

Planungsrechtliche Stellungnahme

für die

Stadt Haldensleben

Ergänzung der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019

03. November 2020



Auftraggeber:

Stadt Haldensleben

Markt 20-22
39340 Haldensleben
www.haldensleben.de

Bearbeitet durch:

Consilium GmbH

Haubachstraße 40, 10585 Berlin
Tel: +49 30/ 318 07 140
office@consilium-strategie.de
www.consilium-strategie.de

Datenstand: Januar 2020

Projektnummer: HDL PS 1120-01

© Consilium 2020 Das Gutachten unterliegt nach § 2 Abs. 1 und § 35 Abs. 2 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urhebergesetz) dem Urheberrecht der Consilium – Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH (Consilium GmbH) und ist unter der benannten Projektnummer registriert. Allein dem benannten Auftraggeber wurde das einfache Nutzungsrecht eingeräumt, das den eigenen Gebrauch zur Erfüllung der gemäß Auftrag vereinbarten Zweckbestimmung umfasst.

Die Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Consilium GmbH gestattet und mit der Angabe der Originalquelle zu versehen. Sämtliche Rechte, hier insbesondere die Urheber- und Nutzungsrechte, verbleiben bei der Consilium GmbH.

Die dargelegten Ermittlungen, Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der gebotenen Sorgfalt auf Grundlage vorhandener und in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Neben den von der Consilium GmbH erhobenen Daten und dem vorliegenden Erfahrungswissen wird auf Veröffentlichungen und Rechtsprechungen verschiedener Institutionen zurückgegriffen. Trotz aller Sorgfalt kann keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben und einer etwaigen Rechtseinschätzung übernommen werden.

Hinweise: Die mit dem vorliegenden Gutachten entwickelten Zielstellungen und empfohlenen Standorte für die künftige Zentrenstruktur stellen in ihrer Gesamtheit das gewünschte tragfähige Gerüst zur Sicherung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der weiteren gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur dar. Es ist daher von besonderer Bedeutung, dass die Maßnahmen in ihrer Gesamtheit umgesetzt werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen vom vorliegenden Gutachten, wie etwa bei Neuansiedlungen, Verlagerungen, Erweiterungen, Umbauten und Nutzungsänderungen, dazu führen können, dass nachfolgenden Vorhaben nur noch sehr eingeschränkt vorgehalten werden kann, dass sie den Zielen des vorliegenden Gutachtens widersprechen. Das Gewicht des Konzepts als abwägungsbeachtlicher Belang (§1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) fällt umso geringer aus, je häufiger und umfangreicher das Konzept bereits durchbrochen worden ist (BVerwG, Urteil vom 29. 1. 2009 - 4 C 16.07).

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN.....	5
1. Aufgabenstellung und Handlungserfordernis.....	6
2. Stellung zum Einzelhandelskonzept 2019.....	7
2.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	8
3. Einzelhandelssteuerung: Rechtliche Verbindlichkeit herstellen	9
3.1 Strategie für den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	9
3.2 Strategie für den beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB).....	9
TEIL B: KONZENTRATIONSZIELE	11
4. Konzentrationsziele.....	12
4.1 Konzentrationsziel ›Zentrenrelevante Sortimente‹.....	12
4.2 Konzentrationsziel ›Nahversorgungsrelevante Sortimente‹	14
4.3 Konzentrationsziel Fachhandel.....	15
Obergrenze zentrenrelevante Sortimente	16
Obergrenze nahversorgungsrelevante Sortimente.....	17
4.4 Konzentrationsziel ›Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente‹.....	18
4.5 Konzentrationsziel Sonderstandorte	19
4.6 Konzentrationsziel ›Verkaufsstelle‹	20
TEIL C: EINKAUFSINNENSTADT	22
5. Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt: Hagenpassage.....	23
5.1 Lebensmittelmarkt	23
5.2 Obergrenze nahversorgungsrelevante Sortimente.....	24
5.3 Obergrenze Drogeriewaren	25
TEIL D: NAHVERSORGUNGSKONZEPT.....	27
6. Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Süplinger Berg.....	28
6.1 Lebensmittelvollsortimenter.....	28
6.2 Lebensmitteldiscounter	32
6.3 Sonderpostenmarkt & Läden.....	33
7. Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte	37
7.1 Am Gänseanger	37
7.2 Haldensleben-Süd / Althaldensleben	42
7.3 Am Burgwall	45
8. Nicht-integrierte Standorte ohne künftige Nahversorgungsfunktion.....	47
8.1 Gerikestraße (NP-Markt).....	47
9. Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung.....	48
9.1 Obergrenze nahversorgungsrelevante Sortimente	48
TEIL E: SONDERSTANDORTEKONZEPT	49
10. Sonderstandort Magdeburger Straße / Johann-Gottlob-Nathusius Straße.....	50
10.1 Einkaufszentrum	51
10.2 Bau- und Gartenmarkt Friedrich-Schmelzer-Straße	55
10.3 Bau-/Gartenmarkt Johann-Gottlob-Nathusius-Straße	57
10.4 Getränkemarkt	58
10.5 Heimtextilienfachmarkt.....	60

TEIL F: WEITERE EINZELHANDELSSTÄNDE.....	62
11. Gewerbe- und Industriegebiete	63
11.1 Einzelhandelsbetriebe	63
11.2 Verkaufsstelle, Handwerkerprivileg	64
12. Tankstellen	66
12.1 Nahversorgungsrelevante Sortimente	66
12.2 Zentrenrelevante Sortimente	67
13. Wohn- und Mischgebiete	68
13.1 Nahversorgungsrelevante Sortimente	68
13.2 Zentrenrelevante Sortimente	68
TEIL G: ABWÄGUNG.....	69
14. Landesplanung.....	70
14.1 Ziele und Grundsätze.....	70
14.2 Bewertung.....	71
15. Abwägung unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumsschutzes	74
15.1 Mittelfristige Überprüfung.....	76
TEIL H: ANHANG.....	77
16. Haldensleber Sortimentsliste 2019	78
16.1 Haldensleber Liste 2019: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	78
16.2 Abgrenzungskriterien	79
17. Verträglichkeitsgutachten (November 2020)	80
18. Abbildungsverzeichnis	81
19. Glossar	82

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN

1. AUFGABENSTELLUNG UND HANDLUNGSERFORDERNIS

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Haldensleben wurde in 2019 fortgeschrieben und mit Stadtratsbeschluss vom 06.06.2019 (Beschluss-Nr. 450-(VI.)/2019) als städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es beinhaltet die Grundsätze und Ziele für die künftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet für die Nahversorgung und mittelzentrale Versorgung ihres raumordnerischen Verflechtungsreiches.

Die Stadt Haldensleben definiert mit seinem **fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept 2019** die Ziele für **den Erhalt, die Stärkung und Entwicklung** der Einkaufsinnenstadt, die Nahversorgungsstandorte sowie die weiteren Einzelhandelsstandorte in der Kernstadt und lieferte damit das übergeordnete Rahmengerüst für die **Einzelhandelssteuerung außerhalb der Einkaufsinnenstadt** im gesamtstädtischen Kontext.

Mit dem **Verträglichkeitsgutachten (November 2020)** werden ergänzend zum **fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept 2019** zusätzlich nach innen gerichtete Steuerungsziele für die Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Einkaufsinnenstadt für die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ formuliert (siehe Anlage, Kapitel 17).

Mit der vorliegenden Planungsrechtlichen Stellungnahme erfolgt die Ergänzung der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019. Sie baut auf der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haldensleben (2019) als Basiswerke auf, **integriert zugleich die Steuerungsziele gemäß Verträglichkeitsgutachten (November 2020)** und wird **dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept 2019** als ergänzender Baustein zur Seite gestellt.

Aufgabenstellung: Ihre Aufgabe ist es, die Konzentrationsziele und Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes 2019 zur Einzelhandelssteuerung um konkrete Steuerungsempfehlungen für die einzelnen Einzelhandelsstandorte der Kernstadt Haldensleben als Grundlage für künftige Bebauungspläne und deren Festsetzungen zu konkretisieren und, wo erforderlich, zu ergänzen. Dies erfolgt insbesondere für die

- zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg),
- städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd),
- ergänzenden Nahversorgungslagen,
- Sonderstandorte sowie
- weiteren Einzelhandelsstandorte der Kernstadt.

Selbstbindungsbeschluss: Die Planungsrechtliche Stellungnahme 2020 soll abschließend mit einem Selbstbindungsbeschluss verabschiedet werden, um den Status gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu erlangen und damit als Grundlage für die rechtsverbindliche Umsetzung der Steuerungsziele durch Bebauungspläne herangezogen werden zu können.

Zeithorizont: Die Gesamtkonzeption sollte aufgrund der dynamischen Entwicklungen im Einzelhandel mittelfristig überprüft und das daraus abgeleitete Erfordernis von Einschränkungen für die einzelnen Einkaufslagen erneut bewertet werden. Eine Überprüfung empfiehlt sich spätestens nach 2030.

2. STELLUNG ZUM EINZELHANDELSKONZEPT 2019

Einzelhandelskonzept 2019: Das Einzelhandelskonzept der Stadt Haldensleben wurde in 2019 fortgeschrieben und mit Stadtratsbeschluss vom 06.06.2019 (Beschluss-Nr. 450-(VI.)/2019) als städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es beinhaltet die Grundsätze und Ziele für die künftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung **außerhalb der Einkaufsinnenstadt für das gesamte** Stadtgebiet, die Nahversorgung und mittelezentrale Versorgung ihres raumordnerischen Verflechtungsbereiches.

Das Einzelhandelskonzept 2019 definiert die Ziele für **den Erhalt, die Stärkung und Entwicklung** der Einkaufsinnenstadt, die Nahversorgungsstandorte sowie die weiteren Einzelhandelsstandorte in der Kernstadt und lieferte damit das übergeordnete Rahmengerüst für die **Einzelhandelssteuerung außerhalb der Einkaufsinnenstadt** im gesamtstädtischen Kontext.

Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bildet es die wesentliche Grundlage für die Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Verträglichkeitsgutachten 2020: Die Steuerungsziele des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts 2019 werden mit dem Verträglichkeitsgutachten (November 2020) um zusätzlich Steuerungsziele für die nach innen gerichtete Einzelhandelsentwicklung innerhalb der Einkaufsinnenstadt ergänzt. Diese Steuerungsziele werden für die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ formuliert (siehe Anlage, Kapitel 17).

Mit der vorliegenden Planungsrechtlichen Stellungnahme erfolgt die Ergänzung der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019. Sie baut auf der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haldensleben (2019) als Basiswerke auf, **integriert zugleich die Steuerungsziele gemäß Verträglichkeitsgutachten (November 2020)** und wird **dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept 2019** als ergänzender Baustein zur Seite gestellt.

Planungsrechtliche Stellungnahme 2020: Die Planungsrechtliche Stellungnahme konkretisiert die Konzentrationsziele, Leitsätze **und Steuerungsziele** zur Einzelhandelssteuerung des **fortgeschriebenen** Einzelhandelskonzeptes 2019 um konkrete Steuerungsempfehlungen für die einzelnen Einzelhandelsstandorte der Kernstadt Haldensleben als Grundlage für künftige Bebauungspläne und deren Festsetzungen. Dies umfasst Steuerungsempfehlungen insbesondere für die

- zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg)
- städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte
- ergänzenden Nahversorgungslagen
- den Sonderstandort
- weiteren Einzelhandelsstandorte der Kernstadt.

Die mit dem Einzelhandelskonzept 2019 **und dem Verträglichkeitsgutachten (November 2020)** formulierten Konzentrationsziele, Leitsätze **und Steuerungsziele** greifen auch auf die Steuerungsempfehlun-

gen der Planungsrechtlichen Stellungnahme durch und werden daher mit ihr fortgeschrieben oder, wo erforderlich, konkretisiert.

Für die Einzelhandelssteuerung **durch die verbindliche Bauleitplanung** gelten schließlich die mit der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 formulierten Konzentrationsziele, Leitsätze und Steuerungsempfehlungen.

2.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Städtebauliches Entwicklungskonzept: Das für die verbindliche Bauleitplanung erforderliche städtebauliche Entwicklungskonzept zur gesamtstädtischen Steuerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB setzt sich künftig zusammen aus dem Verbund von

- Einzelhandelskonzept 2019 als *übergeordnetes Rahmengerüst* mit seinen übergeordneten Zielstellungen und Leitsätzen für die Einzelhandelsentwicklung in der Gesamtstadt und
- vorliegender Planungsrechtlicher Stellungnahme 2020 als *Konkretisierung* mit seinen detaillierteren Leitsätzen, Konzentrationszielen und Steuerungsempfehlungen für die einzelnen Einzelhandelsstandorte in der Kernstadt Haldensleben.

Der Verbund beider Werke formuliert die künftigen Ziele und daraus resultierende Steuerungserfordernisse und bildet die von der Gesetzgebung und aktuellen Rechtsprechung geforderte qualifizierte Grundlage für die Steuerung durch die rechtsverbindliche Bauleitplanung.

Selbstbindungsbeschluss: Damit beide Werke im Verbund das städtebauliche Entwicklungskonzept zur gesamtstädtischen Steuerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB der Stadt Haldensleben bilden, wurde die Planungsrechtliche Stellungnahme mit Stadtratsbeschluss vom 11.03.2021 (Beschluss-Nr. 139-(VII.)/20210) ebenfalls als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und als Grundlage für die konkretisierende verbindliche Bauleitplanung bestimmt.

3. EINZELHANDELSSTEUERUNG: RECHTLICHE VERBINDLICHKEIT HERSTELLEN

Einzelhandelskonzept ohne Rechtswirkung: Bei dem mit Selbstbindungsbeschluss versehenen Einzelhandelskonzept 2019 handelt es sich um ein informelles Planungskonzept, das gegenüber Dritten (wie Eigentümern, Projektentwicklern, Nutzern etc.) nicht rechtswirksam wird und in der Konsequenz keine rechtsverbindliche Steuerungswirkung entfaltet. Eine rechtsverbindliche Steuerungswirkung gelingt allein mit der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne). Eine Rechtsverbindlichkeit ist u.a. auch für die bestehenden Betriebe und die Immobilieneigentümer des Innenstadtzentrums notwendig, da sie die notwendige Sicherheit für die anstehenden Investitionen schafft, die mit den Handlungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes verbunden sind.

Die Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes 2019 zur Einzelhandelssteuerung bezieht sich auf das gesamte Kernstadtgebiet und schließt sowohl eine Einzelhandelssteuerung innerhalb des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB, dem weite Teile des Kernstadtgebietes zuzurechnen sind, als auch innerhalb der Geltungsbereiche bereits rechtsverbindlicher Bauleitpläne mit ein. Die Steuerungsempfehlungen der Planungsrechtlichen Stellungnahme gehen hierauf ein.

3.1 Strategie für den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB: Für die Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) schafft der Bundesgesetzgeber mit § 9 Abs. 2a BauGB die Möglichkeit, mit Hilfe eines Bebauungsplanes allein für die Einzelhandelsnutzung die allgemein zulässigen Arten der baulichen Nutzung nach BauNVO als unzulässig oder ausnahmsweise zulässig zu bestimmen.

BPlan Nr. 65: Die Stadt Haldensleben hat sich dazu entschlossen, einen solchen Bebauungsplan aufzustellen und mit dem Beschluss des Stadtrats vom 07.12.2017 (Beschluss Nr. 325-(IV.)/2017) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 förmlich eingeleitet. Dieser ist Bestandteil der gesamtstädtischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Kernstadt Haldenslebens. Sein Geltungsbereich umfasst im Rahmen des § 9 Abs. 2a BauGB die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Kernstadt Haldenslebens gemäß § 34 BauGB (Innenbereichsflächen).

3.2 Strategie für den beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB)

Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne: Für das Stadtgebiet liegen derzeit verschiedene rechtskräftige Bebauungspläne (BP), Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) und vorhabenbezogene Bebauungspläne (VBP) vor, die Einzelhandelsentwicklungen ermöglichen, welche die Steuerungs- und Ordnungsvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 konterkarieren.

Huckepackverfahren: Eine Anpassung der rechtskräftigen Bauleitpläne erzwingt kein vollumfängliches Änderungsverfahren für jeden Einzelbebauungsplan, sondern kann im „Huckepackverfahren“ eines Steuerungsbebauungsplanes nach § 9a BauGB parallel erfolgen. Im Regelfall beschränkt sich der

Regelungsinhalt auf eine textliche Festsetzung, mittels derer die Art der baulichen Nutzung im Sinne des besonderen Schutzstatus einzuschränken wäre.

BPlan Nr. 65: Die Stadt Haldensleben hat sich dazu entschlossen ein solches Huckepackverfahren im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 durchzuführen. Dies ist ebenfalls Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrats vom 07.12.2017 (Beschluss Nr. 325-(IV.)/2017) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65. Mit ihm werden alle verbindlichen Bauleitpläne geändert, deren Festsetzungen Einzelhandelsentwicklungen entgegen den Steuerungs- und Ordnungsvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 ermöglichen.

TEIL B: KONZENTRATIONSZIELE

4. KONZENTRATIONSZIELE

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 werden für die Steuerung des Einzelhandels mehrere Leitsätze und Konzentrationsziele formuliert, die auf die Steuerungsempfehlung der vorliegenden Planungsrechtlichen Stellungnahme durchgreifen und mit ihr daher fortgeschrieben und mit Blick auf die bauleitplanerische Umsetzung präzisiert werden.

4.1 Konzentrationsziel ›Zentrenrelevante Sortimente‹

Mit dem Leitzatz 1 bestimmt das Einzelhandelskonzept 2019 vorrangig den Umgang mit zentrenrelevanten Sortimenten nach Haldensleber Sortimentsliste 2019 außerhalb der Einkaufsinnenstadt. Das hiermit verbundene Konzentrationsziel und Steuerungserfordernis wird nachfolgend zusammenfassend dargelegt.

Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“: Zentrenrelevante Sortimente sind unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel). Außerhalb der Einkaufsinnenstadt sind sowohl die Ansiedlung neuer Anbieter mit zentrenrelevantem Hauptsortiment als auch die Erweiterung von Bestandsbetrieben sowie Verkaufsflächenbereitstellungen für die Verlagerung solcher Anbieter aus der Einkaufsinnenstadt auszuschließen.

Steuerungserfordernis: Zentrenrelevante Sortimente sind für zentrale Versorgungsbereiche wie Einkaufsinnenstadt prägend, da sie u.a. für die Herausbildung von Magnetfunktionen, für einen attraktiven Branchenmix sowie für die Erhaltung und Entwicklung einer Fachhandelsvielfalt erforderlich sind und in diesem Zusammenspiel die Attraktivität der gesamten Einkaufsinnenstadt bestimmen. In der Einkaufsinnenstadt sollen zudem Magnetfunktionen mit vielfältigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als adäquates Gegengewicht zu den Magnetbetrieben der Sonderstandorte erhalten (z.B. Hagenpassage) und vor allem entwickelt werden (z.B. ehemaliges Rolandkaufhaus). In der Zusammenschau ist der Pool an zentrenrelevanten Sortimenten daher in aller Konsequenz in der Einkaufsinnenstadt zu konzentrieren, damit sich dort sowohl ein entsprechendes Anbietergewicht als auch ein attraktiver Branchen- und Sortimentsmix entwickelt und hiermit verbunden auch für den Kunden attraktive Einkaufssynergien herausbilden.

Die Analysen des Einzelhandelskonzeptes 2019 dokumentieren, dass die Einkaufsinnenstadt mittlerweile Funktionsverluste aufweist. Um fortgesetzten Funktionsverlusten entgegenzuwirken, sind zentrenrelevante Sortimente konsequent unabhängig von ihrer Größe in die Einkaufsinnenstadt zu lenken und außerhalb zu unterbinden.

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 wurden absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume für einzelne Sortimente ermittelt, die für die angestrebte weitere Entwicklung der Einkaufsinnenstadt eingesetzt werden können und sollen. Die Entwicklungsspielräume dienen als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall für die Einkaufsinnenstadt keine Entwicklungsgrenze darstellt, da es sich bei ihr um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Eine Zunahme zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Einkaufsinnenstadt gefährden dessen Erhalt, Stärkung und weitere Entwicklung, da insbesondere

- das begrenzt verfügbare örtliche und regionale Nachfragepotenzial sowie die stagnierende Einwohnerentwicklung nur noch begrenzte warengruppenspezifische Entwicklungspotenziale für die Bestandsbetriebe oder Ansiedlungspotenziale für zusätzliche Betriebe in der Einkaufsinnenstadt ermöglicht.
- für den kleinteiligen Fachhandel die bereits ohnehin geringen Spielräume für eine erfolgreiche Marktpositionierung bei einer Zunahme des Wettbewerbs mit Anbietern außerhalb der Einkaufsinnenstadt erneut spürbar eingegrenzt werden würden und sich diese Situation mit der stagnierenden Nachfrage noch verschärfen wird.
- Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in der Einkaufsinnenstadt deutlich erschwert werden, die als adäquates Gegengewicht zu den Magnetbetrieben der Sonderstandorte erhalten (z.B. Hagenpassage) und vor allem entwickelt werden sollen (z.B. ehemaliges Rolandkaufhaus).
- die Kaufkraftbindung, die bislang Standorte außerhalb der Einkaufsinnenstadt verzeichnen, nicht zusätzlich verstärkt, sondern möglichst durch eine verstärkte Konzentration zentrenrelevanter Sortimente in die Einkaufsinnenstadt umgelenkt werden sollen.
- die in der Einkaufsinnenstadt ansässigen Magnetbetriebe in ihrer Frequenzstärke zunehmend beraubt werden würden und von ihrem Funktionsverlust nicht nur die Magnetanbieter selbst, sondern zugleich auch die hiervon abhängigen kleinteiligen Anbieter betroffen wären.

Daher ist die bereits eingeschränkte Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ anfällig gegenüber

- der Neuansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ und
- der Verlagerung von im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ bestehender Betreiber mit zentrenrelevanten Sortimenten an Standorte außerhalb der Einkaufsinnenstadt und
- der Erweiterung von zentrenrelevanten Sortimenten bei Bestandsbetrieben außerhalb der Einkaufsinnenstadt (z.B. bei Fachhandel und Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten oder bei Lebensmittelmärkten mit zentrenrelevanten Randsortimenten).

Zentrenrelevante Randsortimente: Für einzelne Betriebsformen, wie etwa Lebensmittelmarkt, Möbelmarkt, Baumarkt, Fachmarkt etc. außerhalb der Einkaufsinnenstadt tritt hinzu, dass sie zentrenrelevante Sortimente als (teils umfangreiches) Randsortiment führen. Mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen ist von besonderer Bedeutung, dass außerhalb der Einkaufsinnenstadt keinerlei neue Verkaufsflächen oder zusätzlichen Erweiterungen von zentrenrelevanten Randsortimenten zugelassen werden.

