

Fortschreibung des Einzelhandelskonzept für die Stadt Coswig (Anhalt)

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen

Hinweis:

Die Verweise auf Seitenzahlen etc. in der Spalte „Inhalt der Stellungnahme“ beziehen sich auf den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt) vom 03. Dezember 2018.

Die Verweise auf Seitenzahlen etc. in der Spalte „Abwägung der Stellungnahmen zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Coswig (Anhalt)“ beziehen sich auf den Bericht des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt) vom 08.04.2019.

Lfd.-Nr.	Behörde/TöB Datum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahmen zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Coswig (Anhalt)
TöB - 05	Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat 407 – Naturschutz 28.02.2019	Artenschutz Ich weise darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes nach § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) einzuhalten sind. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
TöB - 06	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege 07.03.2019	das Einzelhandelskonzept für Coswig (Anhalt) habe ich zur Kenntnis genommen. Aus denkmalfachlicher Sicht scheint vor allem die weitere Planung für die Potenzialfläche 1 (PF1, siehe S. 60) relevant. Vor einigen Jahren gab es bereits diesbezügliche Abstimmungen zwischen der Stadt Coswig und dem LDA, bei denen auf die Wichtigkeit verwiesen wurde, die Verkehrserschließung dieser Fläche ohne die Zerstörung denkmalgeschützter Bausubstanz und ohne die Entstehung städtebaulich wirksamer Baulücken in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schloss zu gewährleisten. Dieser Aspekt ist für das vorliegende Konzept gleichermaßen zu bedenken.	Die konkreten Fragen des Denkmalschutzes werden im Zuge konkreter Planungen für die Potenzialfläche geprüft. Die Formulierungen im Entwurf zum Einzelhandelskonzept werden wie folgt angepasst (S. 60): Potenzialfläche 1 wird aktuell als Parkfläche (Schotterfläche, ehem. Baubetrieb) genutzt und stellt ein perspektivisches Flächenpotenzial für größere Geschäftseinheiten (Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriefachmarkt, weiterer Fachmarkt) im zentralen Versorgungsbereich

Lfd.- Nr.	Behörde/TöB Datum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahmen zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Coswig (Anhalt)
			<p>dar. Auch hinsichtlich der Größe der Fläche und der Lage innerhalb des ZVB ist ein deutlich positiver Beitrag zur Entwicklung des Innenstadtzentrums zu erwarten, da die Wahrscheinlichkeit einer erfolgreichen Einzelhandelsansiedlung aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit als relativ gut eingeschätzt wird. Im Zuge der möglichen Verkehrserschließung ist auf die Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude in unmittelbarer Nähe des Schloss Coswig zu achten.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
<p>TöB - 08</p>	<p>Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wolfen</p> <p>27.02.2019</p>	<p>In Kapitel 2.2 sollte das Ziel 5 des Sachlichen Teilplans Daseinsvorsorge ergänzt werden: „Durch die Gemeinde ist ein Gesamtkonzept zur Flächenentwicklung und Infrastrukturausstattung im gesamten Gemeindegebiet zu entwickeln.“</p> <p>In Kap. 4.4. wird auf S. 25 auf den Durchschnitt der Grundzentren im IHK Handelsbezirk Leipzig/Dresden Bezug genommen. Da sich Coswig (Anhalt) im Kammerbezirk Halle-Dessau befindet, sollte dies korrigiert werden.</p>	<p>Die Formulierungen im Entwurf zum Einzelhandelskonzept werden wie folgt angepasst (S. 9):</p> <p>[Z 5] „Durch die Gemeinde ist ein Gesamtkonzept zur Flächenentwicklung und Infrastrukturausstattung im gesamten Gemeindegebiet zu entwickeln.“</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die Formulierungen im Entwurf zum Einzelhandelskonzept werden wie folgt angepasst (S. 25):</p> <p>Hierbei zeigt sich, dass Coswig (Anhalt) mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,76 m² je Einwohner deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner) sowie dem</p>

Lfd.- Nr.	Behörde/TöB <i>Datum</i>	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahmen zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Coswig (Anhalt)
			<p>Durchschnitt des IHK Handelsbezirks Halle/Dessau (rd. 1,67 m² VKF /Einwohner).</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>
<p>TöB - 14</p>	<p>Landkreis Wittenberg – Fachdienst Raumordnung und Regionalentwicklung</p> <p>12.03.2019</p>	<p>Im Kapitel 2.2 des Konzeptes wird auf den Sachlichen Teilplan Daseinsvorsorge eingegangen. Hier ist auch im Weiteren das Ziel 5 mit aufzunehmen: „Durch die Gemeinde ist ein Gesamtkonzept zur Flächenentwicklung und Infrastrukturausstattung im gesamten Gemeindegebiet zu entwickeln“.</p> <p>Im Weiteren wird im Kapitel 4.4 auf den Durchschnitt der Grundzentren im IHK Handelsbezirk Leipzig/Dresden Bezug genommen. Die Stadt Coswig/Anhalt befindet sich aber im Kammerbezirk der IHK Halle-Dessau.</p> <p>Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 LEntwG LSA sind Sie verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), Ihre raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig Mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24) nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.</p>	<p>s. Abwägung TöB-08</p> <p>s. Abwägung TöB-08</p> <p>Die Landesentwicklungsbehörde wurde beteiligt (TöB-01) und hat keine Bedenken oder Anmerkungen geäußert.</p>

