

Abwägungstabelle - Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Staßfurt

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden parallel zur Öffentlichen Auslegung vom 23.11.2017 bis einschließlich 27.12.2017

Nr. I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Datum A: Anschreiben S: Stellungnahme E: Posteingang	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung erforderlich	Abwägungsvorschlag der Verwaltung und / oder Erläuterungen
1	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt	A: 20.11.2017 S: 12.12.2017 E: 18.12.2017	Information erfolgte: landesplanerische Stellungnahme wird für informelle Planungen wie das EHZK nicht abgegeben; Stellungnahmen erfolgen zu diesem Thema lediglich in B-Planverfahren	nein	-
2	Landesverwaltungsamt – beteiligte Fachreferate: Obere Behörden für: Verkehr, Abfall-Bodenschutz, Immissionsschutz, Wasserwirtschaft, Abwasser, Naturschutz, Agrarwirtschaft, Ländliche Räume/ Fischerei/ Forst u. Jagdhoheit, Denkmalschutz/ UNESCO-Weltkulturerbe	A: 20.11.2017 S: 14.02.2018 E: 20.02.2018	Wasserwirtschaft: Maßnahmen sind untersagt, die Deichunterhaltung unmöglich machen od. wesentlich erschweren od. die Sicherheit dieser beeinträchtigen können. Eine Veränderung an diesen bedarf einer Planfeststellung. Überschwemmungsflächen sind zu berücksichtigen. Hinweis zur Lage im „Natura 2000 Gebiet Bode und Selke im Harzvorland“. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die Naturschutzbehörde des Salzlandkreises. Zu beachten sind Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht. Auf Stellungnahmen des Salzlandkreises (Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser) wird verwiesen.	nein	-
3	Salzlandkreis, 41 FD Kreis- und Wirtschaftsentwicklung	A: 20.11.2017 S: 22.12.2017 E: 03.01.2018	1. Die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose soll zu Grunde gelegt werden. 2. Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg ist zu beachten. Innenstädte sind zu erhalten und zu entwickeln. Bei Erweiterung bzw. Ansiedlung großflächigen Einzelhandels sind vorzugsweise integrierte, bereits versiegelte Standorte zu nutzen. 3. Die Darstellung der akt. VK-Fläche für Heimtextilien sollte angepasst/ erhöht werden (z. Bsp. führt „Ihr Teppichfreund“ diese bereits). 4. Die Leerstände sind konkreter darzustellen.	nein, nur Erläuterung	Zu 1. Das Konzept wurde überarbeitet und nun die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose zu Grunde gelegt. Zu 3. Heimtextilien: Heimtextilien werden in Staßfurt aktuell lediglich als Randsortimente geführt. Einen Raumausstatter, welcher sich auf dieses Sortiment spezialisiert, hat der Standort bis dato nicht zu verzeichnen. Zu 4. Leerstände: Eine Leerstandsanalyse lebt von Aktualität. Daher wurde die Entscheidung getroffen, das Leerstandskataster als laufende Aufgabe durch die Wirtschaftsförderung erarbeiten und pflegen zu lassen.