Ausnahmefall: Außerhalb der Einkaufsinnenstadt ist die Erweiterung oder Neuansiedlung zentrenrelevanter Sortimente nur im Ausnahmefall zulässig, wenn es sich um

- eine **Verkaufsstelle** eines Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichen Betriebes handelt (siehe Konzentrationsziel >Verkaufsstelle<, Kapitel 4.6) oder
- **bestehende Betriebe** mit einer Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von maximal 200 m² handelt (Bestandsfestschreibung).

4.2 Konzentrationsziel ›Nahversorgungsrelevante Sortimente‹

Das Einzelhandelskonzept 2019 bestimmt mit dem Leitsatz 2 den Umgang mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Haldensleber Sortimentsliste 2019 innerhalb und außerhalb der Standorte des Nahversorgungskonzeptes. Das hiermit verbundene Konzentrationsziel und Steuerungserfordernis wird nachfolgend zusammenfassend dargelegt.

Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“: Nahversorgungsrelevante Sortimente sind unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen „Einkaufsinnenstadt“ und „Nahversorgungszentrum Süplinger Berg“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel).

Außerhalb beider zentraler Versorgungsbereiche sind sowohl die erstmalige Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente als auch die Erweiterung von nahversorgungsrelevanten Bestandssortimenten sowie die Flächenbereitstellung für die Verlagerung solcher nahversorgungsrelevanter Bestandssortimente aus den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) auszuschließen.

Dies gilt auch für das Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“, sofern hierdurch die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ konterkariert werden würde (Beeinträchtungsverbot). Ihre Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung hat Vorrang vor allen anderen Standorten des Stadtgebietes. Die Einkaufsinnenstadt übernimmt ebenfalls eine Nahversorgungsfunktion.

Steuerungserfordernis: Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den beiden zentralen Versorgungsbereichen verwirklicht werden. Die Magnet- und Frequenzwirkung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen (täglich, wöchentlich) wiederkehrenden Versorgungsvorgängen.

Ergänzend - Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte: Aufgrund dessen soll auch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden, insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw. Mit dem demographischen Wandel wächst zudem der Anteil älterer Bevölkerungsteile, die an einer wohnortnahen Versorgung nicht nur aus sozialen Beweggründen (Kontakte, persönliche Beratung/Betreuung im Laden) interessiert, sondern aufgrund ihrer rückläufigen Mobilität auf diese auch zunehmend angewiesen sind. Auch bei jungen Familien kommt mit ihrem zunehmend engen Zeitbudget der wohnortnahen Versorgung eine besondere Bedeutung zu. Hinzu tritt eine zunehmende Sensibilisierung der Bevölkerung für Umweltbelastungen und steigende Kosten des motorisierten Individualverkehrs, die eine Bevorzugung von Standorten mit günstigem Zeit-Wege-Aufwand fördern.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird es daher erforderlich, nahversorgungsrelevante Sortimente konsequent auf solche Nahversorgungsstandorte zu konzentrieren, die städtebaulich integriert gelegen und eine Versorgung wohnortnah sicherstellen.

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 werden daher neben den beiden zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) zusätzlich städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte benannt, die diese Funktion erfüllen sollen (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd). An diesen sind ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen ebenfalls nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig, sofern diese nicht die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) konterkarieren (Beeinträchtigungsverbot). Für die Konzentration der nahversorgungsrelevanten Sortimente haben die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) oberste Priorität; deren Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung hat Vorrang vor allen anderen Standorten des Stadtgebietes.

Ausnahmefall: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) ist im weiteren Stadtgebiet die Neuansiedlung und Erweiterung nahversorgungsrelevanter Sortimente nur im Ausnahmefall zulässig, wenn es sich um

- **kleinflächige, nicht-strukturprägende Anbieter der dezentralen Nahversorgung**, d.h. Betriebe mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente unter 140 m² (siehe Kapitel 9) oder
- eine **Verkaufsstelle** eines Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichen Betriebes handelt (siehe Konzentrationsziel >Verkaufsstelle<, Kapitel 4.6).

Nahversorgungsrelevante Randsortimente: Für einzelne Betriebsformen, wie etwa Sonderpostenmarkt, Fachmarkt etc. außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte tritt hinzu, dass sie nahversorgungsrelevante Sortimente als (teils umfangreiches) Randsortiment führen. Mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen ist von besonderer Bedeutung, dass außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) keinerlei neue Verkaufsflächen oder zusätzliche Erweiterungen von nahversorgungsrelevanten Randsortimenten zugelassen werden.

4.3 Konzentrationsziel Fachhandel

Konzentrationsziel „Fachhandel“: Der Fachhandel ist eine wesentliche Stütze der Einkaufsinnenstadt und damit trotz der vermeidlich >geringen Betriebsgröße< für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklungsfähigkeit der Einkaufsinnenstadt und seiner Versorgungsfunktion als Zentrum des Mittelzentrums maßgeblich. Der Fachhandel mit nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Hauptsortiment ist daher künftig in der Einkaufsinnenstadt zu konzentrieren.

Steuerungserfordernis: Mit rund 70 Betrieben dominiert der Fachhandel gegenwärtig den Besitz des Innenstadtzentrums und stellt rund 91% aller Einzelhandelsbetriebe. Der Fachhandel stellt mehrere Betriebe mit Magnetfunktion (z.B. Optik, Apotheken etc.) und seine heutige Konzentration mit der damit verbundenen Betriebs- und Angebotsvielfalt begründet wiederum eine stadtweit hervorgehobene Bedeutung der Einkaufsinnenstadt. Neben den Magnetbetrieben (z.B. Rossmann, Edeka etc.) ist der Fachhandel damit heute eine tragende Stütze der Einkaufsinnenstadt.

Diese Fachhandelsdominanz spiegelt sich auch im stadtweiten Vergleich wider. Der Fachhandel der Einkaufsinnenstadt hat sich gegenüber den Wettbewerbsstandorten der Stadt behauptet, allerdings zeigt die Einkaufsinnenstadt bereits Funktionsverluste. Wenn sich außerhalb der Einkaufsinnenstadt weitere Fachhandelsanbieter über den Bestand hinaus ansiedeln, steht zu befürchten, dass die stadtweite Konzentration und damit in der Folge auch die Anziehungskraft der Einkaufsinnenstadt als Fachhandelsstandort verloren geht.

Der Fachhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment stellt in der Einkaufsinnenstadt rund 71% aller Einzelhandelsbetriebe und der Fachhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment rund 30% aller Einzelhandelsbetriebe der Einkaufsinnenstadt. In der Zusammenschau ist insbesondere der Fachhandel mit zentrenrelevantem oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment für die Funktionsstabilität der Einkaufsinnenstadt entscheidend und ist zukünftig in der Einkaufsinnenstadt zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln.

Obergrenze zentrenrelevante Sortimente

Keine Neuansiedlungen außerhalb der Einkaufsinnenstadt: Zentrenrelevante Sortiment sind unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“). Dies gilt auch für Fachhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Konzentrationsziel „Fachhandel“). Neuansiedlungen oder Bestandserweiterungen von Fachhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Einkaufsinnenstadt bergen die Gefahr, dass die Umsetzung der Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente“ und „Fachhandel“ deutlich erschwert oder gar unmöglich wird und sind daher zu unterbinden.

Bestandsbetriebe - Obergrenze von maximal 200 m² je Betrieb: Außerhalb der Einkaufsinnenstadt sind allerdings aktuell Bestandsbetriebe des Fachhandels mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ansässig. Auf diesen aktuellen Bestand hat sich die Einkaufsinnenstadt bereits eingestellt, so dass dieser die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der Einkaufsinnenstadt nicht konterkariert.

Allerdings weisen im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ aktuell 89% aller zentrenrelevanten Fachhandelsgeschäfte eine Verkaufsfläche von bis zu 200 m² auf. Bei den Bestandsbetrieben außerhalb der Einkaufsinnenstadt ist daher auf Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes 2019 ein weiterer Ausbau in den zentrenrelevanten Sortimenten über eine Verkaufsfläche von 200 m² zu unterbinden. Dies aus vier städtebaulichen Erwägungen heraus:

- **Frequenzgaranten:** Werden außerhalb der Einkaufsinnenstadt Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente über 200 m² ermöglicht, wäre einem Betrieb dort eine umfangreichere Angebotsbreite und -tiefe möglich, die wiederum zu einer stärkeren Kundenbindung führen würde. Dies ginge vor allem zulasten der Einkaufsinnenstadt mit ihren kleineren Betriebsflächen – wie vorstehend beschrieben –, so dass die Umsetzung des Konzentrationsziels „Zentrenrelevante Sortimente“ deutlich erschwert oder gar unmöglich werden würde.
- **Betriebsvielfalt Einkaufsinnenstadt:** Hinzu tritt das Konzentrationsziel „Fachhandel“, nach dem auch kleinflächige Betriebskonzepte in der Einkaufsinnenstadt zu konzentrieren sind, um die Konzentration der Angebots- und Betriebsvielfalt und die darin begründete stadtweit hervor gehobene Bedeutung und Funktionsstabilität der Einkaufsinnenstadt weiterhin aufrecht erhalten

zu können. Dafür nimmt der Fachhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment mit einem Anteil von rund 71% aller Einzelhandelsbetriebe der Einkaufsinnenstadt eine sehr bedeutende Rolle ein.

- **Verlagerungen aus der Einkaufsinnenstadt:** Flächenangebote für zentrenrelevante Sortimente über 200 m² bieten die Möglichkeit für Verlagerungen aus der Einkaufsinnenstadt ins weitere Stadtgebiet. Mit der vorstehend erläuterten Obergrenzenregelung kann dies verhindert und eine weitere Destabilisierung der Einkaufsinnenstadt verhindert werden.
- **Kein funktionaler Zusammenhang:** Zentrenrelevante Sortimente sind auf den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren. Bei den Flächen des Stadtgebietes außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Einkaufsinnenstadt stehen.

Obergrenze nahversorgungsrelevante Sortimente

Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Nahversorgungsrelevante Sortimente sind unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen „Einkaufsinnenstadt“ und „Nahversorgungszentrum Süplinger Berg“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel). Diese beiden zentralen Versorgungsbereiche werden im weiteren Stadtgebiet aktuell allerdings nicht nur durch die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd), sondern auch durch kleinflächige, nicht-strukturprägende Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ergänzt (z.B. Bäcker, Zeitungsfachgeschäft). Letztere leisten einen wesentlichen kompensatorischen Beitrag für die dezentrale Versorgung mit fußläufig zu erreichenden Angeboten des täglichen Bedarfs. Dies insbesondere auch innerhalb der (wenigen) bestehenden Versorgungslücken, die aufgrund der geringen Kaufkraft im Nahbereich dauerhaft nicht durch Lebensmittelmärkte zu schließen sind. Diese kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Versorgung soll daher nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 erhalten und auch künftig realisierungsfähig bleiben.

Hierfür sollen die kleinflächigen nicht-strukturprägenden Bestandsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

- im Bestand erhalten und die Erweiterung ihrer nahversorgungsrelevanten Sortimente in angemessenem Rahmen ermöglicht werden, um ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit zu sichern (Betriebssicherung).
- ergänzend auch ihre Neuansiedlung ermöglicht werden.

Obergrenze von maximal 140 m² je Betrieb: Allerdings weisen im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ aktuell 86% aller nahversorgungsrelevanten Fachhandelsgeschäfte eine Verkaufsfläche von bis zu 140 m² auf. **Die weiteren Bestandsbetriebe der Einkaufsinnenstadt weisen dagegen Gesamtverkaufsflächen von über 500 m² Verkaufsfläche auf.** Auch im Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“ verbleiben die kleinflächigen, nicht-strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe mit ihren Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente unterhalb von 140 m². Daher sind für die kleinflächigen, nicht-strukturprägenden Betriebe der dezentralen Versorgung außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) nahver-

sorgungsrelevante Sortimente über eine Verkaufsfläche von 140 m² hinaus zu unterbinden. Dies aus vier städtebaulichen Erwägungen heraus:

- **Frequenzgaranten:** Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) zu konzentrieren. Bei den Konzentrationszielen stehen nicht nur die Lebensmittelmärkte oder Getränkefachmärkte im Vordergrund, sondern in besonderem Maße auch die kleinflächigen Nahversorgungsbetriebe, wie Bäcker, Fleischer, Zeitungen, Blumen etc., die aufgrund des sehr kurzfristigen bis täglichen Beschaffungsrhythmus ihrer Sortimente eine sehr intensive Kundenfrequenz aufweisen. Sie sind daher trotz ihrer vermeidlich „geringen Betriebsgröße“ gerade in Mittelzentren einer der wichtigsten Frequenzgaranten, etwa für die zentralen Versorgungsbereiche „Einkaufsinnenstadt“ und „Nahversorgungszentrum Süplinger Berg“, und daher für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklungsfähigkeit beider zentraler Versorgungsbereiche ebenfalls maßgeblich. Werden außerhalb beider zentraler Versorgungsbereiche Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente über 140 m² ermöglicht, wäre einem Betrieb dort eine umfangreichere Angebotsbreite und -tiefe möglich, die wiederum zu einer stärkeren Kundenbindung führen würde. Dies ginge vor allem zulasten der Einkaufsinnenstadt und dem Nahversorgungszentrum Süplinger Berg mit ihren kleineren Betriebsflächen – wie vorstehend beschrieben –, so dass die Umsetzung des Konzentrationsziels „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ deutlich erschwert oder gar unmöglich werden würde.
- **Betriebsvielfalt Einkaufsinnenstadt:** Hinzu tritt das Konzentrationsziel „Fachhandel“, nach dem auch kleinflächige Betriebskonzepte in der Einkaufsinnenstadt zu konzentrieren sind, um die Konzentration der Angebots- und Betriebsvielfalt und die darin begründete stadtweit hervor gehobene Bedeutung und Funktionsstabilität der Einkaufsinnenstadt weiterhin aufrecht erhalten zu können. Dafür nimmt der Fachhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment mit einem Anteil von rund 30% aller Einzelhandelsbetriebe der Einkaufsinnenstadt eine bedeutende Rolle ein.
- **Verlagerungen aus der Einkaufsinnenstadt:** Flächenangebote für nahversorgungsrelevante Sortimente über 140 m² bieten die Möglichkeit für Verlagerungen aus den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) ins weitere Stadtgebiet. Mit der vorstehend erläuterten Obergrenzenregelung kann dies verhindert und eine weitere Destabilisierung der Einkaufsinnenstadt und des Nahversorgungszentrums Süplinger Berg verhindert werden.
- **Kein funktionaler Zusammenhang:** Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) zu konzentrieren. Bei den Flächen des Stadtgebietes außerhalb beider zentralen Versorgungsbereiche handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit diesen zentralen Versorgungsbereichen stehen.

4.4 Konzentrationsziel ›Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente‹

Das Einzelhandelskonzept 2019 bestimmt mit dem Leitsatz 3 den Umgang mit denjenigen Sortimenten, die nach Haldensleber Sortimentsliste 2019 weder den zentrenrelevanten noch den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Das hiermit verbundene Konzentrationsziel und Steuerungserfordernis wird nachfolgend zusammenfassend dargelegt.

Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente“:

Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente können unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ sowie im weiteren Stadtgebiet angesiedelt und erweitert werden (Konzentrationsziel).

Steuerungserfordernis: Sortimente, die gemäß „Haldensleber Liste“ nicht als zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente geführt werden, bedürfen keiner Steuerung, da sie ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrieren Nahversorgungslagen (Am Burgwall, Haldensleben-Süd) bleiben. Marktüblich sind und im Einklang mit der „Haldensleber Liste“ (2019) stehen etwa filialierte Betriebskonzepte im Großflächen- und Kleinflächenformat mit den Sortimentsschwerpunkten Bau-/ Gartenmarkt, Tiernahrung/-bedarf, Elektrogroßgeräte, Möbel, Teppich/ Bodenbeläge, Matratzen/ Bettwaren.

Diese Sortimente sind grundsätzlich sowohl für Bestandsbetriebe als auch für Neuansiedlungen im Stadtgebiet allgemein zulässig.

Zur Stärkung der Einkaufsinnenstadt empfiehlt sich eine Konzentration dieser Sortimente in der Einkaufsinnenstadt. Für großflächige Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollte eine Konzentration auf den Sonderstandort erfolgen (siehe Konzentrationsziel „Sonderstandorte“).

Bei Bestandsbetrieben mit einem Hauptsortiment, das den zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Haldensleber Liste“ (2019) zuzuordnen ist, sind zusätzlich zu diesem Hauptsortiment auch nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig.

4.5 Konzentrationsziel Sonderstandorte

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 werden die Sonderstandorte für den großflächigen Einzelhandel benannt. Die Auflistung des Einzelhandelskonzeptes 2019 ist abschließend. Als Sonderstandort wird mit dem Einzelhandelskonzept 2019 lediglich der Sonderstandort Magdeburger Straße / Johann-Gottlob-Nathusius Straße festgelegt.

Das hiermit verbundene Konzentrationsziel und Steuerungserfordernis wird nachfolgend zusammenfassend dargelegt.

Konzentrationsziel: Die Sonderstandorte sollen nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 als Konzentrationsstandorte für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten fungieren. Diese Sortimente sind aus städtebaulich-funktionaler Sicht vorrangig an den Konzentrationsstandorten (und in der Einkaufsinnenstadt) anzusiedeln. Dies gilt insbesondere für großflächige Betriebe.

Eine gesamtstädtische Konzentration nicht-zentrenrelevanter und nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente auf einige wenige, aber dafür leistungsfähige Standorte wird aus stadtentwicklungsplaneri-

scher Sicht angestrebt, weil eine solche Bündelung aus Kundensicht attraktivere Standorte schafft und damit auch das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet bindet. Die Konzentration nicht-zentrenrelevanter und nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente trägt damit zur Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion bei. Gleichzeitig werden die mit der mittelzentralen Versorgungsfunktion ebenfalls verbundenen Verkehrsflüsse (PKW, Lieferverkehr, öffentlicher Nahverkehr) effizient auf wenige Standorte gelenkt. Des Weiteren wird durch eine klare räumliche Abgrenzung der Sonderstandorte ein mit der Einzelnutzung verbundener Anstieg der Bodenpreise für Gewerbeflächen verhindert, der die Entwicklungsspielräume von ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Gewerbe- und Handwerksbetrieben einschränken könnte.

An den Sonderstandorten ist neben der Neuansiedlung auch der Ausbau der nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente mit Blick auf leistungsfähige Konzentrationsstandorte zu ermöglichen. Dies umfasst auch strukturprägende (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit solchen Hauptsortimenten. Insoweit ist auch der großflächige Ausbau von nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Bestandssortimenten weiterhin uneingeschränkt zu ermöglichen.

Marktüblich sind und im Einklang mit der „Haldensleber Liste“ (2019) stehen etwa filialisierte Betriebskonzepte im Großflächen- und Kleinflächenformat mit den Sortimentsschwerpunkten Bau-/ Gartenmarkt, Tiernahrung/-bedarf, Elektrogroßgeräte, Möbel, Teppich/ Bodenbeläge, Matratzen/ Bettwaren.

4.6 Konzentrationsziel ›Verkaufsstelle‹

Das Einzelhandelskonzept 2019 bestimmt mit dem Leitsatz 4 den Umgang mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Haldensleber Liste“ 2019, die in Verkaufsstellen angeboten werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichem Betrieb zugeordnet sind. Das hiermit verbundene Konzentrationsziel und Steuerungserfordernis wird nachfolgend zusammenfassend dargelegt.

Konzentrationsziel „Verkaufsstelle“: Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Haldensleber Liste 2019 sind in Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben für den Fall zulässig, wenn

- eine direkte räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb erfolgt,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang steht,
- das Angebot am Ort des Hauptbetriebes hergestellt, verarbeitet und/oder repariert wird,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 200 m² je Betrieb für zentrenrelevante Sortimente und von maximal 140 m² je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente nicht überschritten wird.

Steuerungserfordernis: Funktion & Vorrangziel: Die Gewerbegebiete der Stadt Haldensleben sollen vorrangig den Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben vorbehalten bleiben, um

- ausreichende Grundstücksflächen eines Gewerbegebietes für diese Nutzungsarten erhalten und sichern zu können (Verbrauch von Gewerbeflächen durch Einzelhandelsbetriebe eindämmen) und

- preisgünstige Standorte für solche Betriebe bereitstellen zu können, die auf günstige Bodenpreise oder günstige Raummieten (als Resultat des günstigen Bodenerwerbs) angewiesen sind (Bodenpreissteigerung als Folge der Nachfrage durch Einzelhandelsbetriebe verhindern).

Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftliche Betriebe machen allerdings gelegentlich ihre Ansiedlung und Entwicklung von der Möglichkeit abhängig, eine Verkaufsstelle für ihre Produkte realisieren zu können. In der strukturschwachen Region ist die Ansiedlung und Entwicklung dieser Betriebe ein besonderes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Haldensleben. Zugunsten der angestrebten Neuansiedlung und zugunsten der Entwicklung bereits ansässiger Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben sollen zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Haldensleber Liste 2019 in dem beschriebenen Rahmen zulässig sein.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

TEIL C:
EINKAUFSINNENSTADT

5. ZENTRALER VERSORGBEREICH EINKAUFSENNESTADT: HAGENPASSAGE

Funktion des Standortes: Das Einkaufszentrum „Hagenpassage“ übernimmt eine bedeutende Magnetfunktion insbesondere für den unmittelbar angrenzenden Teil der Einkaufsinnenstadt, dessen kleinteiligen Betriebsformen von der Frequenzstärke der Hagenpassage profitieren und von dieser abhängig sind, da sie aus sich heraus eine solche Frequenz nicht erzeugen können.

Einkaufszentrum: Das Einkaufszentrum wird durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ (aktuell: Edeka) als Hauptbetrieb geprägt. Hinzu treten ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb sowie weitere, deutlich in der Fläche untergeordnete nicht-großflächige Betriebe aus Einzelhandel, handelsnaher Dienstleistung und Gastronomie, die in der Mall des Einkaufszentrums ansässig und nur über diese zu erreichen sind.



Abbildung 1: Einkaufszentrum „Hagenpassage“
Quelle: Einzelhandelskonzept 2019, Seite 81

In der Zusammenschau handelt es sich um¹

- einen von vornherein einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex,
- eine enge räumliche Konzentration von mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – verbunden mit Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Betrieben, und
- Betriebe, die aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen bzw. durch ein räumliches Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten.

Gegenüber den anderen Anlagentypen bildet der vorliegende Anlagentyp eine selbstständige bauliche Anlage, die von ihren betrieblichen Abläufen unabhängig von anderen Anlagentypen funktionsfähig ist.