Lfd.-Nr.	Behörde/TöB Datum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahmen zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Coswig (Anhalt)
TöB - 15	Landkreis Wittenberg – Fachdienst untere Immissionsschutzbehörde 12.03.2019	<p>Mit der konkreten Umsetzung dieses Konzeptes verbundene erkennbare Umweltauswirkungen werden zum einen temporär aber auch dauerhaft sein. Während der Bautätigkeiten zum Neu-, Um- und Ausbau von Versorgungsbereichen und Einzelhandelsstandorten ist i. d. R. mit Baulärm und Luftverunreinigungen (Abgase, Staub) durch den Einsatz von (Bau)Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen. Nachteile und Belästigungen für die Wohnnachbarschaft können hierbei je nach Nähe des betreffenden Standortes und Umfang der baulichen Maßnahmen – zumindest temporär - nicht ganz ausgeschlossen werden.</p> <p>Dauerhafte Betroffenheiten vornehmlich hinsichtlich Luftverunreinigungen (Fahrzeugverkehr zur Anlieferung und Abholung, Kundenverkehr, Betrieb von Abluftanlage etc.), Lärm (Fahrzeug- bzw. Kundenverkehr, Heiz- und Lüftungsanlagen etc.) und Licht (Reklame, Fahrzeugverkehr) können durch den Betrieb von neuen sowie um- und ausgebauten Verkaufs- und Versorgungseinrichtungen entstehen.</p> <p>Dafür zu einem späteren Zeitpunkt noch zu stellende Bauanträge sind hinsichtlich dieser Belange eingehend zu prüfen und u. U. gutachterlich beurteilen zu lassen, zumal in gewisser Entfernung mit Sicherheit auch Wohnnutzung vorhanden und deshalb schon dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen wirksam zu begegnen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen werden bei den weiteren Verfahren und Planungsschritten mitbetrachtet.</p>
TöB - 16	Landesstraßenbau- behörde Regionalbereich Ost 20.02.2019	<p>Im Rahmen der Erstellung sind die Auswirkungen auf den Verkehr mitzubetrachten und entsprechende Aussagen zu treffen. Es sollten Handlungsempfehlungen und Entwicklungsziele ausgesprochen werden, die im Rahmen der Bauleitplanung vertiefend zu betrachten sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen werden bei den weiteren Verfahren und Planungsschritten mitbetrachtet..</p>
TöB - 17	Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau 17.03.2019	<p>Die uns vorliegenden handelsrelevanten Daten für die Stadt Coswig unterscheiden sich zum Teil vom Datenmaterial, das von „Stadt + Handel“ für das Konzept bereitgestellt wurde. Im IHK-Handelsatlas wird für Coswig eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von <u>6.021 Euro je Einwohner</u> ausgewiesen, was 87 % des bundesdeutschen Durchschnitts entspricht. Die Einzelhandelszentralität weist laut letzter Erhebung aus dem Jahr 2018 für die Stadt Coswig einen Wert von 0,54 auf (im Konzept sind es 0,48). Trotz dieses Unterschieds gilt für beide Zahlen der identische Befund: es fließt in erheblichem Umfang Kaufkraft aus der Stadt ab – vermutlich in die benachbarten Mittelzentren Wittenberg und Dessau-Roßlau.</p>	<p>Die Unterschiede in der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft leiten sich aus der unterschiedlichen Methodik ab. Der IHK-Handelsatlas für Halle/Dessau wurde durch die GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ausgearbeitet, welche üblicherweise auf Daten von MB Research zurückgreift. Die Betrachtung von Stadt + Handel agiert hingegen mit einer Datenbasis der IFH Retail Consultants.</p>

