Einzelhandels- und Zentrenkonzept Zwickau 2035

(1. Fortschreibung des EZK 2010)

- 28. Juli 2023 -

Auftraggeber:

Stadt Zwickau
Büro Wirtschaftsförderung
Katharinenstraße 11, 08056 Zwickau
www.zwickau.de

Frau Sandra Hempel
Frau Annette Herrmann

Verfasser:

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

Herr Dipl.-Ing. Marc Schwade

Projektnummer: Zwickau 0723-01

Datenstand: Januar 2020 / zuletzt fortgeschrieben November 2022

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.

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.

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung 7

Teil A: Methodik 12

1. Aufgabenstellung 13
1.1 Steuerungsfunktion 13
1.2 Stellung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 14

2. Methodisches Vorgehen 15

Teil B: Markt- und Standortanalyse 17

3. Landesraumordnung 18
3.1 Versorgungsauftrag 18
3.2 Reglementierungen für großflächige Einzelhandelsvorhaben 18

4. Regionalplanung 22
4.1 Versorgungsauftrag 22
4.2 Reglementierungen für großflächige Einzelhandelsvorhaben 22

5. Städtebauliche Entwicklungskonzepte 25
5.1 INSEK Zwickau 2030 / 2035 25
5.2 Handlungskonzept Wirtschaft 2025 25

6. Einzugsgebiet Oberzentrum Zwickau 27
6.1 Einzugsgebiet Innenstadtzentrum 27
6.2 Einzugsgebiet Sonderstandorte 29
6.3 Raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot 31

7. Bevölkerungs- und Nachfrage 33
7.1 Bevölkerungsentwicklung 33
7.2 Altersstruktur 35
7.3 Pendlerbewegung Stadt-Umland 36
7.4 Kaufkraft -/ Nachfragepotenzial 37
7.5 Handelszentralität & Kaufkraftbindung 39

8. Kaufkraft- und Nachfrageentwicklung 2035 44
8.1 Tendenzen Einzelhandelsumsatz 44
8.2 Tendenzen Online-Handel 46
8.3 Kaufkraft- / Nachfragepotenzial 2035 48

9. Entwicklungspotenzial für Sortimentsverkaufsflächen 51
9.1 Kaufkraft-/Nachfragepotenzial 51
9.2 Tendenzen Flächenproduktivität 51
9.3 Verkaufsflächenpotenziale Warengruppen/Sortimente 52

Teil C: Entwicklungschancen Innenstadt 56

10. Zentraler Versorgungsbereich ›Innenstadtzentrum‹ 57
10.1 Abgrenzungskriterien 58
10.2 Innenstadtzentrum 58
10.3 Räumliche Abgrenzung 59

11. Angebotsstruktur 64
11.1 Bekleidung & Accessoires 64
11.2 Hobby & Verschenken 67
11.3 Einrichten & Ausstatten 68
11.4 Gesundheit & Pflege 70
11.5 Bauen & Möblieren 71
11.6 Periodischer Bedarf 72
11.7 Gastronomie 75

12. Handlungsdruck Innenstadtzentrum 76
12.1 Grundlegende Transformation erforderlich 76
12.2 Tendenzen Fachhandelsentwicklung 77

13. Chancen & Maßnahmen Innenstadtzentrum 80
13.1 Starker Fachhandel 80
13.2 Aktive Steuerung des Einzelhandels außerhalb des Innenstadtzentrums 81
13.3 Örtliche Kundengruppen stärker ansprechen 82
13.4 Chancen im Online-Handel 85
13.5 Branding & Marketing 87
13.6 Erreichbarkeit 90
13.7 Entwicklungsstrategie Zukunftsfähige & Lebendige Innenstadt 91

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

Teil D: Einzelhandelssteuerung 94

14. Konzentrationsziele 95
14.1 Konzentrationsziel ›Zentrenrelevante Sortimente‹ (Zentrenrelevante Sortimente des Innenstadtzentrums) 95
14.2 Konzentrationsziel ›Nahversorgungsrelevante Sortimente‹ (Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung) 97
14.3 Konzentrationsziel ›Fachhandel‹ 99
14.4 Konzentrationsziel ›Sonderstandorte‹ 101
14.5 Konzentrationsziel ›Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente‹ 103
14.6 Konzentrationsziel ›Verkaufsstelle‹ (Werksverkauf) 104

15. Sortimentsliste 105
15.1 Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung (Nahversorgungsrelevante Sortimente) 105
15.2 Zentrenrelevante Sortimente des Innenstadtzentrums (Zentrenrelevante Sortimente) 107
15.3 Sortimentsliste Zwickau 2035 109
15.4 Nicht-zentrenrelevante Sortimente 110
15.5 Abweichung von LEP Sachsen & Handlungsanweisung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ 112

16. Prüfschema Einzelhandelssteuerung & Standortfindung 113

Teil E: Nahversorgungskonzept 116

17. Versorgungsstruktur Nahversorgung 117
17.1 Räumliche Abdeckung 117
17.2 Verkaufsflächenpotenzial Aktuell & Prognosejahr 2035 119
17.3 Versorgungsstruktur Betriebstypen 121
17.4 Handlungsdruck Nahversorgung: Rückbauziel (Überversorgung) 122
17.5 Handlungsdruck Nahversorgung: Kein Ausbau SB-Warenhäuser & Großer Supermarkt 123
17.6 Handlungsdruck Nahversorgung: Entwicklungstendenzen Lebensmittelmärkte 124

18. Standortkategorien 125
18.1 Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ 125
18.2 Ergänzende städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte 127
18.3 Standorte ohne künftige Nahversorgungsfunktion 128
18.4 Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung 129

19. Stadtteil Mitte 130
19.1 Innenstadt /Mitte-Süd 130
19.2 Mitte-West 135
19.3 Mitte-Nord 143
19.4 Mitte-Nordvorstadt 146

20. Stadtteil Nord 149
20.1 Pölbitz 149
20.2 Weißenborn 158
20.3 Mosel / Schlunzig 163
20.4 Niederhohndorf, Hartmannsdorf, Oberrothenbach, Crossen, Schneppendorf 166

21. Stadtteil Ost 168
21.1 Eckersbach West (E1-E4) 168
21.2 Eckersbach Ost (E5-I/II) / Auerbach 175
21.3 Eckersbach Süd (E5- II) / Trillerberg 183
21.4 Eckersbach Siedlung / Äußere Dresdener Straße, Pöhlauer Straße 186
21.5 Pöhlau 189

22. Stadtteil West 191
22.1 Marienthal Ost 191
22.2 Marienthal West 201
22.3 Brand sowie Reichenbacher Straße/Freiheitssiedlung 204

23. Stadtteil Süd 206
23.1 Schedewitz / Geinitzsiedlung 206
23.2 Niederplanitz 211
23.3 Neuplanitz 215
23.4 Oberplanitz / Cainsdorf 225
23.5 Bockwa 233
23.6 Oberhohndorf, Hüttelsgrün, Rottmannsdorf 237

24. Zusammenfassende Bewertung 239
24.1 Künftige Verkaufsflächenausstattung 239
24.2 Städtebauliche Atypik (Nahversorgung) & Keine negativen städtebaulichen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO 239
24.3 Vereinbarkeit mit der Raumordnung 242

25. Festsetzungsempfehlungen: Städtebauliche Begründung 245
25.1 Nahversorgungszentren & städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte 245
25.2 Fremdkörper 250

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

25.3 Weiterer Nahbereich 250

Teil F: Sonderstandortekonzept 251

26. Sonderstandorte 252
26.1 Abgrenzungskriterien 252
26.2 Standortsystem 253

27. Sonderstandort Pölbitz – Schubertstraße / Franz-Mehring-Straße West/Ost (Kaufland u.a., Fashion Outlet u.a.) 254
27.1 Ost: Schubertstraße / Franz-Mehring-Straße Ost 255
27.2 West: Schubertstraße / Franz-Mehring-Straße West 258
27.3 Steuerungsaufgaben für Sonderstandort Pölbitz 261

28. Sonderstandort Pölbitz – Leipziger Straße Nord (Baumarkt u.a.) 263

29. Sonderstandort Eckersbach - Äußere Dresdner Straße (Kaufland u.a.) 266

30. Sonderstandort Schedewitz – Äußere Schneeberger Straße (Glück-Auf Center) 269
30.1 Teilbereich 1: Einkaufszentrum 270
30.2 Teilbereich 2: Möbelmarkt 271
30.3 Teilbereich 3: Bau-/Gartenmarkt 272
30.4 Teilbereich 4: Elektrofachmarkt 273
30.5 Teilbereich 5: Matratzenfachmarkt 274
30.6 Tankstelle 275
30.7 Steuerungsaufgaben für Sonderstandort Schedewitz – Äußere Schneeberger Straße 275

31. Sonderstandort Schedewitz – Oskar-Arnold-Straße West/Ost 277
31.1 Oskar-Arnold-Straße West 278
31.2 Oskar-Arnold-Straße Ost 281
31.3 Steuerungsaufgaben für Sonderstandort Schedewitz Oskar-Arnold-Straße 283

32. Sonderstandort Niederplanitz – Am Westsachsenstadion (Jawoll u.a.) 286

33. Sonderstandort Reichenbacher Straße West (Bau-/Gartenmarkt, Bodenbelagsmarkt) 289

34. Sonderstandort Marienthal – Brander Weg (Baumarkt u.a.) 292

35. Großflächenstandort Reichenbacher Straße / Olzmannstraße (Bekleidungshaus) ohne Funktion als Sonderstandort 294

36. Festsetzungsempfehlungen: Städtebauliche Begründung 296
36.1 Sonderstandorte 296
36.2 Fremdkörper 299

Teil G: Weitere Einzelhandelsstandorte 300

37. Gewerbe- und Industriegebiete 301
37.1 Verkaufsstelle (Werksverkauf, Handwerkerprivileg) 301
37.2 Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente 301

38. Wohn- und Mischgebiete 302

39. Tankstellen 303

Teil H: Verfahren 304

40. Beteiligung 305
40.1 Befragung der Betriebe 305
40.2 Beteiligungen 305
40.3 Behördenbeteiligung 306

41. Integrationspflicht für Flächennutzungsplan der Stadt Zwickau 307
41.1 Hinweise für Darstellung im Flächennutzungsplan 307

42. Rechtsverbindliche Umsetzung 308
42.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept ohne Rechtswirkung 308
42.2 Strategie für den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) 308
42.3 Strategie für den beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB) 309
42.4 Selbstbindungsbeschluss: städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB 310

43. Abwägung unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumsschutzes 311
43.1 Mittelfristige Überprüfung 313

Anhang 314

44. Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" 315

45. Nahversorgungskonzept 2035 – Nahversorgungszentren & Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte 316

46. Sonderstandortkonzept 2035 - Sonderstandorte 317

47. Abbildungsverzeichnis 318

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

48. Glossar 323

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

ZUSAMMENFASSUNG

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

Anlass: Seit der Aufstellung des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2010 haben sich Flächen-, Branchen- und Sortimentszusammensetzungen der Zwickauer Einzelhandelslagen sowie Betreiber-, Kundenanforderungen und die Einzelhandelsstruktur als Ganzes umfassend verändert und erfordern eine Fortschreibung von Zentren-, Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzept sowie der Steuerungsziele zugunsten einer zukunftsfähigen Innenstadt, Nahversorgung und oberzentralen Versorgung.

Das Innenstadtzentrum steht massiv unter Druck. Die bereits heute bestehende Funktionsschwäche des Zwickauer Innenstadtzentrums zeigt sich offenkundig in der für ein Oberzentrum der Größe Zwickaus zu geringen Passantenfrequenz nicht nur in der B-Lage, sondern auch in der A-Lage, die auch im Vergleich zu den Großflächenstandorten im weiteren Stadtgebiet deutlich zurückbleibt. Der Online-Anteil nimmt vor allem in den Leitbranchen des Innenstadtzentrums stetig zu (insbes. Bekleidung, Schuhe, Accessoires) und wird den Einzelhandel bundesweit als maßgeblichen Anziehungspunkt eines Innenstadtzentrums weiter zurückdrängen. Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zwickau und der Region wird die Entwicklungspotenziale des Innenstadtzentrums weiter einengen und den Wettbewerb mit den Großflächenstandorten im weiteren Stadtgebiet verstärken.

Steuerungserfordernis (Teil D): Um weiteren Funktionsverlusten des Innenstadtzentrums entgegenzuwirken, bedarf es einer strikten Lenkung der zentrenrelevanten Sortimente allein auf das Innenstadtzentrum (Konzentrationsziel; Teil D). Außerhalb ist nicht nur die Neuansiedlung, sondern auch der weitere Ausbau zentrenrelevanter Sortimente an Bestandsstandorten konsequent für das gesamte Stadtgebiet zu unterbinden, wie etwa an den Sonderstandorten, in Nahversorgungszentren oder in Gewerbe-, Misch- und Wohngebieten. Welche Sortimente als zentrenrelevant einzustufen sind und unter dieses Steuerungsregime fallen, ergibt sich sowohl aus dem Innenzentrumsbestand als auch aus der für das Innenstadtzentrum angestrebten Branchenprofilierung und wird mit der Sortimentsliste (Teil D) abschließend bestimmt.

Zentrenkonzept: Die Einzelhandelsstandorte des Stadtgebietes werden künftig unterschiedliche Versorgungsfunktionen übernehmen und dies in einem abgestuften System von Zentren:

- Innenstadtzentrum: Übergeordnetes Hauptzentrum für die Versorgung der Gesamtstadt und des Oberzentrumumlandes, vorrangig mit zentrenrelevanten Sortimenten.
- Sonderstandorte: Dem Hauptzentrum untergeordnete Einzelhandelsschwerpunkte im weiteren Stadtgebiet, die das Hauptzentrum in der Versorgung der Gesamtstadt und des Oberzentrumumlandes ergänzen in der Breitstellung großflächiger Angebote, vorrangig für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente.
- Nahversorgungszentren: Dem Hauptzentrum untergeordnete und in den einzelnen Stadtteilen Zwickaus gelegene Zentren für die verbrauchernahe Versorgung der Stadtteilbevölkerung, konzentriert auf nahversorgungsrelevante Sortimente.
- Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte: Dem Hauptzentrum und den Nahversorgungszentren untergeordnete Standorte, mit denen die Nahversorgungszentren in der Stadtteilnahversorgung ergänzt werden, um eine lückenlose fußläufige Nahversorgung in den Bevölkerungsschwerpunkten sicherzustellen mit ausschließlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Funktionsstärkung Innenstadtzentrum (Teil C): Für die Profilierung kann das Innenstadtzentrum auf eine dominante Fachhandelslandschaft aufbauen, die rund 61% aller Einzelhandelsbetriebe des Innenstadtzentrums stellt. Der Zwickauer Fachhandel fokussiert sich auf Nischen und hochwertige Angebote und hebt sich damit gegenüber den auf den Mainstream orientierten Ketten ab und bringt dadurch eine

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

besondere Profilierung gegenüber den Zwickauer Sonderstandorten und Nahversorgungszentren sowie gegenüber den Innenstädten der umliegenden Mittelzentren aus dem Verflechtungsraum des Oberzentrums Zwickaus hervor. Zur Stärkung und Entwicklung des Innenstadtzentrums ist folglich neben den zentrenrelevanten Sortimenten vor allem auch der Fachhandel im Innenstadtzentrum künftig zu konzentrieren. Hierfür sind Neuansiedlungen sowie der Ausbau des Fachhandels außerhalb des Innenstadtzentrums konsequent planungsrechtlich zu unterbinden.

Grundlegende Transformation erforderlich: Die Rolle des Einzelhandels und der handelsnahen Dienstleistungen als tragende Magnetfunktion des Innenstadtzentrums wird in Zukunft jedoch weiter nachlassen. Die dringend erforderliche Belebung des Innenstadtzentrums und seiner Funktionsstärkung wird allein mit dem Einzelhandel und der handelsnahen Dienstleistung dauerhaft nicht erzielbar sein. Zugleich erfasst der Bevölkerungs- und Strukturwandel bereits weitere klassische Schlüsselfunktionen des Innenstadtzentrums (Museen, Theater, öffentlicher Nahverkehr etc.).

Für ihre Besucher erzeugt das Innenstadtzentrum bislang kein in sich zusammenhängendes Gefüge, weder in einzelnen Funktionen, noch in optischer und atmosphärischer Wirkung. Selbst in seiner Kernzone sind nur wenige Inseln in sich funktions- und tragfähig, grenzen aber unmittelbar an geschwächte oder Trading-down-Bereiche an, die damit drückend in sie einstrahlen (z.B. Hauptstraße, Äußere Plauensche Straße). Der öffentliche Raum spricht vielfach in seiner Funktionalität nur einen begrenzten Ausschnitt von Nutzergruppen und ihre Anforderungen an (z.B. Domplatz, Peter-Breuer-Str., Kornmarkt) und weist oft Lücken selbst in der Standardgestaltung und -ausstattung auf. Frequenzstarke Nutzungen ballen sich zentral (wie Hauptmarkt), so dass sich Synergien nur für unmittelbar umliegende, nicht jedoch für andere Innenstadtbereiche einstellen. Zentralste Standorte, wie Domplatz/ Hauptstraße / Marienstraße wirken folglich zu unbelebt.

In der Konsequenz wird eine tragfähige Funktionsstärkung des Innenstadtzentrums zukünftig nur dann gelingen, wenn eine grundlegende Transformation des Innenstadtzentrums und der angrenzenden Innenstadt eingeleitet wird. Dies hin zu einem Zentrum, das Besuchern vielfältige Besuchsgründe liefert und mit seinen verschiedenen öffentlichen und privaten Räumen unterschiedliche Nutzergruppen und deren Anforderungen bedient. Einen wesentlichen Baustein bildet insbesondere die bereits in Aufstellung befindliche „Entwicklungsstrategie Zukunftsfähige & Lebendige Innenstadt“, in die sich die Ergebnisse der vorliegenden 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 (und weiterer Städtebaulicher Gesamtkonzepte, wie etwa das INSEK 2035 etc.) einspeisen.

Zukunftsfähige Nahversorgung am Wohnstandort (Teil E): Der wohnortnahen Erreichbarkeit des periodischen/täglichen Grundbedarfs kommt wegen der eingeschränkten Mobilität vieler Menschen, angesichts der demographischen Entwicklung mit zunehmendem Seniorenanteil und des zunehmend engen Zeitbudgets junger Familien eine besondere Bedeutung zu. Zwickauer Ziel der nachhaltigen Nahversorgung ist es, die periodische Grundversorgung fußläufig bewerkstelligen zu können. Für die Kernstadt Zwickaus erzielen die bestehenden Lebensmittelmärkte in den Wohnquartieren gegenwärtig eine hohe fußläufige räumliche Abdeckung, die eine Bereitstellung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in einer fußläufigen Entfernung von rund 600 Metern bzw. in ca. 10 bis 15 Minuten Gehzeit gewährleistet, und dauerhaft zu erhalten, zu stärken und zu entwickeln ist. Dies jedoch nur soweit, wie sie das Innenstadtzentrum, die anderen Nahversorgungszentren und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Sie dienen der Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (Konzentrationsziel; Teil D).

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

Bereits heute besteht jedoch eine Überversorgung an Verkaufsflächen von nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die mit der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bis 2035 auf rund 5.830 m² anwachsen wird. Mit dem damit verbundenen Konkurrenzdruck geraten die Nahversorgungszentren und städtebaulich integrierten Standorte und damit die sehr gute räumliche Abdeckung stark unter Druck. Ziel des Nahversorgungskonzeptes ist es daher, diese Überversorgung abzubauen (Rückbauziel), gleichzeitig jedoch die Nahversorgungszentren und die hohe fußläufige räumliche Abdeckung durch städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte aufrecht zu erhalten und zukunftsfähig aufzustellen. Da die in ihnen gelegenen Lebensmittelbetriebe häufig nicht mehr eine zukunftsfähige Flächengröße aufweisen, ist diesen Betrieben jedoch eine Erweiterung ihrer Verkaufsfläche einzuräumen (Lebensmittel-Discounter max. 1.200 m² VK / Lebensmittelvollsortimenter max. 1.800 m² VK; Ableitung Obergrenzen siehe Nahbereiche). Um einer damit verbundenen weiter steigenden Überversorgung wiederum entgegenzutreten, werden mit dem Nahversorgungskonzept für jeden Nahbereich eines Stadtteils aus der Gesamtheit seiner Standorte die städtebaulich erforderlichen Standorte herausgelöst sowie ihre künftig zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen benannt. Den Standorten, die künftig städtebaulich entbehrlich sind (z.B. in Gewerbegebieten oder mit geringem Wohnanteil im fußläufigen Einzugsgebiet) werden dagegen bewusst keine weiteren Verkaufsflächenentwicklungen eingeräumt. Sie können perspektivisch vom Netz gehen, ohne dass Versorgungslücken zu befürchten sind. Diese Abwägung erfolgt für jeden Nahbereich eines Stadtteils gesondert und auf Basis der bis 2035 in ihm zu erwartenden Bevölkerung und Nachfrage an nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Damit ist das Nahversorgungskonzept zugleich an der für 2035 zu erwartenden Nachfrage und an der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der mit dem Nahversorgungskonzept bestimmten Nahversorgungszentren und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte ausgerichtet.

Die Nahversorgung wird in den Stadtteilen aktuell durch kleinflächige, nicht-strukturprägende Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ergänzt (z.B. Bäcker, Fleischer, 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 kleinflächigen, nicht-strukturprägenden dezentralen Versorgungsbetriebe sollen erhalten und auch künftig realisierungsfähig bleiben, sofern ihre Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine Obergrenze von 120 m² nicht überschreitet (Ableitung siehe Kapitel 0). Bestandsbetriebe, die diese Obergrenze überschreiten, genießen weiterhin Bestandsschutz.

Flankierende Sonderstandorte (Teil F): Die künftig acht Sonderstandorte der Stadt Zwickau ergänzen das Innenstadtzentrum in der Versorgung der Gesamtstadt und des Versorgungsraumes des Oberzentrums. Sie sind aufgrund ihrer Bedeutung für die Versorgungsfunktion ebenfalls zu erhalten, zu stärken und in ihrer weiteren Entwicklungsfähigkeit zu fördern. Dies jedoch nur soweit, wie sie das Innenstadtzentrum, die Nahversorgungszentren, städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte und weiteren Sonderstandorte nicht beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Sie dienen der Konzentration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (Konzentrationsziel; Teil D). Mit dem Sonderstandortkonzept werden für jeden einzelnen Sonderstandort die Schwerpunkte seiner Versorgungsfunktion und seine Entwicklungsspielräume abschließend bestimmt.

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

Umsetzung durch Bebauungspläne (Teil H): Bei einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept handelt es sich, auch wenn es mit einem Selbstbindungsbeschluss versehen wird, lediglich um ein informelles Planungskonzept, dass gegenüber Dritten (wie Eigentümern, Projektentwicklern, Nutzern etc.) nicht rechtswirksam wird und in der Konsequenz keine rechtsverbindliche Steuerungswirkung entfalten kann. Eine rechtsverbindliche Steuerungswirkung gelingt allein mit der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Weite Teile des Stadtgebietes sind planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, in deren Baugebieten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch Einzelhandelsnutzungen zulässt, die den Konzentrationszielen der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 zuwiderlaufen oder gar deren Umsetzung unmöglich machen. Dies macht eine planungsrechtliche Einzelhandelssteuerung für die Gebiete des unbeplanten Innenbereiches durch die Bebauungsplanung zwingend erforderlich. Hierfür schafft der Bundesgesetzgeber mit § 9 Abs. 2a BauGB eine pragmatische Möglichkeit, einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der allein beschränkt auf die Einzelhandelsnutzung die künftig zulässigen Betriebstypen/Anlagentypen mit den für sie zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen bestimmen kann. Dies ist auch für einzelne Stadtteile möglich.

Bei den bereits vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplänen (BP) und vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (Vorhaben- und Erschließungsplänen - VEP) liegen im Regelfall keine einschränkenden Festsetzungen, nur unzureichend formulierte Einschränkungen oder durch die Rechtsprechung mittlerweile überholte Einschränkungen vor. Eine Änderung dieser Bebauungspläne ist daher dringend geboten, um Entwicklungen zu unterbinden, welche die Steuerungs- und Ordnungsvorstellungen der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 konterkarieren. Eine Anpassung der rechtskräftigen Bauleitpläne erzwingt kein vollumfängliches Änderungsverfahren für jeden Bebauungsplan, sondern kann ebenfalls mit einem Bebauungsplan zur Steuerung nach § 9a BauGB erfolgen und auf textliche Festsetzungen beschränkt bleiben, mittels derer die Art der baulichen Nutzung im Sinne der Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 reglementiert wird.

Selbstbindungsbeschluss: Mit Beschluss vom .....2023 (Beschlussnummer: ....) hat der Stadtrat der Stadt Zwickau die vorliegende 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen und als Grundlage für die künftige Einzelhandelssteuerung und planungsrechtliche Umsetzung durch die rechtsverbindliche Bauleitplanung (z.B. Bebauungsplan nach § 9a BauGB) bestimmt.

Consilium GmbH, Juli 2023

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

TEIL A:
METHODIK

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

1. AUFGABENSTELLUNG

Aufgabenstellung: Mit dem vorliegenden Gutachten erfolgt die 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwickau aus dem Jahr 2010 mit der Aufgabenstellung, die Ziele und Maßnahmen zur Steuerung und Entwicklung der Einzelhandelsstruktur zu überprüfen und mit Blick auf die zwischenzeitlich eingesetzten und erkennbaren Entwicklungen sowie auf die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung und Demographie zu aktualisieren. Die Versorgungsaufgabe des Oberzentrums und die zu erhöhende Attraktivität und Anziehungskraft des Innenstadtzentrums stehen dabei ebenso im Vordergrund wie die Sicherstellung einer fußläufigen verbrauchernahe Nahversorgung.

1.1 Steuerungsfunktion

Erhaltung, Stärkung und Entwicklung: Das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2035 soll der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und Standorte der Nahversorgung in Zwickau dienen und die Grundlage für die künftige baugenehmigungsrechtliche Zulassungsprüfung und planungsrechtliche Steuerung von Neuansiedlungen und Erweiterungen oder Umstrukturierungen von Bestandsstandorten bilden.

Planungsrechtlich kommt der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 die Funktion eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch zu. Es bildet die Grundlage für die gezielte planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsvorhaben durch die Bauleitplanung (z.B. nach § 9 Abs. 2a BauGB) und wägt hierfür mit Blick auf die gesamtstädtische Entwicklung sorgfältig die rein wirtschaftlich orientierten Unternehmensbelange gegenüber den gesamtstädtischen und raumordnerischen Belangen ab, um Einzelhandelsvorhaben auf städtebaulich wünschenswerte Standorte zu lenken und den Unternehmen dort gleichsam einen wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen.

Abwägungsbeachtlicher Belang: Die mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2035 entwickelten Zielstellungen und empfohlene Standortstruktur stellen in ihrer Gesamtheit das gewünschte tragfähige Gerüst zur Sicherung, Stärkung und weiteren Entwicklung des Innenstadtzentrums und der 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2035, 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 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).

Selbstbindungsbeschluss: Die 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 wird abschließend mit einem Selbstbindungsbeschluss verabschiedet, um den Status gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu erlangen, der für die rechtsverbindliche Bauleitplanung, z.B. Bebauungspläne zur Steuerung in § 34-Gebieten oder Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne, erforderlich ist.

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

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 2035.

1.2 Stellung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010

Ersetzt: Die vorliegende 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 ersetzt das bislang mit Selbstbindungsbeschluss verabschiedete Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2010.

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

2. METHODISCHES VORGEHEN

Erst die Kombination aus absatzwirtschaftlichen und raumfunktionalen Wechselwirkungen ermöglicht eine fundierte Abwägungsgrundlage und ein sicheres Fundament für die darauf aufbauenden Handlungsempfehlungen der künftigen Einzelhandelsausrichtung.