5.1 Lebensmittelmarkt

Lebensmittelmarkt: Die Magnetfunktion des Einkaufszentrums „Hagenpassage“ begründet sich ganz wesentlich durch den großflächigen Lebensmittelmarkt mit seinem umfangreichen Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten, der als periodischer Anbieter in Städten der Größe Haldensleben zu den frequenzstärksten Betriebsformen zählt. Von ihm profitieren sowohl die kleinteiligen Betriebsformate innerhalb des Einkaufszentrums als auch die in der angrenzenden Fußgängerzone der Einkaufsinnenstadt. Der Standort des Lebensmittelmarktes ist daher mit Blick auf die Funktionsfähigkeit des Einkaufszentrums als Magnet für die Einkaufsinnenstadt dauerhaft für die Betriebsform „Lebensmittelmarkt“ zu sichern.

¹ vgl. BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 – 4 C 5.01 sowie BVerwG, Urteile vom 15.02.1995 – 4 B 84.94 und vom 27.04.1990 – 4 C 16.87

Für den Fall einer etwaigen Betriebsaufgabe des Lebensmittelmarktes ist eine Nutzungsänderung zugunsten solcher nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu unterbinden, die ebenfalls nahversorgungsrelevante Hauptsortimente führen (wie z.B. Getränkefachmarkt) oder zentrenrelevante Sortimente führen (z.B. Bekleidungsfachmarkt) oder nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente führen (z.B. Tierfachmarkt, Bettenfachmarkt etc.). Diese Betriebe wären mit Blick auf die zulässigen Obergrenzen für nahversorgungsrelevante Sortimente, zentrenrelevante Sortimente und die uneingeschränkte Zulässigkeit von nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten ebenfalls an dem Standort des Lebensmittelmarktes zulässig und würden eine Wiederbelegung durch einen Lebensmittelmarkt unmöglich machen. Dies wird daher mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf den Anlagentypen „Lebensmittelmarkt“ ausgeschlossen.

5.2 Obergrenze nahversorgungsrelevante Sortimente

Obergrenze nahversorgungsrelevante Sortimente: Der großflächige Lebensmittelmarkt und die Läden des Einkaufszentrums führen heute nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ (2019), die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Einzelbetriebe und des Einkaufszentrums zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind zudem auch im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“). Andererseits soll die Einkaufsinnenstadt nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme (2020) eine Funktionsstärkung dadurch erfahren, dass eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt wird, dies insbesondere auf den umfangreichen Flächenpotenzialen im nordöstlichen Teil der Einkaufsinnenstadt (insbesondere ehemaliges Roland-Kaufhaus), der aktuell eine sehr geringe Kundenfrequenz aufweist. Da in Städten der Größe Haldenslebens zum einen die Auswahl an potentiellen Magneten stark eingeschränkt ist und die verbleibenden Magneten vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente führen, die zugleich eine hohe Frequenzwirkung entfalten, kommen für den südöstlichen Teil als Ansiedlungspotenzial vorrangig großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten infrage.

Gleichzeitig ist der Entwicklungskorridor für den Ausbau nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Einkaufsinnenstadt angesichts der bestehenden Angebotsbreite und -dichte im gesamten Stadtgebiet in Verbindung mit einem künftig zunehmenden Wettbewerb eingeschränkt.

Das Einkaufszentrum Hagenpassage ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hagenpassage“, der hinsichtlich der zulässigen Sortimente keine Einschränkungen vorsieht, also auch die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten ohne Einschränkung zulässt. Mittels Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, November 2020 / siehe Anlage, Kapitel 17) wurden daher anhand einer Modellrechnung die Auswirkungen einer etwaigen Ansiedlung eines zusätzlichen großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (hier: Lebensmittelmarkt) auf die Entwicklungsfähigkeit eines solchen Magneten im nordöstlichen Teil der Einkaufsinnenstadt (ehemalige Rolandkaufhaus) ermittelt. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass die Nachfrage keine zwei solche Magneten wirtschaftlich tragen würde, mithin die Entwicklungsfähigkeit eines solchen Magneten im nordöstlichen Teil infrage stehen würde.

Um Ansiedlungen in den nordöstlichen Teil der Einkaufsinnenstadt lenken zu können, empfiehlt das **Verträglichkeitsgutachten (Consilium GmbH, November 2020)**, die Ansiedlung von Magneten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an anderer Stelle der Einkaufsinnenstadt zu unterbinden. So auch im Einkaufszentrum „Hagenpassage“, das bereits über einen solch großflächigen Magneten verfügt (aktuell: Lebensmittelmarkt Edeka).

Für die Umsetzung dieses Entwicklungsziels für den nordöstlichen Teil der Einkaufsinnenstadt ist der weitere Ausbau nahversorgungsrelevanter Sortimente über den Bestand hinaus zu unterbinden (**Bestandsfestschreibung**). Hierfür wird zum einen die Obergrenze für die Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Sortimente für das gesamte Einkaufszentrum festgesetzt (**1.480 m²** Verkaufsfläche) und zum anderen eine Obergrenze für den großflächigen Magneten (Lebensmittelmarkt) bzw. innerhalb des Anlagentyps „Einkaufszentrum“ eine Aufgliederung der Obergrenze einen Anteil für

- den großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ (**1.300 m²** Verkaufsfläche) und
- die in der Mall ansässigen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Läden) festgesetzt (**180 m²** Verkaufsfläche).

Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente: Sortimente, die gemäß „Haldensleber Liste“ (2019) nicht als zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente geführt werden, bedürfen keiner Steuerung, da sie ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrieren Nahversorgungslagen (Am Burgwall, Haldensleben-Süd) bleiben. Diese sind daher zusätzlich allgemein zulässig. Marktüblich sind und im Einklang mit der „Haldensleber Liste“ (2019) stehen etwa Bau-/ Gartenbedarf, Tiernahrung/-bedarf, Elektrogroßgeräte, Möbel, Teppich/ Bodenbeläge, Matratzen/Bettwaren.

5.3 Obergrenze Drogeriewaren

Zentrenrelevante Sortimente: Nach den Konzentrationszielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 sind zentrenrelevante Sortimente in dem zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren. Mit der Lage des Einkaufszentrums „Hagenpassage“ innerhalb der Einkaufsinnenstadt sind in ihm auch zentrenrelevante Sortimente nach „Haldensleber Liste“ (2019) allgemein zulässig.

Obergrenze Drogeriewaren: Von der generellen Zulässigkeit der zentrenrelevanten Sortimente ausgenommen werden jedoch die Drogeriewaren nach „Haldensleber Liste“ (2019). Drogeriewaren zählen zu den periodischen Angeboten mit hoher Kundenfrequenz und übernehmen in Städten der Größe Haldenslebens eine Magnetfunktion ohne hierfür auf andere frequenzstarke Betriebe angewiesen zu sein. In der Einkaufsinnenstadt ist bislang stadtweit der einzige Drogeriefachmarkt ansässig, so dass die Einkaufsinnenstadt hierin über eine stadtweite Alleinstellung verfügt. Innerhalb der Einkaufsinnenstadt übernimmt der Drogeriefachmarkt daher ebenfalls eine Magnetfunktion und sichert mit seiner zentralen Lage etwa mittig in der Fußgängerzone Hagenstraße für die von dem anderen Magneten „Hagenpassage“ entfernteren Abschnitte die dringend erforderliche Frequenz, von der insbesondere die kleinteilige Anbieterstruktur der nordöstlichen Einkaufsinnenstadt profitiert.

Eine Schwächung dieser Magnetfunktion ist daher dringend zu verhindern, da anderenfalls ein einsetzender Trading-down-Effekte für den nordöstlichen Bereich der Einkaufsinnenstadt zu erwarten ist. Die Hagenpassage ist dagegen von einem Drogeriefachmarkt unabhängig funktionsfähig, da der in ihr zulässige großflächige Lebensmittelmarkt eine tragfähige Magnetfunktion für sie ausübt und weiterhin zulässig bleibt. Die zusätzliche Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes oder die Verlagerung des bestehenden Drogeriefachmarktes in die „Hagenpassage“ ist für ihre Funktionsfähigkeit nicht erforderlich und mit Blick auf die weitere Funktionsfähigkeit des nordöstlichen Bereiches der Einkaufsinnenstadt nicht gewünscht. Die Bestandsbetriebe der Hagenpassage führen zwar aktuell Drogeriewaren, allerdings in einem geringen Gesamtumfang, der nach den aktuellen Flächenanforderungen der Betreiber von Drogeriemärkten für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes unzureichend ist. Der weitere Ausbau des zentrenrelevanten Sortiments „Drogeriewaren“ über den Bestand hinaus ist daher zu unterbinden (Bestandsfestschreibung).

TEIL D: NAHVERSORGUNGSKONZEPT

6. ZENTRALER VERSORGBEREICH NAHVERSORGUNGSZENTRUM SÜPLINGER BERG

Funktion des Standortes: Der Einzelhandelsstandort weist auf Grund seiner städtebaulich integrierten Lage inmitten des Stadtteiles „Süplinger Berg“ eine hohe Bedeutung für die Nahversorgung seiner Wohngebiete und darüber hinaus auch für die südwestliche Kernstadt auf. Bei dem Wohngebiet „Süplinger Berg“ handelt es sich um einen gewichtigen Bevölkerungsschwerpunkt der Kernstadt Haldensleben.



Abbildung 2: NVZ Süplinger Berg
Quelle: Einzelhandelskonzept 2019, Seite 81

Die Magnetfunktion übernehmen die beiden Lebensmittelmärkte (Netto, Edeka) und der großflächige Sonderpostenmarkt (Thomas Phillipps).

Hinzu treten kleinflächige Fachgeschäfte, handelsnahe Dienstleister (z.B. Sparkasse) und Gastronomie sowie mehrere zentrale Einrichtungen (z.B. Grundschule Erich Kästner, Evangelische Sekundarschule, Wohnungsbaugesellschaft Haldensleben, Schwimmbad, Kindertagesstätte, Jugendclub, Deutscher Kinderschutzbund etc.). Das Nahversorgungszentrum weist eine gute verkehrliche Anbindung für PKW und Lieferverkehr auf und ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Nach den Abgrenzungskriterien des Einzelhandelskonzeptes 2019 ist der Einkaufsschwerpunkt als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ einzustufen.

Das Angebot des Nahversorgungszentrums wird seiner Versorgungsfunktion entsprechend primär durch nahversorgungsrelevante Angebote geprägt (Lebensmittelmärkte, Fachgeschäfte, Sparkasse etc.). Diese Nahversorgungsfunktion soll nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 künftig erhalten, gestärkt und in ihrer weiteren Entwicklungsfähigkeit gefördert werden, sofern hierdurch die Umsetzung der Konzentrationsziele („Nahversorgungsrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) zugunsten des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ nicht konterkariert oder gar unmöglich gemacht werden (Beeinträchtungsverbot).

Im Nahversorgungszentrum werden auch zentrenrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ 2019 im größeren Umfang geführt (insbesondere Sonderpostenmarkt). Dieses sind jedoch mit Blick auf die bereitzustellende Nahversorgung im Nahversorgungszentrum einerseits und die Konzentrationsziele zugunsten des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ andererseits nicht weiter zu verfestigen oder auszubauen.

6.1 Lebensmittelvollsortimenter

Im Nahversorgungszentrum ist ein Lebensmittelvollsortimenter (aktuell Edeka) ansässig.

Lebensmittelmarkt: Die Nahversorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Süplinger Berg begründet sich ganz wesentlich durch den Lebensmittelmarkt mit seinem umfangreichen Angebot an

nahversorgungsrelevanten Sortimenten, der deshalb eine Magnetwirkung für das gesamte Nahversorgungszentrum entfaltet. Der Standort des Lebensmittelmarktes ist daher mit Blick auf die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums dauerhaft für die Betriebsform „Lebensmittelmarkt“ zu sichern.

Für den Fall einer etwaigen Betriebsaufgabe des Lebensmittelmarktes ist eine Nutzungsänderung zugunsten solcher nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu unterbinden, die ebenfalls nahversorgungsrelevante Hauptsortimente führen (wie z.B. Getränkefachmarkt) oder nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente führen (z.B. Tierfachmarkt, Bettenfachmarkt etc.). Diese Betriebe wären mit Blick auf die zulässigen Obergrenzen für nahversorgungsrelevante Sortimente und die uneingeschränkte Zulässigkeit von nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten ebenfalls an dem Standort des Lebensmittelmarktes zulässig und würden eine Wiederbelegung durch einen Lebensmittelmarkt unmöglich machen. Dies wird daher mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf einen Lebensmittelmarkt ausgeschlossen.



Abbildung 3: Süplinger Berg; Edeka
Quelle: Consilium GmbH

Lebensmittelmarkt mit Nebenbetrieben: Der eigenständige Anlagentyp besteht aus einem in Gesamtverkaufsfläche und Angebot prägenden Hauptbetrieb (Lebensmittelmarkt) ergänzt um in dessen Gebäude angesiedelten Nebenbetrieben (aktuell Bäcker, Zeitung). Letztere agieren zwar auf baulich abgetrennter Fläche, es handelt sich jedoch nicht um betrieblich-funktionell eigenständige, von der Hauptnutzung bzw. dem Lebensmittelmarkt unabhängige Vorhaben:

- Die Gesamtverkaufsfläche wird durch den Hauptbetrieb (Lebensmittelmarkt) geprägt. Die von den kleinflächigen Betrieben in Anspruch genommenen Flächen bleiben deutlich hinter denjenigen des Hauptbetriebs zurück (Nebenbetriebe).
- Das Warenangebot der Nebenbetriebe (aktuell Bäcker, Zeitungen) steht in einem inneren Zusammenhang mit der „Hauptleistung“ des Lebensmittelmarktes, rundet dieses jedoch als „Nebenleistung“ nur ab und ist damit von nur untergeordneter Bedeutung. Die kleineren Betriebsflächen hätten ebenso in die Verkaufsfläche des größeren Hauptbetriebs einbezogen sein können.

Aus der Sicht des Verbrauchers werden die Nebenbetriebe als ein zum Hauptbetrieb zugehöriges Randangebot angesehen.

- Nach der allgemeinen Verkehrsanschauung handelt es sich daher um eine betriebliche Einheit mit einem Hauptbetrieb und damit um einen zusammenhängenden Anlagentyp (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 8/05, BVerwG, Urteil vom 30. Juni 2004 - 4 C 3.03).
- Gegenstand der Bauanträge war ein Gesamtvorhaben (Hauptbetrieb mit Nebenbetrieben), das als solches auch realisiert wurde. Dies geartete Gesamtvorhaben können nicht in Einzelvorhaben aufgespalten werden (vgl. OVG Thüringen, Urteil vom 17.04.2007 - 1 KO 1127/03).

Gesamtverkaufsfläche Obergrenze 1.400 m²: Für die dauerhafte Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsstandortes soll dem Lebensmittelmarkt nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 eine marktgerechte Entwicklung zugestanden werden,

um den Betreiber- und Kundenbedürfnissen gerecht zu werden und sich der zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen zu können.

Eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf dem heutigen Grundstück ist aufgrund der eingeschränkten Grundstücksgröße ausgeschlossen. Der Baukörper sowie die mit der Stellplatzsatzung Haldensleben zu errichtenden Stellplätze füllen die überbaubaren Grundstücksflächen vollständig aus. Denkbar ist jedoch eine Erweiterung im Zuge des zusätzlichen Grunderwerbs von unmittelbar anschließender (unbebauter, bebauter) Grundstücke.

Die marktgerechte Entwicklung darf jedoch die Umsetzung der Konzentrationsziele („Nahversorgungsrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) zugunsten des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot). Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden daher die Wechselwirkungen des Anlagentyps „Lebensmittelmarkt“ auf den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ bewertet und in Verbindung mit dem Konzentrationsziel und Beeinträchtigungsverbot für das Nahversorgungszentrum abgewogen.

Im Ergebnis ist trotz der hervorgehobenen Bedeutung des Nahversorgungszentrums im Allgemeinen und des Lebensmittelmarktes im Besonderen eine Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche (Lebensmittelmarkt inkl. ergänzender Nebenbetriebe) bei 1.400 m² festzulegen. Dies wird aus vier städtebaulichen Erwägungen heraus erforderlich:

- Für die Einkaufsinnenstadt wird nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eine Funktionsstärkung angestrebt, die auch die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung ihrer Magneten beinhaltet, zu der insbesondere der Lebensmittelmarkt der Hagenpassage zählt (aktuell Edeka). Von seiner Frequenzstärke ist nicht nur die Attraktivität der Hagenpassage, sondern auch die der gesamten Einkaufsinnenstadt abhängig. Um in seiner Attraktivität nicht zurückzufallen, muss sich sein Angebotsgewicht gegenüber den Lebensmittelmarktstandorten des Nahversorgungszentrums und den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten im weiteren Stadtgebiet abheben. Deren Gesamtverkaufsflächen (Lebensmittelmarkt inkl. Nebenbetriebe) müssen hierfür deutlich unterhalb derer des Lebensmittelmarktes (inkl. Nebenbetriebe) der Hagenpassage verbleiben. Dessen Gesamtverkaufsfläche liegt aktuell bei rund 1.530 m² (Lebensmittelmarkt ca. 1.470 m², Läden in dessen Mall ca. 50 m² - Bestanderhebung Januar 2019). Die für den Lebensmittelmarkt des Nahversorgungszentrums Süplinger Berg vorgesehene Obergrenze für dessen Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m² (Lebensmittelmarkt inkl. Nebenbetriebe) liegt unterhalb der Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt und unterhalb der Gesamtverkaufsfläche der Gesamtanlage (Lebensmittelmarkt inkl. Nebenbetriebe) und sichert ihm damit weiterhin seine Magnetfunktion.
- Die Einkaufsinnenstadt soll nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eine weitere Funktionsstärkung dadurch erfahren, dass eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt wird (z.B. ehemaliges Roland-Kaufhaus). Deren Angebotsstruktur wird ebenfalls durch großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprägt sein. Der Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Einkaufsinnenstadt ist angesichts ihrer bestehenden Angebotsbreite und -dichte bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zwar grundsätzlich möglich, jedoch ist der Entwicklungskorridor für diese Sortimente aufgrund der aktuell bestehenden überdurchschnittlichen Versorgung mit nahversor-

gungsrelevanten Sortimenten in Verbindung mit einem künftig zunehmenden Wettbewerb eingeschränkt. Um Entwicklungspotenziale in die Einkaufsinnenstadt lenken zu können, ist der Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente außerhalb der Einkaufsinnenstadt zu begrenzen.

- Die Einkaufsinnenstadt weist die stadtweit größte Vielfalt nahversorgungsrelevanter Anbieter auf (stadtweite Magnetwirkung), die nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zu erhalten und zusammen mit der Anschubwirkung der geplanten Magneten weiterzuentwickeln ist, um in der Einkaufsinnenstadt eine umfassendere Angebotsbreite und -tiefe zu erreichen. Für Städte der Größenordnung Haldensleben nehmen diese Nahversorgungsanbieter trotz ihrer geringen Flächengröße einen besonderen Stellenwert als Magneten ein, da sie die höchsten Kundenbindungspotenziale aufweisen. Insbesondere mit dem Lebensmittelhandwerk, wie Bäcker oder Fleischer, und mit dem periodischen Fachhandel, wie Blumen und Zeitungen, bestehen intensive Wechselwirkungen mit den Haupt- und Nebensortimenten eines Lebensmittelmarktes. Um die Attraktivität der Einkaufsinnenstadt erhalten und weiter entwickeln zu können, ist eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes über die Obergrenze hinaus auszuschließen.
- Die Aufgabe des Nahversorgungszentrums ist nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zudem darauf beschränkt, die Nahversorgungsfunktion sicherzustellen, nicht jedoch eine stadtweite Ausstrahlung wie die Einkaufsinnenstadt zu entfalten. In der Konzentration nahversorgungsrelevanter Sortimente hat die Einkaufsinnenstadt daher Vorrang gegenüber allen anderen Nahversorgungsstandorten der Stadt (Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“).

Die Obergrenzen werden für die Lebensmittelmärkte des Nahversorgungszentrums gleichermaßen planungsrechtlich festgesetzt, da beide Standorte aufgrund ihrer zukünftigen Nahversorgungsfunktion, ihrer Betriebszusammensetzung und in ihren Auswirkungen vergleichbar und gleichwertig zu bewerten sind. Dies ermöglicht auch einen etwaigen Austausch des heutigen Betreibers oder des gegenwärtigen Angebotskonzeptes.

Zentrenrelevante Sortimente Obergrenze von 110 m²: Der Lebensmittelmarkt führt auch zentrenrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ 2019 als Randsortiment. Mit Blick auf das Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“ ist der weitere Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente außerhalb der Einkaufsinnenstadt auszuschließen (Bestandsfestschreibung). Zugunsten der Einkaufsinnenstadt empfiehlt das Einzelhandelskonzept 2019, die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums auf die Nahversorgung zu konzentrieren und der Funktion entsprechend den Schwerpunkt auf den periodischen Bedarfseinkauf bzw. die nahversorgungsrelevanten Sortimente zu fokussieren. Für diese Sortimente ist im Nahversorgungszentrum dementsprechend auch ausreichend Raum zu geben.

Um die Eingriffe in die Nutzung des Eigentums möglichst gering zu halten, ist es das Ziel der planungsrechtlichen Stellungnahmen 2020, für den Fall einer etwaigen Aufgabe des aktuellen Betreibers auch die Nachnutzung durch Nachfolgebetreiber von Lebensmittelmärkten zu ermöglichen. Da die Betreiber von Lebensmittelmärkten mit ihren verschiedenen Konzepten unterschiedliche Verkaufsflächenvolumen bei den zentrenrelevanten Sortimenten vorsehen, ist eine betreiberunabhängige Obergrenze zu bestimmen, so dass Betreiberwechsel möglich bleiben und der Standort gemäß den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 dauerhaft als Standort eines Lebensmittelmarktes erhalten bleibt. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist diese aus der Ortstypik abzuleiten. Die Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Sortimente leitet sich aus dem gegenwärtigen Bestand der in Haldensleben bestehenden

Lebensmittelmärkte in vergleichbarer Größe ab (ohne ECenter, da abweichender Betriebstyp mit rund 2.500 m² Verkaufsfläche). Bei diesen fällt der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente aufgrund der verschiedenen Vertriebskonzepte unterschiedlich umfangreich aus und umfasst eine Verkaufsfläche von 70 bis 120 m². Grundlage hierfür war die Bestanderhebung (Januar 2019; sowie im weiteren Verfahren, zuletzt Februar 2020). Die für Betreiberwechsel zu berücksichtigende ortsspezifische Obergrenze bei den zentrenrelevanten Sortimenten beträgt in Haldensleben danach 120 m² Verkaufsfläche.

Läden - Obergrenze von 140 m² je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente: Erläuterungen zur Obergrenze, deren Ableitung und Begründung können vorstehend in Kapitel 4.3 unter „Obergrenze nahversorgungsrelevante Sortimente“ entnommen werden.

Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente: Sortimente, die gemäß „Haldensleber Liste“ (2019) nicht als zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente geführt werden, bedürfen keiner Steuerung, da sie ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrieren Nahversorgungslagen (Am Burgwall, Haldensleben-Süd) bleiben. Diese sind daher zusätzlich allgemein zulässig. Marktüblich sind und im Einklang mit der „Haldensleber Liste“ (2019) stehen etwa Bau-/ Gartenbedarf, Tiernahrung/-bedarf, Elektrogroßgeräte, Möbel, Teppich/ Bodenbeläge, Matratzen/Bettwaren.

6.2 Lebensmitteldiscounter

Funktion: Erläuterungen zur Obergrenze, deren Ableitung und Begründung können vorstehend in Kapitel 6.1 entnommen werden.

Lebensmittelmarkt: Erläuterungen zur Begründung können vorstehend in Kapitel 6.1 entnommen werden.

Gesamtverkaufsfläche Obergrenze 1.400 m²: Erläuterungen zur Obergrenze, deren Ableitung und Begründung können vorstehend in Kapitel 6.1 entnommen werden.

Zentrenrelevante Sortimente Obergrenze von 120 m²: Erläuterungen zur Obergrenze, deren Ableitung und Begründung können vorstehend in Kapitel 6.1 entnommen werden.

Läden - Obergrenze von 140 m² je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente: Erläuterungen zur Obergrenze, deren Ableitung und Begründung können vorstehend in Kapitel 4.3 unter „Obergrenze nahversorgungsrelevante Sortimente“ entnommen werden.

Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente: Erläuterungen zur Begründung können vorstehend in Kapitel 6.1 entnommen werden.



Abbildung 4: Süplinger Berg; Netto
Quelle: Consilium GmbH

6.3 Sonderpostenmarkt & Läden

In dem Nahversorgungszentrum Süplinger Berg sind zudem ein großflächiger Sonderpostenmarkt (heute: Thomas Philipps) sowie drei Fachgeschäfte ansässig.

Geschäftshaus: Bei der baulichen Anlage handelt es sich um ein Geschäftshaus mit Einzelhandelsnutzungen (großflächiger Sonderpostenmarkt, kleinflächige Läden), Dienstleistungen und Sporteinrichtung im Erdgeschoss und Pflegeheim im Obergeschoss. Gemäß Baunutzungsverordnung wird das „Geschäftshaus“ als eigenständiger Anlagentyp geführt und ist insoweit planungsrechtlich eindeutig bestimmt.



Abbildung 5: Süplinger Berg; Sonderpostenmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Obergrenze

für zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente: Der Sonderpostenmarkt hatte sich seinerzeit angesichts mangelnder Flächenkapazitäten in der Einkaufsinnenstadt für einen großflächigen Betrieb mit mehr als 1.600 m² Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Süplinger Berg angesiedelt. Er führt aktuell auch nahversorgungsrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante/nicht-zentrenrelevante Sortimente und wäre damit nach den Konzentrationszielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zunächst vereinbar. Allerdings werden umfangreiche zentrenrelevante Sortimente geführt (vorrangig Drogeriewaren, Wohneinrichtungsbedarf, Haushaltswaren und Spielwaren sowie ergänzend Bekleidung, Schuhe, Glas/Porzellan/Keramik, Haus-/ Bett-/Tischwäsche, Elektrokleingeräte), diese sind jedoch für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebes zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes.

Künftig sind zentrenrelevante Sortimente jedoch nach den Konzentrationszielen auf den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren („Zentrenrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) und nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) zu konzentrieren. Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden daher die Wechselwirkungen des Sonderpostenmarktes auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) bewertet und in Verbindung mit dem Beeinträchtigungsverbot und dem Konzentrationsziel für das Nahversorgungszentrum abgewogen.

Im Ergebnis ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente für den Sonderpostenmarkt **sowohl insgesamt als auch für die zentrenrelevanten Einzelsortimente „Drogeriewaren“, „Bekleidung“ und „Schuhe“** zu unterbinden (Bestandsfestschreibung). Dies aus folgenden städtebaulichen Erwägungen:

- Für die Einkaufsinnenstadt wird nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eine Funktionsstärkung angestrebt, die auch die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung ihrer Magneten bein-

hält, zu der insbesondere die Hagenpassage mit dem großflächigen Lebensmittelmarkt (aktuell Edeka) und verschiedenen mittelflächigen Anbietern zählt. Von ihrer Frequenzstärke ist die gesamte Einkaufsinnenstadt abhängig. Die Hagenpassage hat sich bislang erfolgreich gegenüber anderen Standorten außerhalb der Einkaufsinnenstadt behauptet. Aufgrund der eingeschränkten Kaufkraftpotenziale in Verbindung mit einem künftig zunehmenden Wettbewerb steht bei einem weiteren Ausbau der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu befürchten, dass der Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung der Hagenpassage konterkariert oder gar unmöglich gemacht wird.

- Die Einkaufsinnenstadt soll nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eine weitere Funktionsstärkung dadurch erfahren, dass eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt wird (z.B. ehemaliges Roland-Kaufhaus). Deren Angebotsstruktur wird ebenfalls durch großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sein. Der Ausbau der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Einkaufsinnenstadt ist angesichts ihrer bestehenden Angebotsbreite und -dichte zwar grundsätzlich möglich, jedoch ist der Entwicklungskorridor insbesondere für die nahversorgungsrelevanten Sortimente aufgrund der aktuell bestehenden überdurchschnittlichen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Verbindung mit einem künftig zunehmenden Wettbewerb eingeschränkt. Um Entwicklungspotenziale für die Einkaufsinnenstadt nutzen und Ansiedlungen in die Einkaufsinnenstadt lenken zu können, ist der Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente außerhalb der Einkaufsinnenstadt zu begrenzen. Dies gilt auch für das Nahversorgungszentrum Süplinger Berg, sofern hierdurch der Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung der Einkaufsinnenstadt beeinträchtigt werden würde (Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“). Dies ist angesichts der vorstehenden Erläuterungen der Fall.
- Aus diesem Grund sind auch zentrenrelevante Sortimente außerhalb der Einkaufsinnenstadt grundsätzlich auszuschließen (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“) **und im Bestand geführte zentrenrelevante Einzelsortimente sind auf den Bestand zu beschränken. Letzteres gilt insbesondere mit Blick auf die Leitsortimente der Einkaufsinnenstadt, zu denen insbesondere Drogeriewaren, Bekleidung und Schuhe zählen. Deren weiterer Ausbau über den bestehenden Umfang hinaus ist zu unterbinden, um die aktuellen Stärken der Einkaufsinnenstadt und hierin liegende mögliche Ansiedlungsoptionen zu bewahren.**
- Die Einkaufsinnenstadt weist die stadtweit größte Vielfalt nahversorgungsrelevanter Anbieter auf (stadtweite Magnetwirkung), die nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zu erhalten und zusammen mit der Anschubwirkung der geplanten Magneten weiterzuentwickeln ist, um in der Einkaufsinnenstadt eine umfassendere Angebotsbreite und -tiefe zu erreichen. Für Städte der Größenordnung Haldensleben nehmen diese Nahversorgungsanbieter trotz ihrer geringen Flächengröße einen besonderen Stellenwert als Magneten ein, da sie die höchsten Kundenbindungspotenziale aufweisen. Insbesondere mit dem Lebensmittelhandwerk, wie Bäcker oder Fleischer, und mit dem periodischen Fachhandel, wie Blumen und Zeitungen, bestehen intensive Wechselwirkungen mit den Haupt- und Nebensortimenten eines Sonderpostenmarktes. Um die Attraktivität der Einkaufsinnenstadt erhalten und weiter entwickeln zu können, ist eine Erweiterung der nahversorgungsrelevanten Sortimente über den Bestand hinaus auszuschließen.
- Auch bei den zentrenrelevanten Sortimenten weist die Einkaufsinnenstadt die stadtweit größte Vielfalt an Anbietern auf (stadtweite Magnetwirkung), die nach den Zielen des Einzelhandelskon-

zeptes 2019 zu erhalten und ebenfalls zusammen mit der Anschubwirkung der geplanten Magnetnetzen weiterzuentwickeln ist, um in der Einkaufsinnenstadt eine umfassendere Angebotsbreite und -tiefe zu erreichen. Mit Blick auf die Funktionsstabilität der Einkaufsinnenstadt sind u.a. zentrenrelevante Sortimente außerhalb der Einkaufsinnenstadt grundsätzlich auszuschließen (Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) **und insbesondere die außerhalb im Bestand geführten zentrenrelevanten Einzelsortimente „Drogeriewaren“, „Bekleidung“ und „Schuhe“ aufgrund ihrer Funktion als Leitsortimente der Einkaufsinnenstadt auf den Bestand zu beschränken.**

- Das Nahversorgungszentrum soll nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 in seiner Nahversorgungsfunktion dauerhaft gestärkt werden und hierfür den Fokus seiner Angebotsausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente richten. Für diese Sortimente ist im Nahversorgungszentrum dementsprechend auch ausreichend Raum zu geben.

Läden - Obergrenze von 140 m² je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente: Innerhalb des Geschäftshauses ist zudem ein Getränkemarkt vertreten, der sein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment auf rund 140 m² Verkaufsfläche führt. Erläuterungen zur Obergrenze, deren Ableitung und Begründung können vorstehend in Kapitel 4.3 unter „Obergrenze nahversorgungsrelevante Sortimente“ entnommen werden.

Läden - Obergrenze von 260 m² für zentrenrelevante Sortimente: Innerhalb des Geschäftshauses sind zudem drei Fachgeschäfte vertreten, die zentrenrelevante Hauptsortimente auf einer Verkaufsfläche zwischen 70 und 260 m² führen (Bestanderhebung Januar 2019). Zentrenrelevante Sortimente sind nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 künftig in der Einkaufsinnenstadt zu konzentrieren (Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente“, „Fachhandel“). Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden daher die Wechselwirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ bewertet und in Verbindung mit dem Beeinträchtigungsverbot und dem Konzentrationsziel für das Nahversorgungszentrum abgewogen.

Im Ergebnis ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung). Dies aus folgenden städtebaulichen Erwägungen:

- Das Nahversorgungszentrum soll nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 in seiner Nahversorgungsfunktion dauerhaft gestärkt werden und hierfür den Fokus seiner Angebotsausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente richten. Für diese Sortimente ist im Nahversorgungszentrum dementsprechend auch ausreichend Raum zu geben.
- Der Markt bzw. die Einkaufsinnenstadt hat sich zwar auf die heutige Ausprägung der zentrenrelevanten Sortimente eingestellt, ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente lässt allerdings befürchten, dass die Umsetzung der Konzentrationsziele zugunsten des Erhalts, der Stärkung und weiteren Entwicklung der Einkaufsinnenstadt („Zentrenrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) konterkariert oder gar nicht möglich wird, und ist deshalb zu unterbinden.

Die Festsetzung einer Obergrenze je Betrieb für zentrenrelevante Sortimente wird auch vor dem Hintergrund erforderlich, dass die Läden nicht zu einer größeren zusammenhängenden Verkaufsfläche zusammgelegt werden. Als Obergrenze wird hierfür der Betrieb mit dem höchsten Anteil an zentrenrelevanter Verkaufsfläche zugrunde gelegt (260 m²).

Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente: Erläuterungen zur Begründung können vorstehend in Kapitel 6.1 entnommen werden.

7. STÄDTEBAULICH INTEGRIERTE NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

Funktion der Standorte: Um eine möglichst flächendeckende Nahversorgung sicherzustellen, werden mit dem Einzelhandelskonzept 2019 neben den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) zusätzlich städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte benannt, deren Aufgabe es ist, die Nahversorgung wohnortnah sicherzustellen. Die Auflistung des Einzelhandelskonzeptes 2019 ist abschließend.

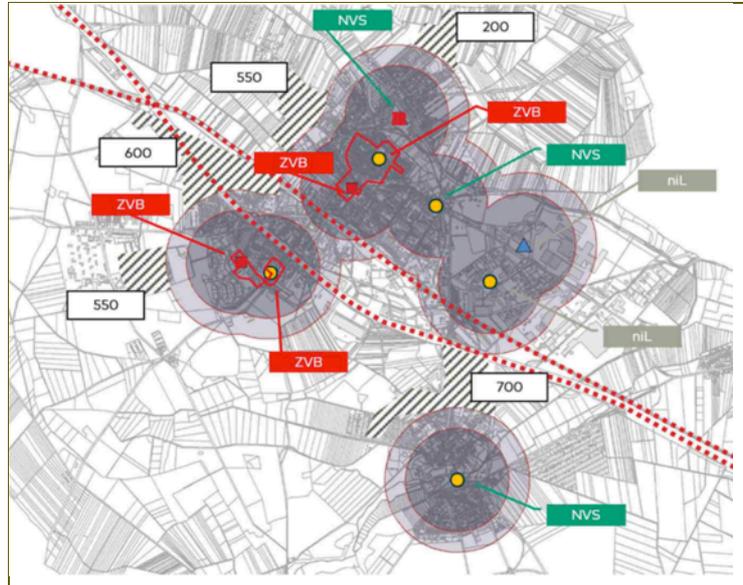


Abbildung 6: Nahversorgungskonzept (Auszug)
Quelle: Einzelhandelskonzept 2019, Seite 90

An diesen städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) sind ebenfalls nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig, sofern diese nicht die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) konterkarieren (Beeinträchtigungsverbot). Für die Konzentration der nahversorgungsrelevanten Sortimente haben die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) oberste Priorität; deren Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung hat Vorrang vor allen anderen Standorten des Stadtgebietes (Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“).

7.1 Am Gänseanger

Einkaufszentrum: Das Einkaufszentrum wird durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt“ (Edeka) als Hauptbetrieb geprägt. Hinzu treten weitere, deutlich in der Fläche untergeordnete nicht-großflächige Betriebe aus Einzelhandel, handelsnaher Dienstleistung und Gastronomie, die in der Mall des Hauptbetriebes ansässig und nur über diese zu erreichen sind.

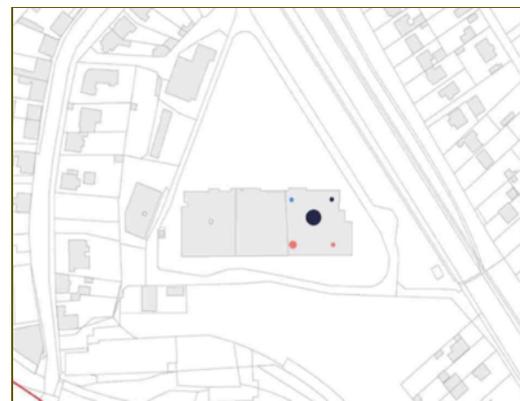


Abbildung 7: Am Gänseanger
Quelle: Einzelhandelskonzept 2019, Seite 87

In der Zusammenschau handelt es sich um²

- einen von vornherein einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten

² vgl. BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 – 4 C 5.01 sowie BVerwG, Urteile vom 15.02.1995 – 4 B 84.94 und vom 27.04.1990 - 4 C 16.87

Gebäudekomplex,

- eine enge räumliche Konzentration von mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – verbunden mit Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Betrieben, und
- Betriebe, die aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen bzw. durch ein räumliches Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten.

Obergrenze zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente: Der Lebensmittelmarkt und die Läden des Einkaufszentrums führen heute zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ (2019), die für deren wirtschaftliche Tragfähigkeit des Einkaufszentrums zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind. Andererseits sind zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente nach den Konzentrationszielen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) zu konzentrieren. So soll beispielsweise in der Einkaufsinnenstadt eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt werden (z.B. ehemaliges Roland-Kaufhaus). Auch sollen bestehende Magneten (z.B. Hagenpassage mit Edeka und Läden) erhalten und gestärkt werden. Deren Angebotsstruktur wird ebenfalls durch großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprägt (sein).

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden die Wechselwirkungen des Anlagentyps „Einkaufszentrum“ auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Burgwall, Haldensleben-Süd) bewertet und in Verbindung mit dem Beeinträchtigungsverbot und der Versorgungsfunktion des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes abgewogen.

Im Ergebnis ist trotz der hervorgehobenen Bedeutung des Nahversorgungsstandortes ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente für den Lebensmittelmarkt und das Gesamtensemble des Einkaufszentrums (Lebensmittelmarkt und Läden) zu unterbinden (Bestandsfestschreibung). Dies wird aus sechs städtebaulichen Erwägungen heraus erforderlich:

- Bei dem Nahversorgungsstandort nimmt der Lebensmittelmarkt (Edeka) und das Gesamtensemble des Einkaufszentrums (Lebensmittelmarkt und Läden) aufgrund seiner hohen Verkaufsfläche eine Ausnahmeposition unter den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten ein. Die beiden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Haldensleben-Süd, Am Burgwall) können sich dagegen angesichts beengter Grundstückssituationen und planungsrechtlicher Festsetzungen für umgebende Grundstücke nicht über eine Verkaufsfläche von 800 m² hinaus entwickeln. Eine höhere Verkaufsfläche für den Nahversorgungsstandort Am Gänseanger birgt die Gefahr, dass es zu Verschiebungen im Kundenverhalten zulasten der ebenfalls städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte kommt, die deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die vorgesehene Obergrenze sichert die Funktionsfähigkeit beider städtebaulich-integrierten Nahversorgungsstandorte (Haldensleben-Süd, Am Burgwall).
- Für die Einkaufsinnenstadt wird nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eine Funktionsstärkung angestrebt, die auch die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung ihrer Magneten ein-

haltet, zu der insbesondere der Lebensmittelmarkt der Hagenpassage zählt (aktuell Edeka). Von seiner Frequenzstärke ist nicht nur die Attraktivität der Hagenpassage, sondern auch die der gesamten Einkaufsinnenstadt abhängig. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von aktuell rund 1.530 m² (Lebensmittelmarkt ca. 1.470 m², Läden in dessen Mall ca. 50 m² - Bestanderhebung Januar 2019), hat er sich gegenüber dem deutlich größeren Nahversorgungsstandort Am Gänseanger (Gesamtverkaufsfläche Lebensmittelmarkt rund 2.600 m²) bislang erfolgreich behauptet. Aufgrund der aktuell bestehenden überdurchschnittlichen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Verbindung mit einem künftig zunehmenden Wettbewerb steht bei einem weiteren Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu befürchten, dass der Erhalt und die Stärkung des Lebensmittelmarktes und der Hagenpassage konterkariert oder gar unmöglich gemacht wird.

- Die Einkaufsinnenstadt soll nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eine weitere Funktionsstärkung dadurch erfahren, dass eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt wird (z.B. ehemaliges Roland-Kaufhaus). Deren Angebotsstruktur wird ebenfalls durch großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sein. Der Ausbau der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Einkaufsinnenstadt ist angesichts ihrer bestehenden Angebotsbreite und -dichte zwar grundsätzlich möglich, jedoch ist der Entwicklungskorridor insbesondere für die nahversorgungsrelevanten Sortimente aufgrund der aktuell bestehenden überdurchschnittlichen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Verbindung mit einem künftig zunehmenden Wettbewerb eingeschränkt. Um Entwicklungspotenziale für die Einkaufsinnenstadt nutzen und Ansiedlungen in die Einkaufsinnenstadt lenken zu können, ist der Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente außerhalb der Einkaufsinnenstadt zu begrenzen. Zentrenrelevante Sortimente sind aus diesem Grund außerhalb der Einkaufsinnenstadt grundsätzlich auszuschließen (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“).
- Die Einkaufsinnenstadt weist die stadtweit größte Vielfalt nahversorgungsrelevanter Anbieter auf (stadtweite Magnetwirkung), die nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zu erhalten und zusammen mit der Anschubwirkung der geplanten Magneten weiterzuentwickeln ist, um in der Einkaufsinnenstadt eine umfassendere Angebotsbreite und -tiefe zu erreichen. Für Städte der Größenordnung Haldensleben nehmen diese Nahversorgungsanbieter trotz ihrer geringen Flächengröße einen besonderen Stellenwert als Magneten ein, da sie die höchsten Kundenbindungspotenziale aufweisen. Insbesondere mit dem Lebensmittelhandwerk, wie Bäcker oder Fleischer, und mit dem periodischen Fachhandel, wie Blumen und Zeitungen, bestehen intensive Wechselwirkungen mit den Haupt- und Nebensortimenten eines Lebensmittelmarktes. Um die Attraktivität der Einkaufsinnenstadt erhalten und weiter entwickeln zu können, ist eine Erweiterung der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente über den Bestand hinaus auszuschließen.
- Auch bei den zentrenrelevanten Sortimenten weist die Einkaufsinnenstadt die stadtweit größte Vielfalt an Anbietern auf (stadtweite Magnetwirkung), die nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zu erhalten und ebenfalls zusammen mit der Anschubwirkung der geplanten Magneten weiterzuentwickeln ist, um in der Einkaufsinnenstadt eine umfassendere Angebotsbreite und -tiefe zu erreichen. Mit Blick auf die Funktionsstabilität der Einkaufsinnenstadt sind u.a. zentrenrelevante Sortimente außerhalb der Einkaufsinnenstadt grundsätzlich auszuschließen (Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente“, „Fachhandel“).

- Die Versorgungsaufgabe des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes ist nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zudem darauf beschränkt, die Nahversorgungsfunktion sicherzustellen, nicht jedoch eine stadtweite Ausstrahlung wie die Einkaufsinnenstadt oder eine zentrale Ausstrahlung wie das Nahversorgungszentrum Süplinger Berg zu entfalten. In der Konzentration nahversorgungsrelevanter Sortimente haben beide zentrale Versorgungsbereiche Vorrang gegenüber den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten (Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“).

Großflächiger Lebensmittelmarkt sowie nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe: Die Nahversorgungsfunktion und Magnetwirkung des Nahversorgungsstandortes begründet sich ganz wesentlich durch den Lebensmittelmarkt mit seinem umfangreichen Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Standort des Lebensmittelmarktes ist daher mit Blick auf die Funktionsfähigkeit der Nahversorgung dauerhaft für die Betriebsform „Lebensmittelmarkt“ zu sichern.