			5. Sonderstandort „An der Salzrinne“ – hier sind aktuell zentrenrelevante Sortimente (Schuhe und Bekleidung) zu finden. Das Entwicklungsziel für den Sonderstandort „An der Salzrinne“ sollte hier angepasst werden – Verlagerung in die Innenstadt.		Zu 5. Sonderstandort an der Salzrinne: Anpassung im Konzept erfolgte: „Bei Flächenverfügbarkeit in der Innenstadt könnte ggf. verlagert werden.“
4	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg	A: 20.11.2017 S: 20.12.2017 E: 22.12.2017	1. Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg ist zu beachten. Konzept empfiehlt Ansiedlungen im Innenstadtbereich, was konform zum Entwicklungsplan ist. Es wird vermutet, dass es aufgrund der weiteren, demografischen Entwicklung zu weiteren Kaufkraftverlusten kommen wird. Die Empfehlung ist, dies im Konzept anzupassen. 2. EHZK sollte vom Staßfurter Stadtrat im Rahmen der Selbstbindung beschlossen werden. 3. Die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind mit dem Vorhaben vereinbar.	nein, nur Erläuterung	Zu 1. Das Konzept wurde überarbeitet und nun die 6. regionalisierte Bevölkerungsprognose zu Grunde gelegt. Hierbei zeichnet sich hinsichtlich der demografischen Entwicklung ein noch positiveres Bild ab, als bisher im Konzept angenommen.
5	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt	A: 20.11.2017 S: 11.12.2017 E: 14.12.2017	1. Bereich Bergbau: Der ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich Innenstadt liegt im Einwirkungsbereich der ehemaligen Kali- und Steinsalzgruben Dieser ist gekennzeichnet durch gegenwärtig noch anhaltende Senkungen der Tagesoberfläche. Die Gefährdungen werden als gering eingeschätzt. Dies bedeutet, dass in diesem Gebiet ein tagesbruchartiges Ereignis sehr unwahrscheinlich ist. Den altbergbaulichen Gegebenheiten ist bei Planung und Ausführung von Baumaßnahmen Rechnung zu tragen. 2. Bereich Geologie: keine Bedenken	nein	-
6	Kreisverkehrsgesellschaft Salzland mbH	A: 20.11.2017 S: 18.12.2017 E: 21.12.2017	Sinnvoll wäre die Synchronisierung des EHZK mit dem Nahverkehrsplans (NVP) zur Planung der Erreichbarkeit der Einzelhandelsstandorte. Ab 2018 wird der NVP für die Zeit nach 2020 aufgestellt. Die Erreichbarkeit von Sondergebieten wäre im Einzelfall zu prüfen. Die Haltestellen in Höhe des Einzelhandelsstandorts Real werden nur vom Stadtverkehr bedient.	nein, nur Erläuterung	Dem Hinweis sollte nachgegangen werden.
7	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, Sachgebiet Ländlicher Raum	A: 20.11.2017 S: 01.12.2017 E: per E-Mail	Es bestehen keine Einwände zum Konzept.	nein	-
8	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt Flussbereich Halberstadt	A: 20.11.2017 S: 20.12.2017 E: 21.12.2017	Aus Sicht des Unterhaltungspflichtigen bestehen keine Einwände gegenüber dem EHZK. Aktuell vorliegende, örtliche Verhältnisse dürfen bez. der Unterhaltung von Gewässern 1. Ordnung nicht verschlechtert werden.	nein	-
9	Industrie- und Handelskammer Magdeburg	A: 20.11.2017 S: 20.12.2017 E: 21.12.2017	Die IHK Magdeburg begrüßt ausdrücklich das Ziel der Stadt, die Attraktivität und Anziehungskraft der Staßfurter Innenstadt zu steigern und die Nahversor-	nein	-

			gung in den zentralen Versorgungsbereichen zu sichern. Positiv fasst die IHK auch das Ziel auf, Ansiedlungen von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels auf städtebaulich integrierte Standorte zu begrenzen.		
10	Handelsverband Sachsen-Anhalt	A: 20.11.2017 S: 15.12.2017 E: 18.12.2017	Der Verband begrüßt den Ansatz des Konzepts. Innerstädtische Verkaufsstrukturen werden durch die dortige Ausweisung von vier Projektflächen gestärkt. Die Attraktivität der Innenstadt kann dadurch gestärkt werden. Die vergleichsweise niedrige Zentralität und Verkaufsflächendichte könnte sich dadurch ebenso positiv verändern.	nein	-
11	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	A: 20.11.2017 S: 05.12.2017 E: 07.12.2017	Soweit auf Grundlage des Konzepts Baumaßnahmen geplant werden, sind die archäologischen Belange im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.	nein	-
12	Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises	A: 20.11.2017 S: 05.12.2017 E: 07.12.2017	Um eine fachgerechte Entsorgung zu gewährleisten, muss sichergestellt sein, dass jedes Grundstück bzw. jeder Sammelplatz für Abfälle mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahren werden kann. Bei Sackgassen müssen Wendehammer eingerichtet werden.	nein	-
13	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt	A: 20.11.2017 S: 13.12.2017 E: 14.12.2017	allgemeine, organisatorische Hinweise	nein	-
14	Handwerkskammer Magdeburg	A: 20.11.2017 S: 24.11.2017 E: 28.11.2017	Es liegen keinerlei Einwände sowie Ergänzungen vor. Dem Konzept wird zugestimmt.	nein	-
II.	Nachbargemeinden				
1	VerbGem Saale-Wipper	A: 20.11.2017 S: 28.11.2017 E: 30.11.2017	Hat Kenntnis genommen und keine Hinweise und Anregungen vorgebracht.	nein	-
2	Stadt Nienburg	A: 20.11.2017 S: 11.12.2017 E: 18.12.2017	Es bestehen keine Einwände gegen vorliegende Planungen. Hinweis: Eine mögliche Ansiedlung von Grundversorgern im Randbereich der Stadt Staßfurt wäre nicht zu begrüßen.	nein, nur Erläuterung	Überschneidungen von Grundversorgungsbereichen liegen bereits vor. Kaufkraftzuflüsse nach Staßfurt kommen eher für die mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche zum Tragen. Eine entsprechende Ansiedlung wäre nach dem vorliegenden EHZK nicht notwendig und sinnvoll, dementsprechend gibt es keine Pläne der Stadt bez. einer Ansiedlung.
3	Stadt Bernburg	A: 20.11.2017 S: 15.12.2017 E: 18.12.2017	Wahrzunehmende Belange werden nicht berührt, eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren ist erforderlich, wenn die Planung inhaltlich geändert wird.	nein	-
4	Stadt Hecklingen	A: 20.11.2017 S: 19.12.2017 E: 21.12.2017	Es bestehen keine Einwände bzw. Bedenken. Hinweise und Anregungen werden nicht vorgebracht.	nein	-