Quantitative & wirtschaftliche Bewertung: Aufbauend auf der Ermittlung und Analyse der bestehenden Nachfrage- und Einzelhandelsstruktur sowie der rahmensetzenden Vorgaben der Landesplanung werden für einzelne Sortimentsgruppen die künftigen Marktpotentiale der Nachfrage und wirtschaftlich vertretbaren Verkaufsflächenvolumen bis zum Jahr 2035 prognostisch ermittelt. Anhand einer Modellrechnung wird eruiert, welche absatzwirtschaftlichen Wechselwirkungen von dem örtlichen Einzelhandelsbesatz für die Versorgungsfunktion des zentralen Ortes und sein Umland ausgehen und wie die daraus resultierenden städtebaulichen und raumordnerischen Verflechtungen zu bewerten sind. Dafür wird zunächst die gegenwärtige Umsatzleistung der örtlichen Bestandsbetriebe berechnet und deren realistisches Einzugsgebiet abgegrenzt. Für die wirkungsanalytische Einschätzung wird die Umsatzleistung der Bestandsbetriebe modellhaft der Kaufkraft (Nachfragepotential) gegenübergestellt und die daraus resultierenden Kaufkraftströme (Kaufkraftbindung, Handelszentralität) dargelegt und bewertet. Die wirtschaftliche Analyse reicht bis in die Nahversorgung hinein. So wird auch auf der Ebene der einzelnen Stadtteile/Nahbereiche der Stadt die für das Jahr 2035 zu erwartende Kaufkraft und wirtschaftlich vertretbaren Verkaufsflächenvolumen der nahversorgungsrelevanten Sortimente bestimmt.

Qualitative & städtebauliche Bewertung: Der wirtschaftlichen Bewertung wird eine städtebauliche Bewertung des Innenstadtzentrums, der Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte gegenübergestellt. Für das Innenstadtzentrum werden aufbauend auf der Analyse der Angebotsstruktur und -qualität, seiner Erreichbarkeit und räumlich-funktionalen Zusammenhänge die Potenziale und Chancen zu seiner Aufwertung und zur Stärkung und Entwicklung seiner zentralen Versorgungsfunktion ermittelt. Aus der Gesamtschau von wirtschaftlicher und städtebaulicher Bewertung erfolgt unter städtebaulicher Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander die Formulierung der Entwicklungsoptionen für das Innenstadtzentrum zum einen und für die Standorte außerhalb des Innenstadtzentrums zum anderen. Diese Schritte erfolgen ebenfalls auf der Ebene der Nahversorgung sowie für die Sonderstandorte. Schließlich findet dies alles Eingang in die Formulierung der Sortimentsliste und Konzentrationsziele sowie die damit verbundene städtebauliche Steuerung des Einzelhandels auf städtebaulich integrierte, gewünschte und nachhaltige Standorte. Hierfür werden Handlungsempfehlungen für den weiteren Umgang mit Neuansiedlungen, Erweiterungen, Umstrukturierungen und Nutzungsänderungen von Bestandsstandorten getroffen.

Versorgungsfunktion: Bei allen in der Fortschreibung formulierten Zielstellungen und Handlungsempfehlungen stehen nicht einzelne Anbieter im Mittelpunkt, sondern vielmehr die unternehmens- und wettbewerbsneutrale Versorgungsfunktion des Standortes, die er als Ganzes wahrnehmen soll. Die Ziele und Empfehlungen richten sich daher an den öffentlichen Belang ›Versorgungsfunktion des Standortes‹, und nicht an den privaten Belang ›Einzelbetrieb‹.

Kennziffern: Die in den Modellberechnungen eingestellten Kennziffern, Umsätze und Vergleichswerte sind realitätsnah zu bestimmen und basieren daher auf

- Vollerhebungen des stationären Einzelhandelsbestandes und mehrerer Vorortbegehungen zu verschiedenen Wochentagen und Tageszeiten (2019, 2020, 09/2021, 11/2022),

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

- Direktinformationen der vor Ort und im Wettbewerbsumfeld ansässigen Betriebe
- Branchen-, Unternehmens- und Betriebsvergleichen des Statistischen Bundesamtes/destatis, unabhängiger Institute (z.B. EHI Retail Institut, GfK Gesellschaft für Konsumforschung) und Dachverbände (z.B. Deutscher Industrie- und Handelstag, Handelsverband Deutschland)
- Volkswirtschaftlichen Forschungsinstituten (z.B. ifo-Konjunkturprognosen)
- Veröffentlichungen der Branchenverbände des Einzelhandels sowie der Handelsunternehmen
- Erfahrungswerten und Marktkenntnis der Consilium GmbH, gestützt durch das Consilium-Research mit stetig aktualisierten Datenbanken.

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

TEIL B:
MARKT- UND STANDORTANALYSE

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

3. LANDESRAUMORDNUNG

3.1 Versorgungsauftrag

LEP Sachsen: Der Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen (LEP) ist für die Raumordnung das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen. Die sächsische Staatsregierung hat am 12. Juni 2013 den LEP 2013 als Rechtsverordnung beschlossen und somit den seit 2003 verbindlichen LEP 2003 abgelöst. Mit Veröffentlichung im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 11 vom 30. August 2013 trat der LEP 2013 am nachfolgenden Tag in Kraft. Die Ziele und Grundsätze des LEP werden durch die Regionalpläne der Regionalen Planungsverbände konkretisiert. An die Ziele der Raumordnung ist die kommunale Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen.

Funktion: Mit dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 wird Zwickau die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Raumordnerische Aufgabe als Oberzentrum ist es danach, sich als überregionales Wirtschafts-, Innovations-, Bildungs-, Kultur- und Verwaltungszentrum zu entwickeln (LEP Sachsen 2013, Z 1.3.6). Die Oberzentren sind Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren, die auf Grund ihrer Größe und Komplexität sowie ihrer Ausstattung mit Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen mit hochqualifizierten und spezialisierten Dienstleistungen und Waren des höheren Bedarfs mindestens eine überregionale Bedeutung besitzen.

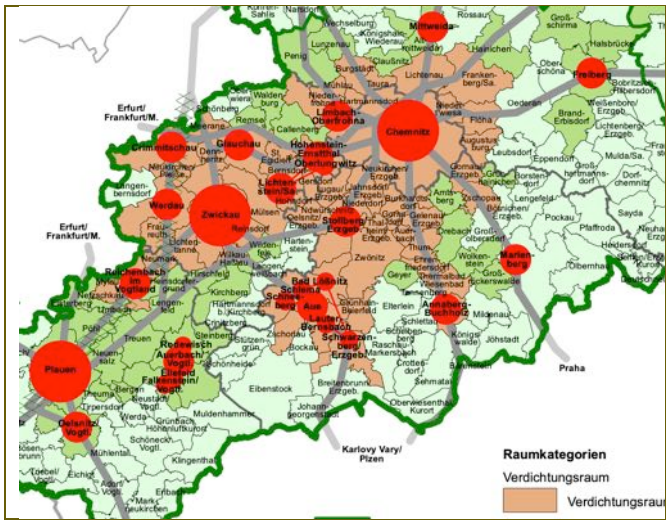


Abbildung 1: Zentrale Orte
Landesentwicklungsplan Sachsen 2013; Ausschnitt

3.2 Reglementierungen für großflächige Einzelhandelsvorhaben

Mit dem LEP Sachsen 2013 werden für großflächige Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung gesonderte raumordnerische Ziele und Grundsätze bestimmt. Diese sind im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsplanung zwingend zu berücksichtigen:

Konzentrationsgebot

LEP Sachsen Ziel 2.3.2.1: Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.

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

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig.

Vereinbar: Die Stadt Zwickau wird mit dem LEP Sachsen 2013 als Oberzentrum festgeschrieben. Die mit der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwickau 2035 gesicherten oder entwicklungsfähigen großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind danach mit dem Konzentrationsziel des LEP Sachsen grundsätzlich vereinbar.

Factory-Outlet-Center bzw. Hersteller-Direktverkaufszentren sind in der Stadt Zwickau derzeit nur im Bestand vertreten (Sonderstandort Pölbitz; ggf. Innenstadtzentrum). Der Ausbau oder die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten, die zu den Hauptsortimenten dieser Einrichtungen zählen, wären im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwickau mit dem Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente" außerhalb des Innenstadtzentrums nicht vereinbar und würden einer Neuansiedlung oder den Ausbau von Factory-Outlet-Centern bzw. Hersteller-Direktverkaufszentren außerhalb des Innenstadtzentrums entgegenstehen.

Integrationsgebot

LEP Sachsen Ziel 2.3.2.3: Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevanten Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Innenstadtrelevante Sortimente werden mit dem Ziel 2.3.2.3 gegenüber den nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten abgegrenzt (LEP Sachsen, Begründung zu Ziel 2.3.2.3, Seite 74).

Vereinbar: Die im Satz 2 des Ziels genannten zentralen Versorgungsbereiche werden in der Stadt Zwickau derzeit nicht durch Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) planungsrechtlich ausgewiesen. Diese werden bislang nur auf der rechtsunverbindlichen Ebene des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwickau 2010 und die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 bestimmt.

Die innenstadtrelevanten Sortimente entsprechen gemäß der Definition des LEP Sachsen 2013 (Begründung zu Ziel 2.3.2.3, Seite 74f.) den zentrenrelevanten Sortimenten der Fortschreibung des EZK 2035.

Für die Standorte außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche wird mit dem Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente" der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwickau 2035 die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Zwickauer Liste" bzw. innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß LEP Sachsen 2013 ausgeschlossen. Hierfür werden die zentrenrelevanten Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" und damit die innenstadtrelevanten Sortimente gemäß LEP Sachsen 2013 im Bestand festgeschrieben.

Im Umkehrschluss sind die mit der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwickau 2035 gesicherten oder entwicklungsfähigen großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit überwiegend zentrenrelevanten/innenstadtrelevanten Hauptsortimenten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" ebenfalls mit dem Integrationsgebot des LEP Sachsen grundsätzlich vereinbar.

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

Für die mit dem Nahversorgungskonzept der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwickau 2035 gesicherten oder entwicklungsfähigen großflächigen städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte bzw. großflächigen Lebensmittelmärkte (Discounter, Vollsortimenter) liegt eine städtebauliche Atypik vor (Nahversorger) und können negative städtebauliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Sie zählen damit nach Einschätzung der Landesdirektion Chemnitz nicht zu den sondergebietspflichtigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und fallen damit nicht unter die Regelungen des Integrationsgebotes nach Ziel Z 2.3.2.3 LEP Sachsen 2013. Sie sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vereinbar mit Ziel Z 2.3.2.3 LEP Sachsen 2013. So auch die Landesdirektion Chemnitz mit Stellungnahme vom 02.03.2022 und Abstimmung vom 16.05.2022.

Kongruenzgebot

LEP Sachsen Ziel 2.3.2.4: Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.

Vereinbar: Raumordnerisch wird der oberzentrale Verflechtungsbereich der Stadt Zwickau nicht durch den LEP Sachsen 2013 näher bestimmt und ist insoweit aus dem Bestand abzuleiten. Nach den Bestandserhebungen verbleiben die Einzugsgebiete der großflächigen Einzelhandelseinrichtungen allesamt innerhalb des oberzentralen Verflechtungsbereiches bzw. reichen deren Einzugsgebiete bis etwa mittig bis zum benachbarten Oberzentrum Plauen und Chemnitz (und Gera). Dies rührt insbesondere daher, dass in den benachbarten Oberzentren Plauen, Chemnitz und Gera ebenfalls gleichwertige großflächige Einzelhandelseinrichtungen vertreten sind, die über deren Mittelbereich hinaus ausstrahlen und das Einzugsgebiet der Zwickauer Großflächen begrenzen, wie etwa zu Plauen durch Stadt-Galerie Plauen, Elster-Park und Plauen Park etc. oder zu Chemnitz durch Galerie Roter Turm, Chemnitz-Center etc. oder zu Gera mit den Gera Arcaden etc.. Dies gilt für großflächige Einzelhandelsvorhaben unabhängig von ihrem Hauptsortiment, d.h. auch für solche Einzelhandelsbetriebe, die überwiegend nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente führen.

Die mit der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwickau gesicherten oder entwicklungsfähigen großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind danach mit dem Kongruenzgebot des LEP Sachsen grundsätzlich vereinbar.

Beeinträchtigungsverbot

LEP Sachsen Ziel 2.3.2.5: Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substanziell beeinträchtigen.

Vereinbar: Die mit der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwickau 2035 gesicherten oder entwicklungsfähigen großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind mit dem Beeinträchtigungsverbot des LEP Sachsen grundsätzlich vereinbar. Weitere Ausführungen hierzu siehe Kapitel 6.3.

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

Öffentlicher Nahverkehr

LEP Sachsen Grundsatz 2.3.2.6: Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.

Vereinbar: Die mit der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwickau 2035 gesicherten oder entwicklungsfähigen großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sind im Regelfall direkt durch eine Haltestelle des ÖPNV ausgestattet. In den wenigen Einzelfällen, in denen dies nicht der Fall ist, befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV in fußläufiger Entfernung. In der Zusammenschau ist eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet.

Agglomerationen

LEP Sachsen Ziel 2.3.2.7: Die Ziele 2.3.2.1 bis 2.3.2.5 und der Grundsatz 2.3.2.6 gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.

Vereinbar: Die Bewertungen zu den vorstehenden Zielen und Grundsätzen gelten auch für solche Standorte, die durch Agglomerationen gebildet werden, die in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken. Die mit der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwickau 2035 gesicherten oder entwicklungsfähigen Einzelhandelsstandorte sind danach mit Ziel 2.3.2.7 vereinbar.

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

4. REGIONALPLANUNG

4.1 Versorgungsauftrag

Regionalplan Südwestsachsen 2011: Der Planungsverband Region Chemnitz ist Träger der Regionalplanung u.a. für den Landkreis Zwickau und die Stadt Zwickau. Mit dem Regionalplan Südwestsachsen 2011 liegt die Satzung über die Feststellung der Ersten Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Planungsregion Südwestsachsen vor. Der Regionalplan Südwestsachsen umfasst die Planungsregion Südwestsachsen, d. h. das Gebiet der bisherigen kreisfreien Städte Plauen und Zwickau sowie der bisherigen Landkreise Aue-Schwarzenberg, Vogtlandkreis und Zwickauer Land.

An die Ziele der Raumordnung ist die kommunale Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen.

Funktion: Der Stadt Zwickau wird der Ausweisung des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 entsprechend auch mit dem Regionalplan Südwestsachsen die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Weitere Ausführungen hierzu siehe Kapitel 3.1

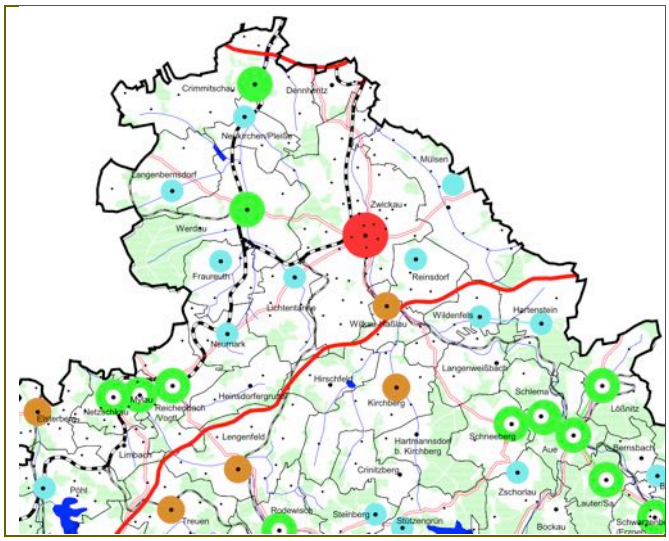


Abbildung 2: Zentrale Orte
Quelle: Regionalplan Südwestsachsen 2011; Ausschnitt

4.2 Reglementierungen für großflächige Einzelhandelsvorhaben

Mit dem Regionalplan Südwestsachsen werden für großflächige Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung gesonderte raumordnerische Ziele und Grundsätze bestimmt. Diese sind im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsplanung zwingend zu berücksichtigen:

Konzentrationsgebot

Regionalplan Südwestsachsen Ziel 4.2.1: Die Innenstädte, vor allem die Stadtzentren, und in den Oberzentren Plauen und Zwickau auch die Stadtteilzentren, sind in ihrer Funktion als Standorte des Einzelhandels zu sichern, zu stärken und auszubauen (i. V. m. Ziel 2.2.4 REP Südwestsachsen). Dabei soll auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hingewirkt werden.

Regionalplan Südwestsachsen Ziel 2.2.4: Die Funktionsfähigkeit der Städte als tragende Elemente des Zentrale-Orte- Systems der Region ist zu sichern und zu verbessern. Dabei ist insbesondere durch städtebauliche Maßnahmen die Erhaltung und Revitalisierung funktionsgemischter innerstädtischer Strukturen zu unterstützen. Der Ansiedlung innenstadtrelevanter Funktionen in randstädtischen Bereichen ist entgegenzuwirken.

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

Regionalplan Südwestsachsen Ziel 4.2.2: Die Ansiedlung bzw. die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen und die Umwandlung zeitlich befristeter Provisorien in dauerhafte Einrichtungen sind auf der Grundlage des LEP III 5.5.2, 1. Anstrich in der Region

- *in den Oberzentren Plauen und Zwickau*
- *in den mittelzentralen Städteverbünden des Westerzgebirges und des Vogtlandes*
- *in den Mittelzentren Oelsnitz, Crimmitschau und Werdau*
- *in den Unterzentren mit einzelnen mittelzentralen Teilfunktionen Adorf-Markneukirchen (kooperierend), Klingenthal und Kirchberg*

zulässig (i. V. m. LEP III 5.5.4, 5.5.5).

Regionalplan Südwestsachsen Ziel 4.2.5: Factory-Outlet-Center (FOC) bzw. Hersteller-Direktverkaufszentren als Neuansiedlung, Umwandlung vorhandener bzw. Integration in großflächige Einzelhandelseinrichtungen sowie Umnutzung anderweitig genutzter Bauflächen oder Bausubstanz sollen nur in den Oberzentren Plauen und Zwickau auf Standorten im städtischen Kernbereich und in Größenordnungen angesiedelt werden, die die Funktionsfähigkeit ihrer zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskerne sowie des Zentrale-Orte-Systems der Region nicht beeinträchtigen.

Vereinbar: Die Stadt Zwickau wird mit dem LEP Sachsen 2013 und dem Regionalplan Südwestsachsen 2011 als Oberzentrum festgeschrieben. Die mit der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwickau gesicherten oder entwicklungsfähigen großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind danach mit dem Konzentrationsziel des REP Südwestsachsen 2011 grundsätzlich vereinbar. Mit dem Nahversorgungskonzept der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwickau erfolgt zudem eine gezielte Stärkung der Stadtteilzentren durch die Ausweisung als Zentrale Versorgungsbereiche „Nahversorgungszentrum“, die in ihrer Funktion als Nahversorgungsschwerpunkt nach Maßgabe der Konzentrationsziele und Steuerungsaufgaben für die einzelnen Nahbereiche erhalten, gestärkt und weiter entwickelt werden sollen.

Mit den Konzentrationszielen „Zentrenrelevante Sortimente“ und „Fachhandel“ sind zentrenrelevante Sortimente sowie der Fachhandel im Innenstadtzentrum zu konzentrieren und damit verbunden wird deren Ausbau außerhalb des Innenstadtzentrums und daraus resultierend zugleich die Ansiedlung innenstadtrelevanter Einzelhandelsfunktionen in randstädtischen Bereichen gezielt unterbunden.

Factory-Outlet-Center bzw. Hersteller-Direktverkaufszentren sind in der Stadt Zwickau derzeit nur im Bestand vertreten (Sonderstandort Pölbitz; ggf. Innenstadtzentrum). Der Ausbau oder die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten, die zu den Hauptsortimenten dieser Einrichtungen zählen, wären im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwickau mit dem Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“ außerhalb des Innenstadtzentrums nicht vereinbar und würden einer Neuansiedlung oder den Ausbau von Factory-Outlet-Centern bzw. Hersteller-Direktverkaufszentren außerhalb des Innenstadtzentrums entgegenstehen.

Die Umwandlung zeitlich befristeter Provisorien in dauerhafte Einrichtungen werden mit der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwickau nicht vorbereitet oder vorgesehen.

Integrationsgebot

Regionalplan Südwestsachsen Grundsatz 4.2.4: Für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll vorrangig auf die Umnutzung und Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen an

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

integrierten Standorten in verkehrsgünstiger Lage hingewirkt werden. Der Neuansiedlung und Verfestigung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an nicht integrierten Standorten soll entgegengewirkt werden.

Vereinbar: Für die Ansiedlung oder Verfestigung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen werden mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwickau vorrangig Bestandsstandorte bereitgestellt, entweder in zentralen Versorgungsbereichen und an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten oder an städtebaulich integrierten Sonderstandorten für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten.

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

5. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPTE

5.1 INSEK Zwickau 2030 / 2035

Mit Selbstbindungsbeschluss vom 24.10.2013 hat der Stadtrat das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Zwickau 2030 als Grundlage der künftigen Stadtentwicklung in den folgenden 10-15 Jahren verabschiedet. Seine Zielstellungen sind damit ebenfalls für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 bindend.

Einzelhandel: Mit dem Handlungsschwerpunkt Wirtschaft, Bildung und Kultur formuliert das INSEK 2030 u.a. die Zielstellungen für die Einzelhandelsentwicklung und deren Rahmenbedingungen. Für den Einzelhandel stützt sich das INSEK auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 und formuliert als Grundlage für die weitere Einzelhandelsentwicklung die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die Stärkung der Innenstadt.

Gewerbeflächen: Für den gewerblichen Bereich fokussiert sich das INSEK auf die Schaffung einer leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur und eine Qualifizierung der bereits vorhandenen GE/GI Standorte.

Innenentwicklung: Beide Bereiche werden dabei von dem übergeordneten Leitgedanken der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" getragen, der mit dem INSEK 2030 für alle Handlungsschwerpunkte maßgeblich ist.

Fortschreibung INSEK 2035: Das INSEK 2035 wird gegenwärtig fortgeschrieben. Die vorstehenden Zielstellungen bleiben mit der Fortschreibung weiterhin das tragende Gerüst der künftigen Stadtentwicklung.

5.2 Handlungskonzept Wirtschaft 2025

Aufbauend auf dem INSEK 2030 und in Weiterführung des Wirtschaftsförderkonzeptes wird mit dem Strategiepapier „Handlungskonzept Wirtschaft 2025" (Stand Juli 2017) die weitere perspektivische und strategische Ausrichtung der Wirtschaftsförderung der Stadt Zwickau bis zum Jahr 2025 formuliert.

Einzelhandel: Für die Stärkung des Einzelhandels im Innenstadtzentrum werden unter der Rubrik „Stadtmarketing" die folgenden wirtschaftsstrategischen Ziele definiert (Seite 23):

- Image Zwickaus verbessern; „Zwickaus Bürger sollten stolz auf ihre Stadt sein"
- Stadtmarketing nicht nur klassisch auf Handel und Tourismus fokussieren – integrative und ganzheitliche Konzepte in enger Anlehnung an das Standortmarketing entwickeln
- Innenstadt „neu denken" – realistischer Blick auf die Möglichkeiten zur Belebung der Innenstadt
- Ideenbörse mit Verbesserungsvorschlägen (Internet-Plattform)

sowie unter der Rubrik Stadtmanagement (Seite 50):

- Initiierung von Projekten und Maßnahmen und deren Umsetzung zur Innenstadtbelebung/ Attraktivitätssteigerung der Zwickauer Innenstadt
- Koordination verschiedener Angebote und Akteure im gesamtstädtischen Interesse
- Verbesserung der Innen- und Außenwahrnehmung der Stadt Zwickau

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

- Imageverbesserung Zwickaus, die Profilierung der Stadt als attraktiver Arbeits- und Lebensstandort und die Entwicklung eines ganzheitlichen Stadtmarketingkonzeptes in enger Anlehnung an das Standortmarketing

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

6. Einzugsgebiet Oberzentrum Zwickau

Realitätsnah: Das räumliche Einkaufsverhalten der Kunden und dadurch bestimmte Einzugsgebiet des Oberzentrums Zwickau steht nicht nur in Abhängigkeit vom Angebot in Zwickau, sondern auch in einem engen Zusammenhang mit der verkehrlichen Erreichbarkeit und mit emotionalen Einflussfaktoren. Für eine realitätsnahe Abbildung der Einzugsgebietszonen werden die folgenden Abgrenzungskriterien zugrunde gelegt:

- Nähe zu umliegenden Mittel- und Oberzentren sowie deren Angebotsstruktur und Versorgungsreichweite,
- Angebotsstruktur innerhalb des eigenen oberzentralen Verflechtungsbereichs,
- Verkehrsinfrastruktur (Bundesautobahn A72 und A4, Bundesstraßen 93, 173, 175 etc., Bahntrassen) und die damit verbundenen Möglichkeiten, weitere Einkaufsschwerpunkte in einem angemessenen Zeit-Strecken-Verhältnis zu erreichen (Routingdistanzen),
- Historisch gewachsenes, emotionales Verbundenheitsgefühl der Bevölkerung mit angrenzenden Landkreisen,
- Bevölkerungsdichte und -verteilung im Untersuchungsraum,
- Arbeits- und ausbildungsbezogene Pendlerbewegungen sowie
- Topographie und naturräumliche Barrieren (z.B. ausgedehnte Waldgebiet) und Verwaltungsgrenzen (z.B. Landkreise, Landesgrenze Sachsen-Thüringen).

Im Zuge der Analyse wurden die Routen zu den umliegenden Einkaufsschwerpunkten angefahren, um nicht nur die Distanz, sondern auch die emotionalen Einflussfaktoren zu erfassen, die etwa durch die Gestaltung des städtebaulichen Raumes, den Verkehrsfluss, durch Ampelregelungen etc. geprägt werden.

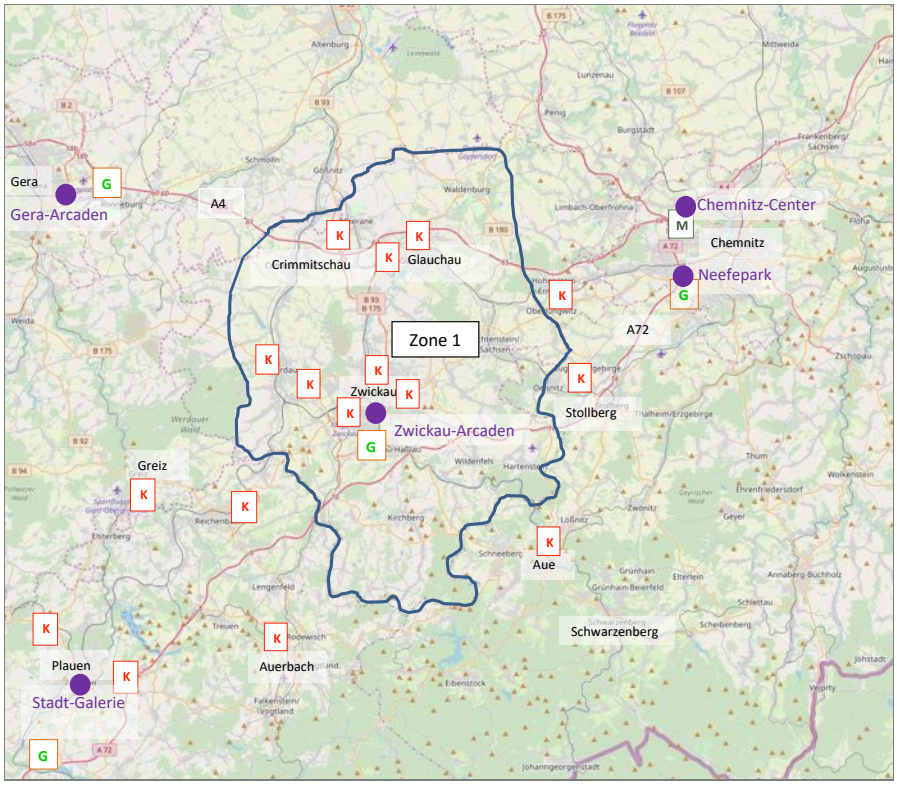
Händlerbefragung: Die Befragung der örtlichen Händler (Kapitel 40.1) liefert darüber hinaus ein umfassendes Bild über die Herkunftsgebiete der heutigen Kunden und die Einzugsgebiete der einzelnen Einkaufsanlässe und Sortimente. Die Angaben wurden stichprobenartig an den Wettbewerbsstandorten überprüft und im Rahmen mehrerer Vor-Ort-Besichtigungen an unterschiedlichen Wochentagen und Tageszeiten verifiziert.