Abbildung 8: Am Gänseanger
Quelle: Consilium GmbH

Für den Fall einer etwaigen Betriebsaufgabe des Lebensmittelmarktes ist eine Aufgliederung seiner Flächen bzw. Nutzungsänderung zugunsten mehrerer großflächiger oder nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu unterbinden, die ebenfalls nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Hauptsortimente führen (wie z.B. Sonderpostenmarkt, Bekleidungsfachmarkt etc.) oder nicht-zentrenrelevante/nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente führen (z.B. Tierfachmarkt, Bettenfachmarkt etc.). Diese Betriebe wären mit Blick auf die zulässigen Obergrenzen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente und die uneingeschränkte Zulässigkeit von nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten ebenfalls auf den Flächen des Lebensmittelmarktes zulässig und würden eine Wiederbelegung durch einen Lebensmittelmarkt unmöglich machen. Dies wird daher ausgeschlossen mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf einen Lebensmittelmarkt sowie mit einer getrennten Bestandsfestsetzung für die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe zur Obergrenze der maximal zulässigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Des Weiteren ist auch einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes bei den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten über den Bestand hinaus entgegenzuwirken, wie sie durch die Absorption der in der Mall oder angrenzend gelegenen nicht-großflächigen Läden in die Flächen des Lebensmittelmarktes entstehen könnte. Dies wird ausgeschlossen mit einer getrennten Bestandsfestsetzung für die nicht-großflächigen Betriebe zur Obergrenze der maximal zulässigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Für die nicht-großflächigen Betriebe wird eine gesonderte Bestandsfestsetzung der Obergrenzen für die maximal zulässigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zudem erforderlich, um die Umsetzung der Konzentrationsziele für die beiden zentralen Versorgungsbereiche „Einkaufsinnenstadt“ und „Nahversorgungszentrum Süplinger Berg“ (Konzentrationsziel „Fachhandel“,

„Zentrenrelevante Sortimente“ und „Nahversorgungsrelevante Sortimente“) nicht deutlich zu erschweren oder gar unmöglich zu machen.

Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente: Erläuterungen zur Begründung können vorstehend in Kapitel 6.1 entnommen werden.

7.2 Haldensleben-Süd / Althaldensleben

Lebensmittelmarkt: Die Nahversorgungsfunktion und Magnetwirkung des Nahversorgungsstandortes begründet sich ganz wesentlich durch den Lebensmittelmarkt mit seinem umfangreichen Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Standort des Lebensmittelmarktes ist daher mit Blick auf die Funktionsfähigkeit der Nahversorgung dauerhaft für die Betriebsform „Lebensmittelmarkt“ zu sichern.

Für den Fall einer etwaigen Betriebsaufgabe des Lebensmittelmarktes ist eine Nutzungsänderung zugunsten solcher nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu unterbinden, die ebenfalls nahversorgungsrelevante Hauptsortimente führen (wie z.B. Getränkefachmarkt) oder nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente führen (z.B. Tierfachmarkt, Bettenfachmarkt etc.). Diese Betriebe wären mit Blick auf die zulässigen Obergrenzen für nahversorgungsrelevante Sortimente und die uneingeschränkte Zulässigkeit von nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten ebenfalls an dem Standort des Lebensmittelmarktes zulässig und würden eine Wiederbelegung durch einen Lebensmittelmarkt unmöglich machen. Dies wird daher mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf einen Lebensmittelmarkt ausgeschlossen.

Gesamtverkaufsfläche Obergrenze 800 m²: Für die dauerhafte Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsstandortes soll dem Lebensmittelmarkt nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 eine marktgerechte Entwicklung zugestanden werden, um den Betreiber- und Kundenbedürfnissen gerecht zu werden und sich der zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen zu können.

Eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes über eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² hinaus ist angesichts der eingeschränkten Grundstücksgröße ausgeschlossen. Der Neubau aus dem Jahr 2018 sowie die mit der Stellplatzsatzung Haldensleben zu errichtenden Stellplätze füllen die überbaubaren Grundstücksflächen vollständig aus. Die südlich anschließende Freifläche des Grundstücks gilt als Hochwasserverdachtszone, die nicht überbaut werden darf. Der Lebensmittelmarkt ist mit dem Neubau im Jahr 2019 mittlerweile modern sowie kunden- und betreibergerecht ausgerichtet, so dass langfristig die mit dem Einzelhandelskonzept 2019 angestrebte Nahversorgungsfunktion im Rahmen der Obergrenze von 800 m² sichergestellt ist.

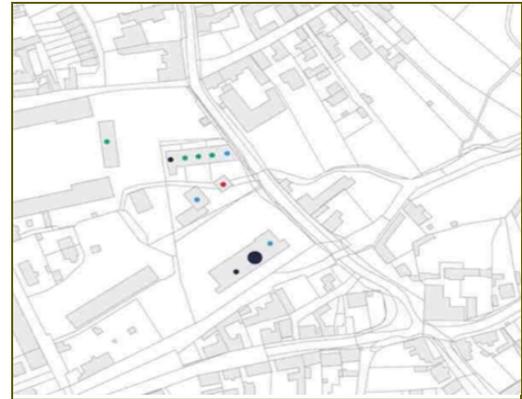


Abbildung 9: Haldensleben-Süd / Althaldensleben
Quelle: Einzelhandelskonzept 2019, Seite 88



Abbildung 10: Haldensleben-Süd; Penny
Quelle: Consilium GmbH

Unabhängig davon dürfte seine marktgerechte Entwicklung die Umsetzung der Konzentrationsziele („Nahversorgungsrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot). Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden daher die Wechselwirkungen des Anlagentyps „Lebensmittelmarkt“ auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die beiden weiteren städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Burgwall, Am Gänseanger) bewertet und in Verbindung mit dem Konzentrationsziel und Beeinträchtigungsverbot für den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort abgewogen.

Im Ergebnis ist trotz der hervorgehobenen Bedeutung des Nahversorgungsstandortes eine Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche (Lebensmittelmarkt inkl. ergänzender Nebenbetriebe) bei 800 m² festzulegen. Dies wird aus fünf städtebaulichen Erwägungen heraus erforderlich:

- Die beiden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Haldensleben-Süd, Am Burgwall) können sich angesichts beengter Grundstückssituationen und planungsrechtlicher Festsetzungen für umgebende Grundstücke nicht über eine Verkaufsfläche von 800 m² hinaus entwickeln. Eine höhere Verkaufsfläche für den einen Lebensmittelmarkt birgt die Gefahr, dass es zu Lasten des anderen Nahversorgungsstandortes zu Verschiebungen im Kundenverhalten kommt, die dessen Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die vorgesehene Obergrenze sichert die Funktionsfähigkeit beider städtebaulich-integrierten Nahversorgungsstandorte (Haldensleben-Süd, Am Burgwall).
- Für die Einkaufsinnenstadt wird nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eine Funktionsstärkung angestrebt, die auch die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung ihrer Magneten beinhaltet, zu der insbesondere der Lebensmittelmarkt der Hagenpassage zählt (aktuell Edeka). Von seiner Frequenzstärke ist nicht nur die Attraktivität der Hagenpassage, sondern auch die der gesamten Einkaufsinnenstadt abhängig. Um in seiner Attraktivität nicht zurückzufallen, muss sich sein Angebotsgewicht gegenüber den Lebensmittelmarktstandorten des Nahversorgungszentrums und den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten im weiteren Stadtgebiet abheben. Deren Gesamtverkaufsflächen (Lebensmittelmarkt inkl. Nebenbetriebe) müssen hierfür deutlich unterhalb derer des Lebensmittelmarktes (inkl. Nebenbetriebe) der Hagenpassage verbleiben. Dessen Gesamtverkaufsfläche liegt aktuell bei rund 1.530 m² (Lebensmittelmarkt ca. 1.470 m², Läden in dessen Mall ca. 50 m² - Bestanderhebung Januar 2019). Die für den Lebensmittelmarkt des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes vorgesehene Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche von 800 m² (Lebensmittelmarkt inkl. Nebenbetrieben) liegt unterhalb der Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt und sichert ihm damit weiterhin seine Magnetfunktion.
- Die Einkaufsinnenstadt soll nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eine weitere Funktionsstärkung dadurch erfahren, dass eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt wird (z.B. ehemaliges Roland-Kaufhaus). Deren Angebotsstruktur wird ebenfalls durch großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprägt sein. Der Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Einkaufsinnenstadt ist angesichts ihrer bestehenden Angebotsbreite und -dichte bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zwar grundsätzlich möglich, jedoch ist der Entwicklungskorridor für diese Sortimente aufgrund der aktuell bestehenden überdurchschnittlichen Versorgung mit nahversor-

gungsrelevanten Sortimenten in Verbindung mit einem künftig zunehmenden Wettbewerb eingeschränkt. Um Entwicklungspotenziale für die Einkaufsinnenstadt nutzen und Ansiedlungen in die Einkaufsinnenstadt lenken zu können, ist der Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente außerhalb der Einkaufsinnenstadt zu begrenzen.

- Die Einkaufsinnenstadt weist die stadtweit größte Vielfalt nahversorgungsrelevanter Anbieter auf (stadtweite Magnetwirkung), die nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zu erhalten und zusammen mit der Anschubwirkung der geplanten Magneten weiterzuentwickeln ist, um in der Einkaufsinnenstadt eine umfassendere Angebotsbreite und -tiefe zu erreichen. Für Städte der Größenordnung Haldensleben nehmen diese Nahversorgungsanbieter trotz ihrer geringen Flächengröße einen besonderen Stellenwert als Magneten ein, da sie die höchsten Kundenbindungspotenziale aufweisen. Insbesondere mit dem Lebensmittelhandwerk, wie Bäcker oder Fleischer, und mit dem periodischen Fachhandel, wie Blumen und Zeitungen, bestehen intensive Wechselwirkungen mit den Haupt- und Nebensortimenten eines Lebensmittelmarktes. Um die Attraktivität der Einkaufsinnenstadt erhalten und weiter entwickeln zu können, ist eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes über die Obergrenze hinaus auszuschließen.
- Die Versorgungsaufgabe des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes ist nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zudem darauf beschränkt, die Nahversorgungsfunktion sicherzustellen, nicht jedoch eine stadtweite Ausstrahlung wie die Einkaufsinnenstadt oder eine zentrale Ausstrahlung wie das Nahversorgungszentrum Süplinger Berg zu entfalten. In der Konzentration nahversorgungsrelevanter Sortimente haben beide zentrale Versorgungsbereiche Vorrang gegenüber den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten (Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“).

Die Obergrenzen werden für die Lebensmittelmärkte des Nahversorgungszentrums gleichermaßen planungsrechtlich festgesetzt, da beide Standorte aufgrund ihrer zukünftigen Nahversorgungsfunktion, ihrer Betriebszusammensetzung und in ihren Auswirkungen vergleichbar und gleichwertig zu bewerten sind. Dies ermöglicht auch einen etwaigen Austausch des heutigen Betreibers oder des gegenwärtigen Angebotskonzeptes.

Zentrenrelevante Sortimente Obergrenze von 120 m²: Erläuterungen zur Obergrenze, deren Ableitung und Begründung können vorstehend in Kapitel 6.1 entnommen werden.

Läden - Obergrenze von 140 m² je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente: Erläuterungen zur Obergrenze, deren Ableitung und Begründung können vorstehend in Kapitel 4.3 unter „Obergrenze nahversorgungsrelevante Sortimente“ entnommen werden.

Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente: Erläuterungen zur Begründung können vorstehend in Kapitel 6.1 entnommen werden.

7.3 Am Burgwall

Lebensmittelmarkt: Erläuterungen zur Begründung können vorstehend in Kapitel 7.2 entnommen werden.

Gesamtverkaufsfläche Obergrenze 800 m²: Für die dauerhafte Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsstandortes soll dem Lebensmittelmarkt nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 eine marktgerechte Entwicklung zugestanden werden, um den Betreiber- und Kundenbedürfnissen gerecht zu werden und sich der zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen zu können.

Eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes über eine Gesamtverkaufsfläche von 800 m² hinaus ist angesichts der eingeschränkten Grundstücksgröße ausgeschlossen. Der Bestandsbaukörper sowie die mit der Stellplatzsatzung Haldensleben zu errichtenden Stellplätze füllen die überbaubaren Grundstücksflächen vollständig aus. Mit den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 wird für das nördlich anschließende Grundstück eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen und mit zeichnerischer Festsetzung eine Grünfläche für die weiteren angrenzenden Flächen im Norden und Westen festgesetzt, die nicht überbaut werden darf. Der Lebensmittelmarkt hat die Gesamtverkaufsfläche von 800 m² noch nicht vollständig ausgeschöpft, so dass eine geringfügige Erweiterung möglich ist.

Die jüngste Modernisierung für den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort Alt-Haldensleben zeigt, dass im Rahmen einer Gesamtverkaufsfläche von 800 m² ein modern sowie kunden- und betreibergerecht ausgerichteter Lebensmittelmarkt realisiert werden kann, so dass auch mit dieser Gesamtverkaufsfläche die mit dem Einzelhandelskonzept 2019 angestrebte Nahversorgungsfunktion langfristig sichergestellt werden kann.

Unabhängig davon dürfte seine marktgerechte Entwicklung die Umsetzung der Konzentrationsziele („Nahversorgungsrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen (Beeinträchtungsverbot). Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden daher die Wechselwirkungen des Anlagentyps „Lebensmittelmarkt“ auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die beiden weiteren städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Alt-Haldensleben, Am Gänsean-

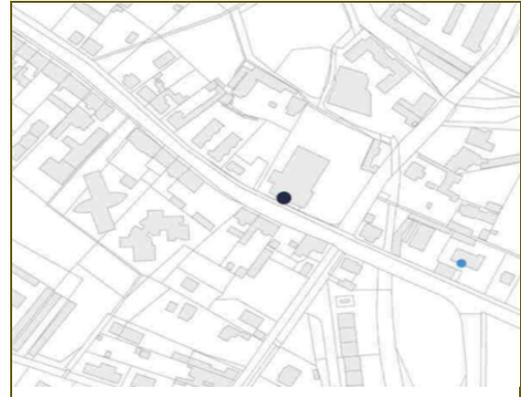


Abbildung 11: Am Burgwall
Quelle: Einzelhandelskonzept 2019, Seite 89



Abbildung 12: Am Burgwall
Quelle: Consilium GmbH

ger) bewertet und in Verbindung mit dem Konzentrationsziel und Beeinträchtigungsverbot für den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort abgewogen.

Im Ergebnis ist trotz der hervorgehobenen Bedeutung des Nahversorgungsstandortes eine Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche (Lebensmittelmarkt inkl. ergänzender Nebenbetriebe) bei 800 m² festzulegen. Weitere Erläuterungen zur Obergrenze, deren Ableitung und Begründung können vorstehend in Kapitel 7.2 entnommen werden.

Zentrenrelevante Sortimente Obergrenze von 120 m²: Erläuterungen zur Obergrenze, deren Ableitung und Begründung können vorstehend in Kapitel 6.1 entnommen werden.

Läden - Obergrenze von 140 m² je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente: Erläuterungen zur Obergrenze, deren Ableitung und Begründung können vorstehend in Kapitel 4.3 unter „Obergrenze nahversorgungsrelevante Sortimente“ entnommen werden.

Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente: Erläuterungen zur Begründung können vorstehend in Kapitel 6.1 entnommen werden.

8. NICHT-INTEGRIERTE STANDORTE OHNE KÜNFTIGE NAHVERSORGUNGSFUNKTION

Die Nahversorgungsstruktur in Haldensleben ist nach Einschätzung des Einzelhandelskonzeptes 2019 durch eine überdurchschnittliche Ausstattung gekennzeichnet. Nahversorgungsbetriebe, die sich nicht in städtebaulich integrierter Lage befinden, werden mit dem Einzelhandelskonzept 2019 nicht im Nahversorgungskonzept aufgenommen. Die Abgrenzungskriterien einer städtebaulich integrierten Lage werden mit dem Einzelhandelskonzept 2019 bestimmt (Seite 86).

8.1 Gerikestraße (NP-Markt)

In der Gerikestraße 95 ist nach der Bestandserfassung (Januar 2019) ein Lebensmittelmarkt (NP) ansässig. Diesem mangelt es an einer städtebaulich integrierten Lage, da ihm mit seiner Lage im Gewerbegebiet bereits keine Nahversorgungsfunktion beizumessen ist. Er ist u.a. nicht von Wohnnutzungen umgeben oder rekrutiert seine Umsätze nicht vorwiegend aus der Kaufkraft seines fußläufigen Einzugsgebietes.

Eine Schlechterstellung des Eigentümers ist mit dem vorgesehenen Ausschluss der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente nicht erkennbar: Der Lebensmittelmarkt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36, mit dessen textlicher Festsetzung Nr. 1.1 bereits die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Sortimente für Neuansiedlungen und mit textlicher Festsetzung 1.2 für die Nachfolge der aufgegebenen Bestandsnutzung ausgeschlossen wird. Die mit der „Haldensleber Liste“ 2019 als zentrenrelevant eingestuftem Drogeriewaren und die als nahversorgungsrelevant eingestuftem Sortimente Lebensmittel, Pharmazeutischen Artikel und Zeitschriften/ Zeitungen sind in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 bereits aufgeführt. Für den Bestandsbetrieb wird mit der aktuellen Festsetzung 1.2 zudem bereits eine Verkaufsflächenerweiterung ausgeschlossen. Sortimentsumstrukturierung des Bestandsbetriebes, die keiner Nutzungsänderung bedürfen, wären ebenfalls weiterhin vereinbar. Zudem besteht auch mit Rechtskraft des BPlanes Nr. 65 weiterhin Bestandsschutz.



Abbildung 13: Gerikestraße; NP
Quelle: Consilium GmbH

9. KLEINFLÄCHIGE, NICHT-STRUKTURPRÄGENDE DEZENTRALE NAHVERSORGUNG

Funktion: Die beiden zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall und Haldensleben-Süd) werden im weiteren Stadtgebiet aktuell durch kleinflächige, nicht-strukturprägende Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ergänzt (z.B. Bäcker, Zeitungsfachgeschäft). Diese leisten einen wesentlichen kompensatorischen Beitrag für die dezentrale Versorgung mit fußläufig zu erreichenden Angeboten des täglichen Bedarfs. Dies insbesondere auch innerhalb der (wenigen) bestehenden Versorgungslücken, die aufgrund der geringen Kaufkraft im Nahbereich dauerhaft nicht durch Lebensmittelmärkte zu schließen sind. Diese kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Versorgung soll daher nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 erhalten und auch künftig realisierungsfähig bleiben.

Hierfür sollen die kleinflächigen nicht-strukturprägenden Bestandsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

- im Bestand erhalten und die Erweiterung ihrer nahversorgungsrelevanten Sortimente in angemessenem Rahmen ermöglicht werden, um ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit zu sichern (Betriebssicherung).
- ergänzend auch ihre Neuansiedlung ermöglicht werden.

9.1 Obergrenze nahversorgungsrelevante Sortimente

Obergrenze von maximal 140 m²: Allerdings sind nahversorgungsrelevante Sortimente auf die zentralen Versorgungsbereiche Einkaufsinnenstadt und das Nahversorgungszentrum Süplinger Berg zu konzentrieren (Konzentrationsziel). Daher sind für die kleinflächigen, nicht-strukturprägenden Betriebe der dezentralen Nahversorgung außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) nahversorgungsrelevante Sortimente über eine Verkaufsfläche von 140 m² hinaus zu unterbinden. Weitere Erläuterungen zur ortstypischen Ableitung der Obergrenze und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen siehe Kapitel 4.3.

Mit Blick auf die Stärkung, Erhaltung und weitere Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben Süd) sind solche kleinflächigen, nicht-strukturprägenden Betriebe im weiteren Stadtgebiet vereinbar, bei denen

- nahversorgungsrelevante Sortimente (siehe „Haldensleber Liste“ 2019) als Hauptsortiment geführt werden und
- diese nahversorgungsrelevanten Sortimente die Obergrenze von 140 m² Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten.

TEIL E: SONDERSTANDORTEKONZEPT

10. SONDERSTANDORT MAGDEBURGER STRAÙE / JOHANN-GOTTLÖB-NATHUSIUS STRAÙE

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 werden die Sonderstandorte für den großflächigen Einzelhandel benannt. Die Auflistung des Einzelhandelskonzeptes 2019 ist abschließend. Als Sonderstandort wird mit dem Einzelhandelskonzept 2019 lediglich der Sonderstandort Magdeburger Straße / Johann-Gottlob-Nathusius Straße festgelegt.

Funktion des Sonderstandortes: Der Sonderstandort dient der Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten

Hauptsortimenten (Konzentrationsziel Sonderstandorte) und damit der Ergänzung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes. An dem Sonderstandort ist neben der Neuansiedlung auch der Ausbau der nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente mit Blick auf leistungsfähige Konzentrationsstandorte zu ermöglichen. Dies umfasst insbesondere strukturprägende (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit solchen Hauptsortimenten. Insoweit ist auch der großflächige Ausbau von nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Bestandssortimenten weiterhin uneingeschränkt zulässig.

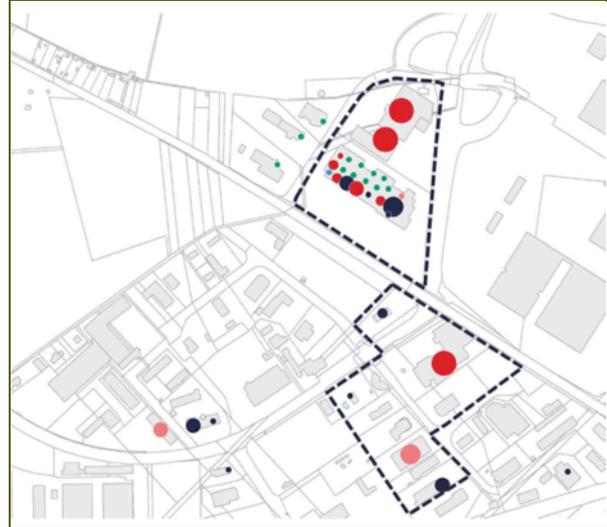


Abbildung 14: Sonderstandort Abgrenzung (Auszug)
Quelle: Einzelhandelskonzept 2019, Seite 92

Beeinträchtungsverbot: Die Entwicklung des Sonderstandortes bzw. seiner Betriebe darf jedoch den Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung

- der zentralen Versorgungsbereiche „Einkaufsinnenstadt“ und „Nahversorgungszentrum Süplinger Berg sowie
- der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) sowie
- die Umsetzung der Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente“ und „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ und „Fachhandel“ nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen.

Am Sonderstandort befinden sich einzelne Betriebstypen, die in der Einkaufsinnenstadt im Allgemeinen aufgrund der räumlich beengten Grundstückssituationen und mangelnden Flächenverfügbarkeiten für solch großflächige Betriebe einschließlich zugehöriger, marktüblicher Erschließungsflächen für Stellplätze, Anlieferung und Zuwegungen (überdurchschnittlicher Flächenverbrauch) und im Besonderen an den vorhandenen und geplanten Großflächenstandorten (z.B. Hagenpassage, ehemaliges Roland-Kaufhaus) nicht etabliert werden können, aber für die Wahrnehmung des Versorgungsauftrages des Mittelzentrums unerlässlich sind (z.B. SB-Warenhaus, Bau-/Gartenmarkt, Möbelmarkt, Heimtextilienfachmarkt, Fachmarkt etc.). Diese nimmt er ergänzend zur Einkaufsinnenstadt auf. Deren Erhalt und marktgerechte Entwicklung ist mit Blick auf die mittelzentrale Versorgungsfunktion weiterhin sicherzustellen, allerdings ohne den Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung

- der zentralen Versorgungsbereiche „Einkaufsinnenstadt“ und „Nahversorgungszentrum Süplinger Berg sowie
- der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) sowie
- die Umsetzung der Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente“ und „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ und „Fachhandel“ zu konterkarieren oder gar unmöglich zu machen.