Lfd.- Nr.	Behörde/TöB Datum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahmen zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Coswig (Anhalt)
		<p>Laut Handelsatlas weist Coswig eine Gesamtverkaufsfläche von 7.315 m² auf - laut Einzelhandelskonzept von Stadt + Handel sind es 9.400 m². Diese Differenz lässt sich für uns allerdings nicht mehr durch methodische Unterschiede bei der Erfassung erklären! Woher stammt diese erhebliche Abweichung?</p>	<p>Entsprechend weicht die Einzelhandelszentralität ebenfalls ab.</p> <p>Es werden keine Änderungen im Konzept erforderlich.</p> <p>Die Differenz der Gesamtverkaufsfläche lässt sich auf zwei Punkte zurückführen. Einerseits hat es Veränderungen im Bereich des großflächigen Einzelhandels gegeben. Ein Lebensmittelmarkt hat seine Verkaufsfläche durch einen Neubau erweitert. Diese Erweiterung wird durch das Konzept beachtet.</p> <p>Andererseits kann ein weiterer Teil der Differenz auf Unterschiede des Erhebungsgebietes zurückgeführt werden. Im IHK-Handelsatlas Halle-Dessau 2012/2013 wird auf Seite 445 für Coswig unter Punkt</p> <p>e) Einwohner im zentralörtlichen Erhebungsreich (bei Abweichungen durch Gemeindegebietsreform) eine Einwohnerzahl für Coswig (Anhalt) von 8.540 Einwohner angegeben. Entsprechend der Ausführungen der Stellungnahme bezüglich der Veränderungen der Gesamtverkaufsfläche („Rückgang der Gesamtverkaufsfläche um 8,6% im Zeitraum von 2012 bis 2016) ist davon auszugehen, dass das Erhebungsgebiet beibehalten wurde.</p>

Lfd.- Nr.	Behörde/TöB Datum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahmen zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Coswig (Anhalt)
		<p><u>zu Punkt 5 „Leitlinien“</u></p> <p>Die geplanten Ziel-Zentralitäten vor allem für das Segment des kurzfristigen Bedarfs sind aus stadtplanerischer Sicht sicher wünschenswert – die IHK hält sie allerdings für <u>äußerst ambitioniert</u>. Uns fehlt dabei auch der methodische Hintergrund, auf welcher Basis die im Konzept vorgelegten Ziel-Zentralitäten (und vor allem hinsichtlich ihrer Unterscheidung in stationären und Online-Anteil) zustande gekommen sind. Gibt es hierfür passende Vergleichszahlen aus Kommunen mit ähnlicher Einzelhandelsstruktur wie Coswig? Aufgrund dieser ungeklärten methodischen Fragen sind für die IHK auch die daraus abgeleiteten Entwicklungspotenziale für die einzelnen Segmente je Bedarfskategorie (Seite 48) nicht abschließend nachvollziehbar. Differenziert bewerten wir insbesondere die Aussagen zum kurzfristigen Bedarf. Eine Erweiterung des etablierten Drogeriefachhandels halten wir – auch angesichts der im Handelsatlas skizzierten Trends – hier im Bereich der Nahversorgung eines Grundzentrums für gut nachvollziehbar. Hingegen erschließt sich uns das sehr weit gefasste Potenzial für einen weiteren großen Fachmarkt im Lebensmitteleinzelhandel nicht!</p>	<p>Die Erhebungen von Stadt + Handel beachten hingegen das gesamte Stadtgebiet mit einer Anzahl von 12.351 Einwohner im Erhebungsgebiet.</p> <p>Entsprechend ist das Erhebungsgebiet deutlich größer. Ein Vergleich mit den aktuellen Daten ist aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit nicht möglich.</p> <p>Es werden keine Änderungen im Konzept erforderlich.</p> <p>Grundsätzlich ist anzumerken, dass bei der Herleitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale bzw. der Zielzentralitäten die Abgrenzung eines Marktgebietes Berücksichtigung findet. Der zu erwartende Abfluss der Kaufkraft in den Online-Handel und die sich daraus ergebene geringere Zielzentralität wurde anhand der Studie „Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren.“ des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung ermittelt.</p> <p>Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von bis zu 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am Versorgungsauftrag plausibel, da entsprechend der Begründung zu Ziel 52 des LEP 2010 („<i>Dabei ist es die Aufgabe aller Zentralen Orte, in ihrem Verflechtungsbereich eine verbrauchernahe</i></p>