6.1 Einzugsgebiet Innenstadtzentrum

Klassische Angebotsformen: Das Einzugsgebiet des Innenstadtzentrums reicht bis etwa hälftig zu den benachbarten Oberzentren Plauen und Chemnitz und umfasst damit vorrangig den angrenzenden Landkreis Zwickau (Zone 1a und 1b). Dies entspricht der Ausstrahlung, die im Allgemeinen einem oberzentralen Verflechtungsbereich zuzuordnen ist. Die Ausdehnung des Einzugsgebietes wird durch die Innenstadtzentren der benachbarten Oberzentren Plauen, Chemnitz und Gera begrenzt, die ebenfalls über gleichwertige Zentrumsausstattung und großflächige Einzelhandelseinrichtungen verfügen, wie etwa in Plauen mit der Stadt-Galerie Plauen, Elster-Park und Plauen Park etc. oder in Chemnitz mit der Galerie Roter Turm, Chemnitz-Center etc. oder in Gera mit den Gera Arcaden etc.. Für die Kunden der entfernteren Städte und Gemeinden besteht angesichts der verkehrsgünstigen Anbindung an diese Oberzentren kein Anlass, den Weg nach Zwickau auf sich zu nehmen.

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

Aus dem Landkreis Zwickau zählen jedoch nicht zum Einzugsgebiet diejenigen Städte/Gemeinden, die nahe den Versorgungsschwerpunkten der Stadt Chemnitz gelegen sind, wie Hohenstein-Ernstthal, Oberlungwitz oder Limbach-Oberfrohna.

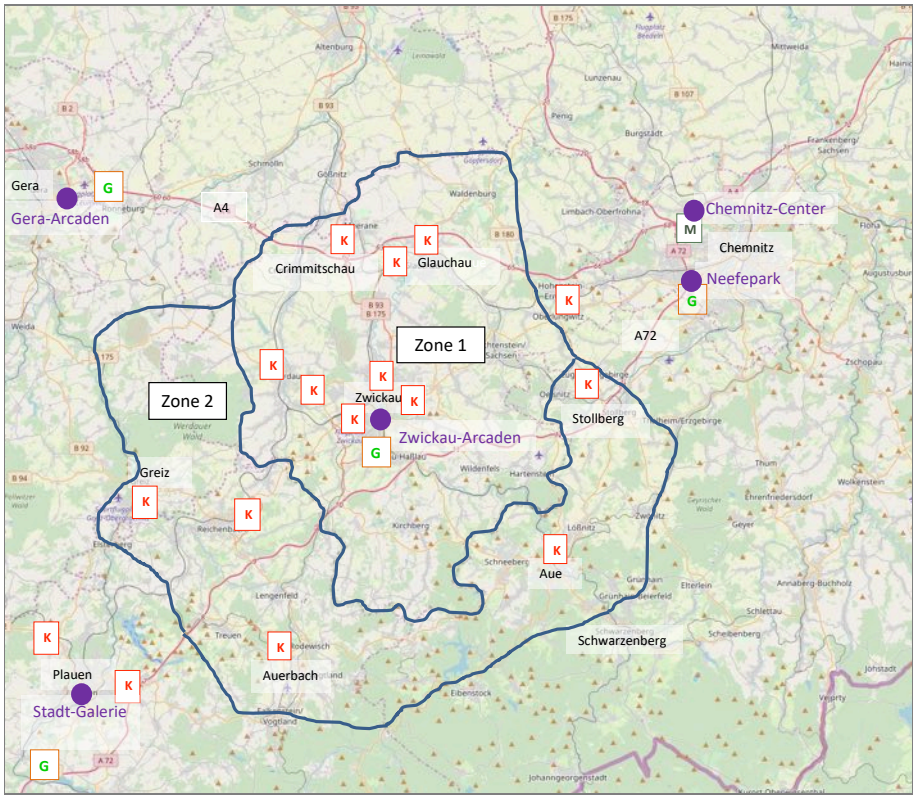


K: Kaufland / G: Globus / M: Marktkauf

Abbildung 3: Einzugsgebiet Innenstadtzentrum – Klassisches Angebot (Zone 1)
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage: © Open Street Map

Spezialisierter Fachhandel: Die Händlerbefragung förderte zu Tage, dass es einer überraschenden Vielzahl der Fachhandelsanbieter des Innenstadtzentrums gelingt, auch Kunden jenseits der Zone 1 zu binden (Zone 2). Es fällt damit ausgedehnter aus als dies üblicherweise anzunehmen wäre und für die klassischen Angebotsformen anzusetzen ist. Es umfasst weite Teile des Landkreises Zwickau und die angrenzenden Regionen des Erzgebirgskreises und Vogtlandkreises. Dies gilt für den spezialisierten Fachhandel, der einen großen Anteil an der Fachhandelslandschaft des Innenstadtzentrums bildet. Ihm ist es gelungen, Nischen zu belegen und er weist gleichzeitig eine gute Kundenbindung auf. Diese Betriebe erwirtschaften rund 30% ihres Umsatzes aus diesem erweiterten Einzugsgebiet.

Einwohner: Die klassischen Angebotsformen des Innenstadtzentrums erreichen einen oberzentralen Verflechtungsbereich (Zone 1) mit rund 256.600 Einwohnern und der spezialisierte Fachhandel zusätzlich einen Verflechtungsbereich (Zone 2) mit rund 227.900 Einwohnern (Datenstand: 01.01.2022; Einwohnermeldeämter).



K: Kaufland / G: Globus / M: Marktkauf

Abbildung 4: Einzugsgebiet Innenstadtzentrum –Spezialisierter Fachhandel (Zone 1 & 2)
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage: © Open Street Map

Reichweite Innenstadtzentrum - Klassisches Angebot		
	Städte, Gemeinden	Einwohner
Zone 1a	Stadt Zwickau	ca. 87.280
	Landkreis Zwickau (ohne Stadt Zwickau)	ca. 40.500
Zone 1b	Landkreis Zwickau (ohne Nordost und Stadt Zwickau)	ca. 128.820
Gesamt		ca. 256.600
Reichweite Innenstadtzentrum - Spezialisierter Fachhandel		
Zone 1a+b	Wie vorstehend	ca. 256.600
Zone 2	Erzgebirgskreis (Nord)	ca. 227.990
	Vogtlandkreis (Ost)	
	Landkreis Greiz (Ost)	

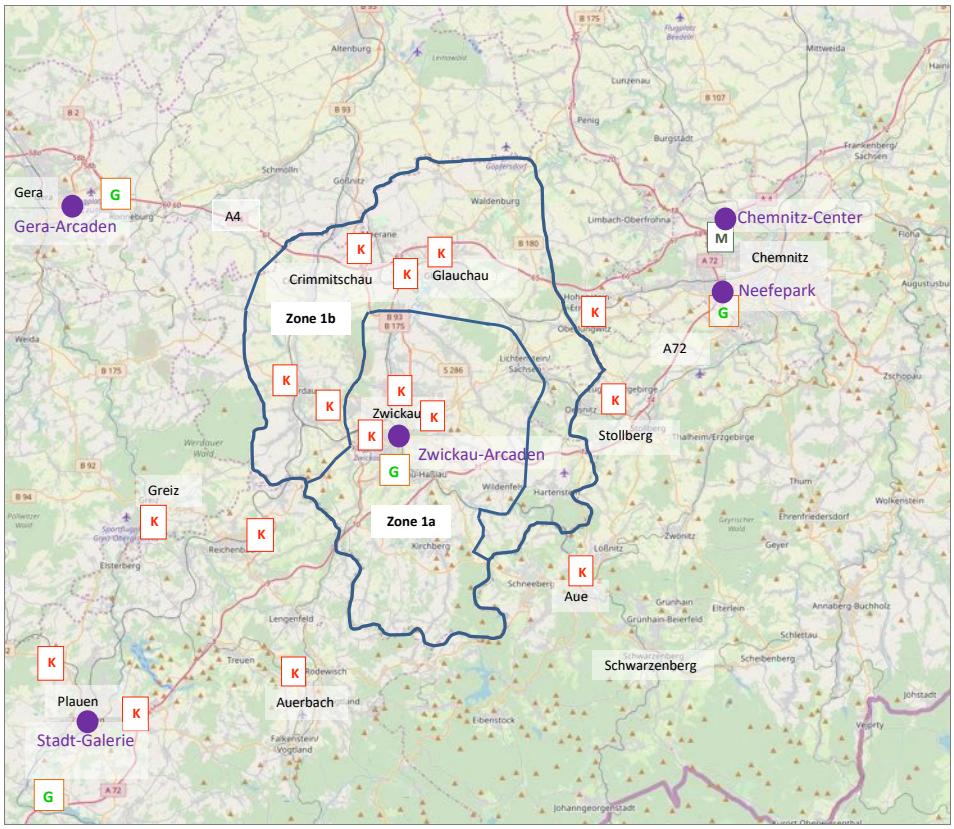
Abbildung 5: Einzugsgebiet – Zonen 1 & 2
Quelle: Consilium GmbH

6.2 Einzugsgebiet Sonderstandorte

SB-Warenhäuser (Zone 1a): Die in Zwickau ansässigen SB-Warenhäuser übernehmen nicht nur eine stadtweite, sondern auch eine oberzentrale Versorgungsfunktion für das Umland. Aufgrund der im Landkreis ansässigen SB-Warenhäuser fällt ihre Reichweite geringer aus als die des Innenstadtzentrums und umfasst ein Einzugsgebiet, dessen Grenzen etwa auf der halben Distanz zu den umgebenden SB-

Warenhäusern des Umlandes verlaufen (Zone 1a). In dem so abgegrenzten Einzugsgebiet leben aktuell rund 127.770 Einwohner (Datenstand: 01.01.2022; Einwohnermeldeämter).

Bau- und Gartenmärkte: Auch das Einzugsgebiet für die Bau- und Gartenmärkte der Stadt Zwickau beschränkt sich vorrangig auf die Zone 1a. Dies begründet sich aus den Bau- und Gartenmärkten innerhalb und außerhalb des oberzentralen Verflechtungsbereiches (meist in Mittelzentren), die dem Einzugsgebiet der Zwickauer Betriebe enge Grenzen setzen.



K: Kaufland / G: Globus / M: Marktkauf

Abbildung 6: Einzugsgebiet Sonderstandorte (Zone 1a)
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage: © Open Street Map

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

6.3 Raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot

Für die kommunale Entwicklung sind die raumordnerischen Ziele des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 bindend und können auch im Rahmen der städtebaulichen und bauleitplanerischen Abwägung nicht überwunden werden (vgl. § 1 Absatz 4 BauGB). Für Einzelhandelsvorhaben sind insbesondere relevant:

- der raumordnerische Verflechtungsbereich sowie
- das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot.

Verflechtungsbereich: Mit dem LEP Sachsen 2013 wird für das Oberzentrum Zwickau der räumliche Verflechtungsbereich nur für den Mittelbereich der Stadt abgegrenzt (gelbe Flächen). Die Verflechtungsbereiche der Oberzentren (Oberbereiche) werden im Landesentwicklungsplan dagegen nicht dargestellt, da sie sich aufgrund der großräumigen Überschneidungen der funktionsbezogenen Einzugsbereiche nicht eindeutig abgrenzen lassen. Sie reichen jedoch deutlich über die Mittelbereiche hinaus (LEP Sachsen 2013, Begründung zu Ziel 2.3.1).

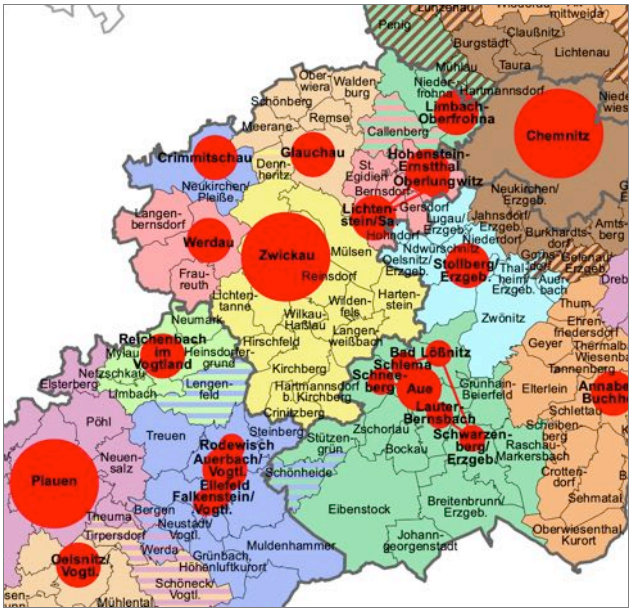


Abbildung 7: Zentrale-Orte-System & Mittelbereiche (Ausschnitt) Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen 2013 - zeichnerische Darstellung

Beeinträchtigungsverbot: Mit dem Beeinträchtigungsverbot setzt der LEP Sachsen 2013 (Ziel 2.3.2.5) der räumlichen Ausstrahlung des Oberzentrums Zwickau in sein Umland aus raumordnerischer Sicht Grenzen. Nach diesem darf die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substanziell beeinträchtigen.

Innerhalb des ermittelten tatsächlichen Einzugsgebietes liegen die folgenden benachbarten Zentralen Orte:

- Mittelzentren Crimmitschau, Glauchau, Lichtenstein/Sa. & Hohenstein-Ernstthal & Oberlungwitz, Stollberg/Sachsen, Aue, Auerbach, Reichbach/Vogtland und Werdau sowie
- Grundzentren Lößnitz, Bad Schlema, Schneeberg, Lauter-Bernsbach und Rodewisch.

Bewertung: Vom Landesentwicklungsplan erfasst werden ausschließlich Einzelhandelsgroßflächen und Agglomerationsstandorte mit Wirkungen von Einzelhandelsgroßflächen. Die mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2035 ausgewiesenen Standorte für diese Betriebstypen erwirtschaften ihren Umsatz ausschließlich mit den Einwohnern des oberzentralen Verflechtungsbereich (Zone 1; siehe Kapitel 6) und verbleiben in ihrer Reichweite damit innerhalb des raumordnerischen

Verflechtungsraumes des Oberzentrums. Beeinträchtigungen für die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Oberzentren sind daher ausgeschlossen.

Mit den Konzentrationszielen der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwickau wird zudem die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von zentrenrelevanten Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" unterbunden. Beeinträchtigungen für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Zwickau (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) und in den benachbarten Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren sind daher nicht zu erwarten.

Für die Großflächenstandorte an den Sonderstandorten (Globus, Kaufland etc.) wird mit den Konzentrationszielen „Zentrenrelevante Sortimente" und „Nahversorgungsrelevante Sortimente" ebenfalls eine Bestandsfestschreibung vorgesehen. Eine Ausdehnung ihres Einzugsgebietes ist hiermit im Regelfall ausgeschlossen. Beeinträchtigungen als Folge der Zielstellungen den 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 sind daher für die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Zwickau (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) und in den benachbarten Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren nicht zu erwarten.

Die für die Nahversorgungszentren und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte vorgesehenen marktgerechten Entwicklungspotenziale für Lebensmittel-Discounter bzw. Lebensmittel-Vollsortimente werden auf eine Obergrenze von 1.200 m² bzw. 1.800 m² Verkaufsfläche beschränkt, die mit der Versorgung ihres Nahbereiches vereinbar ist. Eine Ausdehnung des Einzugsgebietes über den eigenen zu versorgenden Nahbereich hinaus ist hiermit im Regelfall nicht verbunden und reicht in jedem Fall nicht bis in das Einzugsgebiet der verbrauchernahen Versorgung benachbarter Zentraler Orte hinein. Beeinträchtigungen für die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Zwickau (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren, städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte) und in den benachbarten Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren ist daher ebenfalls nicht zu erwarten.

Das darüberhinausgehende Einzugsgebiet des spezialisierten Fachhandels (Zone 2) bezieht sich auf nicht-großflächige Betriebe des Fachhandels und ist nicht vom raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot erfasst. Die hiermit verbundenen Abweichungen von der schematischen Abgrenzung der Raumordnung entsprechen dem realen Einkaufsverhalten und entspringen der Qualität des Fachhandels und günstigen Erreichbarkeit Zwickaus. Qualitative Merkmale des einzelnen Fachhandels lassen sich bauleitplanerisch nicht steuern und sind daher hinzunehmen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass solche Effekte auch umgekehrt auf Zwickau durch den Fachhandel der Oberzentren Plauen, Chemnitz und Gera wirken.

In der raumordnerischen Gesamtbetrachtung sind Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung in der Stadt Zwickau und in den benachbarten Zentralen Orten nicht zu erkennen.

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

7. BEVÖLKERUNGS- UND NACHFRAGE

7.1 Bevölkerungsentwicklung

Stadt Zwickau

Bevölkerung aktuell: In der Stadt Zwickau sind aktuell rund 87.280 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet (Einwohnermeldeamt Stadt Zwickau, Stand 01.01.2022). Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt dabei einen kontinuierlichen Rückgang.

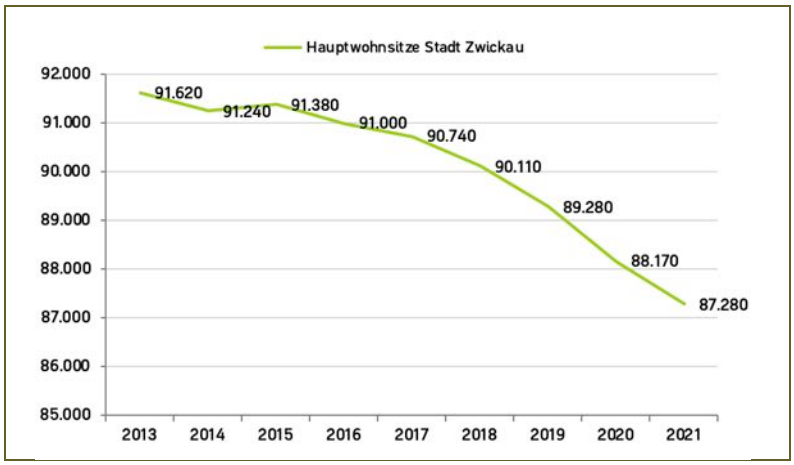


Abbildung 8: Bevölkerung Stadt Zwickau
Quelle: Consilium GmbH; Datengrundlage: Einwohnermeldeamt Stadt Zwickau

Prognose: Für die Bevölkerungsvorausschau dient das Prognoseszenario des in Aufstellung befindlichen INSEK 2035 (Fortschreibung) als Grundlage. Dieses basiert auf einer Einwohnerprognose der Stadt Zwickau aus dem Jahr 2021 (Stand: 29.06.2021). Eine stadteigene Prognose wurde notwendig, um den spezifischen lokalen Umständen der Bevölkerungsentwicklung – etwa dem Zuzugspotenzial und dem Ziel der Ansiedlung von Arbeitskräften und deren Familien – Rechnung zu tragen und um eine Aufgliederung der Bevölkerungsentwicklung auf der kleinräumigen Ebene der Stadtteile vorliegen zu haben. Mit den darin zugrunde gelegten niedrigen Geburtenzahlen und den zugleich kompensierenden Wanderungsgewinnen werden für die Stadt Zwickau im Jahr 2035 als obere Variante rund 82.100 Einwohner und als untere Variante rund 78.800 Einwohner prognostiziert.

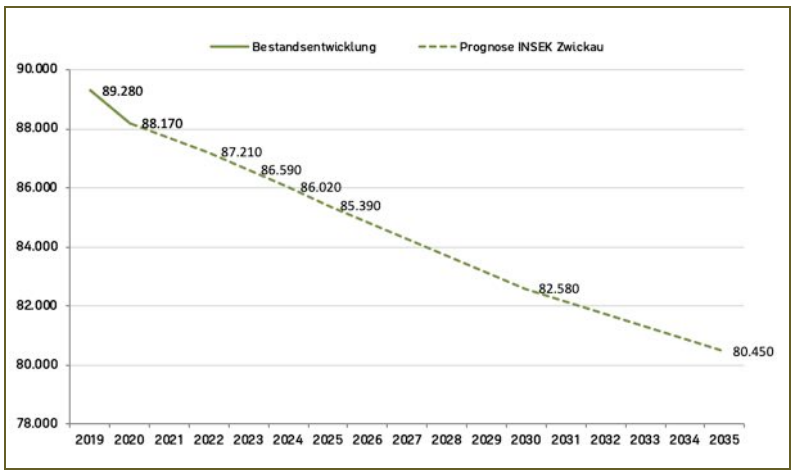


Abbildung 9: Bevölkerung Prognose Stadt Zwickau
Quelle: Consilium GmbH; Datengrundlage Bestand: Einwohnermeldeamt Stadt Zwickau, Prognose: INSEK Zwickau 2035, Fachteil Demographie (Entwurf)

Für die Berechnungen der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 wird eine aus der oberen und unteren Variante gemittelte Bevölkerungsentwicklung von rund 80.450 Einwohner zugrunde gelegt.

Die Stadt Zwickau erwartet damit eine Entwicklung, die die positive Prognosevariante des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen um rund 1.750 Einwohner in 2035 übersteigt (gegenüber ca. 78.700 Einwohnern der Variante 1 der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung, Mai 2020). Die Gutachter des INSEK 2035 - Prognoseszenarios sehen hierin eine zuverlässige Prognose und verweisen darauf, dass die tatsächlichen Bevölkerungszahlen der Stadt Zwickau im Jahr 2020 mit ca. 88.170 Einwohnern (laut Statistischem Landesamt 87.516 Einwohner) deutlich näher an den stadteigenen Prognosevarianten der Stadt Zwickau aus dem Jahr 2011 mit 88.900 bzw. 85.100 Einwohnern gelegen haben als an denen der seinerzeitig vorliegenden 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes aus dem Jahr 2011 mit einer deutlich pessimistischeren Erwartung von 83.400 bzw. 82.800 Einwohnern.

Verflechtungsbereich des Oberzentrums Zwickau

Bevölkerung aktuell: Im raumordnerisch zugewiesenen oberzentralen Verflechtungsbereich (Zone 1) leben aktuell rund 256.580 Einwohner (Datenstand: 01.01.2022; Einwohnermeldeämter, siehe Kapitel 6.1).

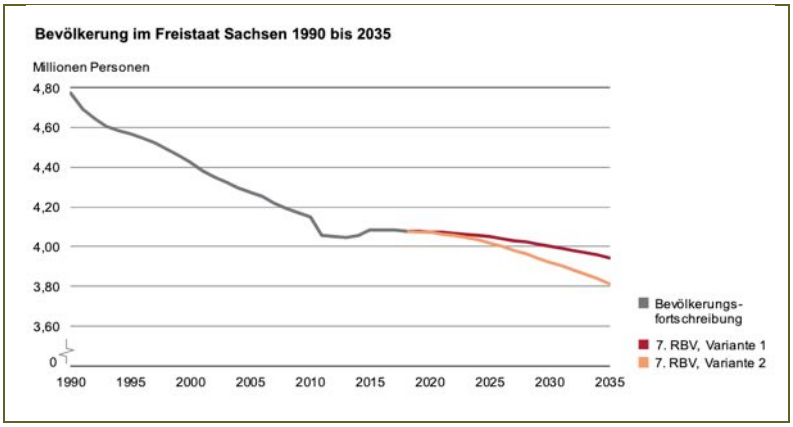


Abbildung 10: Bevölkerung Prognose Freistaat Sachsen
Quelle: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019-2035, Datenblatt Freistaat Sachsen

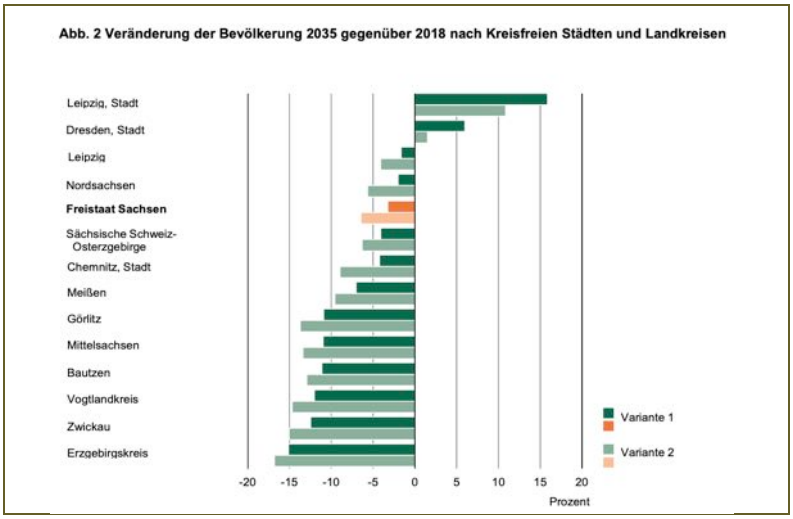


Abbildung 11: Bevölkerung Prognose 2035 Landkreise Freistaat Sachsen
Quelle: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019-2035, Datenblatt Landkreis Zwickau

Prognose: Für die Bevölkerungsvorausschau zum oberzentralen Verflechtungsbereich dient die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019-2035 des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen. Mit ihr wird das Prognoseszenario auf Grundlage des Geburtenverhaltens, der Sterblichkeit sowie der Zu- und Fortzüge (Außenwanderung, Binnenwanderung) in zwei Varianten ermittelt. Mit den Annahmen der Variante 1 ist eine leicht abnehmende Bevölkerungsentwicklung und mit den Annahmen der Variante 2 eine gegenüber der Variante 1 stärker abnehmende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Beide Varianten unterscheiden sich für die Städte/Gemeinden im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Zwickau vorrangig in ihren Annahmen

zum Geburtenverhalten und zur Außenwanderung (vgl. 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019-2035, Datenblatt Landkreise). Danach werden mit Ausnahme der kreisfreien Städte Dresden und Leipzig für alle andere Landkreise des Freistaates mit beiden Varianten Bevölkerungsrückgänge erwartet.

Für den zum raumordnerischen Verflechtungsbereich bzw. zur Zone 1 zählenden Landkreis Zwickau werden für das Jahr 2035 mit der oberen Variante rund 277.920 Einwohner (Variante 1) und mit der unteren Variante rund 269.760 Einwohner (Variante 2) prognostiziert. Im Mittel beider Varianten ergeben sich rund 273.840 Einwohner sowie ein Bevölkerungsrückgang von ca. -13,8% für den vom Landesamt analysierten Zeitraum von 2018-bis 2035. Dies entspricht einem durchschnittlichen gemittelten Bevölkerungsrückgang von ca. -0,8% pro Jahr.

		Bevölkerung 2018	Bevölkerung 2035	Veränderung 2018-2035
Landkreis Zwickau	Variante 1		277.920	-12,5%
	Variante 2		269.760	-15,0%
	Mittel	317.530	273.840	-13,8%

Abbildung 12: Bevölkerung Prognose 2035 Landkreis Zwickau
Quelle: 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019-2035, Datenblatt Landkreis Zwickau

Für die Landkreise der Zone 2 ergibt sich aus dem Mittel der Varianten 1 und 2 der 7. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung ein durchschnittlicher Bevölkerungsrückgang von ca. -0,8% (Vogtlandkreis) und -0,9% (Erzgebirgskreis) pro Jahr (vgl. 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019-2035, Datenblatt Landkreis Zwickau).

Den Berechnungen der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 werden die gemittelten Bevölkerungsentwicklungen zugrunde gelegt.

7.2 Altersstruktur

Die Bevölkerung der Stadt Zwickau wird tendenziell älter. So nimmt der Anteil der Gruppe der über 80-jährigen kontinuierlich zu. Die jüngeren Altersgruppen können diese Tendenz nicht auffangen. Während die Gruppe der unter 17jährigen mit dem Anstieg der über 80-jährigen mithalten kann, baut die Gruppe der 18- bis 29-jährigen ihren Anteil in den letzten Jahren stetig ab (Abwanderung).