Eine Nahversorgungsfunktion kommt dem Sonderstandort Magdeburger Straße / Johann-Gottlob-Nathusius Straße nicht zu. Mit seiner Lage im Gewerbegebiet Ost ist er u.a. nicht von Wohnnutzungen umgeben oder rekrutiert seine Umsätze nicht vorwiegend aus der Kaufkraft seines fußläufigen Einzugsgebietes, so dass es ihm an einer städtebaulich integrierten Lage mangelt.

10.1 Einkaufszentrum

Einkaufszentrum: Das Einkaufszentrum wird durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus“ (Kaufland) als Hauptbetrieb geprägt. Hinzu treten weitere, deutlich in der Fläche untergeordnete nicht-großflächige Betriebe aus Einzelhandel, handelsnaher Dienstleistung und Gastronomie, die zum einen in der Mall des Verbrauchermarktes/SB-Warenhauses ansässig und nur über diese zu erreichen sind und zum anderen in der Ladenzeile beidseitig des Malleinganges ansässig sind und über den Parkplatz direkt zu erreichen sind.



Abbildung 15: Sonderstandort Einkaufszentrum
Quelle: Consilium GmbH

In der Zusammenschau handelt es sich um³

- einen von vornherein einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex,
- eine enge räumliche Konzentration von mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – verbunden mit Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Betrieben, und
- Betriebe, die aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen bzw. durch ein räumliches Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten.

Obergrenze zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente: Der Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus und die anschließenden Läden führen heute zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ (2019), die für deren wirtschaftliche Tragfähigkeit des Einkaufszentrums zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind. Andererseits sind zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente nach den Konzentrationszielen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) zu konzent-

³ vgl. BVerwG, Urteil vom 01.08.2002 – 4 C 5.01 sowie BVerwG, Urteile vom 15.02.1995 – 4 B 84.94 und vom 27.04.1990 – 4 C 16.87

rieren. So soll beispielsweise in der Einkaufsinnenstadt eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt werden (z.B. ehemaliges Roland-Kaufhaus). Auch sollen bestehende Magneten (z.B. Hagenpassage mit Edeka und Läden) erhalten und gestärkt werden. Deren Angebotsstruktur wird ebenfalls durch großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprägt (sein).

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden die Wechselwirkungen des Anlagentyps „Einkaufszentrum“ auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) bewertet und in Verbindung mit dem Beeinträchtigerungsverbot und dem Konzentrationsziel für die Sonderstandorte abgewogen.

Im Ergebnis ist für das Gesamtensemble des Einkaufszentrums (Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus und Läden) ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente **sowohl insgesamt als auch für die zentrenrelevanten Einzelsortimente „Drogeriewaren“, „Bekleidung“ und „Schuhe“** sowie für den Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus **und die Läden ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente insgesamt** zu unterbinden (Bestandsfestschreibung). Dies wird aus sechs städtebaulichen Erwägungen heraus erforderlich:

- Für die Einkaufsinnenstadt wird nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eine Funktionsstärkung angestrebt, die auch die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung ihrer Magneten beinhaltet, zu der insbesondere die Hagenpassage mit dem großflächigen Lebensmittelmarkt (aktuell Edeka) und verschiedenen mittelflächigen Anbietern zählt. Von ihrer Frequenzstärke ist die gesamte Einkaufsinnenstadt abhängig. Bei dem Sonderstandort erzielt der Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus (Kaufland), das Gesamtensemble des Einkaufszentrums (Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus und Läden) sowie das Gesamtensemble des Sonderstandortes (Einkaufszentrum, Bau-/ Gartenmärkte etc.) mit seinen vielfältigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf umfangreichen Verkaufsflächen eine stadtweite und regionale Ausstrahlungskraft, durch die er ebenfalls wie die Hagenpassage (und Einkaufsinnenstadt) eine Ausnahmeposition einnimmt. Die Hagenpassage hat sich bislang erfolgreich behauptet. Aufgrund der eingeschränkten Kaufkraftpotenziale in Verbindung mit einem künftig zunehmenden Wettbewerb steht bei einem weiteren Ausbau der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu befürchten, dass der Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung der Hagenpassage konterkariert oder gar unmöglich gemacht wird.
- Die Einkaufsinnenstadt soll nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 eine weitere Funktionsstärkung dadurch erfahren, dass eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt wird (z.B. ehemaliges Roland-Kaufhaus). Deren Angebotsstruktur wird ebenfalls durch großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten geprägt sein. Der Ausbau der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Einkaufsinnenstadt ist angesichts ihrer bestehenden Angebotsbreite und -dichte zwar grundsätzlich möglich, jedoch ist der Entwicklungskorridor insbesondere für die nahversorgungsrelevanten Sortimente aufgrund der aktuell bestehenden überdurchschnittlichen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Verbindung mit einem künftig zunehmenden Wettbewerb eingeschränkt. Um Entwicklungspotenziale für die Einkaufsinnenstadt nutzen und Ansiedlungen in die Einkaufsinnenstadt lenken zu können, ist der Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente außerhalb der Einkaufsinnenstadt zu begrenzen. **Dies gilt**

auch für den Sonderstandort, sofern hierdurch der Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung der Einkaufsinnenstadt beeinträchtigt werden würde (Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“). Dies ist angesichts der vorstehenden Erläuterungen der Fall.

- Zentrenrelevante Sortimente sind aus diesem Grund außerhalb der Einkaufsinnenstadt ebenfalls grundsätzlich auszuschließen (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“) und im Bestand geführte zentrenrelevante Einzelsortimente sind auf den Bestand zu beschränken. Letzteres gilt insbesondere mit Blick auf die Leitsortimente der Einkaufsinnenstadt, zu denen insbesondere Drogeriewaren, Bekleidung und Schuhe zählen. Deren weiterer Ausbau über den bestehenden Umfang hinaus ist zu unterbinden, um die aktuellen Stärken der Einkaufsinnenstadt und hierin liegende mögliche Ansiedlungsoptionen zu bewahren.
- Die Einkaufsinnenstadt weist die stadtweit größte Vielfalt nahversorgungsrelevanter Anbieter auf (stadtweite Magnetwirkung), die nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zu erhalten und zusammen mit der Anschubwirkung der geplanten Magneten weiterzuentwickeln ist, um in der Einkaufsinnenstadt eine umfassendere Angebotsbreite und -tiefe zu erreichen. Für Städte der Größenordnung Haldensleben nehmen diese Nahversorgungsanbieter trotz ihrer geringen Flächengröße einen besonderen Stellenwert als Magneten ein, da sie die höchsten Kundenbindungspotenziale aufweisen. Insbesondere mit dem Lebensmittelhandwerk, wie Bäcker oder Fleischer, und mit dem periodischen Fachhandel, wie Blumen und Zeitungen, bestehen intensive Wechselwirkungen mit den Haupt- und Nebensortimenten eines Lebensmittelmarktes. Um die Attraktivität der Einkaufsinnenstadt erhalten und weiter entwickeln zu können, ist eine Erweiterung der nahversorgungsrelevanten Sortimente über den Bestand hinaus auszuschließen.
- Auch bei den zentrenrelevanten Sortimenten weist die Einkaufsinnenstadt die stadtweit größte Vielfalt an Anbietern auf (stadtweite Magnetwirkung), die nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 zu erhalten und ebenfalls zusammen mit der Anschubwirkung der geplanten Magneten weiterzuentwickeln ist, um in der Einkaufsinnenstadt eine umfassendere Angebotsbreite und -tiefe zu erreichen. Mit Blick auf die Funktionsstabilität der Einkaufsinnenstadt sind u.a. zentrenrelevante Sortimente außerhalb der Einkaufsinnenstadt grundsätzlich auszuschließen (Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) und insbesondere die außerhalb im Bestand geführten zentrenrelevanten Einzelsortimente „Drogeriewaren“, „Bekleidung“ und „Schuhe“ aufgrund ihrer Funktion als Leitsortimente der Einkaufsinnenstadt auf den Bestand zu beschränken.
- Der Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus (Kaufland) und das Gesamtensemble des Einkaufszentrums (Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus und Läden) erzielen eine stadtweite und regionale Ausstrahlungskraft. Die beiden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Haldensleben-Süd, Am Burgwall) konnten sich bislang erfolgreich behaupten, können sich allerdings angesichts beengter Grundstückssituationen und planungsrechtlicher Festsetzungen für umgebende Grundstücke nicht über eine Verkaufsfläche von 800 m² hinaus entwickeln. Der Lebensmittelmarkt am städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandort „Am Gänseanger“ hat sich ebenfalls im Wettbewerb erfolgreich behaupten können, weist allerdings eine deutlich geringe Verkaufsfläche als der Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus auf. Eine Erweiterung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente für den Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus (und Läden) birgt daher die Gefahr, dass es zu Verschiebungen im Kundenverhalten zulasten der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) kommt, die deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die vorgesehene Obergrenze sichert

die Funktionsfähigkeit beider städtebaulich-integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd).

- Eine Einschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird auch vor dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ erforderlich, nach dem der Sonderstandort als Konzentrationsstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu erhalten und weiter zu entwickeln ist. Für diese Sortimente ist am Sonderstandort dementsprechend auch ausreichend Raum zu geben.

Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente: Sortimente, die gemäß „Haldensleber Liste“ (2019) nicht als zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente geführt werden, bedürfen keiner Steuerung, da sie ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrieren Nahversorgungslagen (Am Burgwall, Haldensleben-Süd) bleiben. Diese sind daher zusätzlich allgemein zulässig. Marktüblich sind und im Einklang mit der „Haldensleber Liste“ (2019) stehen etwa Bau-/ Gartenbedarf, Tiernahrung/-bedarf, Elektrogroßgeräte, Möbel, Teppich/ Bodenbeläge, Matratzen/Bettwaren.

Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus sowie nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe: Es gilt, den Betriebstypen „Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus“ als Magneten für den Sonderstandort weiterhin dauerhaft zu sichern. Er ist mit Blick auf die wahrzunehmende mittelzentrale Versorgungsaufgabe einerseits und auf die mangelnde Flächenverfügbarkeit in der Einkaufsinnenstadt für einen solch großflächigen Betriebstypen einschließlich seiner zugehörigen, marktüblichen Erschließungsflächen (Stellplatzvolumen, Anlieferzonen, Zuwegungen) andererseits am Sonderstandort von besonderer Bedeutung.

Gleichzeitig ist im Fall einer etwaigen Betriebsaufgabe des Verbrauchermarktes/ SB-Warenhauses eine Aufgliederung seiner Flächen bzw. Nutzungsänderung zugunsten mehrerer großflächiger Fachmärkte zu unterbinden, die ebenfalls nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Hauptsortimente führen (wie z.B. Sonderpostenmarkt, Bekleidungsfachmarkt etc.) oder die ebenfalls nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente führen (z.B. Möbelmarkt, Baumarkt etc.). Mit Blick auf die zulässigen Obergrenzen für nahversorgungsrelevante Sortimente, zentrenrelevante Sortimente und uneingeschränkte Zulässigkeit von nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente wären diese Einzelhandelsformate auf den Flächen des Verbrauchermarktes/SB-Warenhauses ebenfalls zulässig und würden dann eine Wiederbelegung durch einen Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus unmöglich machen. Dies wird ausgeschlossen mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf einen Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus sowie mit einer getrennten Bestandsfestsetzung für die nicht-großflächigen Betriebe zur Obergrenze der maximal zulässigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Des Weiteren ist auch einer Erweiterung des Verbrauchermarktes/ SB-Warenhauses bei den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten über den Bestand hinaus entgegenzuwirken, wie sie durch die Absorption der in der Mall oder angrenzend gelegenen nicht-großflächigen Läden und Fachmärkte in die Flächen des SB-Warenhauses entstehen könnte. Dies wird ausgeschlossen mit einer getrennten Bestandsfestsetzung für die nicht-großflächigen Betriebe zur Obergrenze der maximal zulässigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Für die nicht-großflächigen Betriebe wird eine gesonderte Bestandsfestsetzung der Obergrenzen für die maximal zulässigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zudem erforderlich, um die Umsetzung der vorstehend beschriebenen Konzentrationsziele für den Sonderstandort (Konzentration nicht-zentrenrelevanter und nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente) und für die beiden zentralen Versorgungsbereiche „Einkaufsinnenstadt“ und „Nahversorgungszentrum Süplinger Berg“ (Konzentrationsziel „Fachhandel“, „Zentrenrelevante Sortimente“ und „Nahversorgungsrelevante Sortimente“) nicht deutlich zu erschweren oder gar unmöglich zu machen.

10.2 Bau- und Gartenmarkt Friedrich-Schmelzer-Straße

An dem Sonderstandort Magdeburger Straße / Johann-Gottlob-Nathusius Straße ist nördlich des Einkaufszentrums ein Bau-/Gartenmarkt (heute: Hagebaumarkt) ansässig. Im Geltungsbereich des BPlanes Nr. 4 ist auch ein Baustoff-Großhandel zulässig, für den jedoch kein Steuerungsbedarf besteht, da er als Großhandelsbetrieb seine Waren nicht an Endverbraucher veräußert und damit nicht als Einzelhandelsbetrieb einzuordnen ist.

Obergrenze zentrenrelevante Sortimente & Abschluss nahversorgungsrelevante Sortimente:

Der Bau-/Gartenmarkt führt aktuell zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente (vorrangig Drogerie, Leuchten, Glas/Porzellan, Hausrat, Wohneinrichtungsbedarf, Haushaltstextilien etc.), die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebes zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind. Nahversorgungsrelevante Sortimente werden von beiden Betrieben nicht geführt. Künftig sind zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente nach den Konzentrationszielen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) zu konzentrieren. So soll beispielsweise in der Einkaufsinnenstadt eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt werden (z.B. ehemaliges Roland-Kaufhaus). Auch sollen bestehende Magneten (z.B. Hagenpassage mit Edeka und Läden) erhalten und gestärkt werden. Deren Angebotsstruktur wird ebenfalls durch großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprägt (sein).

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden die Wechselwirkungen des Bau-/Gartenmarktes auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) bewertet und in Verbindung mit dem Konzentrationsziel für die Sonderstandorte abgewogen.

Im Ergebnis ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente für den Bau-/Gartenmarkt zu unterbinden (Bestandsfestschreibung). Eine Regelung für den Baustoff-Großhandel ist nicht erforderlich, da es sich um keine Einzelhandelsnutzung handelt.



Abbildung 16: Sonderstandort Bau-/Gartenmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Auf die heutige Ausprägung der zentrenrelevanten Randsortimente des Bau-/Gartenmarktes hat sich der Markt und die Einkaufsinnenstadt zwar eingestellt, künftig sind zentrenrelevante Sortimente jedoch im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“, „Fachhandel“). Ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Randsortimente über den Bestand hinaus würde die Umsetzung der Konzentrationsziele zugunsten der Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ deutlich erschweren oder gar unmöglich machen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente werden bislang im Bau-/Gartenmarkt nicht angeboten und sollen nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süpflinger Berg) und an den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) konzentriert werden. Eine erstmalige Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente birgt die Gefahr, die angestrebten Ziele für die zentralen Versorgungsbereiche („Zentrenrelevante Sortimente“, Nahversorgungsrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) und städtebaulich integrieren Nahversorgungsstandorte („Nahversorgungsrelevante Sortimente“) zu konterkarieren.

Eine Einschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird auch vor dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ erforderlich, nach dem der Sonderstandort als Konzentrationsstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu erhalten und weiter zu entwickeln ist. Für diese Sortimente ist am Sonderstandort dementsprechend auch ausreichend Raum zu geben.

Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente: Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter Kapitel 10.1 entnommen werden.

Bau- und Gartenmarkt: Es gilt, den Betriebstypen „Bau/Gartenmarkt“ als Magneten für den Sonderstandort weiterhin dauerhaft zu sichern. Er ist mit Blick auf die wahrzunehmende mittelzentrale Versorgungsaufgabe einerseits und auf die mangelnde Flächenverfügbarkeit in der Einkaufsinnenstadt für einen solch großflächigen Betriebstypen einschließlich seiner zugehörigen, marktüblichen Erschließungsflächen (Stellplatzvolumen, Anlieferzonen, Zuwegungen) sowie im weiteren Stadtgebiet andererseits am Sonderstandort von besonderer Bedeutung. Gleichzeitig ist im Fall einer etwaigen Betriebsaufgabe des Bau-/Gartenmarktes eine Aufgliederung seiner Flächen bzw. Nutzungsänderung zugunsten mehrerer großflächiger Fachmärkte zu unterbinden, die ebenfalls nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Hauptsortimente führen (wie z.B. Möbelmarkt, Sonderpostenmarkt etc.). Dies würde dann eine Wiederbelegung durch einen Bau/Gartenmarkt unmöglich machen. Dies wird ausgeschlossen mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf einen Bau/Gartenmarkt. Das entspricht auch der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 4, der bereits die Zulässigkeit auf einen großflächigen „Bau- und Gartenmarkt“ beschränkt. Dies gilt auch für eventuelle Umstrukturierungen oder Nachnutzungen und ist mit dem Konzentrationsziel für die Sonderstandorte (nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente) vereinbar.

Baustoff-Großhandel & Verwaltung: Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 ebenfalls zulässigen Nutzungen (Baustoff-Großhandel, Verwaltungsfläche) bleiben weiterhin zulässig, da es sich bei beiden Nutzungen nicht um Einzelhandelsnutzungen handelt.

10.3 Bau-/Gartenmarkt Johann-Gottlob-Nathusius-Straße

An dem Sonderstandort Magdeburger Straße / Johann-Gottlob-Nathusius Straße ist südlich der Magdeburger Straße ein weiterer Bau-/Gartenmarkt (heute: Appel) ansässig.

Obergrenze zentrenrelevante Sortimente & Ausschluss nahversorgungsrelevante Sortimente:

Der Bau-/Gartenmarkt führt aktuell zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente (vorrangig Drogerie, Leuchten, Glas/Porzellan, Hausrat, Wohneinrichtungsbedarf, Haushaltstextilien etc.), die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebes zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind. Nahversorgungsrelevante Sortimente werden nicht geführt. Künftig sind zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente nach den Konzentrationszielen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) zu konzentrieren. So soll beispielsweise in der Einkaufsinnenstadt eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt werden (z.B. ehemaliges Roland-Kaufhaus). Auch sollen bestehende Magneten (z.B. Hagenpassage mit Edeka und Läden) erhalten und gestärkt werden. Deren Angebotsstruktur wird ebenfalls durch großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprägt (sein).



Abbildung 17: Sonderstandort Bau-/Gartenmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden die Wechselwirkungen des Bau-/Gartenmarktes auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) bewertet und in Verbindung mit dem Konzentrationsziel für die Sonderstandorte abgewogen.

Im Ergebnis ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente für den Bau-/Gartenmarkt zu unterbinden (Bestandsfestschreibung). Eine Regelung für den Baustoff-Großhandel ist nicht erforderlich, da es sich um keine Einzelhandelsnutzung handelt.

Auf die heutige Ausprägung der zentrenrelevanten Randsortimente des Bau-/Gartenmarktes hat sich der Markt und die Einkaufsinnenstadt zwar eingestellt, künftig sind zentrenrelevante Sortimente jedoch im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“, „Fachhandel“). Ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Randsortimente über den Bestand hinaus würde die Umsetzung der Konzentrationsziele zugunsten der Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ deutlich erschweren oder gar unmöglich machen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente werden bislang im Bau-/Gartenmarkt nicht angeboten und sollen nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und an den städtebaulich integrier-

ten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) konzentriert werden. Eine erstmalige Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente birgt die Gefahr, die angestrebten Ziele für die zentralen Versorgungsbereiche („Zentrenrelevante Sortimente“, Nahversorgungsrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) und städtebaulich integrieren Nahversorgungsstandorte („Nahversorgungsrelevante Sortimente“) zu konterkarieren.

Eine Einschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird auch vor dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ erforderlich, nach dem der Sonderstandort als Konzentrationsstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu erhalten und weiter zu entwickeln ist. Für diese Sortimente ist am Sonderstandort dementsprechend auch ausreichend Raum zu geben.

Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente: Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter Kapitel 10.1 entnommen werden.

Bau- und Gartenmarkt: Von einer konkreten Festsetzung des Betriebstypen „Bau-/Gartenmarkt“ wird Abstand genommen, da der Standort perspektivisch, z.B. bei einer eventuellen Umstrukturierung oder Nachnutzung, auch anderen Nutzungsarten mit nicht-zentrenrelevantem und nicht-nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt zugänglich bleiben soll. Dies sichert dem Eigentümer zugleich einen größtmöglichen Spielraum für eine Umstrukturierung oder Neubelegung innerhalb des festgelegten Sortimentsrahmens.

10.4 Getränkemarkt

An dem Sonderstandort Magdeburger Straße / Johann-Gottlob-Nathusius Straße ist in der Johann-Gottlob-Nathusius Straße ein Getränkemarkt (heute: Getränkequelle) ansässig.

Obergrenze nahversorgungsrelevante Sortimente & Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Der Getränkemarkt hat sich seinerzeit angesichts mangelnder Flächenkapazitäten in der Einkaufsinnenstadt für einen großflächigen Betrieb mit rund 580 m² Verkaufsfläche am Sonderstandort angesiedelt. Er führt aktuell keine zentrenrelevanten Sortimente oder in einem vernachlässigbaren Umfang und entspricht damit zunächst grundsätzlich den Konzentrationszielen „Sonderstandorte“. Allerdings werden aktuell ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ 2019 geführt.



Abbildung 18: Sonderstandort Getränkemarkt
Quelle: Consilium GmbH

Künftig sind zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente nach den Konzentrationszielen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) zu konzentrieren. So soll beispielsweise in der Einkaufsinnenstadt eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt werden (z.B. ehemaliges Roland-Kaufhaus). Auch sollen be-

stehende Magneten (z.B. Hagenpassage mit Edeka und Läden) erhalten und gestärkt werden. Deren Angebotsstruktur wird ebenfalls durch großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprägt (sein).

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden die Wechselwirkungen des Getränkemarktes auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) bewertet und in Verbindung mit dem Konzentrationsziel für die Sonderstandorte abgewogen.

Im Ergebnis ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung).