Abwägungstabelle - Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Staßfurt

Beteiligung der Öffentlichkeit / Auslegung vom 23.11.2017 bis einschließlich 27.12.2017

Nr. IV.	Öffentlichkeit	Datum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung erforderlich	Abwägungsvorschlag der Verwaltung und / oder Erläuterungen
1	Name (Institution), Anschrift			Ja / Nein	
2	Hartmut Wiest c/o UWG Salzland (Bürgerinitiative „Rettet die Innenstadt“), PF 1138, 39401 Staßfurt	02.02.2018	1. Verbraucherstichprobenumfang umfasst nur 300 Einwohner – ist damit nicht repräsentativ 2. Leerstand wurde nicht transparent nachgewiesen 3. Ausweisung des Neumarkts als Teil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ist städtebaulich nachteilig. 4. Der geplante Markt auf dem Neumarkt hat keine Sortimentsbeschränkung. 5. Der geplante Markt auf dem Neumarkt gefährdet die bestehenden, kleinteiligen Ladenstrukturen in Steinstraße, Prinzenberg, Hohenerxlebener Str./Reaktivierung des dortigen Leerstands wird somit vereitelt. 6. Eine tragfähige Zentrenlösung wäre die Überwindung der einzelhandelsrelevanten Zentrumsteilung. 7. Entwicklungsziel Aussage zum Real: „Keine Umnutzung bestehender Verkaufsflächen zugunsten zentrenrelevanter Sortimente“ widerspricht bereits der Realität – bereits jetzt führt Real ein unter Bestandsschutz stehendes Vollsortiment u.a. mit zentrenrelevanten Sortimenten.	ja	Zu 1. Die Aussagefähigkeit bei einem Stichprobenverfahren hängt nicht vom Verhältnis zwischen Grundgesamtheit und der in der Befragung erfassten Teilmenge ab, sondern vielmehr von der absoluten Zahl der durchgeführten Interviews. Bei ca. 300 befragten Personen ist von einer gewissen Repräsentativität der Ergebnisse auszugehen. Dies wird auch in der Homogenität der Befragungsergebnisse (bspw. bei der Herkunft/Alter der befragten Personen, Besuchsgründe, Bewertung der Stadt Staßfurt oder des Einkaufsverhaltens) deutlich, die aus gutachterlicher Sichtweise und aus Sicht der Stadtverwaltung nachvollziehbar und plausibel sind. Eine Ausweitung des Befragungsumfangs würde zu keinen neuen Erkenntnissen führen und mit deutlich höheren Kosten verbunden sein. Zu 2. Eine Leerstandsanalyse lebt von Aktualität. Daher wurde die Entscheidung getroffen, das Leerstandskataster als laufende Aufgabe durch die Wirtschaftsförderung erarbeiten und pflegen zu lassen. Zu 3. Die Innenstadt benötigt größere, zusammenhängende Potentialflächen zur Ansiedlung von Magnetbetrieben mit überörtlicher Ausstrahlungskraft, um künftig höhere Kundenfrequenzen für den gesamten Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu generieren (auch siehe Stellungnahme Nr. 10 Handelsverband Sachsen-Anhalt). Der Bereich Neumarkt ist die einzig nutzbare, größere und zusammenhängende Potentialfläche.