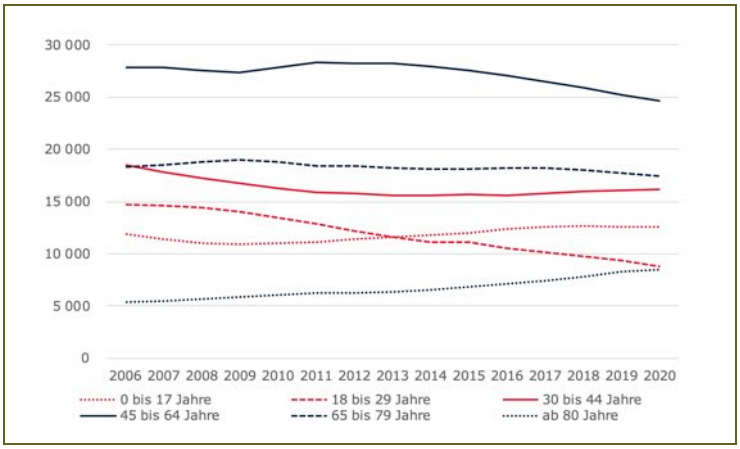


Abbildung 13: Entwicklung Altersstruktur Stadt Zwickau
Quelle: INSEK Zwickau 2035, Fachteil Demographie (Entwurf)

In der Konsequenz stieg das Durchschnittalter seit dem Jahr 1990 (ca. 39,8 Jahre) kontinuierlich an, allerdings verlangsamte sich dieser Anstieg in den letzten Jahren. Über alle Altersgruppen hinweg liegt das Durchschnittalter der Bevölkerung Zwickaus derzeit bei rund 48,5 Jahren. Damit liegt die Stadt

Zwickau in der Mitte aller sächsischen Städte und Gemeinden, bleibt aber im Vergleich zu den Nachkommunen jünger als seine unmittelbaren Nachbarn (ausgenommen: Hirschfeld und Dennheritz)[1].

Die Altersgruppen im Rentenalter ab 65 Jahren nehmen rund 30% der Gesamtbevölkerung ein. Ihr stetig wachsender Anteil ist für die meisten deutschen Ober- und Mittelzentren typisch und erfordert eine stärkere Ausrichtung auf eine seniorengerechte Stadtentwicklung und mit Blick auf den Einzelhandel auf seniorengerechte Angebotsformen.

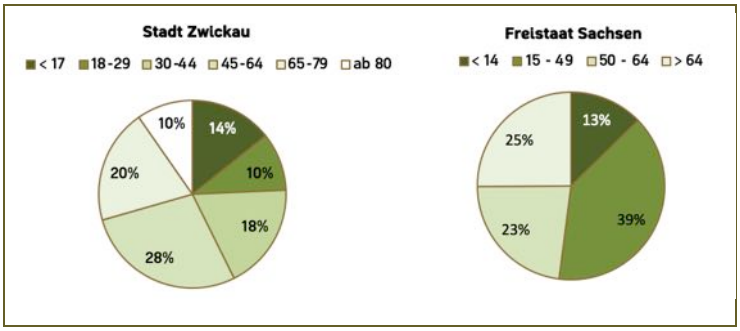


Abbildung 14: Altersstruktur Stadt Zwickau / Freistaat Sachsen

Quelle: Consilium GmbH; Datengrundlage: INSEK Zwickau 2035, Fachteil Demographie (Entwurf)

Die erwerbsfähigen Altersgruppen von 18 bis 64 Jahren schmelzen als Gesamtgruppe zwar kontinuierlich ab, stellen aber weiterhin den größten Bevölkerungsteil mit rund 56%. Hinzu tritt die jüngere Bevölkerung von unter 17 Jahren mit ihrem kontinuierlich wachsenden Anteil, der nunmehr rund 14% der Gesamtbevölkerung erreicht.

Beide Bevölkerungsgruppen stellen zusammen 70% der Einwohner und bieten dem Einzelhandel damit weiterhin stabile Umsatzchancen, zumal es sich bei den erwerbsfähigen Altersgruppen um den besonders kaufkräftigen Anteil der Einwohnerschaft handelt.

7.3 Pendlerbewegung Stadt-Umland

Deutlicher Einpendlerüberschuss: Die Stadt Zwickau ist als Arbeitsort attraktiv, zieht Einpendler aus der Region in großem Umfang an und kommt damit ihrer oberzentralen Funktion als Arbeitsschwerpunkt erfolgreich nach. Der positive Einpendlersaldo fällt mit 16.980 deutlich zugunsten der Stadt Zwickau aus und basiert auf rund 30.300 nach Zwickau einpendelnden Beschäftigten. Dies sind nahezu dreimal mehr Personen wie in Zwickau wohnende Erwerbstätige aus der Stadt auspendeln (ca. 13.410 Personen). Die Herkunft der Einpendler zieht sich auch durch alle Städte / Gemeinden der Region.

Für den Zwickauer Einzelhandel ergeben sich aus dieser hohen Einpendlerzahl zusätzliche Potenziale für eine zielgerichtete Kundengewinnung und zusätzlich generierbare Umsätze. Dies zeigt sich auch in den erzielten Handelszentralitäten.

[1] Vgl. INSEK Zwickau 2035 Fortschreibung, Fachteil Demographie (Entwurf)

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

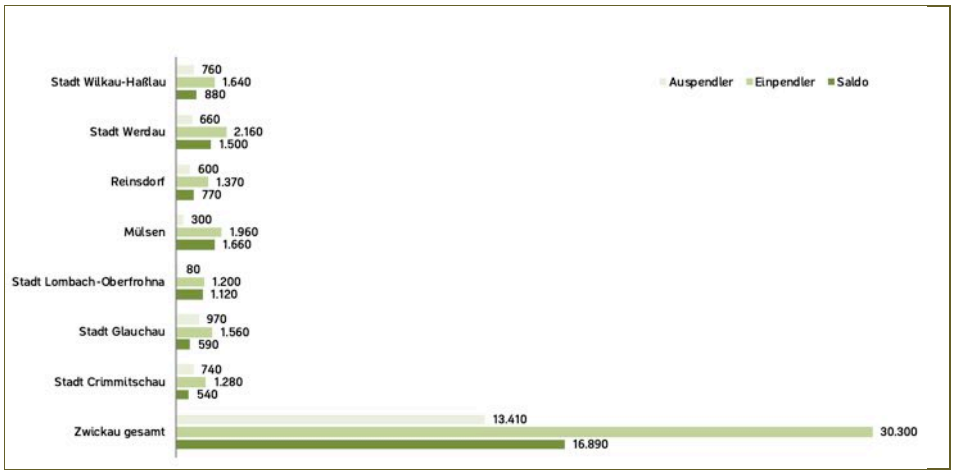


Abbildung 15: Pendlerbewegung Stadt Zwickau
Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Datenstand November 2017

7.4 Kaufkraft -/ Nachfragepotenzial

Das im Einzugsgebiet des Oberzentrums Zwickau (Zone 1) aktuell bestehende Kaufkraft-/Nachfragepotenzial ermittelt sich aus einer Modellrechnung auf Grundlage der nachfolgenden Komponenten.

Einzelhandelsausgaben & Kaufkraftniveau: Für die Kaufkraft werden zunächst die Einzelhandelsausgaben je Einwohner für den Einzelhandel im engeren Sinne[2] zugrunde gelegt (Quelle: Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Gesellschaft für Konsumforschung, Consilium Research). Diese sind für Gesamtdeutschland erfasst und sind zunächst auf den Untersuchungsraum abzustimmen und hierfür anhand des regionalen Einzelhandels-Kaufkraftniveaus[3] zu gewichten. Das Kaufkraftniveau wird auf den Durchschnitt aller Bundesländer bezogen (=100) und beträgt für die Stadt Zwickau rund 94,8 und gemittelt für die gesamte Zone 1 rund 92,5. Das Kaufkraftniveau fällt damit über alle Branchen hinweg unterdurchschnittlich aus und bleibt rund 5,2% (Stadt Zwickau) und 7,5% (Zone 1) hinter dem deutschlandweiten Durchschnitt zurück.

Region	Kaufkraftniveau
Bundesrepublik Deutschland	100
Freistaat Sachsen	90,7
Region Leipzig	92,1
Region Dresden	91,3
Region Chemnitz	88,8
Stadt Chemnitz	91,7
Landkreis Zwickau	90,2
Vogtlandkreis	87,6
Erzgebirgskreis	85,9
Mittelsachsen	88,8
Stadt Plauen	87,9
Stadt Zwickau	**94,8**

Abbildung 16: Kaufkraftniveau im Vergleich
Quelle: Consilium GmbH, auf Grundlage IHK-Handelsatlas Freistaat Sachsen 2022

Bei Vergleich des Kaufkraftniveaus zeigt sich allerdings die bedeutende wirtschaftliche Kraft der Stadt Zwickau, die deutlich über dem Landesdurchschnitt (90,7), der beiden Oberzentren Chemnitz und Plauen (91,7 / 87,9) und den umliegenden Landkreisen liegt.

Basisjahr 2019: Die Krisenjahre 2020-2022 stellen ungewöhnliche Ausnahmejahre dar, die als Bezugsgröße für die Ermittlung des Kaufkraft-/Nachfragepotenzials ungeeignet sind und die Analyseergebnisse verfälschen würden. Die Hamster- und Bevorratungskäufe in der Anfangsphase der Corona-Krise und in den Angstintervallen im weiteren Pandemieverlauf sorgten für sprunghaft gestiegene

[2] Einzelhandelsumsatz ohne Kfz, Tankstellen u. Apotheken oder Versandhandel
[3] Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) Nürnberg, Stand 31.12.2022.

Einzelhandelsausgaben und Sortimentsnachfragen sowie für eine starke Verschiebung der Umsätze in den Online-Handel/Versandhandel aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit der stationären Einzelhandelsbetriebe, der Ansteckungsrisiken, Impfvoraussetzungen und Komfortbeschränkungen durch Hygienemaßnahmen. Dies setzte sich mit der anschließenden Ukraine-Krise und der rasanten Inflationsdynamik weiter fort. Auf diesem hohen Niveau werden sich die außergewöhnlichen Einzelhandelsausgaben und Sortimentsnachfragen der Krisenjahre nachweislich nicht dauerhaft halten, dies machen die Datenanbieter sowie die Handelsunternehmen in den von ihnen herausgegebenen Unterlagen ebenfalls deutlich. Mit der vorliegenden Fortschreibung ist das Kaufkraft-/Nachfragepotenzial des Jahres 2022/2023 darzulegen, für das noch keine krisenbereinigten statistischen Werte existieren. Um die Analysen der Fortschreibung auf einem realitätsnahen Kaufkraft-/ Nachfragepotenzial aufzubauen, werden daher von der CONSILIUM als Ausgangsgröße die von den Krisenjahren 2020-2022 noch unverfälschten Werte aus dem Jahr 2019 zugrunde gelegt.

Online-Handel / Stationärer Einzelhandel: Um das für die nachfolgenden Analysen relevante Kaufkraft-/Nachfragepotenzial für den stationären Einzelhandel zu ermitteln, werden aus den vorstehenden Einzelhandelsausgaben je Einwohner diejenigen Anteile extrahiert, die nicht auf den stationären Einzelhandel, sondern auf den Online- und Versandhandel entfallen und unberücksichtigt bleiben (Quellen: Consilium Research, Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Gesellschaft für Konsumforschung, EHI Handelsdaten, HDE-Onlinemonitor). Für den Anteil des Online-Umsatzes am Gesamteinzelhandelsumsatz wird mit Blick auf die vorstehenden Erläuterungen ebenfalls das Basisjahr 2019 zugrunde gelegt. Für die folgenden Jahre bis 2022/2023 ist weiterhin von einem anhaltend steigenden Online-Anteil am Einzelhandelsgesamtumsatz für jedes Sortiment auszugehen (vgl. Kapitel 8.2). Daher wird sortimentsspezifisch das jeweils auf das einzelne Sortiment entfallende 3-Jahres-Mittel aus den Jahren vor 2020 (2017-2019) gebildet und für jedes Jahr nach 2019 zugrunde gelegt.

Stationäres Kaufkraft- / Nachfragepotenzial 2022: In der Zusammenschau ist mit den Einwohnern der Stadt Zwickau ein Kaufkraft-/ Nachfragepotenzial von rund 426 Mio. € und für den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich (Stadt Zwickau, Zone 1a+1b) ein Kaufkraft-/ Nachfragepotenzial von rund 1.213 Mio. € für den stationären Einzelhandel verbunden.

Stationäres Kaufkraft-/Nachfragepotenzial 2022 (in Mio. €)				
	Stadt Zwickau	Landkreis Zwickau		Gesamt
	Zone 1a (Mio. €)	Zone 1a (Mio. €)	Zone 1b (Mio. €)	(Mio. €)
Nahrungs- u. Genussmittel	203,7	89,9	286,1	579,7
Drogerie-/Apothekenwaren	25,7	11,4	36,1	73,2
Tiernahrung	3,5	1,6	4,9	10,0
Orthopädie, Hörgeräte, Sanitätswaren	7,5	3,3	10,6	21,5
Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)	28,5	12,6	40,0	81,1
Schuhe (inkl. Sportschuhe)	6,5	2,9	9,1	18,5
Lederwaren	1,1	0,5	1,6	3,2
Uhren, Schmuck	4,5	2,0	6,4	12,9
Optik, optische Erzeugnisse	5,2	2,3	7,3	14,8
Parfümwaren	4,4	2,0	6,2	12,7
Bücher	7,2	3,2	10,1	20,5
Papier-, Büro-, Schreibw., Künst.-, Bastelbed.	2,6	1,1	3,6	7,3
Fotowaren	2,4	1,1	3,4	6,9
Telekommunikation	2,5	1,1	3,5	7,0
Fahrrad und -zubehör	3,3	1,5	4,7	9,4
Spielwaren	5,0	2,2	7,1	14,3
Tier- und zoologischer Bedarf	1,1	0,5	1,5	3,0
Haus-, Bett-, Tischwäsche, Heimtextilien	9,1	4,0	12,8	25,9
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	6,2	2,7	8,7	17,6
Wohneinrichtungsbed., Bilder, Rahmen	8,9	3,9	12,5	25,2
Elektrokleingeräte	6,3	2,8	8,8	17,8
Unterhaltungselektronik	6,6	2,9	9,3	18,8
Elektrogroßgeräte	6,3	2,8	8,9	18,0
Wohnmöbel	16,5	7,3	23,1	46,9
Baumarkt-, Heimwerkerbedarf	19,7	8,7	27,6	56,0
Gartenbedarf	10,8	4,8	15,2	30,7
Einzelhandel gesamt	426,1	188,1	598,5	1.212,7

Abbildung 17: Stationäres Kaufkraft-/Nachfragepotenzial 2022
Quelle: Consilium GmbH; auf Grundlage Vollerhebung, Consilium Research, Statistisches Bundesamt 2019, GfK GeoMarketing GmbH 2019, EHI Handelsdaten 2019, HDE-Onlinemonitor 2021, Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich.

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

7.5 Handelszentralität & Kaufkraftbindung

Handelszentralität: Aus der Handelszentralität lässt sich die Bedeutung der Stadt Zwickau als Einkaufsstandort für das Umland ablesen. Die Handelszentralität bildet den Umsatz der Bestandsbetriebe in der Stadt Zwickau im Verhältnis zum Kaufkraft-/Nachfragepotenzial der Stadt Zwickau ab. Für den Umsatz der Bestandsbetriebe ist ihr Gesamtumsatz maßgeblich, d.h. der Umsatz mit Kunden aus der Stadt Zwickau inklusive des Umsatzes mit Auswärtigen. Mit einer Handelszentralität von über 100 fließt Kaufkraft aus dem Umland zu. Eine Handelszentralität unter 100 weist auf einen Kaufkraftabfluss hin. Je höher die Kennzahl, desto zentraler ist Zwickau für das Einkaufsverhalten aus dem Umland.

Kaufkraftbindung: Die Kaufkraftbindung gibt dagegen darüber Aufschluss, welcher Anteil des Kaufkraft-/Nachfragepotenzials der Stadt Zwickau durch die Bestandsbetriebe der Stadt tatsächlich gebunden wird. Bezugsgröße ist das Kaufkraft-/Nachfragepotenzial der Zwickauer Einwohner. Für den Umsatz der Bestandsbetriebe ist der bereinigte Bestandsumsatz maßgeblich, d.h. nur der Umsatz mit Kunden aus der Stadt Zwickau ohne die Umsätze mit Kunden aus dem Umland oder mit Auswärtigen (z.B. Pendler, Touristen etc.). Für Rückschlüsse auf die Versorgungsfunktion des Oberzentrums Zwickau für den oberzentralen Verflechtungsbereich wird die Kaufkraftbindung mit den Einwohnern der Zone 1a+b ermittelt.

Basisjahr 2019: Für die Ermittlung der Bestandsumsätze werden Flächenproduktivitäten und Erfahrungswerte aus dem Basisjahr 2019 zugrunde gelegt. Die Krisenjahre 2020-2022 (Corona-Krise, Ukraine-Krise, Inflationskrise) waren mit ungewöhnlichen Entwicklungen in den Umsätzen der stationären Einzelhandelsbetriebe verbunden. Sie sind daher als Bezugsgröße für die Ermittlung des Bestandsumsatzes ungeeignet und würden die Analyseergebnisse verfälschen, so dass von der CONSILIUM die von den Krisenjahren 2020-2022 noch unverfälschten Werte aus dem Jahr 2019 als Ausgangsgröße verwendet werden (weitere Ausführungen zum Basisjahr 2019 siehe Kapitel 7.4).

Grundlage für die Ermittlung der Bestandsumsätze bildet zudem eine Vollerhebung der stationären Einzelhandelsbetriebe der Stadt Zwickau (2019, aktualisiert in 2020, 09/2021 und 11/2022) und innerhalb des oberzentralen Verflechtungsraumes einschließlich seiner Mittelzentren (Werdau, Crimmitzschau, Glauchau, Lichtenstein/Hohenstein-Ernstthal/Oberlungwitz) sowie eine Bestandserfassung der umliegenden Mittelzentren (Reichenbach, Stollberg etc.), Oberzentren (Gera, Plauen, Chemnitz) und der in das Einzugsgebiet einstrahlenden Einkaufsschwerpunkte (Chemnitz-Center, Neefepark etc.).

Oberzentrale Versorgungsfunktion: Die Bestandsbetriebe erwirtschaften mit rund 834,3 Mio. € durch alle Einkaufsanlässe hindurch einen deutlich über das Kaufkraft-/Nachfragepotenzial der Zwickauer Einwohner hinausgehenden Gesamtumsatz. Der oberzentralen Versorgungsfunktion entsprechend erreichen sie eine über 100 hinausgehende Handelszentralität von 196. Dabei erzielen die Bestandsbetriebe mit Kunden aus dem oberzentralen Verflechtungsbereich (Zone 1a+b) über alle Einkaufsanlässe hinweg eine Kaufkraftbindung von ca. 65% und binden damit rund zwei Drittel des gesamten Kaufkraft-/ Nachfragepotenzials.

In der Zusammenschau werden alle Einkaufsanlässe ihrer oberzentralen Versorgung gerecht, wenngleich einzelne Warengruppen eine höhere Marktdurchdringung und Kaufkraftbindungsquote erzielen könnten.

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

Stationäre Handelszentralität der Bestandsbetriebe Stadt Zwickau 2022			
	Nachragepot. Stadt Zwickau (Mio. €)	Gesamtumsatz Bestandsbetr. (Mio. €)	Handelszentral. Stadt Zwickau
Nahrungs- u. Genussmittel	203,7	300,2	147
Drogerie-/Apothekenwaren	25,7	36,3	141
Tiernahrung	3,5	7,3	207
Orthopädie, Hörgeräte, Sanitätswaren	7,5	13,2	176
Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)	28,5	61,4	215
Schuhe (inkl. Sportschuhe)	6,5	15,4	238
Lederwaren	1,1	2,8	242
Uhren, Schmuck	4,5	10,0	222
Optik, optische Erzeugnisse	5,2	10,4	201
Parfümwaren	4,4	6,9	155
Bücher	7,2	8,9	124
Papier-, Büro-, Schreibw., Künst.-, Bastelbed.	2,6	5,7	223
Fotowaren	2,4	3,5	143
Telekommunikation	2,5	5,6	229
Fahrrad und -zubehör	3,3	5,7	171
Spielwaren	5,0	8,6	171
Tier- und zoologischer Bedarf	1,1	2,3	221
Haus-, Bett-, Tischwäsche, Heimtextilien	9,1	15,1	165
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	6,2	14,7	237
Wohneinrichtungsbed., Bilder, Rahmen	8,9	12,5	141
Elektrokleingeräte	6,3	8,6	137
Unterhaltungselektronik	6,6	12,9	196
Elektrogroßgeräte	6,3	7,2	113
Wohnmöbel	16,5	43,3	263
Baumarkt-, Heimwerkerbedarf	19,7	41,7	212
Gartenbedarf	10,8	21,0	194
Einzelhandel gesamt	426,1	834,3	196

Stationäre Kaufkraftbindung der Bestandsbetriebe Stadt Zwickau 2022			
	Nachragepot. Zone 1a+b (Mio. €)	Umsatz Zone 1a+b Bestandsbetr. (Mio. €)	Kaufkaftbind. Zone 1a+b
Nahrungs- u. Genussmittel	579,7	263,8	46%
Drogerie-/Apothekenwaren	73,2	34,9	48%
Tiernahrung	10,0	6,9	69%
Orthopädie, Hörgeräte, Sanitätswaren	21,5	12,2	57%
Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)	81,1	52,9	65%
Schuhe (inkl. Sportschuhe)	18,5	13,0	70%
Lederwaren	3,2	2,3	70%
Uhren, Schmuck	12,9	9,4	73%
Optik, optische Erzeugnisse	14,8	9,3	63%
Parfümwaren	12,7	7,0	55%
Bücher	20,5	8,5	42%
Papier-, Büro-, Schreibw., Künst.-, Bastelbed.	7,3	5,1	70%
Fotowaren	6,9	3,4	49%
Telekommunikation	7,0	5,0	72%
Fahrrad und -zubehör	9,4	5,5	58%
Spielwaren	14,3	7,5	52%
Tier- und zoologischer Bedarf	3,0	2,1	70%
Haus-, Bett-, Tischwäsche, Heimtextilien	25,9	14,4	55%
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	17,6	13,0	74%
Wohneinrichtungsbed., Bilder, Rahmen	25,2	12,5	50%
Elektrokleingeräte	17,8	8,7	49%
Unterhaltungselektronik	18,8	12,2	65%
Elektrogroßgeräte	18,0	7,0	39%
Wohnmöbel	46,9	34,0	73%
Baumarkt-, Heimwerkerbedarf	56,0	39,4	70%
Gartenbedarf	30,7	20,1	65%
Einzelhandel gesamt	1.212,7	790,6	65%

Abbildung 18: Stationäre Kaufkraftbindung 2022 / Handelszentralität 2022
Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage Consilium Research, Statistisches Bundesamt 2019, GfK GeoMarketing GmbH 2019, EHI Handelsdaten 2022, HDE-Onlinemonitor 2022
Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich.

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

Periodischer Bedarf: Die Warengruppen des Einkaufsanlasses erreichen Handelszentralitäten über 100 und lassen damit Kaufkraftzuflüsse erkennen. Für Nahrungs- und Genussmittel ergeben sich diese insbesondere in Verbindung mit den vier großflächigen SB-Warenhäusern, die mit ihrer Angebotsstruktur neben dem Wocheneinkauf vor allem auf den Monatseinkauf ausgerichtet sind und in diesem Segment die oberzentralen Versorgungsfunktion übernehmen sowie Kaufkraftzuflüsse aus der Region gewinnen. Mit einer dennoch vergleichsweise niedrigen Handelszentralität von 147 spiegelt sich das reduzierte Einzugsgebiet wieder, das im Wesentlichen auf die Zone 1a beschränkt ist und dem sehr Grenzen mit den Einzugsgebieten der umliegenden SB-Warenhäuser in den Zonen 1b und 2 gesetzt werden. In Verbindung mit der Kaufkraftbindung von rund 46% zeigt sich trotz der Ausstattung des Umlandes mit Lebensmittelmärkten noch eine hohe Bindung des Kaufkraft-/Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet der Zonen 1a+b.

Die Kaufkraftzuflüsse für Drogerie-/Apothekenwaren stehen in Verbindung mit den Drogerieabteilungen der SB-Warenhäuser und ergeben sich zudem aus dem Angebot des Innenstadtzentrums mit Drogeriekaufhaus (Müller), das in der Zone 1a+b ohne betriebstypengleichen Wettbewerber bleibt. Insoweit wird für die eher auf eine lokale Nachfrage ausgerichtete Warengruppe dennoch eine Handelszentralität von 141 erreicht und trotz dem Angebot von Lebensmittel- und Drogeriefachmärkten in den Mittelzentren noch eine Kaufkraftbindung von rund 48% in den Zonen 1a+b erzielt.

Auch für das Sortiment Tiernahrung sorgen die SB-Warenhäuser für deutliche Kaufkraftzuflüsse, diese ergeben sich zudem durch Tierfachmärkte, die sich ergänzend an den Standorten der SB-Warenhäuser etabliert haben und hierdurch im Synergieeinkauf auch Kunden aus dem Umland ansprechen. Die vergleichsweise hohe Zentralität von 207 und Kaufkraftbindung von 69% ergibt sich aus dem geringen Wettbewerb in der Zone 1a (vorrangig nur Randsortimente).

Gesundheit & Pflege: Die Versorgung mit der Warengruppe Hörgeräte/Orthopädie-/Sanitätswaren erfolgt bevorzugt ortsbezogen und ist daher vorrangig auf das Stadtgebiet Zwickau und das unmittelbar angrenzende Umland (Zone 1a) ausgerichtet. Dementsprechend besteht auch in der Zone 1b in den Mittelzentren eine adäquate Ausstattung mit der Warengruppe, die wiederum eine vergleichsweise geringe Handelszentralität der Zwickauer Bestandsbetriebe bedingt. Angesichts der Ortsbezogenheit wird allerdings mit einer Kaufkraftbindung von 57% eine starke Durchdringung der Zone 1a+b erzielt.

Bekleidung & Accessoires: Die Warengruppen dieses Einkaufsanlasses zählen regelmäßig zu den Leitangeboten eines Oberzentrums, so auch im Oberzentrum Zwickau. Der Wettbewerb in der Zone 1a+b ist gegenüber der Zwickauer Angebotsdichte mit großer Sortimentsbreite und -tiefe deutlich untergeordnet und konzentriert sich vorrangig auf Mainstream-Angebote (meist Fachmärkte). Dies drückt sich durch Handelszentralitäten von 201 bis 242 und starken Kaufkraftbindungsquoten von 63% bis 73% aus. Kaufkraftabflüsse aus der Zone 1 richten sich vorrangig auf Angebotsformen, die im Oberzentrum Zwickau nicht oder nur untergeordnet vertreten sind, und daher in dem nahegelegenen Dresden oder Leipzig nachgefragt werden. Die Einkaufsschwerpunkte außerhalb des oberzentralen Verflechtungsbereiches, wie das Chemnitz-Center, zeigen Angebotsformate, wie sie auch in Zwickau bestehen, so dass die dorthin gerichteten Kaufkraftabflüsse der Zone 1 nur gemäßigt ausfallen und mit Einkäufen verbunden sind, bei denen eine Angebotsdichte auf engstem Raum konzentriert gewünscht oder einer geringeren Entfernung der Vorzug gegeben wird (z.B. der Norden der Zone 1 mit Lage an der A 4).

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

Dagegen besteht bei Parfümwaren eine starke Wettbewerbsdurchdringung in der Zone 1b mit Fachbetrieben insbesondere in den Mittelzentren. Die dennoch erreichte Handelszentralität von 155 und Kaufkraftbindung von 55% ist auf die Angebotsdichte Zwickaus mit ihrer großen Sortimentsbreite und -tiefe zurückzuführen, die durch mehrere Fachparfümerien, das Drogeriekaufhaus Müller, Douglas etc. dargeboten wird und in die Versorgungsräume der umliegenden Mittelzentren hineinstrahlt.

Hobby & Verschenken: Auch die Warengruppen dieses Einkaufsanlasses zählen regelmäßig zu den Leitangeboten eines Oberzentrums. In Zwickau werden dieser Funktion vor allem die Warengruppen Papier-/Büro-/Schreibwaren/Künstler-/Bastelbedarf, Telekommunikation, Tier-/zoologischer Bedarf mit hohen Handelszentralitäten von 221 bis 229 und hohen Kaufkraftbindungsquoten von 70% bis 72% gerecht. Die Wettbewerbssituation in der Zone 1b ist zwar etabliert, allerdings führt die Angebotsdichte Zwickaus zu einer sehr starken Marktdurchdringung in der Zone 1a.