Auf die heutige Ausprägung der nahversorgungsrelevanten Sortimente des Getränkemarktes hat sich der Markt bzw. die Einkaufsinnenstadt, das Nahversorgungszentrum Süplinger Berg sowie die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte zwar eingestellt, künftig sind nahversorgungsrelevante Sortimente jedoch in den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) zu konzentrieren (Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“, „Fachhandel“). Ein weiterer Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente über den Bestand hinaus würde die Umsetzung der Konzentrationsziele zugunsten der Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) konterkarieren oder gar unmöglich machen.

Zentrenrelevante Sortimente werden bislang im bestehenden Getränkemarkt nicht oder in einem vernachlässigbaren Umfang geführt und sollen nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 künftig insbesondere im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ konzentriert werden. Eine erstmalige Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente birgt die Gefahr, die angestrebten Konzentrationsziele zugunsten der Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ („Zentrenrelevante Sortimente“, Nahversorgungsrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) zu konterkarieren oder gar unmöglich zu machen.

Eine Einschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird auch vor dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ erforderlich, nach dem der Sonderstandort als Konzentrationsstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu erhalten und weiter zu entwickeln ist. Für diese Sortimente ist am Sonderstandort dementsprechend auch ausreichend Raum zu geben.

Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente: Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter Kapitel 10.1 entnommen werden.

10.5 Heimtextilienfachmarkt

An dem Sonderstandort Magdeburger Straße / Johann-Gottlob-Nathusius Straße ist in der Johann-Gottlob-Nathusius Straße zudem ein großflächiger Heimtextilienfachmarkt (heute: Hammer) ansässig.

Obergrenze zentrenrelevante Sortimente & Ausschluss nahversorgungsrelevante Sortimente:

Der Heimtextilienfachmarkt hat sich seinerzeit angesichts mangelnder Flächenkapazitäten in der Einkaufsinnenstadt für einen großflächigen Betrieb mit mehr als 1.500 m² Verkaufsfläche am Sonderstandort angesiedelt. Er führt aktuell vorrangig nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente und

entspricht damit zunächst grundsätzlich den Konzentrationszielen „Sonderstandorte“. Allerdings werden zentrenrelevante Sortimente als umfangreiches Randsortiment geführt (vorrangig Heimtextilien wie Gardinen/ Dekostoffe sowie ergänzend Wohneinrichtungsbedarf, Haus-/Bett-Tischwäsche etc.), diese sind jedoch für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebes zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes. Nahversorgungsrelevante Sortimente werden nicht geführt.



Abbildung 19: Sonderstandort Heimtextilienfachmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Künftig sind zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente nach den Konzentrationszielen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) zu konzentrieren. So soll beispielsweise in der Einkaufsinnenstadt eine höhere Attraktivität mit Hilfe von neuen Magneten entwickelt werden (z.B. ehemaliges Roland-Kaufhaus). Auch sollen bestehende Magneten (z.B. Hagenpassage mit Edeka und Läden) erhalten und gestärkt werden. Deren Angebotsstruktur wird ebenfalls durch großflächige und nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprägt (sein).

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 wurden die Wechselwirkungen des Heimtextilienfachmarktes auf die zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) bewertet und in Verbindung mit dem Konzentrationsziel für die Sonderstandorte abgewogen.

Im Ergebnis ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente für den Heimtextilienfachmarkt **sowohl insgesamt als auch für die zentrenrelevanten Einzelsortimente „Heimtextilien“, „Wohneinrichtungsbedarf“ und „Haus-/Bett-Tischwäsche“** zu unterbinden (Bestandsfestschreibung).

Auf die heutige Ausprägung der zentrenrelevanten Randsortimente des Heimtextilienfachmarktes hat sich der Markt bzw. die Einkaufsinnenstadt zwar eingestellt, künftig sind zentrenrelevante Sortimente jedoch im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel

„Zentrenrelevante Sortimente“, „Fachhandel“). Ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Randsortimente über den Bestand hinaus würde die Umsetzung der Konzentrationsziele zugunsten der Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Einkaufsinnenstadt“ deutlich erschweren oder gar unmöglich machen. **Aus diesem Grund erfolgt auch eine Beschränkung auf die tatsächlich geführte zentrenrelevanten Einzelsortimente „Heimtextilien“, „Wohneinrichtungsbedarf“ und „Haus-/Bett-Tischwäsche“, um bei einer etwaigen künftigen Nachnutzung solche Einzelhandelsbetriebe auszuschließen, deren Angebotsstruktur sich auf ein Leitsortiment der Einkaufsinnenstadt stützt (wie etwa Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe etc.) oder andere bislang nicht im Teilbereich bestehende zentrenrelevante Sortimente erstmalig etablieren würde.**

Nahversorgungsrelevante Sortimente werden bislang im Heimtextilienfachmarkt nicht angeboten und sollen nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und an den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) konzentriert werden. Eine erstmalige Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente birgt die Gefahr, die angestrebten Ziele für die zentralen Versorgungsbe-
reiche („Zentrenrelevante Sortimente“, Nahversorgungsrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) und städtebaulich integrieren Nahversorgungsstandorte („Nahversorgungsrelevante Sortimente“) zu konterkarieren.

Eine Einschränkung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird auch vor dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ erforderlich, nach dem der Sonderstandort als Konzentrationsstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu erhalten und weiter zu entwickeln ist. Für diese Sortimente ist am Sonderstandort dementsprechend auch ausreichend Raum zu geben.

Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente: Erläuterungen zur Zulässigkeit dieser Sortimente und Begründung können unter Kapitel 10.1 entnommen werden.

TEIL F: WEITERE EINZELHANDELSSTANDORTE

11. GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETE

Steuerungserfordernis: In den Gewerbe- und Industriegebieten sind nach den §§ 30 und 34 BauGB Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dem Grunde nach allgemein zulässig. Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) oder mit den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) stehen. Nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 sollen zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente an den beiden zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) sowie ergänzend an den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) konzentriert werden.

Funktion & Vorrangziel: Die Gewerbegebiete der Stadt Haldensleben sollen wiederum vorrangig den Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben vorbehalten bleiben, um

- ausreichende Grundstücksflächen eines Gewerbegebietes für diese Nutzungsarten erhalten und sichern zu können (Verbrauch von Gewerbeflächen durch Einzelhandelsbetriebe eindämmen) und
- preisgünstige Standorte für solche Betriebe bereitstellen zu können, die auf günstige Bodenpreise oder günstige Raummieten (als Resultat des günstigen Bodenerwerbs) angewiesen sind (Bodenpreissteigerung als Folge der Nachfrage durch Einzelhandelsbetriebe verhindern).

Bei Gewerbe- und Industriegebieten nach §30 BauGB richtet sich die Zulässigkeit nach den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes, Vorhaben- und Erschließungsplanes oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Sofern in diesen der Einzelhandel nicht im vorstehenden Sinne reglementiert wurde, gilt das vorstehende Steuerungserfordernis auch für diese.

11.1 Einzelhandelsbetriebe

Ausgeschlossen: Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten (und ggf. eingeschränkten Gewerbegebieten) und Industriegebieten sind weder mit den Konzentrationszielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 (Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente“, „Nahversorgungsrelevante Sortimente“) noch mit dem Vorrangziel zugunsten von Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben (siehe unter Funktion) vereinbar und daher in diesen Baugebieten unzulässig.

Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind nach der Bestandserhebung (Februar 2019) in Gewerbe- und Industriegebieten nur selten vertreten (2 Betriebe). Diese sind entsprechend der Obergrenze für Fachhandelsbetriebe von maximal 200 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente weiterhin zuzulassen.

Gerikestraße (Möbelmarkt)

In der Gerikestraße 93a ist nach der Bestandserfassung (Januar 2019) ein Möbelmarkt (Dänisches Bettenlager) ansässig. Mit seiner Lage im Gewerbegebiet mangelt es ihm an einer städtebaulich integrierten Lage. Der Möbelmarkt führt allerdings vorrangig nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente und ist damit nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes auch im Gewerbegebiet zulässig. Allerdings führt der Möbelmarkt als Randsortiment auch zentrenrelevante Sortimente, die im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ zu konzentrieren sind.



Abbildung 20: Gerikestraße; Möbelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Eine Schlechterstellung des Eigentümers ist mit dem vorgesehenen Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente nicht erkennbar: Die vom Möbelmarkt vorrangig geführten nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente bleiben weiterhin zulässig. Der Möbelmarkt führt allerdings auch zentrenrelevante Randsortimente. Der Möbelmarkt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36, mit dessen textlicher Festsetzung Nr. 1.1 bereits die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Sortimente für Neuansiedlungen und mit textlicher Festsetzung 1.2 für die Nachfolge der aufgegebenen Bestandsnutzung ausgeschlossen wird. Die Aufzählung der Sortimente entspricht zwar nicht vollständig der „Haldensleber Liste“ 2019, dennoch entspricht die Intention der Festsetzung dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes 2019, zentrenrelevante Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt auszuschließen. Für den Bestandsbetrieb wird mit der aktuellen Festsetzung 1.2 zudem bereits eine Verkaufsflächenerweiterung ausgeschlossen. Sortimentsumstrukturierung des Bestandsbetriebes, die keiner Nutzungsänderung bedürfen, wären ebenfalls weiterhin vereinbar. Zudem besteht auch mit Rechtskraft des BPlanes Nr. 65 weiterhin Bestandsschutz.

11.2 Verkaufsstelle, Handwerkerprivileg

Verkaufsstelle: Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftliche Betriebe machen gelegentlich ihre Ansiedlung und Entwicklung von der Möglichkeit abhängig, eine Verkaufsstelle für ihre Produkte realisieren zu können. In der strukturschwachen Region ist die Ansiedlung und Entwicklung dieser Betriebe ein besonderes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Haldensleben. Zugunsten der angestrebten Neuansiedlung und zugunsten der Entwicklung bereits ansässiger Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs- und Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben sollen zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Haldensleber Liste 2019 für den Fall zulässig sein, wenn

- eine direkte räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb erfolgt,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang steht,
- das Angebot am Ort des Hauptbetriebes hergestellt, verarbeitet und/oder repariert wird,

- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 200 m² je Betrieb für zentrenrelevante Sortimente und von maximal 140 m² je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente nicht überschritten wird.

Obergrenze 140 m² je Betrieb: Mit Blick auf die dezentrale Nahversorgung werden außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) und der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) sogenannte kleinflächige, nicht-strukturprägende Betriebe mit einer Verkaufsfläche an nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu 140 m² stadtwert zugelassen. Der Gleichbehandlung halber sollen nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 ebenfalls für die Verkaufsstellen von Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Obergrenze von maximal 140 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig sein. Weitere Erläuterungen zur ortstypischen Ableitung der Obergrenze und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen siehe Kapitel 4.3.

Obergrenze 200 m² je Betrieb: Mit Blick darauf, dass die Ansiedlung und Entwicklung von Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben in der strukturschwachen Region stadtentwicklungsplanerisch dringend gewünscht ist, soll für diese Betriebe auch die Einrichtung einer Verkaufsstelle mit zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden, jedoch nur bis zu einer Obergrenze von maximal 200 m² je Betrieb. Weitere Erläuterungen zur ortstypischen Ableitung der Obergrenze und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen siehe Kapitel 4.3.

Dass mit der Zulässigkeit zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente inmitten von Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen dieser Obergrenzen nennenswerte Wechselwirkungen zu Lasten der Einkaufsinnenstadt oder der Standorte der Nahversorgung einsetzen werden, ist unwahrscheinlich. In Haldensleben sind derzeit keine Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betriebe mit einer Verkaufsstelle mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten vertreten. Auch in Zukunft ist davon auszugehen, dass eine solche Verkaufsstelle lediglich in seltenen Einzelfällen realisiert werden wird.

12. TANKSTELLEN

Steuerungserfordernis: Tankstellen sind nach § 34 Abs. 2 BauGB in Dorfgebieten, Mischgebieten, Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig. Denkbar ist auch ihre Zulässigkeit in Allgemeinen und Besonderen Wohngebieten auf Grundlage des § 34 Abs. 2 in Verbindung mit § 31 BauGB (allgemeine Zulässigkeit einer nach BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzung) oder nach § 34 Abs. 1 BauGB (Zulässigkeit sofern bereits eine Tankstelle vorhanden). Deren Betriebskonzepte sehen in ihrer Kassenzone nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ 2019 in geringem Umfang vor (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen/Zeitschriften etc.). Zentrenrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ 2019 werden in den bestehenden Tankstellen von Haldensleben dagegen nicht angeboten.



Abbildung 21: Tankstelle
Quelle: Consilium GmbH

Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) oder mit den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) stehen.

Bei Gewerbe- und Industriegebieten nach §30 BauGB richtet sich die Zulässigkeit nach den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes, Vorhaben- und Erschließungsplanes oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Sofern in diesen der Einzelhandel nicht im vorstehenden Sinne reglementiert wurde, gilt das vorstehende Steuerungserfordernis auch für diese.

12.1 Nahversorgungsrelevante Sortimente

Obergrenze 140 m² je Betrieb: Die Betriebskonzepte der Tankstellen sehen in ihrer Kassenzone nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ 2019 in geringem Umfang vor (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen/Zeitschriften etc.). Nach den Konzentrationszielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 sollen nahversorgungsrelevante Sortimente an den beiden zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) sowie ergänzend an den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) konzentriert werden (Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“).

Mit Blick auf die dezentrale Nahversorgung werden außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) und der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) sogenannte kleinflächige, nicht-strukturprägende Betriebe mit einer Verkaufsfläche an nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu 140 m² stadtwweit zugelassen.

Zugunsten der angestrebten Neuansiedlung und zugunsten der Entwicklung bereits ansässiger Tankstellen sollen der Gleichbehandlung halber nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 für Tankstellen ebenfalls nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Obergrenze von maximal 140 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig sein. Weitere Erläuterungen zur ortstypischen Ableitung der Obergrenze und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen siehe Kapitel 4.3.

Im Bestand der Tankstellen in Haldensleben wird diese Obergrenze für nahversorgungsrelevante Sortimente nach den Ergebnissen der Einzelhandelserhebung (Januar 2019) nicht überschritten.

12.2 Zentrenrelevante Sortimente

Ausschluss: Nach den Konzentrationszielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 sollen zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ konzentriert werden (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“). Zentrenrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ 2019 werden in den bestehenden Tankstellen von Haldensleben nach Ergebnissen der Einzelhandelserhebung (Januar 2019) dagegen nicht angeboten und zählen demzufolge offenkundig nicht zum Betriebskonzept. Sie sollen daher nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 auch nicht erstmalig angesiedelt werden.

13. WOHN- UND MISCHGEBIETE

Steuerungserfordernis: In den Wohngebieten (WR, WA, WB) sind nach den §§ 30 und 34 BauGB Läden und in den Mischgebieten (MD, MI, MK) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dem Grunde nach allgemein zulässig. Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum „Süplinger Berg“) oder mit den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) stehen. Nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 sollen zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente an den beiden zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) sowie ergänzend an den integrierten Nahversorgungsstandorten (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) konzentriert werden.

13.1 Nahversorgungsrelevante Sortimente

Obergrenze 140 m² je Betrieb: Die beiden zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Am Gänseanger, Am Burgwall und Haldensleben-Süd) werden im weiteren Stadtgebiet aktuell durch kleinflächige, nicht-strukturprägende Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ergänzt (z.B. Bäcker, Zeitungsfachgeschäft). Diese leisten einen wesentlichen kompensatorischen Beitrag für die dezentrale Versorgung mit fußläufig zu erreichenden Angeboten des täglichen Bedarfs. Dies insbesondere auch innerhalb der (wenigen) bestehenden Versorgungslücken, die aufgrund der geringen Kaufkraft im Nahbereich dauerhaft nicht durch Lebensmittelmärkte zu schließen sind. Diese kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Versorgung soll daher nach den Zielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 in den Wohn- und Mischgebieten erhalten und auch künftig realisierungsfähig bleiben. Weitere Erläuterungen zur ortstypischen Ableitung der Obergrenze und der zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen siehe Kapitel 4.3.

13.2 Zentrenrelevante Sortimente

Ausschluss: Nach den Konzentrationszielen des Einzelhandelskonzeptes 2019 sollen zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“ konzentriert werden (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“). Zentrenrelevante Sortimente gemäß „Haldensleber Liste“ 2019 werden in den bestehenden Tankstellen von Haldensleben nach Ergebnissen der Einzelhandelserhebung (Januar 2019) dagegen nicht angeboten und zählen demzufolge offenkundig nicht zum Betriebskonzept. Sie sollen daher nach den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 auch nicht erstmalig angesiedelt werden.

Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind nach der Bestandserhebung (Februar 2019) in den Wohngebieten (WR, WA, WB) und Mischgebieten (MD, MI, MK) nur selten vertreten (12 Betriebe). Diese sind entsprechend der Obergrenze für Fachhandelsbetriebe von maximal 200 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente weiterhin zuzulassen.

TEIL G: ABWÄGUNG

14. LANDESPLANUNG

Landesentwicklungsplan 2010: Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) wurde im Dezember 2010 von der Landesregierung als Verordnung beschlossen. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 trat am 12.03.2011 in Kraft und löste damit das bisherige Gesetz über den Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt 1999 ab. An die Ziele der Raumordnung ist die kommunale Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen.

Zentralitätsstufe: In der zentralörtlichen Gliederung des LEP LSA 2010 wird die Stadt Haldensleben als Mittelzentrum festgeschrieben.

Raumordnerische Aufgabe der Stadt ist es danach, für den eigenen Mittelbereich als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern (Ziel 34 LEP 2010).

14.1 Ziele und Grundsätze

Für **großflächige Einzelhandelsvorhaben** gelten folgende raumordnerischen Ziele und Grundsätze:⁴

- **Konzentrationsgebot:** Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden (Ziel 46 Satz 1 LEP LSA 2010).
- **Kongruenzgebot:** Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Ziel 47 LEP LSA 2010).
- **Integrationsgebot & Beeinträchtigungsverbot:** Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte (Ziel 48 LEP LSA 2010)
 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
 2. sind städtebaulich zu integrieren,
 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
 5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

⁴ Vgl. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP SA 2010) vom 14.12.2010 (Gesetz- und Verordnungsblatt Sachsen-Anhalt 2011, 160)

- **Erweiterungen bestehender Sondergebiete** für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken (Ziel 49 LEP LSA 2010).
- **Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten** für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen (Ziel 50 LEP LSA 2010).
- **Agglomeration:** Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen (Ziel 51 LEP LSA 2010).
- **Hersteller-Direktverkaufszentren:** Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory- Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden (Ziel 46 Satz 2 LEP LSA 2010).

14.2 Bewertung

Vereinbar: Entsprechend den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Haldensleben 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 65 mit den vorstehenden Zielen der Landesraumordnung vereinbar.

Konzentrationsgebot Ziel 46 LEP LSA 2010: Haldensleben wird mit dem LEP 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind danach grundsätzlich zulässig. Mit der Reglementierung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente bleibt eine Gefährdung der Innenstadt Haldensleben und der Innenstädte benachbarter Kommunen ausgeschlossen.

Integrationsgebot & Beeinträchtigungsverbot Ziel 48 LEP LSA 2010: Das Ziel stellt auf neu entstehende Projekte des großflächigen Einzelhandels ab, d.h. auf die Erweiterung oder Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 lediglich für den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Süplinger Berg“ für die beiden dort ansässigen Lebensmittelmärkte möglich. Diese Erweiterung der Bestandsbetriebe führt aufgrund des geringen Erweiterungsumfanges zu keiner Erweiterung ihrer aktuellen Einzugsgebiete, die auf die Stadt Haldensleben und den mittelzentralen Verflechtungsbereich beschränkt bleiben. Insoweit ist eine Ausstrahlung dieser beiden Betriebe bis in benachbarte Mittel- und Oberzentren ausgeschlossen. Diese liegen zudem in städtebaulich integrierter Lage (zentraler Versorgungsbereich) und gefährden nicht die verbrauchernahe Versorgung in Haldensleben und im mittelzentralen Verflechtungsraum. Sie sind auch an bedarfsgerechte Linienverkehrsangebote des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen angebunden und es sind keine unverträglichen Belastungen durch den Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehr angesichts des geringen Umfangs der möglichen Erweiterung zu erwarten.

Für die weiteren im Stadtgebiet von Haldensleben bestehenden Standorte großflächiger Einzelhandelsbetriebe wird eine Erweiterung oder gar Neuansiedlung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung benachbarter Mittel- und Oberzentren ist auch für diese Regelungen ausgeschlossen.

Für nicht-zentrenrelevante Sortimente und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente erfolgt mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 zwar keine Regelung. Allerdings ist diese bei Bestandsstandorten in Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne durch die Obergrenzen der Gesamtverkaufsfläche begrenzt und bei Bestandsstandorten nach § 34 durch bestandskräftige Baugenehmigungen begrenzt. Für Erweiterungen oder Neuansiedlungen in § 34-Gebieten ist die Baugenehmigungsbehörde verpflichtet, eine Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB vorzunehmen (Verinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung bzw. Beeinträchtigungsverbot).

Kongruenzgebot Ziel 47 LEP LSA 2010: Die Erweiterung oder gar Neuansiedlung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 ausgeschlossen. Die Erweiterung der vorstehend beschriebenen bestehenden zwei Lebensmittelmärkte führt zu keiner Erweiterung ihrer aktuellen Einzugsgebiete, die auf die Stadt Haldensleben und auf den mittelzentralen Verflechtungsbereich beschränkt bleiben. Die Festsetzungen entsprechen damit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums.

Erweiterungen bestehender Sondergebiete Ziel 49 LEP LSA 2010: Eine Erweiterung der bestehenden (festgesetzten und faktischen) Sondergebiete wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 nicht vorbereitet. Vielmehr erfolgt für diese eine Bestandsfestschreibung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Hiervon ausgenommen ist lediglich das Nahversorgungszentrum Süplinger Berg (Erweiterung von zwei Lebensmittelmärkten), das sich jedoch in städtebaulich integrierter Lage befindet und für das aufgrund des geringen Umfangs der Erweiterung der Bestandsbetriebe keine Erweiterung seines aktuellen Einzugsgebietes verbunden ist, das auf die Stadt Haldensleben und auf den mittelzentralen Verflechtungsbereich beschränkt bleibt, und damit dem Ziel 49 entspricht.

Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten Ziel 50 LEP LSA 2010: Angesichts der Reglementierung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 ist grundsätzlich ausgeschlossen, dass zusätzliche Wechselwirkungen zulasten der innenstadtrelevanten (zentrenrelevanten) Sortimente an innerstädtischen Standorten einsetzen werden, wie mit Ziel 50 gefordert.

