



Stadtverwaltung Tanna • Markt 1 • 07922 Tanna

Stadt Gefell
Markt 11
07926 Gefell

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen: 629

Bei Schriftwechsel und Rückfragen bitte stets angeben!

Abteilung: Bauamt/Liegenschaften

Name: Herr Rudolph

Telefon: 036646 2808 - 21

Datum: 03.12.2020

SSID: 042745

Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet "Lebensmittelmarkt Schleizer Straße" in Gefell

**Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahme der Stadt Tanna

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf die o.g. Thematik sowie insbesondere das Schreiben der KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH vom 20.10.2020 teilen wir Ihnen mit, dass die vorliegenden Unterlagen geprüft und erörtert wurden.

Unsererseits sind in Hinsicht auf die der Vorlage beigefügte „Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes Netto Marken-Discount in der Stadt Gefell“ der BBE Handelsberatung GmbH - und in diesem Sinne das Planwerk selbst berührend - Anregungen zu äußern:

Demnach sollte aus unserer Sicht nochmals kritisch hinterfragt werden, inwiefern durch die Ansiedlung des Netto-Marktes „... der Nahversorgungsstandort insgesamt eine sinnvolle Ergänzung ...“ erfährt, „... die zur Sicherung und Stärkung der Grundversorgung sowohl im Stadtgebiet als auch im Grundzentrum insgesamt beiträgt.“

Der in der Analyse dargelegten Argumentation folgend würde der gegenwärtig realisierte Grad des Verhältnisses Verkaufsfläche zu örtlichem Bevölkerungspotential (Ausstattung je EW / durchschnittlicher Besatz) von 105% des Bundesdurchschnitts für Supermärkte und Discounter durch die Ansiedlung des Netto-Marktes auf 150 % des Bundesdurchschnittes angehoben werden. Die im gleichen Zusammenhang vorgenommene Relativierung dieses erheblich abweichenden Dichte-Index zeigt sich nicht ausreichend begründet. Diesbezüglich zugleich getätigte Aussagen für die Stadt Gefell, wonach „... die angebotsseitige Ergänzung durch den geplanten Netto-Markt ... zukünftig eine Gesamtausstrahlung in Verbindung mit dem Lidl-Standort induzieren (wird) ...“ oder „... sich zukünftig Kopplungspotenziale für beide Anbieter ergeben können ...“ sind aus unserer Sicht dabei eher als Thesen zu verstehen.

Achtung: Für den Versand von digitalen Rechnungen verwenden Sie bitte die E-Mail: rechnung@stadt-tanna.de !

Anschrift:
Stadt Tanna
Markt 1
07922 Tanna

Öffnungszeiten:
Dienstag 09:00 – 12:00, 14:00 – 18:00 Uhr
Donnerstag 09:00 – 12:00, 14:00 – 17:00 Uhr
Freitag 09:00 – 12:00 Uhr
Samstag 09:00 – 11:00 Uhr

Kontakt:
Telefon: (036646) 2808 - 0
Telefax: (036646) 2808 - 28
Internet: www.stadt-tanna.de
E-Mail: rathaus@stadt-tanna.de

Bankverbindungen
Kreissparkasse Saale-Orla
BLZ 830 505 05
Konto: 10359
BIC: HELADEF1SOK
IBAN: DE97 8305 0505 0000 0103

Die als auszuschließend herausgearbeiteten „existenziellen Wirkungen“ des Vorhabens für die weiteren Nahversorgungsstandorte (Bezug Umverteilungsquoten für den Lidl-Standort an der Schleizer Straße in Gefell und daraus resultierende Umlenkungseffekte) werden mit „... der starken Marktposition des Marktes und den Synergieeffekten, die sich zukünftig aus der Ansiedlung des Netto-Marktes ergeben ...“ begründet – dies wird bezweifelt und sollte nochmals kritisch erörtert werden.

In der Analyse wird umfangreich auf die Wirkungen des Vorhabens auf das funktionsteilige Grundzentrum eingegangen. Dies nicht zuletzt in Hinsicht auf die Tatsache, wonach „... der erwartete Planumsatz, der mit Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht.“ Den Ausführungen zur Ermittlung der potentiellen Umverteilungsquoten in Hinsicht auf den Discounter diska an der Koskauer Straße in Tanna und der hieraus resultierenden Bewertung, wonach diese gering einzuschätzen sind, kann gefolgt werden. In diesem Zusammenhang ist jedoch kritisch anzumerken, dass die mit der Benennung des Ortskernes von Tanna erfolgte Bestimmung als „faktischer zentraler Versorgungsbereich“ aus unserer Sicht nicht korrekt ist. Wenngleich sich in dem bezeichneten Bereich der in seinem historischen Kontext heraus gebildete städtebauliche „Mittelpunkt“ befindet, ist dieser nicht als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Tanna identifizierbar bzw. mit einem solchen gleichzusetzen. Insofern sollten auf diese Zuordnung basierende Begründungen hinsichtlich der Auswirkungen der Ansiedlung des Marktes in Gefell auf die Stadt Tanna geprüft werden.

Wenngleich die Stellungnahme der Stadt gegenüber dem benannten Zieltermin verspätet ausgefertigt wird, bitten wir Sie darum, diese bei der Qualifizierung des Planwerkes – somit bereits zu diesem frühen Zeitpunkt der Ermittlung relevanter Aspekte – zu berücksichtigen und eine Auseinandersetzung im Vorfeld der Entwurfsfassung zu führen.

Für Fragen stehe ich Ihnen gern zu Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.



Bernd Rudolph
Leiter Bauamt/Liegenschaften