Die Warengruppe Fahrräder/Zubehör wird in ihrer Leitfunktion durch eine starke Wettbewerbsausprägung in den Mittelzentren und vor allem im nahe der Stadtgrenze gelegenen Pleissen-Center Werdau mit großflächigem Fachmarkt gebremst. Die Handelszentralität und Kaufkraftbindung fällt dementsprechend unterdurchschnittlich aus.

Demgegenüber sorgt bei den Warengruppen Bücher, Fotowaren und Spielwaren die ausgeprägte Wettbewerbssituation sowohl in der Zone 1a als auch in den Mittelzentren (Zone 1b) zu einer unterdurchschnittlichen Marktdurchdringung. Die eingeschränkte Angebotsbreite Zwickaus bei Büchern resultiert aus dem hohen Online-Wettbewerb, was zu einer abgeschwächten Magnetwirkung für das Umland führt, die insbesondere in der entfernter gelegenen Zone 1b den Wettbewerb und seine Marktdurchdringung stärkt.

Die Angebotsausstattung bei Fotowaren fällt mit Fachhandelsanbietern, Elektrofachmärkten und Randsortimenten der Drogeriefachmärkte und SB-Warenhäuser zwar in einer Sortimentsbreite und -tiefe aus, jedoch reduziert eine noch höhere Marktdurchdringung das im Umland stark ausgeprägte Wettbewerbsumfeld mit mehreren Fachhandelsanbietern in jedem Mittelzentrum (außer: Glauchau), MediaMarkt Meerane, Drogeriefachmärkten etc..

Bei Spielwaren sorgt dagegen die eingeschränkte Sortimentsbreite und -tiefe für eine abgeschwächte Magnetwirkung des Oberzentrums. Das stadtweit umfangreichste Angebote bietet gegenwärtig lediglich das Drogeriekaufhaus Müller und das SB-Warenhaus Globus. Ergänzt werden diese jedoch durch mehrere Fachhandelsanbieter, von denen auch hochspezialisierte Sortimente mit großer Ausstrahlungskraft in die Region vertreten sind, dank derer noch eine Handelszentralität von 171 und Kaufkraftbindung von 52% erzielt wird. Das ansonsten auf Randsortimente beschränkte Angebot, vor allem in Lebensmittel-, Drogerie- und Sonderpostenmärkten, ist in den Mittelzentren ebenso vertreten wie ergänzende Fachhandelsangebote, die zusammen einer höheren Marktdurchdringung entgegenstehen.

Einrichten & Ausstatten: Die Warengruppen Haus-/Bett-/Tischwäsche/Heimtextilien/Gardine, Hausrat/Glas/Porzellan/Keramik sowie Wohneinrichtungsbedarf/Bilder/Rahmen sind in Zwickau mit umfangreichem Angebot durch Fachhandels- und Filialgeschäfte (z.B. Das Depot, NanuNana, WMF etc.) sowie durch Fachmärkte (z.B. JYSK, Hammer Heimtextilien, Tedi etc.) und umfangreiche Randsortimente von Möbelhäusern oder Sonderpostenmärkten (z.B. Porta, Poco Möbel, Sconto Möbel, Jawoll, etc.) ausgebildet. Die mit Abstand größte Konzentration dieser Sortimente im Stadtgebiet wird durch das Möbelhaus

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

Porta bereitgestellt (mehr als 2.400 m² VK), das mit seiner weiträumigen Ausstrahlung ins Umland mit dazu beiträgt, dass in diesen Warengruppen Handelszentralitäten deutlich über 100 erzielt werden. Zugleich bestehen umfangreiche Angebotsschwerpunkte in der Region, wie IKEA (Neefepark) oder Möbel Höffner (Chemnitz-Center), die auch im oberzentralen Verflechtungsbereich Zwickaus zu Kaufkraftabflüssen führen. In ihrem Zusammenwirken mit einem intensiven Wettbewerb in den Mittelzentren mit vergleichbaren Angebotsformaten (z.B. Hammer Heimtextilien, Dehner Garten-Center, Roller, etc.) bremsen sie eine höhere Marktdurchdringung des Oberzentrums ab. Unter ihnen gelingt der Warengruppe Hausrat/Glas/Porzellan/Keramik noch eine höhere Handelszentralität (237) und Kaufkraftbindung (74%) aufgrund der geringeren Angebotsdichte in den Mittelzentren und gleichzeitig umfangreicherem Zwickauer Angebot.

Die beiden Warengruppen Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik werden insbesondere in den beiden großflächigen Elektrofachmärkten an den Sonderstandorten (MediaMarkt, Saturn) und in Fachhandelsgeschäften im weiteren Stadtgebiet, teils mit Spezialisierung, angeboten. Während in der Unterhaltungselektronik in der Zone 1a kein nennenswerter Wettbewerb vertreten ist, besteht zwar im Norden der Zone 1b mit MediaMarkt (Meerane) und Euronics XXL (Glauchau) bedeutender Wettbewerb mit dämpfender Wirkung für die Marktdurchdringung, nicht jedoch im Süd-Osten, wo lediglich der weiter entfernt gelegene Medimax (Aue) und Euronics (Stollberg) mit reduzierter Marktdurchdringung einstrahlen, was sich in einer höheren Handelszentralität (196) und Kaufkraftbindung (65%) widerspiegelt. Elektrokleingeräte werden dagegen auch als Randsortiment in SB-Warenhäusern, Sonderpostenmärkten und Lebensmittel-Discountern angeboten, so dass das Zwickauer Angebot einerseits umfangreicher als bei Unterhaltungselektronik ausfällt, es dadurch aber andererseits einem intensiveren Wettbewerb in der Zone 1b im Norden und Süd-Osten ausgesetzt ist und daher eine geringere Handelszentralität und Kaufkraftbindung erreicht.

Bauen & Möblieren: Mit ElektroGroßgeräten wird ebenfalls eine geringere Handelszentralität und Kaufkraftbindung erzielt, wenngleich sie neben den Elektrofachmärkten (MediaMarkt, Saturn) und Fachhandelsgeschäften zusätzlich auch als Randsortiment von Möbelhäusern und Küchenstudios vertrieben werden. Hieraus resultiert wiederum eine breitere Wettbewerbslandschaft in der Zone 1b (zusätzlich zu MediaMarkt und Euronics XXL auch Küchenstudios, Möbelfachgeschäfte) sowie eine Kaufkraftabschöpfung durch außerhalb gelegene Möbelhäuser mit Ausstrahlung in den oberzentralen Verflechtungsbereich hinein, insbesondere IKEA (Neefepark) und Möbel Höffner (Chemnitz-Center).

Bei Wohnmöbeln hat sich mit Porta Möbel ein starkes Gegengewicht zu IKEA (Neefepark) und Möbel Höffner (Chemnitz Center) etabliert, das zusammen mit mehreren Möbelhäusern an den Sonderstandorten (z.B. SB-Möbel Boss, Sconto SB-Markt, Poco Möbel) sowie mit Küchenstudios und spezialisierten Fachhandelsgeschäften eine Handelszentralität von 263 und Kaufkraftbindung von 73% und damit eine hohe Marktdurchdringung im oberzentralen Verflechtungsbereich erzielt.

Das Oberzentrum Zwickau verfügt über eine überdurchschnittliche Ausstattung in den beiden Warengruppen Bau-/Heimwerkerbedarf und Gartenbedarf. Während in der Zone 1a kein nennenswerter Wettbewerb im Umland vertreten ist, sind die Mittelzentren der Zone 1b allesamt mit Bau- und Gartenmärkten versorgt, auch bestehen mit Dehner Garten-Center (Meerane) und kleinteiligen Anbietern weitere Angebote. Im Zusammenwirken ist das Einzugsgebiet des Oberzentrums in beiden Warengruppen auf die Zone 1a beschränkt, übernimmt für diese aber eine sehr starke Marktdurchdringung, die zu einer Handelszentralität von 212 und 194 und einer hohen Kaufkraftbindung führt.

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

8. KAUFKRAFT- UND NACHFRAGEENTWICKLUNG 2035

8.1 Tendenzen Einzelhandelsumsatz

Stetig steigend: Der nominale Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne innerhalb Deutschlands (ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Handel mit Brennstoffen; Apotheken anteilig; inkl. Versand- und Online-Handel) ist in den letzten acht Jahren kontinuierlich steigend, mit einer jährlichen Wachstumsrate vor Corona-Beschränkungen im Jahr 2020 zwischen +0,9% und +1,9%. Das entspricht einem nominalen Wachstum von ca. 4,2 bis 9,0 Mrd. € Bruttoumsatz pro Jahr.

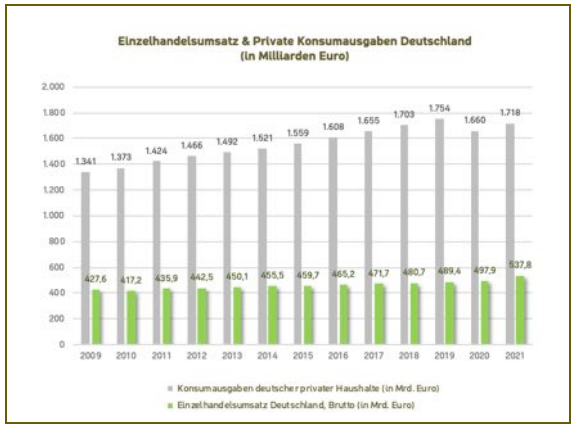


Abbildung 19: Einzelhandelsumsatz Deutschland 2009-2021
Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage Statistisches Bundesamt 2023, GfK GeoMarketing GmbH 2023

In den Folgejahren wurden unter Pandemieeinfluss ebenfalls fortlaufende Umsatzzuwächse erzielt, mit einer Wachstumsrate in 2020 von +1,7% (8,5 Mrd. €) und mit einem sprunghaften Anstieg im Jahr 2021 auf +8,0% (39,9 Mrd. €).

Der anhaltende Anstieg des Einzelhandelsumsatzes in den Jahren vor der Corona-Pandemie steht in einem engen Verhältnis zu den ebenfalls steigenden Konsumausgaben deutscher privater Haushalte (Ausgabekonzept), die denjenigen Anteil des Einkommens der deutschen privaten Haushalte zusammenfassen, die für Waren und Dienstleistungen, die der unmittelbaren Befriedigung individueller Bedürfnisse dienen, verwendet wird, also für Waren und Dienstleistungen des Einzelhandels, der Gesundheit, Bildung, Kommunikation, Verkehr, Beherbergung, Bankgebühren, Eintrittsgelder etc.

Mit der Corona-Pandemie sinken zwar die Konsumausgaben deutscher privater Haushalte gegenüber dem Jahr 2019 auf 1.660 Mrd. € (2020) und auf 1.718 Mrd. € (2021) ab, allerding steigen hiervon unbeeinflusst die Einzelhandelsausgaben von 489,7 Mrd. € weiter auf 497,9 Mrd. € (2020) und auf 537,8 Mrd. € (2021) an. Für den anhaltend steigenden Einzelhandelskonsum wurden nach Einschätzung der Forschungsinstitute (z.B. ifo-Konjunkturprognose Winter 2022) abhängig von der finanziellen Lage der privaten Haushalte die Sparvermögen angetastet oder solche Gelder verwendet, die wegen der Corona-Beschränkungen nicht in Kulturveranstaltungen, Reisen etc. fließen konnten und damit für den Einzelhandelskonsum (z.B. Online-Handel) zur Verfügung standen. Der rasante Anstieg im Jahr 2021 dokumentiert jedoch nicht nur eine bloße Verschiebung im Ausgabeverhalten, sondern zugleich die Sondersituation der Corona-Pandemie und der sich bereits verschärfenden Ukraine-Krise und das hiermit verbundene sorgengetriebene Einkaufsverhalten der deutschen Bevölkerung mit Sicherheitsanschaffungen und Bevorratungskäufen.

Entwicklungstendenz: Eine Prognose der künftigen Einzelhandelsausgaben bis 2035 ist angesichts der außergewöhnlichen Krisensituationen mit sehr starken Unsicherheiten behaftet. Folgewirkungen der Corona-Pandemie wurden durch die anschließende Ukraine-Krise überlagert, die ihrerseits mit

Energiekrise und Inflationskrise gekoppelt ist. Lediglich eine grobe Annäherung und eine Ableitung von Tendenzen ist derzeit realistisch.

So rechnet das ifo-Institut in seinen Winter- und Frühjahrs-Konjunkturprognosen 2022/2023 (ifo-Konjunkturprognose Winter 2022, Frühjahr 2023, in: ifo Schnelldienst, Sonderausgabe Dezember 2022 / März 2023) damit, dass es in 2023 zunächst zu deutlichen Rückgängen in den privaten Konsumausgaben kommen, aber bereits in 2024 wieder eine Normalisierung einsetzen wird. Die Engpässe bei Energie, Rohstoffen, Vorprodukten und Arbeitskräften dürften in 2023 trotz gefüllter Auftragsbücher die Produktion in nahezu allen Branchen weiterhin behindern und die konjunkturelle Abkühlung weiter fortsetzen sowie in eine Wirtschaftsleistung (Bruttoinlandsprodukt) münden, die von +1,8% (2022) auf +0,1% gegenüber dem Vorjahr und damit um stattliche 1,7 Prozentpunkte schrumpfen dürfte.

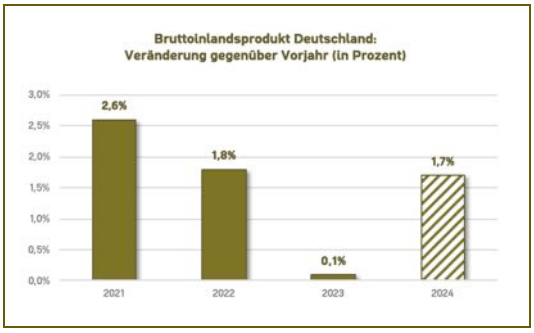


Abbildung 20: Bruttoinlandsprodukt Deutschland 2021-2024
Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2023

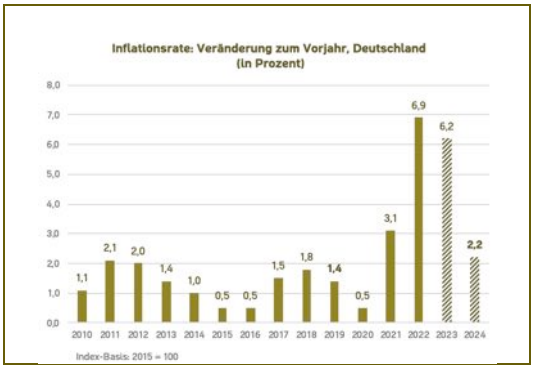


Abbildung 21: Inflationsrate Deutschland 2010-2024
Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage Statistisches Bundesamt 2023, ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2023

Die Energieversorger werden gemäß den Prognosen ihre drastisch gestiegenen Beschaffungskosten nachberechnen, so dass die Privathaushalte in 2023 außergewöhnliche Strom- und Wärmeausgaben bewältigen müssen. Mit den anhaltenden Engpässen steigen wiederum einerseits die Produktionskosten und andererseits die Gewinnausweitungen bei den Produktendpreisen, die Unternehmen aufgrund der Engpässe bei weiterhin hoher Nachfrage aufschlagen. Dies stärkt wiederum den Inflationsdruck, der mit den staatlichen Strom- und Gaspreisbremsen aber zumindest im Punkt „Energiekosten" gemildert wird. Mit den in 2023 anstehenden Abschlüssen mehrerer neuer Tarifverträge ist mit einem Anstieg der Realeinkommen der privaten Haushalte, aber zugleich auch mit einem Kostenanstieg für Produktion und Dienstleistung zu rechnen, der wiederum den Inflationsdruck stützt. In der Zusammenschau ist zwar eine sich abschwächende Inflationsrate, allerdings noch auf einem Niveau von ca. 6,2% im Mittel zu rechnen. Dies drückt auf die Konsumbereitschaft der Privathaushalte, deren verfügbares Einkommen zwar durch Lohnerhöhung und Entlastungspakte gestützt wird (z.B. Energiekostenpauschale, Inflationsausgleichsprämie etc.), aber die Preissteigerungen dürften den Einkommenszuwachs doch noch übersteigen, was zu einer abwartenden Haltung im Privatkonsum führen wird. Hieraus ist nach den Gutachtern eine negative Wachstumsrate der privaten Konsumausgaben von ca. -0,8% gegenüber dem Vorjahr zu erwarten.

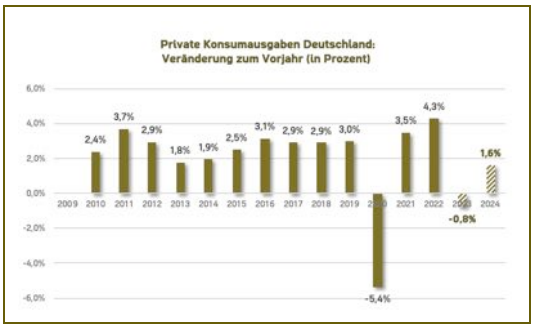


Abbildung 22: Private Konsumausgaben Deutschland 2010-2024
Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage Statistisches Bundesamt 2023, ifo Konjunkturprognose Frühjahr 2023

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

Mit 2024 erwarten die ifo-Prognosen einen Abbau der Engpässe bei Energie, Rohstoffen, Vorprodukten und hiermit verbunden mit einer einsetzenden Normalisierung der Produktion, so dass die Wirtschaftsleistung (Bruttoinlandsprodukt) ein Wachstum von ca. +1,7% gegenüber dem Vorjahr aufweisen wird. Hiermit verbunden wird auch ein nachgebender Preisdruck mit einer deutlich rückläufigen Inflationsrate von nur noch 2,2% erwartet. Steigende Einkommen werden mit höheren Abschlüssen bei neuen Arbeitsverträgen (Tarifverträge, private Verträge) einsetzen, da diese hohe Inflationskosten und anhaltenden Arbeitskräftemangel berücksichtigen werden müssen und zu einem Anstieg der nominal verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte in den kommenden Jahren um mehr als +4% pro Jahr führen dürften. Die Einkommen der privaten Haushalte würden damit auch wieder stärker steigen als die Preise/Inflationsrate, so dass die privaten Haushalte ab dem Jahr 2024 auch wieder Einkommensgewinne realisieren werden, die wiederum ihren Privatkonsum beflügeln dürften. Die privaten Konsumausgaben werden sich nach den ifo-Prognosen mit einer Wachstumsrate von +1,6% gegenüber dem Vorjahr entwickeln, so dass sich das Konsumniveau in 2025 wieder dem Vor-Corona-Niveau annähern dürfte (ifo-Konjunkturprognose Winter 2022/Frühjahr 2023, in: ifo Schnelldienst, Sonderausgabe Dezember 2022, Seite 34 / März 2023).

Prognoseansatz bis 2035: Mit der prognostizierten Annäherung der privaten Konsumausgaben an das Vor-Corona-Niveau wird mit der vorliegenden Fortschreibung für den Prognosezeitraum bis 2035 davon ausgegangen, dass für die privaten Konsumausgaben bis 2035 die Wachstumsraten des Vor-Corona-Zeitraumes zugrunde zu legen sind. Diese lagen ohne die Ausnahmejahre 2020-2023 bei einem jährlichen Anstieg zwischen +1,8% und +3,7% und im langjährigen 10-Jahres-Durchschnitt bei ca. +2,6% pro Jahr.

Für die Einzelhandelsausgaben der Privathaushalte kann folglich auch eine Annährung an das Vor-Corona-Niveau zugrunde gelegt werden. Die Wachstumsraten vor Corona-Beschränkungen im Jahr 2020 lagen zwischen +0,9% und +1,9% gegenüber dem Vorjahr, im langjährigen 10-Jahres-Durchschnitt bei rund ca. +1,5% pro Jahr.

8.2 Tendenzen Online-Handel

Steigende Marktanteile: Der Online-Handel gewann in den vergangenen Jahren als Vertriebsweg eine zunehmende Bedeutung. In der Zusammenschau aller Branchen wird in 2021 über den Online-Weg rund 7% aller Einzelhandelsumsätze erwirtschaftet. Mit dem Jahr 2015 wies der Online-Handel erstmals höhere Marktanteile auf (3,7%) als der klassische Katalogversandhandel (3,5%) und baute diese stetig weiter aus.

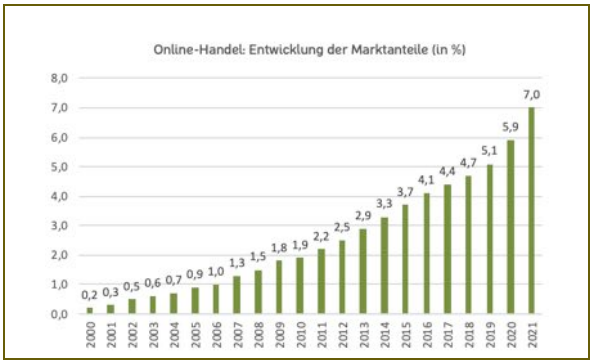


Abbildung 23: Online-Handel: Entwicklung Marktanteile
Quelle: Consilium GmbH, auf Grundlage EHI-Handelsdaten, Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel (2001-2021)

In der differenzierten Betrachtung der Sortimente bindet der Online-Handel bereits erhebliche Umsatzvolumen. So wurde im Jahr 2022 mit dem Sortiment Bekleidung der höchste Umsatz am deutschen Online-Einzelhandelsumsatz erzielt

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

(9,8 Mrd. €), gefolgt von Sonstigen Waren (7,4 Mrd. €), Computer (4,5 Mrd. €) und Elektrischen Haushaltsgeräten (4,0 Mrd. €).

Wenngleich der Marktanteil des Online-Handels zunächst gering erscheint, erreicht der Online-Umsatz bereits häufig überdurchschnittliche Anteile am gesamten Einzelhandelsumsatzes (Durchschnitt 2021: 7%). In einzelnen Sortimenten überflügelt der Online-Handel bereits den stationären Handel, wie in Musikinstrumenten/Musikalien mit einem Online-Anteil von mehr als der Hälfte des deutschen Einzelhandelsumsatzes (58,3%). Weitere Sortimente nähern sich dieser Marke, wie Bespielte Ton- und Bildträger (44,4%), Spielwaren (41,9%) und Bücher (39,9%).

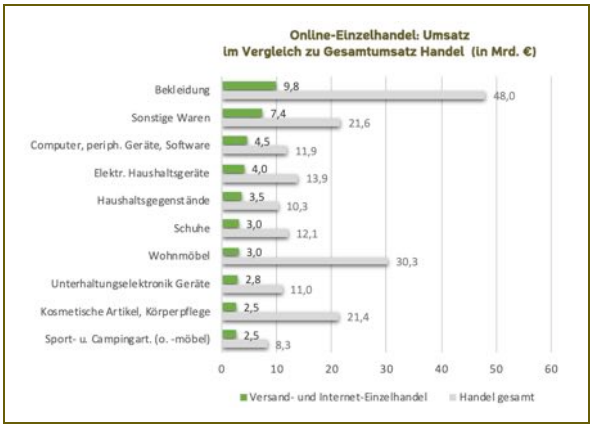


Abbildung 24: Online-Handel: Umsatz Branchen
Quelle: Consilium GmbH, auf Grundlage Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Abbildung 25: Online-Handel: Umsatzanteil Branchen
Quelle: Consilium GmbH, auf Grundlage Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Wenngleich mit dem Sortiment Bekleidung im Online-Handel der größte Umsatzvolumen erwirtschaftet wird, entfällt auf ihn angesichts des ebenfalls hohen Einzelhandelsgesamtumsatzes, der mit diesem Sortiment als Ganzes erwirtschaftet wird (48 Mrd. €), bislang erst ein Anteil von 20,5%. Das Leitsortiment des für das Innenstadtzentrum Zwickau bedeutenden Einkaufsanlasses Bekleidung & Accessoires steht damit zwar in einem starken Online-Wettbewerb, allerdings verbleibt für den stationären Einzelhandel weiterhin der überwiegende Umsatzanteil von rund 80%. Auch in der Gruppe der „Sonstigen Waren", zu denen verschiedene Sortimente der für Zwickau bedeutenden Einkaufsanlässe zählen, verbleibt für den stationären Handel mit ca. 65% weiterhin der überwiegende Anteil des Sortimentsumsatzes. Der Online-Handel bindet lediglich ein Drittel seines Einzelhandelsgesamtumsatzes (ca. 34,2%).

Bereits vor der Corona-Pandemie hat sich das Kundenverhalten zu einer stärkeren online-Affinität hin verändert, und dies quer durch alle Alters-, Einkommens- und Milieugruppen. Der Kunde bindet für seinen Einkauf immer stärker online-Kanäle ein, etwa wenn er nach Betrieben in seinem Wohnumfeld recherchiert, sich zu einzelnen Produkten/Dienstleistungen informiert, oder er anschließend Preise und Leistungen vergleicht oder Produkte/Dienstleistungen gleich online erwirbt. Dieses Kundenverhalten hat sich mit der Corona-Pandemie lediglich beschleunigt, mit ihr zugleich gefestigt und wird als eingeübtes Verhalten auch in Zukunft fester Bestandteil des Kundenverhaltens bleiben.

Prognoseansatz bis 2035: Die Online-Anteile am Einzelhandelsgesamtumsatz werden sich in den kommenden Jahren weiter fortsetzen (siehe Kapitel 8.2). Für die weitere Spezifizierung der Online-Anteile bis zum Jahr 2035 bestehen für die einzelnen Sortimente derzeit keine validen Prognosen. Zugleich entspräche eine Übertragung der außergewöhnlich hohen Umsatzanteile in den Krisenjahren 2020-2022 auf die

Folgejahre nicht der realistischen Umsatzentwicklung. Mit der vorliegenden Fortschreibung 2035 ist daher eine sortimentsspezifische Einzelprognose der Umsatzdynamik bis zum Jahr 2035 vorzunehmen. Dies erfolgt auf Grundlage valider Strukturdaten des Consilium-Researchs, EHI Retail Insitutes, Statistischen Bundesamtes, Online-Monitors Handelsverband Deutschland (HDE), IHK Handelsatlas Freistaat Sachsen 2022.