Lfd.- Nr.	Behörde/TöB Datum	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahmen zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Coswig (Anhalt)
			<p><i>Grundversorgung zu sichern.“) diese Sortimente grundsätzlich von Zentralen Orten gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen. Aktuell sind im Lebensmitteleinzelhandel deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Die Ansiedlung eines weiteren Supermarktes in einem Grundzentrum mit rd. 12.400 Einwohner erscheint vor diesem Hintergrund angemessen. Hier sollte entsprechend des Konzeptes auf eine Stärkung des Innenstadtzentrums durch einen Magnetbetrieb abgezielt werden.</i></p> <p>Grundsätzlich liefert der auch auf Basis der Zentralität ermittelte absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen einen ersten Anhaltswert und keine Demarkationslinie für künftige städtebaulich begründete Standortentscheidungen. Dies wird im Einzelhandelskonzept nachvollziehbar erörtert.</p> <p>Es werden keine Änderungen im Konzept erforderlich.</p>
TöB - 19	Stadt Lutherstadt Wittenberg – Stadtentwicklung – Stadtplanung 20.02.2019	In Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung (LEP 2010), hier Ziele Z 35 und Z 46 und der Regionalplanung (REP, Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg“, 2014), hier Ziel Z 3 einschließlich dessen Begründung, sollte im Einzelhandelskonzept der Stadt Coswig (Anhalt) eindeutig auf die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen mit Geschossflächen < 1.200 m ² und daraus resultierend Verkaufsflächen bis max. 800 m ² in Grundzentren reflektiert werden.	Die Steuerungsleitsätze I, II und III gehen auf die Begrenzung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante, zentren- und nahversorgungsrelevante sowie nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente ein. Für nicht-zentrenrelevante Sortimente weist der Leitsatz III eindeutig aus, dass großflächige Neuansiedlungen nicht möglich sind. Für zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante

Lfd.- Nr.	Behörde/TöB <i>Datum</i>	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahmen zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Coswig (Anhalt)
		<p>Die Darstellung des Bedarfs an einem Lebensmittelvollsortimenter als großer Fachmarkt im Kap. 5.1.3 mit den verwendeten Flächenangaben zur Verkaufsfläche kann den Schluss zulassen, dass Handelseinrichtungen, die dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen sind, vorgesehen werden sollen.</p>	<p>Sortimente wird anhand der Fußnoten 38 (S. 90) sowie 39 (S. 91) eine Orientierung an den Zielen des LEP sowie des Regionalplans empfohlen. Bei den zentrenrelevanten Sortimenten werden die Formulierungen im Entwurf zum Einzelhandelskonzept wie folgt angepasst (S. 91; Tabelle 11): Die Ansiedlung eines großen Fachmarkt/discounters (i.d.R. über 800 m²) wird nicht weiter in der Handlungsmatrix vorgesehen. Die Ansiedlungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen sich maximal an Fachmärkten (i.d.R über 400 m²) orientieren.</p> <p>Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</p> <p>Entsprechend Ziel 52 des LEP 2010 ist auch in Grundzentren die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe möglich. Entsprechend Ziel 3 des „Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ in der Fassung vom 27.03.2014 wird die Kernstadt von Coswig (Anhalt) als Grundzentrum festgelegt. Die Ausweisungen von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen ausschließlich der Grundversorgung dienen und</p>

Lfd.- Nr.	Behörde/TöB <i>Datum</i>	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung der Stellungnahmen zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Coswig (Anhalt)
			<p>die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfassen. Unter Beachtung der aktuellen Standortanforderungen der Betreiber von Lebensmittelmärkten ist somit auch für Coswig (Anhalt) die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel unter Beachtung von landesplanerischen und städtebaulichen Gründen sinnvoll und entspricht den Vorgaben des LEP 2010.</p> <p>Es werden keine Änderungen im Konzept erforderlich.</p>

Von den folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen, bedenken oder Hinweise vorgebracht:

TÖB-01: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt – Referat 24 – Sicherung der Landesentwicklung (13.03.2019)

TÖB-02: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt – Referat Immissionsschutz (12.03.2019)

TÖB-03: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt – Referat 404 - Wasser (04.03.2019)

TöB-04: Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt – Referat 405 - Abwasser (05.03.2019)

TöB-07: Landesamt für Verbraucherschutz Sachsen-Anhalt – Fachbereich 5 Arbeitsschutz – Dezernat 54 – Gewerbeaufsicht Ost (07.02.2019)

TöB-09: Landkreis Wittenberg – Fachdienst Straßenverkehr (12.03.2019)

TöB-10: Landkreis Wittenberg – Fachdienst Bauordnung (12.03.2019)

TöB-11: Landkreis Wittenberg – Fachdienst untere Abfall- und Bodenschutzbehörde (12.03.2019)

TöB-12: Landkreis Wittenberg – Fachdienst untere Wasserbehörde (12.03.2019)

TöB-13: Landkreis Wittenberg – Fachdienst untere Naturschutzbehörde (12.03.2019)

TöB-18: Stadt Dessau-Roßlau – Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt – Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste (09.03.2019)

TöB-20: Stadt Zerbst/Anhalt – Bau- und Liegenschaftsamt (15.02.2019)

TöB-21: Gemeinde Wiesenburg/Mark (04.03.2019)