					Zu 4. Die Sortimentsbeschränkung wird konkret im Bebauungsplan dargestellt. Zu 5. Kleinteilige Ladenstrukturen benötigen dringend zusätzliche Kundenfrequenzen. Zum einen erfolgt dies über die Ansiedlung von Dienstleistern wie Agentur f. Arbeit, der Wobau GmbH-Verwaltung und den Umzug der DAK innerhalb des ZVB. Zum anderen erzeugen dringend benötigte Magnetbetriebe in der Innenstadt diese Frequenzen. Magnetbetriebe benötigen wiederum größere Ansiedlungsflächen, um sinnvolle und attraktive Angebote vorhalten zu können. Weiterhin führt eine Erhöhung der Attraktivität für Einkauf und Aufenthalt sowie die Verlängerung der Verweildauer für Einkauf und Aufenthalt zu höheren Kundenfrequenzen (siehe Anlage: Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs: konkrete Ideen und Ansätze). Die Reaktivierung der Leerstandsflächen wird ab März 2018 durch das neu entstandene Citymanagement der Stadt aktiv forciert. Ebenso wird sich ab April die eigens dafür gebildete „Arbeitsgruppe Leerstand“ mit der Leerstands-beseitigung inhaltlich auseinandersetzen und weitere Lösungsvorschläge erarbeiten. Zu 6. Von Seiten des Gutachters sowie von Fachbehörden wird dringend empfohlen, sich auf die Ausweisung und Entwicklung <u>eines</u> Zentrums /zentralen Versorgungsbereichs zu beschränken. Somit soll einer breiten Streuung über die gesamte Stadt entgegengewirkt werden und eine leistungsfähige Einkaufszone erstehen. Nähere Erläuterung dazu siehe Konzept S. 80 ff. Zu 7. Bei dem ausgewiesenen Entwicklungsziel geht es um künftig beabsichtigte Umnutzungen.
3	Harald Weise (Stadtrat UBvS-Fraktion), Prinzenberg 1, 39418 Staßfurt	(Stellungnahme wurde bereits im Vorfeld der öffentlichen Beteiligung, im Rahmen der Mitarbeit in der Arbeitsgruppe Einzelhandel abgegeben)	1. ein Register für leerstehende Gewerbe- und Handelsflächen soll entstehen 2. Objekt-Bewerbungsmappen (Exposés) sollen gemeinsam mit den Eigentümern erstellt und für eine Bewerbung/ Vermarktung genutzt werden 3. Prüfung der Erweiterung des Marktes in der Innenstadt	ja	Zu 1. es wurde bereits ein Leerstandskataster entwickelt, welches lfd. fortgeschrieben wird Zu 2. eine gute Idee, die bereits punktuell umgesetzt wurde; Idee wird in künftiges Citymanagement aufgenommen

			4. Prüfung der Durchführung eines regionalen, grünen Markts einmal monatlich 5. Die Achse Prinzenberg-Steinstraße-Hohenexlebener Str. soll als Ganzes mit gleicher Wertigkeit als handels- sowie Dienstleistungsstandort erhalten bleiben		Zu 3. hierzu wurde bereits von der Marktgilde 2014/ 2015 eine entsprechende online-Umfrage durchgeführt: wichtigste Ergebnisse: Markt kann von Berufstätigen nicht besucht werden, deutlich mehr regionale Produkte werden gewünscht, ca. 50 % wünschten sich einen Samstagsmarkt, die Einbeziehung der Jahreszeiten wäre wichtig und eine bessere Information wäre wünschenswert – die Wünsche wurden diskutiert und auch daraufhin der bereits etablierte Frische- und Regionalmarkt ins Leben gerufen Zu 4. Diese Idee wurde und wird im Rahmen des Staßfurter Frische- und Regionalmarkts bereits umgesetzt. Zu 5. Die 3 historisch gewachsenen Einkaufsstraßen werden natürlich weiterhin ihren Fortbestand haben, Entwicklungen werden weiterhin möglich sein. Jedoch wird von Seiten des Gutachters sowie von Fachbehörden dringend empfohlen, sich auf die Ausweisung und Entwicklung <u>eines</u> Zentrums /zentralen Versorgungsbereichs zu beschränken. Somit soll einer breiten Streuung über die gesamte Stadt entgegengewirkt werden und eine leistungsfähige Einkaufszone entstehen. Nähere Erläuterung dazu siehe Konzept S. 80 ff.
--	--	--	---	--	--

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hat „1“ Bürger Einsicht in die Planunterlagen genommen und Einwände erhoben.

Bearbeitungsstand: März 2017
 Bearbeitung: Büro des Oberbürgermeisters/ Wirtschaftsförderung