Für diese Fortschreibung 2035 werden als Entwicklungsszenarien zugrunde gelegt:

Online-Anteil aktuell	Sortimentstyp	Dynamik bis 2035
sehr hoch ab ca. 40%	erleichtert Distanzbeschaffung, beliebtes Sortiment, Massenware z.B. Bekleidung, Lederwaren, Bücher, Telekommunikation, Spielwaren, Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik, ElektroKleingeräte/-Großgeräte	stark abschwächend
hoch ca. 25%-40%	erleichtert Distanzbeschaffung, beliebtes Sortiment, Massenware zugleich aber auch individualisierter Anspruch z.B. Schuhe, Uhren/Schmuck, Papier-/Büro-/Schreibwaren, Künstler-/Bastelbedarf, Haus-/Bett-/Tischwäsche/Heimtextilien, Wohneinrichtungsbed./Bilder/Rahmen, Unterhaltungselektronik	anfangs gemäßigt steigend, später abschwächend
deutlich erhöht ca. 10%-25% jedoch mit geringer Dynamik	erfordert starken stationären Bezug (intensive Beratung, räumliche Nähe bedeutend...) oder einsetzende Tendenzen der Marktsättigung z.B. Foto, Fahrrad, Gartenbedarf, Baumarkt-/Heimwerkerbed.	stagnierend
deutlich erhöht ca. 10%-25% mit deutlicher Dynamik	erfordert starken stationären Bezug (intensive Beratung, bedachte Auswahlentscheidung...) z.B. Drogeriewaren, Parfüm, Wohnmöbel	stagnierend
gering ca. 5%-10%	erfordert starken stationären Bezug (Frische, Einzelstückanpassung...) z.B. Nahrungs-/Genussmittel, Tiernahrung, Lebende Tiere, Hörgeräte/Orthopädie-/Sanitätswaren, Optik, Blumen	fortgesetzt stagnierend

Abbildung 26: Online-Handel Prognose: Ausgangsparameter
Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage Consilium-Research

8.3 Kaufkraft- / Nachfragepotenzial 2035

Prognoseansatz: Das bis zum Jahr 2035 für das Oberzentrum Zwickau zur Verfügung stehende Kaufkraft-/Nachfragepotenzial wird durch mehrere wirtschaftliche und demographische Ausgangsparameter geprägt:

Anhebende Wirkung	
Privater Konsum	▪ steigende Einkommensentwicklung der Privathaushalte (siehe Kapitel 8.1) ▪ abschwächende Inflation mit deutlich geringeren Inflationsraten auf das Niveau vor Ukraine-Krise (siehe Kapitel 8.1) ▪ sukzessiv steigender Privatkonsum (siehe Kapitel 8.1)
Einzelhandelsausgaben	▪ steigende Einzelhandelsausgaben in Verbindung mit einem leicht steigenden Privatkonsum (siehe Kapitel 8.1)
Sinkende Wirkung	
Einwohnerentwicklung	▪ deutlich sinkende Bevölkerung in der Stadt Zwickau (siehe Kapitel 7.1)

Online-Handel	▪ deutlich sinkende Bevölkerung in den Städten und Gemeinden im Einzugsgebiet des Oberzentrums Zwickau (siehe Kapitel 7.1). ▪ deutliche Abschwächung des Online- und Versandhandel gegenüber der Entwicklungsspitze in den Krisenjahren 2020-2022 mit Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg, Inflationsdynamik (siehe Kapitel 8.2) ▪ weiterhin zunehmender Umsatzanteil des Online- und Versandhandels am Einzelhandelsgesamtumsatz mit unterschiedlicher Entwicklungsdynamik für die einzelnen Sortimente (siehe Kapitel 8.2): stark abschwächende Dynamik für Sortimente mit sehr hohem Online-Anteil (ab ca. 40%) anfangs gemäßigt steigende, später abschwächende Dynamik für Sortimente mit hohem Online-Anteil (ca. 25%-40%) stagnierende Dynamik für Sortimente mit deutlich erhöhtem Online-Anteil (ca. 10%-25%, jedoch mit geringer Dynamik) stagnierende Dynamik für Sortimente mit deutlich erhöhtem Online-Anteil (ca. 10%-25%, mit deutlicher Dynamik) fortgesetzte stagnierende Dynamik für Sortimente mit geringem Online-Anteil (ca. 5%-10%) ▪ als Folge dessen eine weiter abnehmende Teilhabe des stationären Einzelhandels am Einzelhandelskonsum (siehe Kapitel 8.2)
Stagnierende Wirkung	
Regionale Kaufkraft	▪ Kaufkraftniveau entwickelt sich gleichbleibend zum Bundesdurchschnitt (Zwickau: 94,8 / Zone 1 gemittelt: 92,5)

Abbildung 27: Kaufkraft- / Nachfragepotenzial Prognose: Ausgangsparameter
Quelle: Consilium GmbH

Stationäres Kaufkraft-/Nachfragepotenzial: In der Zusammenschau dieser Rahmenbedingungen ist für den gesamten stationären Einzelhandel der Stadt Zwickau ein künftiges Kaufkraft-/Nachfragepotenzial von rund 1.116 Mio. € bis 2035 zu erwarten. Gegenüber dem Jahr 2022 entspricht dies einem Rückgang von rund 96,4 Mio. €.

Die Kaufkraft-/Nachfragerückgänge zeichnen sich für nahezu alle Warengruppen/Sortimente ab. Hiervon ausgenommen sind allerdings Warengruppen/Sortimente, die sich durch einen starken stationären Bezug auszeichnen und insoweit weniger anfällig gegenüber dem Online-Handel sind. Deren Zugewinne werden allerdings auf niedrigem Niveau verbleiben.

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

Stationäres Kaufkraft-/Nachfragepotenzial Prognose 2035 (in Mio. €)					
	Stadt Zw.	Landkreis	Zwickau	Gesamt	Veränderung
	Zone 1a	Zone 1a	Zone 1b	Zone 1a+b	ggü. 2022
Nahrungs- u. Genussmittel	197,9	85,0	270,3	553,1	-26,6
Drogerie-/Apothekenwaren	22,7	9,7	31,0	63,5	-9,7
Tiernahrung	3,4	1,5	4,7	9,6	-0,4
Orthopädie, Hörgeräte, Sanitätswaren	7,8	3,3	10,6	21,7	0,2
Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)	21,3	9,1	29,1	59,5	-21,7
Schuhe (inkl. Sportschuhe)	6,1	2,6	8,3	17,0	-1,5
Lederwaren	1,0	0,4	1,4	2,8	-0,5
Uhren, Schmuck	4,6	2,0	6,2	12,7	-0,1
Optik, optische Erzeugnisse	5,6	2,4	7,7	15,7	0,9
Parfümwaren	4,1	1,8	5,6	11,5	-1,1
Bücher	5,3	2,3	7,2	14,8	-5,7
Papier-, Büro-, Schreibw., Künst.-, Bastelbed.	2,2	1,0	3,0	6,2	-1,1
Fotowaren	2,5	1,1	3,4	6,9	0,1
Telekommunikation	2,2	1,0	3,0	6,2	-0,8
Fahrrad und -zubehör	3,4	1,5	4,6	9,4	0,0
Spielwaren	3,9	1,7	5,4	11,0	-3,3
Tier- und zoologischer Bedarf	1,1	0,5	1,5	3,0	0,0
Haus-, Bett-, Tischwäsche, Heimtextilien	7,8	3,4	10,7	21,9	-4,0
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	4,9	2,1	6,7	13,6	-4,0
Wohneinrichtungsbed., Bilder, Rahmen	8,2	3,5	11,2	22,9	-2,4
Elektrokleingeräte	5,5	2,4	7,6	15,5	-2,4
Unterhaltungselektronik	6,4	2,7	8,7	17,8	-1,0
Elektrogroßgeräte	5,6	2,4	7,6	15,7	-2,4
Wohnmöbel	16,0	6,9	21,8	44,7	-2,2
Baumarkt-, Heimwerkerbedarf	22,3	9,6	30,4	62,2	6,2
Gartenbedarf	12,3	5,3	16,8	34,4	3,7
Einzelhandel gesamt	399,3	171,5	545,5	1.116,4	-96,4

Abbildung 28: Kaufkraft- / Nachfragepotenzial Prognose
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich.

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

9. Entwicklungspotenzial für Sortimentsverkaufsflächen

Methodik: Die Sicherstellung der gesamtstädtischen und oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Zwickau erfordert eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des stationären Einzelhandels in den städtebaulich gewünschten Standorten. Auf Basis des prognostizierten Kaufkraft-/Nachfragepotenzials für das Jahr 2035 und der für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des einzelnen Sortimentes erforderlichen Flächenproduktivität wird modellhaft der wirtschaftliche tragfähige Verkaufsflächenbedarf bis 2035 ermittelt und dieser dem aktuellen Verkaufsflächenbestand gegenübergestellt. Die daraus resultierenden Verkaufsflächenpotenziale geben einen Orientierungsrahmen über die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer weiteren Entwicklung einzelner Sortimente bis zum Jahr 2035. Mit ihm werden für die einzelnen Sortimente sowohl Entwicklungspotenziale als auch künftige Überversorgungen sichtbar, die beide Hinweise auf mögliche Handlungsfelder für die künftige Einzelhandelssteuerung geben.

9.1 Kaufkraft-/Nachfragepotenzial

Realistisch erreichbar: Für die Ermittlung des Kaufkraft-/Nachfragepotenzials wird derjenige Anteil zugrunde gelegt, der für die stationären Einzelhandelsbetriebe der Stadt Zwickau als tatsächlich realistisch erreichbar gelten kann. Hierfür wird nur das Kaufkraft-/Nachfragepotenzial der Zone 1a+b berücksichtigt (raumordnerischer Verflechtungsbereich) und von diesem wiederum nur derjenige Anteil, der für die oberzentrale Versorgungsaufgabe als Marktdurchdringung anzustreben und zugleich im Rahmen der ermittelten Kaufkraftbindung und Wettbewerbsbedingungen in der Region als realistisch erreichbar anzusehen ist.

In der Konsequenz wird eine künftige Ziel-Marktdurchdringung zugrunde gelegt, die sich eng an die aktuelle Kaufkraftbindung anlehnt. Eine hiervon abweichend höhere Marktdurchdringung wird lediglich für die Leitsortimente des Einkaufsanlasses Bekleidung & Accessoires vorgegeben (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren), um mit dem Einkaufsanlass eine der Versorgungsfunktion des Oberzentrums gerecht werdende Ausstrahlungskraft entfalten zu können. Der Zielhorizont wird mit 75% allerdings mit Blick auf die regionale Wettbewerbssituation und Nähe der Städte Dresden und Leipzig als hervortretende Adressen des Einkaufsanlasses defensiv ausgelegt.

9.2 Tendenzen Flächenproduktivität

Steigend: Die im deutschen Einzelhandel realisierten Verkaufsflächen haben sich sukzessive erweitert und sind in den vergangenen 5 Jahren von ca. 124 Mio. m² auf ca. 124,8 Mio. m² (rund +0,8 Mio. m²) sowie im letzten 10-Jahreszeitraum um rund +2,7 Mio. m² angestiegen. Dies entspricht einem Flächenzuwachs von +0,13% im 5-Jahres-Mittel und von +0,2% im 10-Jahres-Mittel. Das Wachstumstempo hat sich allerdings in den letzten vier Jahren verlangsamt, wobei die rückläufige Entwicklung in den Krisenjahren 2020-2022 zunächst auszunehmen ist. Ob sich die Stagnation in den Jahren davor (2018-2019) auch in den Nachkrisenjahren fortsetzt, bleibt abzuwarten.

Die Flächenproduktivität steht nicht nur in Abhängigkeit mit der Verkaufsflächenentwicklung, sondern auch mit dem Umsatz des deutschen stationären Einzelhandels. Als Folge des steigenden Einzelhandelsumsatzes zeigt sich für die Flächenproduktivität in den letzten 10-Jahren ein stetiger Anstieg um rund

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

1.070 € pro m² Verkaufsfläche auf ca. 4.720 € pro m² Verkaufsfläche im Jahr 2021. Im 10-Jahresmittel entspricht dies einem Zuwachs von rund +2,8% und im 5-Jahres-Mittel von +3,4%. Wird der Vergleich auf Basis der Vor-Krisenjahre bis 2020 bezogen, zeigt sich eine abgeschwächte Dynamik mit einem Zuwachs im 10-Jahresmittel (2000-2019) von nur noch rund +2,3% und im 5-Jahres-Mittel von +3,2%.

Diese Darstellung zeichnet zunächst nur einen Durchschnitt über alle Warengruppen und Sortimente hinweg nach, von denen einzelne Warengruppen in ihrer Flächenproduktivität deutlich nach oben oder nach unten abweichen, da zwischen ihnen starke Unterschiede in den Margen- und Kostenstrukturen bestehen. Auch innerhalb einer Warengruppe bestehen keine homogenen Flächenproduktivitäten aufgrund der sich unterscheidenden Betriebsformate, Zielgruppenansprachen und Beschaffungswege.

Abbildung 29: Tendenzen Flächenproduktivität
Quelle: Consilium GmbH, auf Grundlage Statistisches Bundesamt, HDE Zahlenspiegel 2022

Für die nachfolgende Ermittlung der Verkaufsflächenpotenziale werden daher die jeweils für das Sortiment spezifischen Flächenproduktivitäten zugrunde gelegt, die sich vorrangig aus validen Datenbeständen des Consilium-Research, Statistischen Bundesamtes, EHI Handelsdaten und Auswertungen der Fachverbände speisen.

Basisjahr 2019: Die Flächenproduktivitäten werden auf das Basisjahr 2019 bezogen. Die Krisenjahre 2020-2022 (Corona-Krise, Ukraine-Krise, Inflationskrise) waren mit ungewöhnlichen Entwicklungen in den Umsätzen der stationären Einzelhandelsbetriebe verbunden und sind daher als Bezugsgröße für die Flächenproduktivität ungeeignet und würden die Analyseergebnisse verfälschen, so dass von der CONSILIUM die von den Krisenjahren 2020-2022 noch unverfälschten Werte aus dem Jahr 2019 als Ausgangsgröße verwendet werden (weitere Ausführungen zum Basisjahr 2019 siehe Kapitel 7.4).

Kaufkraftniveau: Bei den statistisch verfügbaren Flächenproduktivitäten handelt es sich um Durchschnittwerte für Gesamtdeutschland, die analog der Ermittlung des Kaufkraft-/Nachfragepotenzials ebenfalls mit dem örtlichen Kaufkraftniveau in Bezug zu setzen ist. Hierfür wird vorausgesetzt, dass sich das Kaufkraftniveau gleichbleibend zum Bundesdurchschnitt entwickeln wird (Zwickau: 94,8 / Zone 1 gemittelt: 92,5).

9.3 Verkaufsflächenpotenziale Warengruppen/Sortimente

Orientierungsrahmen: Die nachfolgend dargestellten prognostizierten Verkaufsflächenpotenziale dienen der ersten Orientierung und sollen einen Überblick auf mögliche Handlungsfelder zur Stärkung und Entwicklung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Zwickau geben. Eine strikte Grenzziehung für die Zulässigkeitseinschätzung von Planvorhaben ist nicht das Ziel. So kann die Entwicklung zusätzlicher Verkaufsflächen bei einem prognostizierten Überhang oder auch der Abgang von Verkaufsflächen bei einem prognostizierten Entwicklungspotenzial städtebaulich wünschenswert sein, z.B. zur Stärkung

eines zentralen Versorgungsbereiches (sofern dies mit den Konzentrationszielen und Steuerungsempfehlungen dieser Fortschreibung 2035 vereinbar ist).

Im Zusammenwirken aller erläuterten Prognoseannahmen ergeben sich für den Prognosezeitraum bis 2035 folgende Verkaufsflächenpotenziale.

Stationäres Entwicklungspotenzial Verkaufsfläche Sortimente 2035						
	Realist. Zone	Nachfragepot. 1a+b	Tragfähige Flächenprod	Verkaufsfl. Bedarf 2035	Bestand	Entwick.pot.
	Ziel-%	Mio. €	€/m2	m2	m2	m2
Nahrungs- u. Genussmittel	45%	248,9	4.490	55.480	58.460	-2.980
Drogerie-/Apothekenwaren	50%	31,7	4.160	7.620	8.380	-760
Tiernahrung	70%	6,7	1.670	4.040	3.050	990
Orthopädie, Hörgeräte, Sanitätswaren	60%	13,0	4.950	2.630	2.700	-70
Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)	75%	44,6	1.760	25.370	41.160	-15.790
Schuhe (inkl. Sportschuhe)	75%	12,8	2.220	5.750	8.960	-3.210
Lederwaren	75%	2,1	3.980	520	2.870	-2.350
Uhren, Schmuck	75%	9,6	5.920	1.610	1.860	-250
Optik, optische Erzeugnisse	65%	10,2	4.530	2.250	2.180	70
Parfümwaren	55%	6,3	5.920	1.070	1.170	-100
Bücher	45%	6,6	3.420	1.940	1.670	270
Papier-, Büro-, Schreibw., Künst.-, Bastelbed.	70%	4,4	1.850	2.350	3.600	-1.250
Fotowaren	50%	3,5	3.800	910	880	30
Telekommunikation	75%	4,6	3.700	1.260	1.580	-320
Fahrrad und -zubehör	60%	5,7	2.870	1.980	2.000	-20
Spielwaren	55%	6,1	2.680	2.260	2.740	-480
Tier- und zoologischer Bedarf	70%	2,1	1.600	1.300	2.160	-860
Haus-, Bett-, Tischwäsche, Heimtextilien	55%	12,1	1.940	6.210	7.100	-890
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	75%	10,2	1.530	6.690	8.770	-2.080
Wohneinrichtungsbed., Bilder, Rahmen	50%	11,4	2.040	5.620	5.830	-210
Elektrokleingeräte	50%	7,7	4.160	1.860	1.740	120
Unterhaltungselektronik	65%	11,5	4.810	2.400	2.230	170
Elektrogroßgeräte	40%	6,3	4.070	1.540	1.580	-40
Wohnmöbel	75%	33,5	1.440	23.230	47.020	-23.790
Baumarkt-, Heimwerkerbedarf	70%	43,6	1.540	28.200	44.000	-15.800
Gartenbedarf	65%	22,4	1.540	14.470	28.020	-13.550

Abbildung 30: Verkaufsflächenpotenziale Prognose
Quelle: Consilium GmbH; auf Grundlage Consilium-Research 2022, Statistisches Bundesamt 2020, EHI Handelsdaten 2022, Fachverbände, Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich.

Eingeschränktes Entwicklungspotenzial bis 2035: Für das Oberzentrum Zwickau ergeben sich für den Prognosezeitraum bis 2035 lediglich für die Warengruppen/Sortimente

- Tiernahrung
- Optik, optische Erzeugnisse
- Bücher
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik

künftige Potenziale zur weiteren Verkaufsflächenentwicklung. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer weiteren Verkaufsflächenentwicklung ist damit auf sehr wenige Warengruppen/Sortimente beschränkt und zeigt selbst für diese nur geringe Spielräume auf, die am ehesten Fachgeschäftsgrößen oder einer Realisierung als Bestandserweiterung entsprechen würden.

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

Für die verbleibenden Warengruppen/Sortimente sind mit Überhängen von weniger als -100 m² bis ca. -890 m² Tendenzen zur Überversorgung zu erwarten oder für sie zeichnet sich mit Überhängen von mehr als -1.000 m² eine künftige Marktsättigung ab.

Ursächlich hierfür sind jedoch nicht nur die rückläufige Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zwickau und im oberzentralen Verflechtungsraum sowie die mit dem Online-Handel verbundene Abschmelzung des stationären Einzelhandelsumsatzes, sondern auch der bereits vorhandene Verkaufsflächenbestand der Stadt Zwickau.

Deutliche Überversorgung: So wird insbesondere für die Warengruppen/Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
- Schuhe (inkl. Sportschuhe)
- Lederwaren
- Papier-, Büro-, Schreibwaren, Künstler-, Bastelbedarf
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Wohnmöbel
- Baumarkt-, Heimwerkerbedarf
- Gartenbedarf

erkennbar, dass eine erhebliche Überversorgung in der Verkaufsflächenausstattung bis 2035 zu erwarten ist. Diese zeigt sich allerdings schon für die aktuelle Bestandssituation und verschärft sich lediglich bis 2035. Hiervon betroffen sind auch für die Funktionsstärkung des Innenstadtzentrums bedeutende Warengruppen/Sortimente, wie Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Haushaltswaren etc.. Deren Überhänge ergeben sich nicht aus einer Überpräsenz im Innenstadtzentrum, sondern vielmehr aus dem umfangreichen Besatz an den Sonderstandorten im weiteren Stadtgebiet.

Handlungsbedarf Innenstadtzentrum: Mit Blick auf die Funktionsstärkung des Innenstadtzentrums wird deutlich, dass die Entwicklungspotenziale für das Innenstadtzentrum stark eingeschränkt sind. Jedoch zeigen sich für alle Warengruppen/Sortimente bis 2035 erheblich Bedarfe, die eine wirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenausstattung ermöglichen würden. Diese werden allerdings nicht im Innenstadtzentrum, sondern außerhalb von ihm, im weiteren Stadtgebiet, und dort insbesondere an den Sonderstandorten gedeckt. Im Ergebnis wird eine planungsrechtliche Steuerung für das weitere Stadtgebiet dringend erforderlich, mit Hilfe derer

- der weitere Ausbau zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des Innenstadtzentrums unterbunden
- hierdurch der Bestand zentrenrelevanter Sortimente im Innenstadtzentrum erhalten und gestärkt sowie
- die weitere Entwicklung zentrenrelevanter Sortimente auf das Innenstadtzentrum konzentriert und gelenkt wird.

Dies ist im Rahmen der Konzentrationsziele (siehe Kapitel 14) und der weiteren Standortkonzeptes (Nahversorgungskonzept, Sonderstandortkonzept) zu konkretisieren.

Handlungsbedarf Sonderstandorte: Deutliche Verkaufsflächenüberhänge sind auch für solche Warengruppen/ Sortimente zu erwarten (und im Bestand bereits gegeben), die für die Funktionsfähigkeit der Sonderstandorte bedeutend sind, wie Wohnmöbel, Baumarkt-/Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf. Mit Blick auf die Funktionsstärkung der Sonderstandorte wird eine gezielte planungsrechtliche Lenkung dieser Sortimente auf städtebaulich geeignete Sonderstandorte erforderlich, um Funktionsverlusten als

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

Folge einer diffusen räumlichen Verteilung im weiteren Stadtgebiet entgegenzuwirken. Hierfür sind die Sonderstandorte im Stadtgebiet auf die städtebaulich geeigneten zu beschränken und die Zielstellungen im Rahmen der Konzentrationsziele (siehe Kapitel 14) und des Sonderstandortkonzeptes (siehe Kapitel 26ff.) zu konkretisieren.

Handlungsbedarf Nahversorgung: Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind ebenfalls deutliche Verkaufsflächenüberhänge zu erwarten (und im Bestand bereits gegeben). Diese Warengruppe ist nicht nur für die Lebensmittelmärkte der Nahversorgung, sondern auch für die SB-Warenhäuser mit ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion prägend. Auch hier wird eine planungsrechtliche Steuerung für das weitere Stadtgebiet dringend erforderlich, die im Rahmen der Konzentrationsziele (siehe Kapitel 14) und des Nahversorgungskonzeptes (siehe Kapitel 17ff.) zu konkretisieren ist.

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

TEIL C:
ENTWICKLUNGSCHANCEN INNENSTADT

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

10. Zentraler Versorgungsbereich ›Innenstadtzentrum‹

Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist nach bundes- und landesplanerischer Zielstellung von hoher städtebaulicher Bedeutung, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und Urbanität der Städte sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, namentlich auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen.[4]

War der Begriff des ›Zentralen Versorgungsbereiches‹ schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO, § 2 Abs. 2 BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB) wurde mit Novellierung des Baugesetzbuches 2007 die ›Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche‹ schließlich in § 1 Abs. 6 Nr. 4 als in der Bauleitplanung zu berücksichtigender städtebaulicher Belang verankert. Das Entwicklungs- und Erhaltungsziel berechtigt nunmehr auch unmittelbar zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (z.B. im Rahmen des § 9 Abs. 2a BauGB).

Definition: Eine inhaltliche Definition des Begriffs ›Zentralen Versorgungsbereich‹ erfolgt durch den Gesetzgeber allerdings nicht. Ansatzpunkte liefert jedoch die aktuelle Rechtsprechung:

- **Funktion**: Es handelt sich um einen räumlich abgrenzbaren Bereich, dem aufgrund vorhandener oder auch erst noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Versorgungsfunktion für die Versorgung der Bevölkerung zukommt oder (erst) zukommen soll. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen. Der Begriff „zentral" ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen und kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen (u.a. BVerwG, Urteil 17.12.2009 – 4C 2.08).
- **Gewicht:** Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken (u.a. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09 sowie BVerwG, Urteil 17.12.2009 – 4C 2.08).
- **Integriert:** Er setzt zudem eine integrierte Lage voraus. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen (u.a. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09 sowie BVerwG, Urteil 17.12.2009 – 4C 2.08).
- **Typen:** Innerhalb des Stadtgebietes können je nach Lage, Art und Zweckbestimmung unterschiedliche Typen von zentralen Versorgungsbereichen existieren, wie z.B. Hauptzentren (Innenstädte, gemeindliche Ortsmitten), Nebenzentren oder Grund- und Nahversorgungszentren (OVG NRW, Urteile v. 17.10.2007 – 10A 3914/04). Ebenfalls kann ein zentraler Versorgungsbereich auch in Hauptzentrum und ein oder mehrere Nebenzentren unterteilt werden (BVerwG, Beschluss 20.11.2006 – 4B 50.06).

[4] Vgl. Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz: Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte

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

10.1 Abgrenzungskriterien

Für die Beurteilung, ob ein Bereich einen zentralen Versorgungsbereich bildet, ist stets eine wertende Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten erforderlich (BVerwG, Urteil 17.12.2009 – 4C 2.08). Neben den rechtlich gefestigten Kriterien werden mit dem vorliegenden Gutachten daher auch solche Abgrenzungskriterien hinzugezogen, die aufgrund der besonderen örtlichen Situation des Ortes von städtebaulicher Relevanz sind und zudem geeignet sind, die Abgrenzung gegenüber den weiteren Standorten des Stadtgebietes zu beschreiben.

Innenstadtzentrum: Für die Stadt Zwickau sind in der Zusammenschau für den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" folgende Abgrenzungskriterien maßgeblich:

Als zentraler Versorgungsbereich ›Innenstadtzentrum‹ wird der Bereich zugeordnet, der…	
▪ verschiedene Einzelhandelsnutzungen, ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote, in beachtlicher Weise aufweist ▪ ein breites Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherstellt ▪ in enger räumlicher Nachbarschaft weitere wesentliche zentrenbildende öffentliche wie private Funktionen konzentriert, wie etwa Verwaltung, Bildung, soziale Infrastruktur, Kultureinrichtungen	Funktion, Ausstattung
▪ eine räumlich weitestgehend ununterbrochene Abfolge von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen aufweist	Kopplungsaffinität
▪ einen über seine eigenen Grenzen und den unmittelbaren fußläufigen Nahbereich hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich aufweist (Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht) ▪ in seiner Reichweite die Versorgung des gesamten Stadtgebietes und des vom Oberzentrum zu versorgenden Umlandes einschließt	Gewicht, Einzugsbereich, Versorgungsfunktion
▪ in der historisch gewachsenen Innenstadt/Stadtmitte gelegen ist	Integration
▪ neben den PKW-Kunden auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile erreichbar und an einen leistungsfähigen Anschluss des öffentlichen Nahverkehrs angebunden ist	Erreichbarkeit
▪ von der Bevölkerung als Mittelpunkt ihrer Stadt wahrgenommen wird ▪ als identitätsstiftender Mittelpunkt, lebendiger Ort des Aufenthalts sowie als sozialer und kommunikativer Treffpunkt wahrgenommen wird und durch seine anspruchsvolle Gestaltung und Aufenthaltsqualität den hierfür entsprechenden Rahmen schafft	Urbanität

Abbildung 31: Zentraler Versorgungsbereich ›Innenstadtzentrum‹: Abgrenzungskriterien
Quelle: Consilium GmbH

10.2 Innenstadtzentrum

Funktion, Kopplungsaffinität: Der Bereich der historischen Stadtmitte zeichnet sich durch die höchste Anbieterdichte innerhalb Zwickaus mit einem sehr breit gefächerten Besatz von Einzelhandelsbetrieben, handelsnahen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen aus, die ein breites Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs abdecken und räumlich im Einkaufszentrum „Zwickau Arcaden" und den anschließenden Straßenzügen verortet sind.

Diese Ausstattung wird durch zahlreiche weitere zentrale öffentliche und private Einrichtungen ergänzt, wie etwa aus den Bereichen Verwaltung (Stadtverwaltung, Polizei, Deutsche Rentenversicherung, Amtsgericht etc.), Bildung (Westsächsische Hochschule, Studentenwerk, City-Internat, Peter-Breuer-Gymnasium etc.), Kultur (Theater Plauen-Zwickau, Robert-Schumann-Haus, Priesterhäuser, Filmpalast Zwickau

Astoria etc.) sowie soziale Einrichtungen (Kindertagesstätte „Stadt Strolche“ etc.) und kirchliche Einrichtungen (Dom Zwickau, Nicolai-Kirchengemeinde).

Integration, Urbanität: Das Innenstadtzentrum bildet die historische Mitte der Stadt Zwickau und ist bei den Einwohnern der Stadt und des Umlandes als identitätsstiftender Mittelpunkt der Stadt etabliert, der im Rahmen umfassender Modernisierung und Sanierung des öffentlichen Raumes und privaten Gebäude und Grundstücke eine anspruchsvolle Gestaltung und Aufwertung der Aufenthaltsqualität erfahren hat. Neben zahlreichen Veranstaltungen auf und um den Hauptmarkt ist das Innenstadtzentrum auch grundsätzlich ein lebendiger Ort des Aufenthalts sowie des sozialen und kommunikativen Treffens. In der Zusammenschau wird es von Kunden wie von Einwohnern als das übergeordnete Zentrum der Stadt wahrgenommen.

