerungsinstrument sollte es nach entsprechender Überarbeitung zukünftig als Handlungsgrundlage folgenden Entscheidungen konsequent zugrunde gelegt werden:

- a) bei bauleitplanerischen Beschlüssen über Einzelhandelsvorhaben (z.B. bei der Entscheidung zur Baurechtschaffung eines Einzelhandelsvorhabens im Rahmen eines an die Stadt heran getragenen Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsinteresses)
- b) bei der Beurteilung von beantragten Einzelhandelsvorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB und
- c) bei Verkäufen stadteigener Grundstücke

Soweit im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung von Einzelhandelsvorhaben festgestellt wird, dass dieses zwar dem Konzept eindeutig widerspricht, die Schädlichkeit der Auswirkungen gem. § 34 Abs. 3 BauGB aber nicht zweifelsfrei nachweisbar ist, sollte das Vorhaben zum Anlass genommen werden, eine entsprechende verbindliche Bauleitplanung (ohne großen Zeitverzug) einzuleiten und gem. §§ 14, 15 BauGB zu sichern.

Nur wenn die hierfür zur Verfügung stehenden Planungsinstrumente (Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB oder (einfacher) Bebauungsplan mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, insbesondere gem. § 1 Abs. 9 BauNVO) konsequent genutzt werden, kann der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt auf Dauer geschützt werden und eine verbrauchernahe Versorgung gesichert werden.

Im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept, der Stadt Schmölln, Pkt. 9.6 (S. 122 ff.) sind die Aussagen zur „Umsetzung des Konzepts im Rahmen der Bauleitplanung“ so allgemein gehalten, dass diese auf jede Stadt zutreffen könnten. Es werden konkrete gutachterliche Empfehlungen vermisst, für welche Geltungsbereiche Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden sollten bzw. welche Bebauungspläne angepasst werden sollten.

Zusammenfassend empfehlen wir die konzeptionellen Zielvorgaben im Sinne der Gebote zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ und einer verbrauchernahen Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 8 BauGB) strikter und genauer zu formulieren sowie die Aussagen zur Entwicklung des **Projektstandortes „Am Kemnitzgrund“ westlich der Crimmitschauer Straße** herauszunehmen.

Die beabsichtigte Agglomeration von z.T. großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit Zentrenrelevanz an diesem städtebaulich nicht integrierten autokundenorientierten Standort zielt insbesondere nicht überwiegend auf eine Nahversorgung der östlich gelegenen Wohnsiedlung „Heimstätte“ ab.

Es ist zu befürchten, dass die beabsichtigte Einzelhandelsagglomeration sowohl bezüglich seiner Lage im Stadtgebiet als auch hinsichtlich seiner Bedeutung für die Gesamtstadt ein solches Gewicht bekommt, dass die **Belange zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und zur verbrauchernahen Versorgung nicht ausreichend berücksichtigt werden**. Daher ist die Entwicklung am Projektstandort auch nicht als „konzeptionelle Abweichung“ möglich.

Im Hinblick darauf, dass in der Stadt Schmölln vergleichsweise sehr gute Ausgangsbedingungen für die Einzelhandelsversorgung vorliegen, da sie eine häufig besuchte attraktive Innenstadt hat, in der der Verbrauchermarkt Kaufland als der größte Nahversorger der Stadt angesiedelt ist, gibt es bei der Baurechtschaffung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben an dem Projektstandort „viel zu verlieren“. Insbesondere die günstige Verkehrsanbindung für den Autokunden bindet Entwicklungspotentiale, die der Innenstadt nicht mehr zukommen können. Darüber hinaus wird eine erhebliche Beeinträchtigung des in der Innenstadt ansässigen **Magnetbetriebes Kaufland** befürchtet, die mit **negativen städtebaulichen Auswirkungen** verbunden ist.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Innenstadthandel ohnehin eine zunehmende Konkurrenz durch den Internethandel zu verkraften hat (vgl. S. 103 ff. des Konzeptes). Auch handelt es sich bei der Stadt Schmölln um eine verhältnismäßig kleine Stadt mit relativ geringer touristischer Bedeutung, in deren Nahbereich in größeren Städten ein umfangreiches Einzelhandelsangebot vorliegt. Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen ist die vorhandene besonders günstige und attraktive Einzelhandelssituation in der Innenstadt Schmölln nur zu „halten“, wenn auch zukünftig keine entsprechenden zentrenrelevanten Einzelhandelsvorhaben in städtebaulich nicht integrierten Lagen zugelassen werden. Für großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsvorhaben sollte daher nur im engen räumlich - funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Baurecht geschaffen werden.

Im Verhältnis zu den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen können die Vorteile der Einzelhandelsentwicklung an dem Projektstandort nicht erkannt werden. Ein in dem Konzept, S. 58, 77 angesprochener Abbau der Überversorgung des bestehenden innerstädtischen Lebensmittelangebots entlang der B 7 ist bereits im Hinblick des gegebenen Bestandsschutzes der vorhandenen Discounter nicht nachvollziehbar. Auch zielt der Einzelhandel am Projektstandort offenkundig nicht vorrangig auf die Nahversorgung des Wohngebietes „Heimstätte“ ab – die nähere Anbindung wird allenfalls als „Nebeneffekt mitgenommen“. Dabei ist festzustellen, dass die fuß- bzw. radläufige Anbindung des Wohngebietes „Heimstätte“ an die Innenstadt (im Verhältnis zu anderen wohngenutzten Stadtgebieten der Gesamtstadt Schmöllns) bereits relativ attraktiv ist.

Insbesondere die Ansiedlung einer Drogerie sowie einer Verkaufsstelle für Fleischwaren der Firma Wolf an dem nicht integrierten städtebaulichen Projektstandort ist nicht nachvollziehbar. Entsprechende Einzelhandelsvorhaben gehören zu den innerstädtischen Leitbranchen und sind vorrangig in dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt bzw. in integrierter verbrauchernaher Stadtlage im räumlich-funktionellen Zusammenhang mit der Innenstadt anzusiedeln.

Die Stadt Schmölln kann den Einzelhandel zur Stärkung der Innenstadt nur dann erfolgreich steuern, wenn sie dem Begehren der Einzelhandelsunternehmen, immer größere und weniger integrierte Standorte zur Gewinnmaximierung zu entwickeln, nicht nachgibt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Arndt
Arndt