Agglomeration Ziel 51 LEP LSA 2010: Neuansiedlungen von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 ausgeschlossen, so dass für diese auch Agglomerationseffekte ausbleiben. Für nicht-zentrenrelevante Sortimente und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente erfolgt mit den vorgesehenen Festsetzungen des B-Planes Nr. 65 zwar keine Regelung. Allerdings sind Neuansiedlungen und Erweiterungen dieser Sortimente an den Bestandsstandorten in den Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne durch die Obergrenzen der Gesamtverkaufsfläche und bei Bestandsstandorten nach § 34 durch bestandskräftige Baugenehmigungen begrenzt. Für Erweiterungen oder Neuansiedlungen

siedlungen in § 34-Gebieten ist die Baugenehmigungsbehörde verpflichtet, eine Zulässigkeitsprüfung nach § 34 BauGB vorzunehmen (Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung bzw. Agglomerations-effekte).

Hersteller-Direktverkaufszentren Ziel 46, Satz 2 LEP LSA 2010: Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 werden keine Hersteller-Direktverkaufszentren vorbereitet. Die mit den Festsetzungen in Gewerbegebieten ermöglichten Verkaufsstellen erfordern jeweils eine Verbindung mit einem Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichen Betrieb. Ein Hersteller-Direktverkaufszentrum kann hieraus nicht entstehen.

15. ABWÄGUNG UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DES EIGENTUMSSCHUTZES

Städtebauliches Ziel: Die mit den Festsetzungsempfehlungen verbundenen Einschränkungen in den besonderen verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz werden nach Abwägung und mit Blick auf die vorstehend erläuterten Zielstellungen bewusst in Kauf genommen. Aus heutiger Sicht sind sowohl die Ansiedlung von zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Betrieben als auch die mit rechtskräftigen Bauleitplänen eingeräumte Entwicklungsfähigkeit von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) mit Blick auf die unmittelbaren Wechselwirkungen als städtebauliche Fehlplanung zu werten, die nunmehr korrigiert werden soll und eine Neugewichtung der Versorgungsfunktionen und Angebotsausrichtung erforderlich macht. Übergeordnetes städtebauliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 ist es, der Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt, Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) oberste Priorität einzuräumen. Der Planverfasser ist sich bewusst, dass hiermit eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten für Standorte im weiteren Stadtgebiet verbunden ist.

Eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nur eine denkbare, wenn auch eine besonders rentable Art der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung. Eine Kommune ist jedoch nicht gehalten, den Eigentümern die ertragreichsten potenziellen Nutzungsmöglichkeiten selbst dann zu belassen, wenn entgegenstehenden städtebaulichen Belangen, wie hier der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Standorte der künftigen Nahversorgungsstruktur, ein beachtliches Gewicht zukommt (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, UrT. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

Bei der Erhaltung und Entwicklung der Einkaufsinnenstadt und des Nahversorgungszentrums Süplinger Berg handelt es sich um ein solch gerechtfertigtes städtebauliches Ziel (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, UrT. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09):

- Die Erhaltung und Entwicklung des Einkaufsinnenstadt und des Nahversorgungszentrums werden vom Bundesgesetzgeber mit § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Zentraler Versorgungsbereich) und Nr. 8 BauGB (Belange der verbrauchernahen Versorgung) als zwei eigenständige Belange der Bauleitplanung besonders hervorgehoben. Um die damit verbundenen Zielstellungen erreichen zu können, ist ihnen künftig der Vorrang gegenüber anderen Standorten des Siedlungsgebietes einzuräumen.
- Gleiches gilt für die beiden zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt und Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und die städttebaulich integrierten Nahversorgungslagen (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) gegenüber den Standorten des weiteren Stadtgebietes, wie etwa Gewerbegebiete oder Sondergebiete. Sie werden vom Bundesgesetzgeber mit § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB (Belange der verbrauchernahen Versorgung) ebenfalls als eigenständiger Belang der Bauleitplanung besonders hervorgehoben.

Das daraus resultierende Zurücksetzen der privaten Interessen am uneingeschränkten Erhalt der gegenwärtigen Nutzungschancen stellt insoweit keinen unverhältnismäßigen Eingriff in die grundrecht-

lich geschützte Eigentümerposition dar, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums der Kommune (OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

Verwertungsmöglichkeiten: Für die Standorte außerhalb der beiden zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufsinnenstadt und Nahversorgungszentrum Süplinger Berg) und außerhalb der städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen (Am Gänseanger, Am Burgwall, Haldensleben-Süd) wurden in die Abwägung zudem die weiteren Verwertungsmöglichkeiten des Eigentums eingestellt:

- Dem Eigentümer bleiben weiterhin verschiedene Nutzungsmöglichkeiten offen, wie
 - Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem vorgegebenen Rahmen der Festsetzungen,
 - Einzelhandelsnutzungen mit „unkritischen“ nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
 - Weitere Nutzungsarten außerhalb des Einzelhandels entsprechend des Baugebietstypus gemäß BauNVO oder des jeweils rechtsverbindlichen Bauleitplanes sowie
 - Nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß Baugebietstypus der BauNVO oder des jeweils rechtsverbindlichen Bauleitplanes.
- Dem Nahversorgungszentrum (Süplinger Berg) werden für den Erhalt seiner Wettbewerbsfähigkeit – sofern erforderlich und mit den Zielstellungen für die Einkaufsinnenstadt und den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten vereinbar – Entwicklungsspielräume bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgesehen, die marktübliche und auf die reine Nahversorgungsfunktion abgestimmte Betriebskonzepte ermöglichen.
- Die gegenwärtig ansässigen Bestandsbetriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz, sofern ihre Nutzung im Einklang mit der Baugenehmigung steht. Erst bei ihrer Veränderung werden diese Betriebe in ihrem ausgeübten Gewerbebetrieb eingeschränkt, und dieses auch nur dann, wenn die Obergrenzen der Festsetzungen überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind unzulässigerweise realisierte Nutzungen, die durch die Baugenehmigung nicht gedeckt sind.
- Eine Umorganisation der bestehenden Betriebsteile bleibt weiterhin innerhalb der festgesetzten Obergrenzen möglich.
- Die Festsetzungen gelten auch für jedwede künftige Verwertung der Immobilie und schließt insoweit auch die Nachfolgenutzung mit ein. Auch diese ist im Rahmen der empfohlenen Obergrenzen weiterhin zulässig.

Bestandskräftige Baugenehmigungen: Zielstellung ist es, in die ausgeübte Nutzung nicht einzugreifen. Die festgesetzten Obergrenzen im Bebauungsplan Nr. 65 legen insoweit den Sortimentsumfang des heutigen Bestandes zugrunde. Dieser wurde in mehreren Bestandserhebungen und Standortbegehungen ermittelt und verifiziert. Die bestandskräftigen Baugenehmigungen sind in ihrer eingeräumten Nutzbarkeit weitestgehend offen gehalten. So ließe sich aus ihnen auch eine über den heutigen Bestand hinausgehende Ausschöpfung durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente ableiten. Bei der offen gehaltenen Nutzbarkeit handelt es sich letztlich nur um eine potenzielle Nutzbarkeit. So stellt eine weitreichende Ausschöpfung der genehmigten Gesamtverkaufsfläche etwa durch zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente nur eine von mehreren aus der Baugenehmigung ableitbaren Optionen dar. Gleichberechtigt daneben steht beispielsweise auch die Möglichkeit, die zulässige Gesamtverkaufsfläche vollständig durch nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente und damit durch eine mit den Planungszielen vereinbare Nutzbarkeit auszuschöpfen. Für diese potenzielle Nutzbarkeit kann der Eigentümer nach aktueller Rechts-

auffassung zudem nicht davon ausgehen, dass deren uneingeschränkter Erhalt auf Dauer gesichert sei. Es besteht kein Planungsgrundsatz, dass nicht ausgenutztes Baurecht bei der Überplanung eines Gebietes aufrechterhalten werden muss (BVerwG, Urteil vom 16.01.1996, NVwZ-RR1997, 83 sowie OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004 – 7a D 142/02.NE).

15.1 Mittelfristige Überprüfung

Zielerreichung: Für die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes 2019 und der Planungsrechtlichen Stellungnahme 2020 sollte es sich die Stadt Haldensleben auf freiwilliger Basis selbst auferlegen, das Planerfordernis für die vorgesehenen Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen mittelfristig zu überprüfen. Wenn die übergeordneten Zielstellungen für

- die erfolgreiche Entwicklung und Stärkung der Einkaufsinnenstadt Haldensleben und
- die erfolgreiche Entwicklung und Stärkung des Nahversorgungszentrums Süplinger Berg

erreicht sind, sollten die Wechselwirkungen mit der Einkaufsinnenstadt und dem Nahversorgungszentrum Süplinger Berg überprüft werden, um darauf aufbauend das Planerfordernis für die Reglementierungen zu verifizieren und ggf. auf freiwilliger Basis eine Reduzierung der Einschränkungen vorzunehmen.

TEIL H: ANHANG

16. HALDENSLEBER SORTIMENTSLISTE 2019

16.1 Haldensleber Liste 2019: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	(Schnitt-)Blumen	Baummarktsortiment i. e. S.***
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Bettwaren/Matratzen
Briefmarken und Münzen	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Bücher	Zeitungen/Zeitschriften	Elektrogroßgeräte
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)		Erotikartikel
Elektrokleingeräte		Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Fahrräder und Zubehör		Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Glas/Porzellan/Keramik		Kinderwagen
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Hausrat/Haushaltswaren		Pflanzen/Samen
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)		Teppiche (ohne Teppichböden)
Künstler- und Bastelbedarf		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		
Lampen/Leuchten		
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		
Musikinstrumente und Musikalien		
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		
Papier/Büroartikel/Schreibwaren		
Parfümerieartikel und Kosmetika		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Uhren/Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant erläuternd, aber nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Abbildung 22: Sortimentsliste: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente 2019

Quelle: Fortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Haldensleben (Februar 2019), Seite 97ff.

16.2 Abgrenzungskriterien

Für eine Festsetzung von Sortimenten im Rahmen eines Bebauungsplanes ist es nach aktueller Rechtsprechung erforderlich, für jede Kommune im Einzelfall zu prüfen, welche Sortimente unter Berücksichtigung der konkreten, örtlichen Besonderheiten als zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Eine bloße Übernahme der Sortimentsliste eines Einzelhandelserlasses bzw. eines Landesentwicklungsplanes genügt diesem Anspruch nicht und führt in der Konsequenz zur Nichtigkeit der Festsetzung (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 30.01.2006 – 3 S 1259/05 / OVG Münster Urteil vom 09.10.2003 – 10a D 76/01.NE).

Mit dem Einzelhandelskonzept 2019 erfolgt eine detaillierte Bewertung für die in der Haldensleber Sortimentsliste 2019 aufgeführten zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Erläuterungen hierzu siehe Fortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Haldensleben (Februar 2019), Seite 92ff.

17. VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN (NOVEMBER 2020)

Liegt als separate Datei bei.

18. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Einkaufszentrum „Hagenpassage“	23
Abbildung 2:	NVZ Süplinger Berg	28
Abbildung 3:	Süplinger Berg; Edeka	29
Abbildung 4:	Süplinger Berg; Netto	32
Abbildung 5:	Süplinger Berg; Sonderpostenmarkt	33
Abbildung 6:	Nahversorgungskonzept (Auszug)	37
Abbildung 7:	Am Gänseanger	37
Abbildung 8:	Am Gänseanger	40
Abbildung 9:	Haldensleben-Süd / Althaldensleben	42
Abbildung 10:	Haldensleben-Süd; Penny	42
Abbildung 11:	Am Burgwall	45
Abbildung 12:	Am Burgwall	45
Abbildung 13:	Gerikestraße; NP	47
Abbildung 14:	Sonderstandort Abgrenzung (Auszug)	50
Abbildung 15:	Sonderstandort Einkaufszentrum	51
Abbildung 16:	Sonderstandort Bau-/Gartenmarkt	55
Abbildung 17:	Sonderstandort Bau-/Gartenmarkt	57
Abbildung 18:	Sonderstandort Getränkemarkt	58
Abbildung 19:	Sonderstandort Heimtextilienfachmarkt	60
Abbildung 20:	Gerikestraße; Möbelmarkt	64
Abbildung 21:	Tankstelle	66
Abbildung 22:	Sortimentsliste: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente 2019	78

19. GLOSSAR

EinkaufsanlassSM

Die Kunden suchen die Bestandsbetriebe im Rahmen von bestimmten Einkaufsanlässen auf, bei denen mehrere zusammenhängende Branchen und Sortimente nachgefragt werden. Im Rahmen des Forschungsprojektes „QuickCheck Einzelhandel“ gelang es der Consilium, diese Einkaufsanlässe zuverlässig zu identifizieren. Neben der Vielfalt der möglichen Warengruppen und Einzelsortimente werden zusätzlich **auch die handelsnahen Dienstleistungen** berücksichtigt. Diese Gesamtheit des handelsrelevanten Angebotes lassen sich in der Zusammenschau in 5 Einkaufsanlässen zusammenfassen:

- Periodischer Bedarf
- Gesundheit & Pflege
- Bekleidung & Accessoires
- Hobby & Verschenken
- Wohnen & Bauen

Einkaufsverhalten und Besuchsgrund der Kunden sowie mögliche Chancen der Standortprofilierung lassen sich wesentlich präziser darstellen als etwa bei den zu stark generalisierten Warengruppen-Zusammenfassungen, wie sie sonst üblicherweise eingesetzt werden. Der „QuickCheck Einzelhandel“ hat sich bereits bei über 300 Innenstadtzentren, Stadtteil- und Ortsteilzentren und Centerstandorten bewährt.

Grundbedarf

Den jeweiligen Einkaufsanlässen lassen sich Angebotssegmente zuordnen, welche die Kunden bei ihrer Bedarfsdeckung als Grundbedarf nachfragen. Es handelt sich um diejenigen Sortimente und Dienstleistungen, welche

- der Kunde aufgrund der Stadtgröße und der Art des Einzelhandelsstandortes als Mindestangebot vor Ort erwartet,
- bei der vorliegenden Stadtgröße und Art des Einzelhandelsstandortes eine wirtschaftliche Tragfähigkeit erreichen und
- mit Blick auf den raumordnerischen Versorgungsauftrag und der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion mindestens abzudecken sind.

Weiterführender Bedarf

Zusätzliche Angebote eines Handelsstandortes, welche

- über den Grundbedarf hinausgehen und
- sich bei der vorliegenden Stadtgröße und der Art des Einzelhandelsstandortes als Spezialanbieter im Markt behaupten.

Periodischer Bedarf

Sortimente und Dienstleistungen, welche Kunden im Regelfall mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus nachfragen (kurzfristiger Gebrauchsgüter-/ Warenbedarf bzw. Dienstleistungsbedarf). Consilium-Einkaufsanlass:

- Einkaufsanlasses Periodische Bedarf.

Die periodischen Teilsegmente „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Weiterer periodischer Bedarf“ werden getrennt analysiert und bewertet (**Splitting**). Zusammenfassende Methoden bergen die Gefahr, dass Umsatzspitzen in den einzelnen periodischen Teilsegmenten durch eine Gesamtbetrachtung des periodischen Bedarfs geglättet bzw. verdeckt werden. In der Folge würden die

Bewertungen die realen Wechselwirkungen nur ungenügend widerspiegeln.

- **Periodischer Bedarf „NuG“:** Nahrungs- und Genussmittel (NuG) einschließlich Lebensmittel-Ladenhandwerk, wie Bäckerei, Fleischerei etc..
- **Periodischer Bedarf „Weiterer periodischer Bedarf“:** Periodische Sortimente und Dienstleistungen außerhalb der Kategorie „Nahrungs- und Genussmittel“, wie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (WPR), Haushaltspapierwaren, Parfümerie-, Drogerie- und freiverkäufliche Pharmaziewaren, Zeitungen und Zeitschriften (ohne Abonnements) und Heimtierfutter.

Aperiodischer Bedarf

Sortimente und Dienstleistungen, welche die Kunden im Regelfall mit einem mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus nachfragen (mittel- bis langfristiger Gebrauchsgüter-/Warenbedarf bzw. Dienstleistungsbedarf). Consilium-Einkaufsanlässe:

- Gesundheit & Pflege
- Bekleidung & Accessoires
- Hobby & Verschenken sowie
- Wohnen & Bauen

Hauptsortiment, Kernsortiment

Das prägende Sortiment im Angebot des Einzelhandelsbetriebes.

Randsortiment

Ergänzendes Sortiment, dem Hauptsortiment in Umfang und Bedeutung deutlich untergeordnet. Im Regelfall Sortimente, die wegen der Einkaufsanlasszugehörigkeit oder Bedarfsgruppenorientierung häufig zusammen mit dem Einkauf des Hauptsortimentes erworben werden.

Sortiment, Sortimentsbreite, Sortimentstiefe

Sortiment: Gesamtheit aller beschafften oder selbst hergestellten Artikel, die der Handelsbetrieb seinen Kunden physisch (Lagersortiment) oder auf andere Weise (Bestellsortiment) anbietet.

Sortimentsbreite: Vielfalt an angebotenen Sortimenten

Sortimentstiefe: Auswahlmöglichkeiten innerhalb des einzelnen Sortiments (z.B. zwischen verschiedenen Herstellern).

Flächenproduktivität

Die Flächenproduktivität stellt den Umsatz eines Betriebes ins Verhältnis zu seiner Verkaufsfläche und ist ein Indikator für die Wirtschaftlichkeit des Betriebes und für die Kundennachfrage im Betrieb.

Verkaufsflächendichte

Verkaufsflächenumfang im Verhältnis zur Einwohnergröße der Stadt und wird in m² Verkaufsfläche je Einwohner angegeben. Anhaltspunkt für die Marktsättigung bzw. noch vorhandene Aufnahmefähigkeit des Marktgebietes. Sie spiegelt allerdings nicht die Qualität der Angebotsstruktur wieder, so dass trotz hoher Verkaufsflächendichte ein Verkaufsflächenzuwachs geboten sein kann, etwa weil nicht mehr marktgerechte Standorte durch leistungsfähigere zu ersetzen sind.

Handelszentralität

Indikator für die Bedeutung der Stadt als Einkaufsstandort für das Umland. Verhältnis aus vom stationären Einzelhandel erwirtschafteten Umsatz zur handelsrelevanten Nachfrage des Ortes (Umsatz/Nachfrage x 100). Kennzahl über 100: Der Stadt fließt Kaufkraft aus dem Umland zu. Kennzahl unter 100: Kaufkraftabfluss. Je höher die Kennzahl, desto zentraler ist der Ort für das Einkaufsverhalten.

Groß-, Mittel- und Kleinflächig

Großflächig: Gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ab 1.200 m² Bruttogeschosßfläche, Verkaufsfläche nach aktueller Rechtsprechung ca. 800 m².

Kleinflächig: Planungsrechtlichen alle Betriebsgrößen unterhalb 1.200 m² Bruttogeschosßfläche (für die Bewertung der Einzelhandelsstruktur und Chancen der Standortprofilierung jedoch zu grobmaschig). Daher Betriebsgröße, die für den Fachhandel prägend ist. Obergrenze wie für den analysierten Ort identifiziert; erfahrungsgemäß 100 bis 250 m² Verkaufsfläche (siehe Analyseergebnisse des vorliegenden Gutachtens).

Mittelflächig: Betriebsgrößen zwischen „Fachhandelsgeschäft“ und „Großfläche“.

Fachhandel (FH), Fachgeschäft

Zumeist durch den Inhaber selbst geführter Einzelhandelsbetrieb, im Regelfall auf branchenspezifische oder bedarfsgruppenorientierte Sortimente in großer Auswahl sowie in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen ausgerichtet und insbesondere durch fachkundige Beratung von Fachverkäufern und ergänzende Dienstleistungen auszeichnend.

Bei den Sonderformen »Spezialgeschäft« und »Boutique« beschränkt sich das Warenangebot auf einen Ausschnitt von Sortimenten, der aber tiefer gegliedert und vorrangig auf hohe Auswahlansprüche ausgerichtet ist.

Fachmarkt

Einzelhandelsbetrieb, im Regelfall einer Unternehmenskette, filialisiert in Eigenregie oder auf Franchise-Grundlage. Breites und oft tiefes Sortiment in eingegrenzten Warengruppen (z.B. Bekleidung, Drogerie), Bedarfsbereichen (z.B. Sport, Bauen) oder Zielgruppenbereichen (z.B. Discount, Sonderposten, Marken), tendenziell niedriges bis mittleres Preisniveau. Selbstbedienung sowie eigene Vorwahl - meist Beratung auf Kundenanfrage.

SBW – Selbstbedienungskaufhaus

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb einer Unternehmenskette (z.B. Kaufland, real, Globus, familia). Hohe Sortimentsbreite und -tiefe mit Schwerpunkt im periodischen Bedarf (insbes. Lebensmittel, Drogeriewaren, Tiernahrung), überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst, hohe Werbeaktivität, Dauerniedrig- oder Sonderangebotspreispolitik. Autokundenorientiert, Allein- oder Zentrenlage. Verkaufsfläche nach amtlicher Statistik mind. 3.000 m², nach Euro-Handelsinstitut mind. 4.000 m², nach Panelinstituten mind. 5.000 m².

Vollsortimenter

Einzelhandelsbetrieb, i.d.R. einer Unternehmenskette (Lebensmittel z.B. Rewe, Edeka / Drogerie z.B. dm, Rossmann / Baumarkt z.B. Obi, Hornbach). Hohe Sortimentsbreite und -tiefe, überwiegend in Selbstbedienung mit hoher Werbeaktivität. Autokunden- oder

lauflagenorientiert, Allein- oder Zentrenlage. Verkaufsfläche branchenverschieden.

Discounter

Einzelhandelsbetrieb, i.d.R. einer Unternehmenskette (Lebensmittel z.B. Aldi, Lidl, Penny / Bekleidung z.B. kik / Baumarkt z.B. B1). Enge Sortimentsbreite und -tiefe, auf raschen Umschlag ausgerichtet. Überwiegend in Selbstbedienung mit hoher Werbeaktivität, Dauerniedrig- oder Sonderangebotspreispolitik. Autokunden- oder lauflagenorientiert, Allein- oder Zentrenlage. Verkaufsfläche branchenverschieden.

Einkaufszentrum

Ein von vornherein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist verbunden mit Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Betrieben. Liegt keine einheitliche Planung vor oder hat sich das Einkaufszentrum erst nachträglich entwickelt, ist neben der engen räumlichen Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation Voraussetzung, welche die Ansammlung einzelner Betriebe aus der Sicht des Kunden zu einem planvoll gewachsenem und aufeinander bezogenen Ganzen werden lässt. Ein zusammenhängender Gebäudekomplex (unter einem Dach) ist nicht erforderlich (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 – 4 C 16.87).

Fachmarktzentrum

Sonderform des Einkaufszentrums (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Im Regelfall eine enge räumliche Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Art und Größe mit einem Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation (siehe unter Einkaufszentrum).