Gewicht, Einzugsgebiet, Erreichbarkeit: Das Einzugsgebiet des Innenstadtzentrums reicht in das gesamte Stadtgebiet sowie weit in das vom Oberzentrum zu versorgende Umland hinein. Für den motorisierten Individualverkehr ist das Innenstadtzentrum sowohl für die Einwohner als auch für das Umland gut zu erreichen. Mit Haltestellen inmitten des Innenstadtzentrums der Tram-Linie 3, mehrerer Stadtbuslinien sowie der Regionalbahn (Linien 1 und 2) ist es auch an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend angebunden und damit neben den PKW-Kunden auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile erreichbar.

10.3 Räumliche Abgrenzung

Verdichtungsziel: Das Innenstadtzentrum hatte sich seinerzeit sehr ausgedehnt entwickelt. Mit Blick auf den demographischen Wandel, rückläufigen Einwohnerzahlen bis 2035 und Online-Handel wird das Ringen um Kunden mit den weiteren Standorten des Stadtgebietes weiter zunehmen. Für den Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklungsfähigkeit des Innenstadtzentrums kommt es daher zunehmend darauf an, die Angebote räumlich stark zu konzentrieren, um eine Verdichtung mit einer größtmöglichen Vielzahl von Anbietern zu gewährleisten. Mit den dadurch entstehenden geringen Distanzen werden für den Kunden Einkaufssynergien erhalten und neu geschaffen (Einkaufen der „kurzen Wege“). Hiervon profitieren wiederum die Betriebe, da Kunden zu Kopplungskäufen in anderen Betrieben animiert werden.

Für diese Einkaufssynergien und Kopplungseffekte ist zudem eine Konzentration der zentrenrelevanten Sortimente auf das Innenstadtzentrum von besonderer Bedeutung (siehe Kapitel 14.1 und 15.1). In welchem Bereich der Innenstadt diese zentrenrelevanten Sortimente künftig konzentriert/realisiert werden dürfen, bestimmt die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“.

Neue Abgrenzung: Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 hat seinerzeit eine großzügige Abgrenzung gewählt, die angesichts der mittlerweile gefestigten Bestandslücken an den äußeren Enden und mit Blick auf das vorstehend beschriebene Verdichtungsziel nicht weiter aufrechterhalten werden können. Für die Konzentration von zentrenrelevanten Sortimenten scheiden diejenigen Bereiche aus, die

- eine Wohnfunktion oder kirchliche, kulturelle und öffentliche Einrichtungen aufnehmen (im Norden und Osten: Nicolaistraße, Katharinenstraße, Katharinenkirchhof und Jerusalemer Platz mit Wohnblöcken, Kindergarten, Stadtbibliothek, Schloss Osterstein, Katharinenkirche, Nicolaischule etc. sowie im Westen: Amtsgerichtsstraße, Platz der deutschen Einheit, Schillerstraße, Humboldtstraße und Am Schwanenteich mit Amts- und Landgericht, JVA, Seniorenresidenz etc.).

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

- als öffentliche Grünfläche angelegt sind und dauerhaft für Ansiedlungen des Einzelhandels aus städtebaulicher Sicht ausscheiden (Schumannplatz).
- ehemals einen dichten Einzelhandelsbesatz aufgewiesen haben, nunmehr aber durch deutliche und gefestigte Lücken gekennzeichnet und dabei am äußeren Rand gelegen sind, so dass Einkaufssynergien und Kopplungseffekte mangels Anbieterdichte unwahrscheinlich sind (Poetenweg – nördlicher Teil, Bosestraße, Kreisigstraße).
- im Einzelhandel eine andere Versorgungsfunktion übernehmen, wie die Betriebe der Nahversorgungslage „Innenstadt/Mitte-Süd" (Edeka, Netto Marken-Discount Katharinenstraße, siehe Kapitel 19.1).

  Bei beiden Standorten handelt es sich um eigenständige Standorte ohne Anschluss an eine geschlossene Abfolge von Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Gastronomieanbietern in hoher Konzentration und Vielfalt, die für ein Innenstadtzentrum typisch ist. Dieses Kriterium ist ein ganz wesentliches Merkmal für die Einstufung eines Innenstadtzentrums (siehe Kapitel 10.1).

  Beide Lebensmittelmärkte sind an eine solche geschlossene Abfolge nicht angebunden. Vielmehr besteht gar eine räumlich abgesetzte Lage und mit den umgebenden Wohnblöcken eine räumliche Zäsur. Daher stellen sich bereits aktuell nicht die für einen zentralen Versorgungsbereich üblichen Einkaufssynergien zwischen den Lebensmittelmärkten und den Betrieben des Innenstadtzentrums ein. Dies wurde mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 seinerzeit übersehen.

  Eine Zuordnung der beiden Lebensmittelmärkte zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" ergibt sich auch nicht mit Blick auf die Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums oder seine Funktionsfähigkeit. Die Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrum unterscheidet sich grundlegend von der der beiden Lebensmittelmärkte. Beide sind in ihrer Versorgungsfunktion auf die Nahversorgung des Nahbereiches beschränkt, während das Innenstadtzentrum räumlich deutlich weitreichender ausgerichtet ist, nämlich auf die Versorgung der Gesamtstadt Zwickaus und als Mittelzentrum auf die Versorgung der Umlandregion Zwickaus. Für die Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums ergeben sich daher auch ganz andere städtebauliche Zielstellungen und Steuerungsaufgaben als für Nahversorgungsstandorte. Angesichts dieser funktionalen Unterschiede ist auch die Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums nicht von den beiden Lebensmittelmärkten abhängig und darf dieses auch nicht sein.

  Die bedeutende Nahversorgungsfunktion der beiden Lebensmittelmärkte für den Nahbereich Mitte wird mit dem Nahversorgungskonzept langfristig gesichert. Bei den Standorten der beiden Lebensmittelmärkte handelt es sich nach ihrem faktischen Bestand um städtebaulich integrierte Standorte, die folglich mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte geführt und gesichert werden. Auch hierfür ist eine Integration in den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" nicht erforderlich.

In der Zusammenschau folgt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches nunmehr im Wesentlichen der Konzentration des aktuellen Besatzes von Einzelhandelsbetrieben, handelsnahen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen mit Gewicht und umfasst den Bereich mit den Straßenzügen:

- Hauptmarkt
- Domhof, Marienplatz

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

- Innere Plauensche Straße
- Äußere Plauensche Straße (zwischen Dr.-Friedrichs-Ring und Georgenplatz)
- Schumannnstraße
- Dr.-Friedrichs-Ring (zwischen Schumannstraße und Kreisigstraße)
- Peter-Breuer-Straße
- Schulgässchen
- Tatjana-Lietz-Weg
- Magazinstraße
- Marienstraße, Marienplatz
- Schumannplatz
- Rosengässchen
- Mariengässchen
- Hauptstraße
- Innere Schneeberger Str.
- Katharinenstraße
- Kornmarkt
- Gewandhausstraße
- Neuberinplatz
- Alter Steinweg (nur Ostseite zwischen Oberer Gasse und Katharinenstraße)

Abbildung 32: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum
Quelle: Consilium GmbH; Grundlage Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK); Stadt Zwickau

Hauptlage und Nebenlagen

Hauptlage: Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches hat sich eine Hauptlage mit der höchsten Konzentration an Betrieben, die zentrenrelevante Sortimente als ihr Hauptsortiment führen, und mit der höchsten Kundenfrequenz herausgebildet (siehe nachfolgende Abbildung; rote Abschnitte). Diese umfasst die Zwickau Arcaden sowie die Bereiche um ihre Ausgangsbereiche an der Inneren Plauenschen Straße/ Ecke Magazinstraße und der Inneren Plauenschen Straße/ Ecke Marienstraße. Die Hauptlage ist überraschend „kurz" ausgeprägt und reicht nicht weit von den Ausgängen der Arcaden. Betriebe am Hauptmarkt etwa partizipieren nur in sehr geringem Umfang von der Kundenfrequenz (Ergebnis Händlerbefragung). Auch weisen die nördlichen Ausgänge der Arcaden in die Schwanengasse / Ecke Marienstraße und Schwanengasse / Ecke Magazinstraße eine deutlich abgeschwächte Kundenfrequenz auf.

Nebenlagen: Im weiteren Verlauf der Hauptlage schließen die Nebenlagen an (siehe nachfolgende Abbildung; blaue Bereiche), in den die Kundenfrequenz noch deutlich Gewicht aufweist, allerdings bereits deutlich abgeschwächt ausfällt. Dies liegt im Regelfall daran, dass die Nebenlagen in ihrer

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

Anbieterdichte an Einzelhandelsbetrieben und handelsnahen Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben gegenüber der Hauptlage nachlassen, die Hauptlage aber mit ihren Angeboten noch ergänzen. Die Nebenlagen umfassen

- Hauptmarkt
- mit angrenzenden Abschnitten der Münzstraße, Hauptstraße, Alter Steinweg sowie
- Äußere Plauensche Straße (bis Georgenplatz)
- Magazinstraße sowie
- Peter-Breuer-Straße.

Die Marienstraße, Hauptstraße, Innere Schneeberger Straße und Keplerstraße fallen gegenüber den Nebenlagen in ihrer Betreiber- und Verkaufsflächendichte weiter ab. Die Marienstraße, da es ihr mit der Anlieferzone der Zwickau Arcaden an Besatz und im weiteren Verlauf bis zum Schuhmannplatz an einer dichten Abfolge von zentrenrelevanten Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben mangelt. Die Innere Schneeberger Straße und Keplerstraße, weil sie vom Kundenlauf des Hauptmarktes zu weit abgelegen sind, als dass sich Kopplungskäufe einstellen könnten. Die Hauptstraße, weil Trading-down-Prozesse mit Leerständen, Zwischennutzungen oder einzelhandelsfremden Nutzungen eingesetzt haben und sich die notwendigen Einkaufssynergien nicht einstellen können. Mit dem Umbau des ehemaligen Schocken-Kaufhauses und dem geplanten Lebensmittelmarkt wird sich die Frequenz am Marienplatz und Eingang der Zwickau Arcaden deutlich erhöhen und zur Stärkung der Zwickau Arcaden und der umliegenden Bereiche beitragen. Für die östlich gelegene Hauptstraße werden mit dem Frequenzanstieg rund um den Eingangsbereich des geplanten Lebensmittelmarktes ebenfalls Entwicklungsimpulse verbunden sein, die Frequenz wird allerdings deutlich hinter dem des Einganges zum Marienplatz zurückbleiben, so dass eine Ausstrahlung weit in die Hauptstraße nach Norden über die Rosengasse hinaus nicht zu erwarten ist. Dies begründet sich in der dominanten Angebotskonzentration rund um die Zwickau Arcaden und in dem dagegen zurückbleibenden lückenhaften Besatz der Hauptstraße bis zum Schumannplatz, der keine adäquate Magnetfunktion entfaltet.

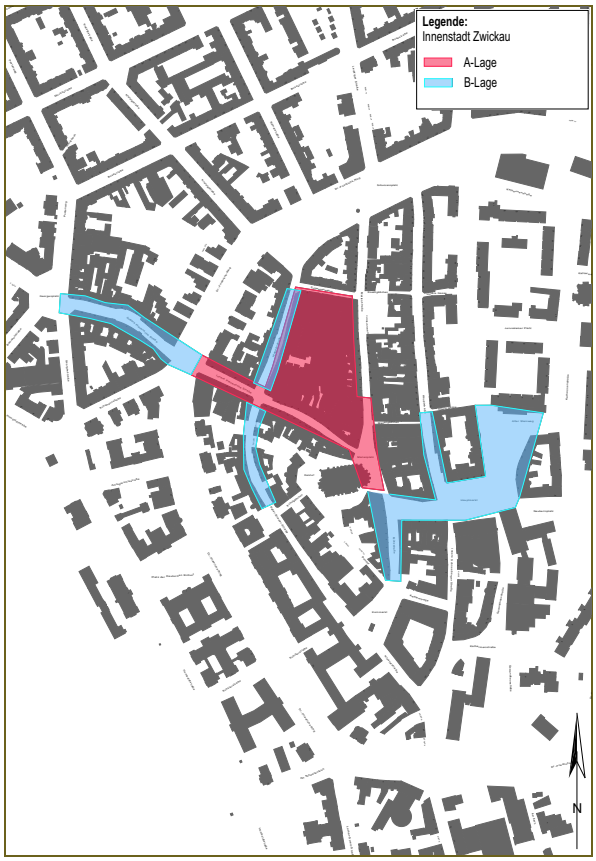


Abbildung 33: Innenstadtzentrum - Einkaufslagen
Quelle: Consilium GmbH; Grundlage Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK); Stadt Zwickau

Prioritäten der Konzentration: Zentrenrelevante Sortimente sind künftig mit oberster Priorität in der Hauptlage und Nebenlage zu konzentrieren. Eine stabile Hauptlage ist von besonderer Bedeutung für die Gesamtattraktivität des gesamten Innenstadtzentrums. Eine starke Hauptlage strahlt auch in die Nebenlagen aus, deren Stärke wiederum die Hauptlage stabilisiert. Aus dieser Wechselwirkung besteht für das gesamte Innenstadtzentrum (mit den Lagen außerhalb der Nebenlagen) die Chance, eine Grundlage

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

für ein Wiedererstarken seiner Funktionsfähigkeit zu schaffen. Dies gelingt insbesondere mit einer umfassenden und vielfältigen Angebotsdichte.

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

11. ANGEBOTSSTRUKTUR

Einkaufsanlass: Für die Analyse der Kaufkraft, Kaufkraftbindung, Stärken&Potenziale des Innenstadtzentrums empfiehlt es sich die Sortimente zu Einkaufsanlässen zusammenzufassen. Erfahrungsgemäß suchen die Kunden einzelne Betriebe im Rahmen eines thematischen Einkaufs auf, bei dem mehrere zusammenhängende Branchen und Sortimente gemeinsam nachgefragt werden. Diese Sortimente lassen sich klar abgegrenzten Einkaufsanlässen zuordnen[5]:

- Bekleidung & Accessoires
- Hobby & Verschenken
- Einrichten & Unterhaltung
- Bauen & Garten
- Gesundheit & Pflege
- Periodischer Einkauf

In den nachfolgenden Abschnitten werden all diejenigen Sortimente zusammengestellt, welche der Kunde bei seinem Einkaufsanlass als Angebot im Ortszentrum generell erwarten darf, und welcher Besatz dieser Erwartungshaltung tatsächlich gegenübersteht. Aus dieser Gegenüberstellung ergibt sich nicht nur ein detailliertes Bild über die angebotenen Sortimente, die abgedeckten Einkaufsanlässe und die Nachfrage, sondern sie gibt zugleich Aufschluss über die Zielgruppen und Kundenbindung.

Ein Einkaufsanlass ist umso stärker zu bewerten, je vollständiger und breitgefächerter das Angebot ausgebildet ist. Für das Innenstadtzentrum wird das Angebot innerhalb der Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches zugrunde gelegt, dessen räumliche Abgrenzung der Abbildung 32 zu entnehmen ist.

11.1 Bekleidung & Accessoires

Die Einzelhandelssortimente des Einkaufsanlasses Bekleidung und Accessoires zählen zu den klassischen Leitsortimenten eines Innenstadtzentrums. So auch im Innenstadtzentrum Zwickau, in dem Bekleidung & Accessoires mit rund 26.100 m² ca. 62% aller Verkaufsflächen des Innenstadtzentrums belegen und damit umfassender ausfallen als alle anderen Einkaufsanlässe des Innenstadtzentrums (38%).

Von den Einzelhandelssortimenten des Einkaufsanlasses Bekleidung & Accessoires bilden insbesondere die Bekleidungssortimente einen hervorgehobenen Angebotsschwerpunkt des Innenstadtzentrums.

Damen-, Herren-, Kinder- Sportoberbekleidung/-unterbekleidung	Augenoptik
Damen-, Herren-, Kinder- Sportschuhe	Uhren & Schmuck
	Lederwaren & Reisegepäck
	Parfümeriewaren

Abbildung 34: Bekleidung & Accessoires: Sortimente
Quelle: Consilium GmbH

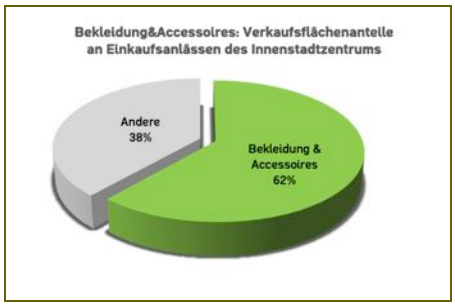


Abbildung 35: Bekl. & Acc.: Verkaufsflächenanteile an Einkaufsanlässen
Quelle: Consilium GmbH

[5] Weitere Ausführungen zu Einkaufsanlass: Siehe Glossar

Rund 46% aller Verkaufsflächen des Innenstadt- zentrums entfallen allein auf Ober- und Unterbekleidung für Damen, Herren, Kinder und Sport. Mit nahezu der Hälfte aller Verkaufsflächen des Innenstadtzentrums handelt es sich bei Bekleidung zweifelsfrei um das Leitsortiment des Innenstadtzentrums.

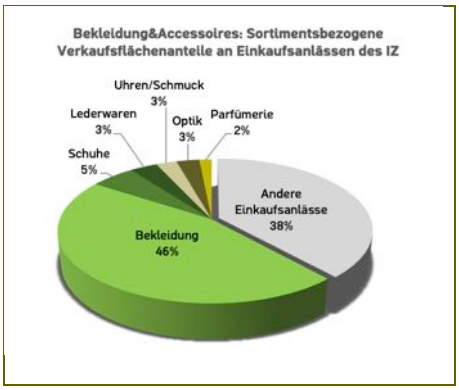


Abbildung 36: Bekleidung & Accessoires: Sortiments-bezogene Verkaufsflächenanteile an Einkaufsanlässen
Quelle: Consilium GmbH

Allerdings fällt die Ausstattung des Innenstadtzentrums bei dem Sortiment „Schuhe“ mit nur 5% der Verkaufsfläche überraschend unterdurchschnittlich aus. Üblicherweise zählen Schuhe in Oberzentren ebenfalls zum Leitsortiment. In Zwickau herrscht jedoch ein sehr starkes Angebot im weiteren Stadtgebiet, insbesondere an den Sonderstandorten, vor.

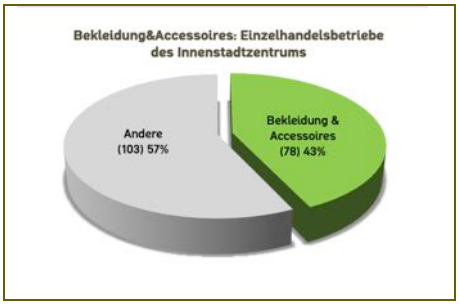


Abbildung 37: Bekleidung & Accessoires: Anbieter-dichte im Innenstadtzentrum
Quelle: Consilium GmbH

Die besondere Bedeutung des Einkaufsanlasses für das Innenstadtzentrum drückt sich auch in der hohen Anbieterdichte aus. So sind mehr als 70 Einzelhandelsbetriebe des Innenstadtzentrums den Bekleidung & Accessoires zuzurechnen, die damit rund 43% aller Einzelhandelsbetriebe des Innenstadtzentrums stellen. Hinzu treten handelsnahe Dienstleistungen (wie Schneiderei, Schuster, Tattoo-Studios etc.), die das Angebot des Einkaufsanlasses ergänzen.

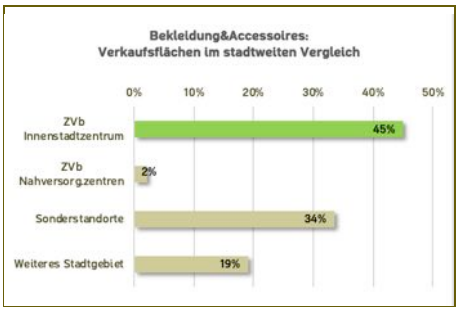


Abbildung 38: Bekleidung & Accessoires: Verkaufsflächen im stadtweiten Vergleich
Quelle: Consilium GmbH

Das Innenstadtzentrum dominiert mit Bekleidung & Accessoires auch die Angebotsstruktur im stadtweiten Vergleich und verzeichnet rund 45% an der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufsanlasses.

Bekleidung & Accessoires stellt aber zugleich nur noch knapp die Hälfte aller Verkaufsflächen des Einkaufsanlasses und unterliegt folglich einem hohen Druck durch Standorte außerhalb des Innenstadtzentrums. Der Wettbewerb konzentriert sich insbesondere auf die Sonderstandorte, die mit 34% bereits rund ein Drittel des gesamten Angebotes an Bekleidung & Accessoires bereitstellen. Dabei handelt es sich um wenige Standorte wie etwa die Sonderstandorte in Pölbitz (Kaufland, Fashion Outlet Center, Ernstings family, KiK, Siemes SchuhCenter, Deichmann u.a.), Glück-Auf-Center und Oskar-Arnold-Straße (mit Globus, TK Maxx, TAKKO, Mister&Lady, KiK, Ernstings family, K+K-Schuhe u.a.). Bei den Standorten des weiteren Stadtgebiets tritt insbesondere das Bekleidungskaufhaus an der Reichenbacher Straße mit seinem umfangreichen Angebot hervor (Kress Moden).

Das Innenstadtzentrum dominiert stadtweit auch in der Einzelbetrachtung der Sortimente. Das Leitsortiment „Bekleidung“ nimmt im stadtweiten Vergleich rund 47% der Gesamtverkaufsfläche des Sortiments ein. Bei den Accessoires fällt die Dominanz noch deutlicher aus. So entfallen auf das Sortiment „Lederwaren“ rund 50%, auf „Uhren&Schmuck“ rund 58%, auf Optik 54% und auf Parfümwaren rund 83% der stadtweiten Gesamtverkaufsfläche.

Allerdings besteht ein sehr hoher Wettbewerb bei dem Sortiment „Schuhe“, dem in Oberzentren üblicherweise die Rolle eines Leitsortimentes des Innenstadtzentrums zukommt, in Zwickau jedoch im stadtweiten Vergleich nur noch rund 26% der stadtweiten Gesamtverkaufsfläche einnimmt. Das Innenstadtzentrum fällt damit gegenüber den Sonderstandorte ab, an denen sich der Großteil des Sortiments „Schuhe“ konzentriert (71%), allen voran an den Sonderstandorten in Pölbitz (Fashion Outlet Center, Siemes SchuhCenter, Deichmann u.a.), Glück-Auf-Center und Oskar-Arnold-Straße (mit K+K-Schuhe, A&S Schuhe, TK Maxx, TAKKO, u.a.).

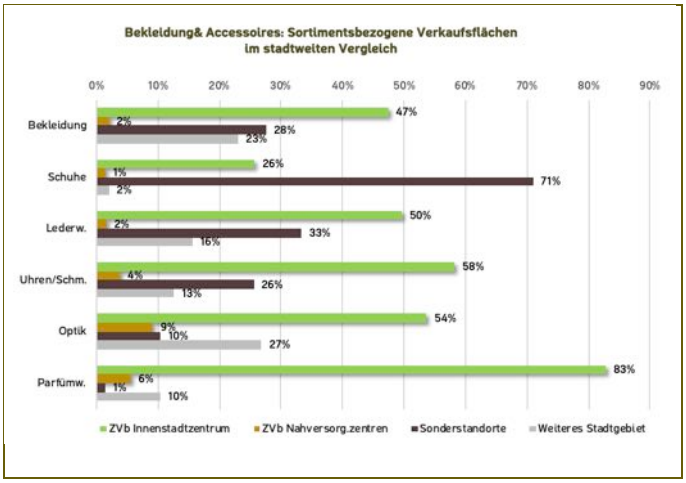


Abbildung 39: Bekleidung & Accessoires: Sortimentsbezogene Verkaufsflächen im stadtweiten Vergleich
Quelle: Consilium GmbH

Entwicklungsziel: Der Einkaufsanlass „Bekleidung & Accessoires“ ist damit von besonderer Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums und die Synergieeffekte für die Betriebe anderer Einkaufsanlässe. Dies Bedeutung begründet sich sowohl mit seiner Anbieter- und Verkaufsflächendichte und damit verbundenen Leitfunktion innerhalb des Innenstadtzentrums als auch in seiner stadtweiten Alleinstellung als Standort mit der stadtweit höchsten Anbieter- und Verkaufsflächendichte.

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

11.2 Hobby & Verschenken

Der Einkaufsanlass „Hobby & Verschenken“ zählt ebenfalls zu den klassischen Einkaufsanlässen eines Innenstadtzentrums und bietet mit seiner emotionalen Ausrichtung einen typischen Grund für einen „Einkaufsbummel“ und das Stöbern durch mehrere Geschäfte. Für den Einkaufsanlass „Hobby & Verschenken“ ist daher eine umfangreiche Sortimentstiefe und Sortimentsbreite von besonderer Bedeutung, soll das Innenstadtzentrum dem Kunden als erste Anlaufstelle dienen.

Geschenkartikel	Kurzwaren, Schneider- u. Handarbeitsbedarf – ohne Haushaltstextilien
Schnittblumen	Sport- und Campingartikel - ohne Sportbekleidung/–schuhe, Campingmöbel
Bücher	Computer, Software
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (PBS)	Tierbedarf, lebende Tiere / Aquaristik – ohne Tierfutter
Fotoartikel	Musikinstrumente, Musikalien
Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone	Waffen, Munition
Fahrräder, Zubehör	Briefmarken, Münzen
Spielwaren	
Künstler- u. Bastelbedarf	
Ton- und Bildträger	

Abbildung 40: Hobby & Verschenken: Sortimente
Quelle: Consilium GmbH

Mit einem Anteil von rund 15% der Gesamtverkaufsfläche aller Einkaufsanlässe fällt der Einkaufsanlass scheinbar gering aus. Die einzelnen Betriebe des Innenstadtzentrums weisen jedoch geringe Verkaufsflächen auf als etwa im Bekleidungssegment mit den Großflächenanbietern.

Abbildung 41: Hobby & Verschenken: Verkaufsflächenanteile an Einkaufsanlässen
Quelle: Consilium GmbH

Mit einem Viertel aller Einzelhandelsbetriebe des Innenstadtzentrums (ca. 24%) zählt Hobby & Verschenken zum zweitstärksten Einkaufsanlass des Innenstadtzentrums und weist mit seinen mehr als 40 Einzelhandelsbetrieben eine breite Angebotsvielfalt auf, die durch Randsortimente von Betrieben anderer Einkaufsanlässe ergänzt wird. Hinzu treten Dienstleistungsangebote, wie Reisebüros, aber auch Theaterkasse etc..

Abbildung 42: Hobby & Verschenken: Anbieterdichte im Innenstadtzentrum
Quelle: Consilium GmbH

Mit Blick auf seine Verkaufsflächendichte (15%) ist Hobby & Verschenken als zweitstärkster Einkaufsanlass des Innenstadtzentrums einzustufen.

In der Zusammenschau ist Hobby & Verschenken ebenfalls eine große Bedeutung für die Attraktivität des Zwickauer Innenstadtzentrums beizumessen.

Wenngleich der Einkaufsanlass im stadtweiten Vergleich nur noch rund ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche von Hobby & Verschenken einnimmt (28%) und im weiteren Stadtgebiet rund zwei Drittel aller Verkaufsflächen verortet sind. Einen besonderen Schwerpunkt bilden davon die Sonderstandorte mit einem Verkaufsflächenanteil von ca. 35%, wie die Sonderstandorte Pölbitz (mit Kaufland, Tedi, MediaMarkt, Thomas Philipps u.a.) und Oskar-Arnold-Straße/Glück-Auf-Center (mit Globus, TK Maxx, Tedi, Saturn u.a.). Die weiteren Standorte des Stadtgebietes erreichen ebenfalls nahezu ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche (ca. 28%), bei denen insbesondere die Sonderpostenmärkte umfangreiche Sortimente des Einkaufsanlasses anbieten.

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

Es bestehen allerdings qualitative Unterschiede. Das Angebot außerhalb des Innenstadtzentrums umfasst vorrangig Randsortimente und preisgünstige Angebote. Das Innenstadtzentrum hebt sich dagegen durch Fachhandelsbetriebe mit Hobby & Verschenken im Hauptsortiment und einer Mischung aus preisgünstigen und hochwertigen Angeboten ab. Sie sichert dem Innenstadtzentrum damit eine umfangreiche qualifizierte Sortimentstiefe und Sortimentsbreite für den Einkaufsanlass.

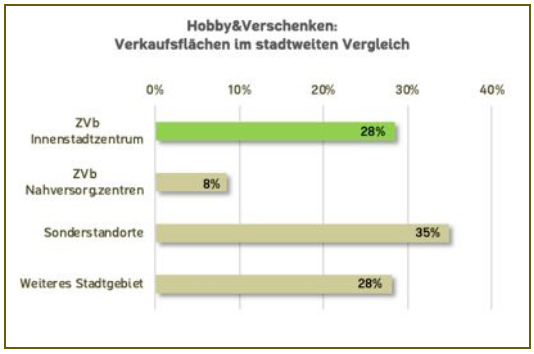


Abbildung 43: Hobby & Verschenken: Verkaufsflächen im stadtweiten Vergleich
Quelle: Consilium GmbH

Entwicklungsziel: Als zweitstärkster Einkaufsanlass in der Verkaufsflächen- und Betriebsdichte ist er für die Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums und die Herausbildung von Synergieeffekten für die weiteren Betriebe des Innenstadtzentrums ebenfalls maßgeblich. Die umfangreiche Sortimentstiefe und Sortimentsbreite ist für die Attraktivität des Einkaufsanlasses „Hobby & Verschenken" von Bedeutung und ist zu erhalten und weiter auszubauen. Dies gilt insbesondere für die im Innenstadtzentrum bereits etablierten Sortimente. Sortimente, die im weiteren Stadtgebiet bereits umfangreich vertreten sind und deren Etablierung daher im Innenstadtzentrum unrealistisch sein wird, sind hiervon ausgenommen und werden mit den Sortimentsliste nicht als „zentrenrelevant" eingestuft (siehe Kapitel 15.2).

11.3 Einrichten & Ausstatten

Im Einkaufsanlass „Einrichten & Ausstatten" vereinigen sich die Sortimente rund um das dekorative Einrichten von Wohnung oder Haus und deren Ausstattung. Der Einkaufsanlass bildet üblicherweise keine Leitsortimente eines Innenstadtzentrums heraus, seine Sortimente laden jedoch ebenfalls zum Bummeln und Stöbern ein und zählen zu den klassischen Angeboten, die der Kunde in einem Innenstadtzentrum regelmäßig erwartet.

Haushaltstextilien	Wohneinrichtungsbedarf– ohne Möbel
Haus-/Bett-/Tischwäsche (HBT)	Elektro-Kleingeräte
Haushaltswaren	Unterhaltungsgeräte/-elektronik
Glaswaren, Porzellan, Keramik (GPK)	Antiquitäten
Bilder, Rahmen (BR)	Kunstgegenstände, Bilder
Gebrauchtwaren	

Abbildung 44: Einrichten & Ausstatten: Sortimente
Quelle: Consilium GmbH

Die Verkaufsflächenausstattung des Einkaufsanlasses Einrichten & Ausstatten fällt mit rund 9% aller Verkaufsflächen des Innenstadtzentrums erwartungsgemäß aus. Dies spiegelt zum einen die für den Einkaufsanlass typische Betriebstypenstruktur mit tendenziell kleinen Geschäftsflächen wieder.

Abbildung 45: Einrichten & Ausstatten: Verkaufsflächenanteile an Einkaufsanlässen
Quelle: Consilium GmbH

Zum anderen zeigt sich darin auch die vergleichsweise geringe Betriebsausstattung des Einkaufsanlasses, die lediglich 8% aller Einzelhandelsbetriebe des Innenstadtzentrums ausmacht.

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

Dies begründet sich in dem bestehenden Ungleichgewicht zwischen Innenstadtzentrum und den anderen Zwickauer Standorten. Im stadtweiten Vergleich bleibt das Innenstadtzentrum mit ca. 15% deutlich hinter den Sonderstandorten zurück. Die Verkaufsflächenschwerpunkte des Einkaufsanlasses „Einrichten & Ausstatten" liegen mit ca. 85% außerhalb des Innenstadtzentrums. Rund 65% entfallen allein auf die Sonderstandorte und unter diesen insbesondere auf den Sonderstandort Oskar-Arnold-Straße / Glück-Auf-Center (ca. 33%) mit seinen Betrieben, die Einrichten & Ausstatten als Hauptsortiment führen (z.B. Hammer Heimtextilien) oder als umfassende Randsortimente anbieten (z.B. Porta Möbel, JYSK, TK Maxx, Globus, Tedi, KiK u.a.).

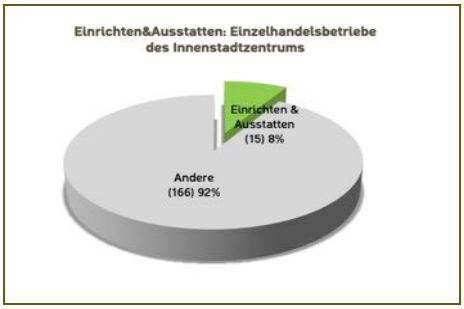


Abbildung 46: Einrichten & Ausstatten: Anbieterdichte im Innenstadtzentrum
Quelle: Consilium GmbH

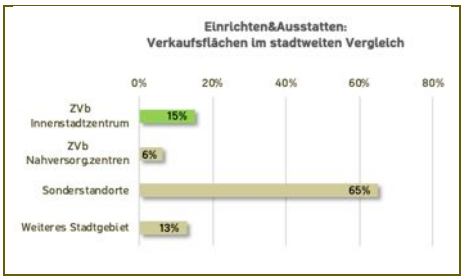


Abbildung 47: Einrichten & Ausstatten: Verkaufsflächen im stadtweiten Vergleich
Quelle: Consilium GmbH

Einen weiteren Schwerpunkt bildet der Sonderstandort Niederplanitz, dessen Großflächenbetriebe Einrichten & Ausstatten als umfassende Randsortimente führen (mit Poco, Sconto, Jawoll), sowie der Sonderstandort Pölbitz, in dessen Betrieben Einrichten & Ausstatten teils umfassende Randsortimente einnehmen (mit Möbel Boss, Thomas Philipps, Tedi, KiK, Kaufland u.a.). In der Einzelbetrachtung kommen beide Sonderstandorte immerhin mit 13% und 14% auf Verkaufsflächendichten des Innenstadtzentrums.

Das Übergewicht der Sonderstandorte zeigt sich auch bei der sortimentsbezogenen Betrachtung, die dem Innenstadtzentrum bei den bedeutenden Sortimenten des Einkaufsanlasses mit Verkaufsflächenanteilen von 51% bis 85% eindeutig in der Verkaufsflächenausstattung dominieren.

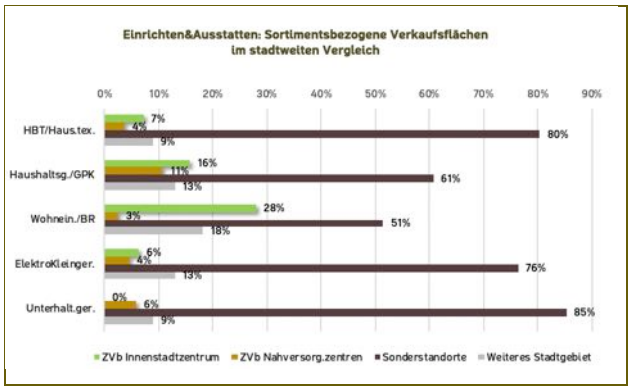


Abbildung 48: Einrichten & Ausstatten: Sortimentsbezogene Verkaufsflächen im stadtweiten Vergleich
Quelle: Consilium GmbH

Das Sortiment Unterhaltungsgeräte/-elektronik wird vorrangig in den Elektrofachmärkten außerhalb des Innenstadtzentrums angeboten, z.B. durch Saturn (Glück-Auf-Center) oder Media Markt (Pölbitz), so dass das Sortiment im Innenstadtzentrum auch langfristig nicht in einem solchen Gewicht entwickelt werden kann, dass hiermit eine Attraktivitätssteigerung des Innenstadtzentrums verbunden werden könnte.

Dennoch erreicht das Innenstadtzentrum mit ca. 15 Betrieben des stationären Einzelhandels, die „Einrichten & Ausstatten" als Hauptsortiment führen, und mit 15 weiteren Betrieben, die „Einrichten & Ausstatten" als bedeutendes Randsortiment anbieten, die größte Betreiberdichte im Stadtgebiet, allerdings zeigt sich in verschiedenen Sortimenten eine nur geringe Angebotsdichte, z.B. Haus-/Bett-/Tischwäsche.

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

Entwicklungsziel: Der Einkaufsanlass „Einrichten & Ausstatten“ arrondiert die starken Einkaufsanlässe mit Sortimenten, die ebenfalls zum Bummeln und Stöbern einladen. Trotz der starken Konkurrenz an den Sonderstandorten hat sich eine Betriebsdichte und Verkaufsflächendichte etabliert, so dass der Einkaufsanlass weiterhin ein Angebot von Gewicht aufweist. Insoweit flankieren seine Sortimente die weiteren Einkaufsanlässe und sind für die Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums und die Herausbildung von Synergieeffekten für die weiteren Betriebe des Innenstadtzentrums ebenfalls maßgeblich. Die bestehenden Sortimente sind für die Gesamtattraktivität des Innenstadtzentrums daher zu erhalten und weiter auszubauen.

11.4 Gesundheit & Pflege

Die Sortimente des Einkaufsanlasses „Gesundheit & Pflege“ zählen zu den klassischen Sortimenten eines Innenstadtzentrums. Auch gewinnen sie mit dem demographischen Wandel und seinem steigenden Anteil an älteren Einwohnern seit Jahren zunehmend an Gewicht.

Apothekenwaren / verschreibungspflichtige Arzneimittel	Orthopädische Artikel
Hörgeräteakustik	Orthopädiehandwerk (Schuhtechnik, Prothesen)
Medizinische Artikel	Sanitätshauswaren

Abbildung 49: Gesundheit & Pflege: Sortimente
Quelle: Consilium GmbH

Im Innenstadtzentrum Zwickau fällt der Verkaufsflächenanteil an der Gesamtverkaufsfläche aller Einkaufsanlässe bedingt durch kleinere Geschäftsgrößen mit rund 2% gering aus.

Abbildung 50: Gesundh. & Pflege: Verkaufsfl.anteile an Einkaufsanlässen
Quelle: Consilium GmbH

Rund 6% aller Einzelhandelsbetriebe des Innenstadtzentrums sind jedoch dem Einkaufsanlass zuzuordnen. Anders als bei den weiteren Einkaufsanlässen wird bei „Gesundheit & Pflege“ der Einzelhandel im hohen Maße durch Dienstleistungen flankiert, insbesondere durch Frisörhandwerk, Kosmetikstudios etc.. In der Gesamtheit erreicht der Einkaufsanlass mit mehr als 30 Betrieben ein höheres Gewicht für die Attraktivität des Innenstadtzentrums. Hinzu treten verschiedene Arztpraxen und therapeutische Praxen.

Abbildung 51: Gesundheit & Pflege: Anbieterdichte im Innenstadtzentrum
Quelle: Consilium GmbH

Im stadtweiten Vergleich stellt das Innenstadtzentrum rund 25% der Verkaufsflächen des Einkaufsanlasses "Gesundheit & Pflege". Der hohe Verkaufsflächenanteil der Nahversorgungszentren (40%) begründet sich bei Betrachtung der Einzelsortimente insbesondere in der Ausstattung mit Apotheken oder im Einzelfall auch mit Sanitätshauswaren (z.B. Nahversorgungszentrum Pölbitz mit großflächigem Betrieb).

Mit Ausnahme von Sanitätshauswaren erreicht das Innenstadtzentrum im stadtweiten Vergleich zwischen 26% und 68% der Gesamtverkaufsfläche des Sortimentes und hat sich damit als Schwerpunkt in „Gesundheit & Pflege“ etabliert. Zugleich haben sich im weiteren Stadtgebiet keine Betriebskonzentrationen mit Gewicht herausgestellt, so dass das Innenstadtzentrum weiterhin die größte Betriebsdichte im stadtweiten Vergleich und damit die bedeutendste Angebotskonzentration und -vielfalt aufweist, die eine Alleinstellung des Innenstadtzentrums in diesem Einkaufsanlass begründet.

Entwicklungsziel: In der Zusammenschau ist der Einkaufsanlass „Gesundheit & Pflege“ mit rund 30 Betrieben bereits gut aufgestellt, allerdings noch ausbaufähig. Mit Blick auf die zunehmend alternde Gesamtbevölkerung wird er eine kontinuierlich zunehmende Bedeutung erlangen und rückt daher für die Stärkung und Entwicklung des Innenstadtzentrums verstärkt in den Fokus.

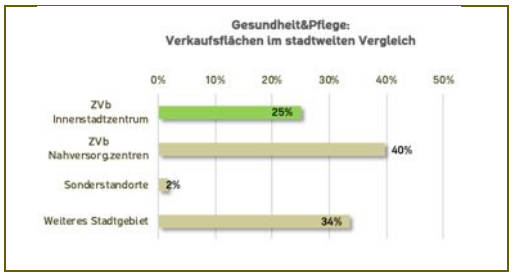


Abbildung 52: Gesund. & Pflege: Verkaufsflächen im stadtweiten Vergleich
Quelle: Consilium GmbH

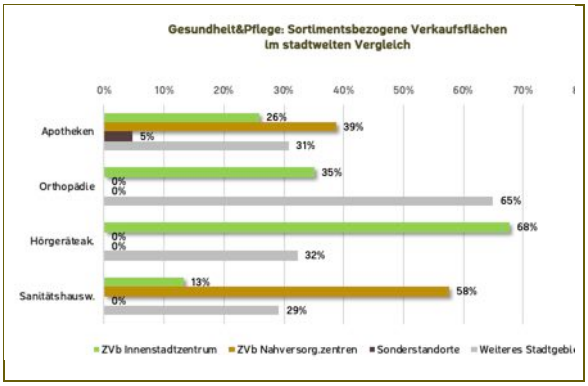


Abbildung 53: Gesund. & Pflege: Sortimentsbez. Verkaufsfl. stadtweiter Vergleich
Quelle: Consilium GmbH

11.5 Bauen & Möblieren

Die Sortimente des Einkaufsanlasses „Bauen & Möblieren“ zählen üblicherweise nicht zu den klassischen Sortimenten eines Innenstadtzentrums. Sie werden vorrangig als untergeordnete Randsortimente geführt und sind damit in einem Innenstadtzentrum im Regelfall nicht von besonderem Gewicht vertreten.

Elektrogroßgeräte	Campingmöbel
Lampen, Leuchten	Bettwaren
Bodenbeläge	Matratzen
Tapeten	Sicherheitssysteme
Vorhänge, Gardinen	Bau- und Heimwerkerbedarf
Wohnmöbel	Gartenbedarf

Abbildung 54: Bauen & Möblieren: Sortimente
Quelle: Consilium GmbH

Im Zwickauer Innenstadtzentrum sind die Sortimente des Einkaufsanlasses daher erwartungsgemäß sowohl in der Verkaufsflächendichte als auch in der Betriebsdichte nur untergeordnet vertreten. Sie bleiben mit ca. 1% der Verkaufsfläche des Innenstadtzentrums und mit ca. 2% der Einzelhandelsbetriebe des Innenstadtzentrum von untergeordnetem Gewicht.

Abbildung 55: Bauen & Möbl.: Verkaufsflächenanteile an Einkaufsanlässen
Quelle: Consilium GmbH

Schwerpunkte bilden im Zwickauer Stadtgebiet insbesondere die Sonderstandorte mit rund 75% der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufsanlasses mit ihren Möbelhäusern

(z.B. Porta Möbel, Möbel Lenk, Möbel Boss, Poco, Sconto, Multipolster, JYSK etc.), ihren Bau-/ Gartenmärkten (z.B. Obi, Hellweg, Leitermann etc.) und ihren Bodenbelagsmärkten (z.B. TTM).

Im weiteren Stadtgebiet haben sich weitere 25% der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufsanlasses etabliert, die auf Küchen- und Möbelstudios, Gärtnereien oder spezialisierte Anbieter entfallen.

Entwicklungsziel: Für das Innenstadtzentrum ist die Herausbildung eines Angebotes von Gewicht angesichts der Wettbewerbssituation und mangelnden Verfügbarkeit geeigneter Flächen für die Betriebe (einschließlich Flächen für Anlieferung, Warenausgabe, Parkplätze etc.) unwahrscheinlich und für die Entwicklung eines attraktiven Innenstadtzentrums nur nachrangig.

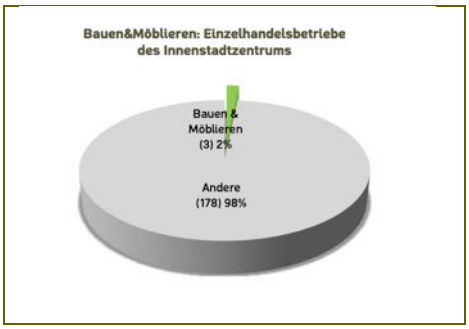


Abbildung 56: Bauen & Möblieren: Anbieterdichte im Innenstadtzentrum
Quelle: Consilium GmbH

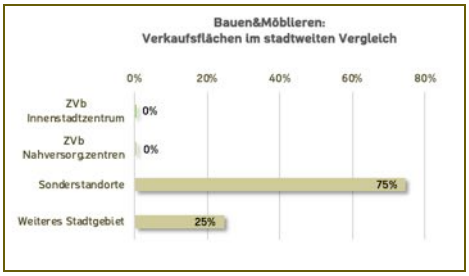


Abbildung 57: Bauen & Möblieren: Verkaufsfl. im stadtweiten Vergleich
Quelle: Consilium GmbH

11.6 Periodischer Bedarf

Der Periodische Bedarf umfasst diejenigen Sortimente, die der Grundversorgung dienen. Hiermit verbunden werden sie in sehr kurzen Abständen nachgefragt (täglich, wöchentlich) und weisen aufgrund dieser häufig wiederkehrenden Versorgungsvorgänge eine hohe Frequenzwirkung auf.

Lebens-/Nahrungsmittel	Drogeriewaren
Getränke, Spirituosen	Arzneimittel - freiverkäufliche
Lebensmittel-Spezialitäten	Zeitungen, Zeitschriften
Reformwaren	Tiernahrung – ohne Tierbedarf, zoolog. Bedarf
Tabakwaren	

Abbildung 58: Bauen & Möblieren: Sortimente
Quelle: Consilium GmbH

Im Innenstadtzentrum Zwickau belegt der Einkaufsanlass „Periodischer Bedarf" rund 13% der Gesamtverkaufsfläche des Innenstadtzentrums und ist damit der drittstärkste Einkaufsanlass des Innenstadtzentrums in der Fläche. Er ist mit 17% aller Einzelhandelsbetriebe des Innenstadtzentrums zugleich der Einkaufsanlass mit der dritthöchsten Betriebsdichte.

Abbildung 59: Period. Bedarf: Verkaufsflächenanteile an Einkaufsanlässen
Quelle: Consilium GmbH

Der größte Anteil der Verkaufsfläche entfällt dabei auf Nahrungs- und Genussmittel (7%). Einen großen Flächenanteil nimmt davon der geplante (und bereits berücksichtigte) großflächige Lebensmittel-Vollsortimenter im ehemaligen Schockenkaufhaus ein, der in zentraler Lage eine Magnetwirkung entfalten wird. Die Nahrungs- und Genussmittel werden ansonsten durch eine kleinteilige Betriebsstruktur mit kleinen Verkaufsflächengrößen getragen und vorrangig durch das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer) sowie kleine Lebensmittelmärkte und Obst-& Gemüsefachgeschäfte bestimmt. Unter ihnen haben sich vereinzelt

Spezialisierungen etabliert, wie im Bäckersegment die Bio-Sparte oder beim Lebensmittelmarkt eine Orientierung auf eine Nationalität (asiatisch, russisch, indisch etc.). Ergänzt wird das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln zudem durch die Randsortimente größerer periodische Betriebe, wie etwa Müller Drogeriewaren oder dm Drogeriemarkt.

Die Drogeriewaren nehmen einen für ein Innenstadtzentrum durchschnittlichen Flächenanteil ein (3%). Mit dem Müllerkaufhaus hat sich ein großflächiger Betreiber etabliert, der eine hohe Sortimentsbreite- und -tiefe anbietet und damit Magnetwirkung entfaltet. Hinzu tritt Betrieb mit qualifiziertem Angebot der Drogeriefachmarkt in den Zwickau Arcaden (aktuell: dm). Randsortimente von kleinflächigen Anbietern ergänzen dieses Angebot.

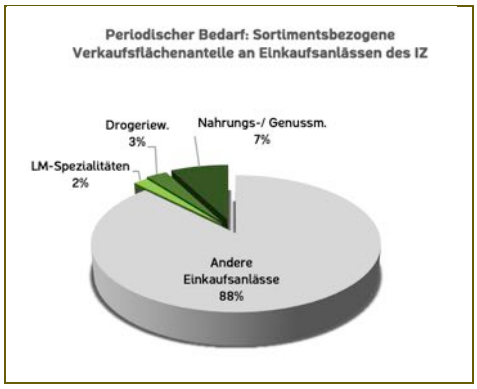


Abbildung 60: Period. Bedarf: Sortimentsbezogene Verkaufsflächenanteile an Einkaufsanlässen
Quelle: Consilium GmbH

Einen vergleichsweise hohen Flächenanteil des Periodischen Bedarfs (2%) nehmen Betriebe ein, die sich auf Lebensmittelsegmente spezialisiert haben (z.B. Wein, Kaffee, Süßigkeiten etc.).

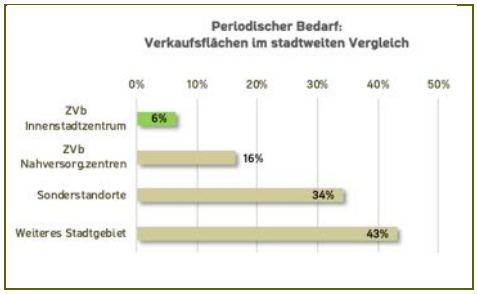


Abbildung 61: Period. Bedarf: Verkaufsfl. im stadtweiten Vergleich
Quelle: Consilium GmbH

Entwicklungsziele: Im stadtweiten Vergleich zeigt sich, dass die Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren nicht soweit ausstrahlen, dass sie eine Leitfunktion für das Innenstadtzentrum einnehmen und sich als Alternativen zu den Angeboten außerhalb des Innenstadtzentrums etablieren könnten. Dies liegt daran, dass sie im Stadtgebiet mittlerweile wohnortnah umfassend angeboten werden, insbesondere durch Lebensmittelmärkte und Drogeriefachmärkte in den Nahversorgungszentren (16%) und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten (43% weiteres Stadtgebiet). Hinzu treten die Sonderstandorte, die für die Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet und das Umland die Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren mit dem SB-Warenhaus und teilweise ergänzt durch Drogeriemärkte (z.B. Oskar-Arnold-Straße) anbieten. Dennoch übernimmt das großflächige Drogeriekaufhaus (aktuell: Müller) aufgrund seiner umfassenden Sortimentsbreite und -tiefe eine Sonderrolle und Magnetfunktion für das Innenstadtzentrum. Die gute Ausstattung des Innenstadtzentrums an Drogeriewaren ist dauerhaft zu erhalten und weiter zu entwickeln.

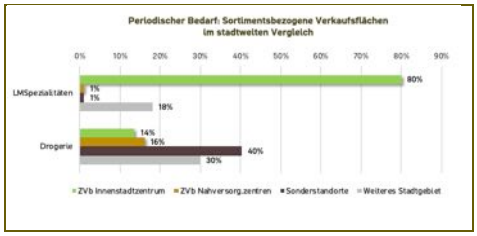


Abbildung 62: Period. Bedarf: Sortimentsbezogene Verkaufsfl. im stadtweiten Vergleich
Quelle: Consilium GmbH

Bei den „Lebensmittel-Spezialitäten“ hat sich das Innenstadtzentrums mit einem Flächenanteil von 80% an der Gesamtverkaufsfläche des Sortiments in der Stadt eine Alleinstellung herausgearbeitet, die sich zudem hervorragend in die Angebote des Leit-Einkaufsanlasses „Hobby & Verschenken“ einfügt. Diese Betriebsformen sind für die Attraktivität des Innenstadtzentrums weiter auszubauen.

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

Auch die Spezialisierungen der kleinen Lebensmittelmärkte stellen auf eine Kundschaft aus dem gesamten Stadtgebiet ab und erweitert damit die Attraktivität des Innenstadtzentrums, wenngleich diese Spezialisierung eher von den Mitnahmekäufen aus anderen Einkaufsanlässen profitieren. Sie erweitern dennoch den Besuchsanlass für das Innenstadtzentrum.

Nahversorgungsfunktion: Ungeachtet dessen dienen die Betriebe des Periodischen Bedarfs zugleich der Nahversorgungsfunktion des Innenstadtzentrums für den Nahbereich „Innenstadt Mitte und Mitte-Süd". Die Entwicklungsziele für die Nahversorgungsfunktion können dem Nahversorgungskonzept unter Kapitel 19.1 entnommen werden.

Wochenmarkt

Mit dem Wochenmarkt wird das Frischesortiment des periodischen Bedarfs zusätzlich an zwei Wochentagen von mobilen Händlern angeboten (Sortimente: Käse, Backwaren, Fleisch, Obst&Gemüse). Mit seiner zentralen Lage am Marienplatz ist der Wochenmarkt für die Herausbildung von Einkaufssynergien für die stationären Händler und Dienstleister räumlich zwar gut positioniert, fällt allerdings mit seiner geringen Betriebsdichte nur unterdurchschnittlich aus. In der Folge kann der Wochenmarkt weniger als eigenständiger Magnet fungieren und sucht die Nähe zum Ein-/Ausgang der Zwickau Arcaden, um von deren Frequenz zu partizipieren.

Abbildung 63: Wochenmarkt Innenstadtzentrum
Quelle: Consilium GmbH

Entwicklungsziel: Einer weiteren Aufstockung der Angebotsstruktur sind enge Grenzen gesetzt. Herkömmliche Angebote werden in der Stadt Zwickau sowie im Umland bereits durch Lebensmittelmärkte flächig sehr gut abgedeckt und bieten daher keine besondere Anziehungskraft für den Kunden mehr. Chancen bestehen insbesondere in spezialisierten Angebotsformen. Mit Blick auf eine mögliche Herausstellung des Innenstadtzentrums in der „Hochwertigkeit" bieten sich Lebensmittel-Spezialitäten an und mit Blick auf die regionale Kaufkraft auch eine Betonung der Frischekompetenz und Nachhaltigkeit durch regionale Produzenten und Bio-Anbieter.

Seine Lage im städtebaulichen historischen Ambiente rund um den Marienplatz ist für den Kunden grundsätzlich attraktiv, allerdings wird dieser positive Effekt durch die Anordnung entlang der Marienstraße mit der geringen Gehwegbreite für Kunden vor den mobilen Händlern und den damit verbundenen Sicherheitsängsten gegenwärtig wieder aufgehoben. Auch müssen vorbeigehende Passanten aktuell häufig den anstehenden Kunden ausweichen und hierfür die Straßenverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) betreten. Mit der geplanten Umgestaltung der Marienstraße und des Marienplatzes ist eine Neuaufteilung der Nutzerflächen zu erwarten, mit der den Fußgängern Priorität eingeräumt werden soll. Solange der Wochenmarkt keine eigene Magnetfunktion ausübt, wäre auch eine nahe Verlagerung aus der Marienstraße und eine Anordnung an der südlichen Domseite aus Kundensicht attraktiver, käme den Sicherheitsaspekten nach und wäre aus Händlersicht ausreichend nah an dem frequenzstarken Ausgang der Zwickau Arcaden gelegen. Dies würde auch der Angebotsaufstockung entgegenkommen.

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

11.7 Gastronomie

Mit mehr als 50 Betrieben entfallen rund 19% aller Betriebe des Innenstadtzentrums auf die gastronomischen Anbieter. Das Innenstadtzentrum bietet den Besuchern damit ein reichhaltiges und vielfältiges Gastronomieangebot.

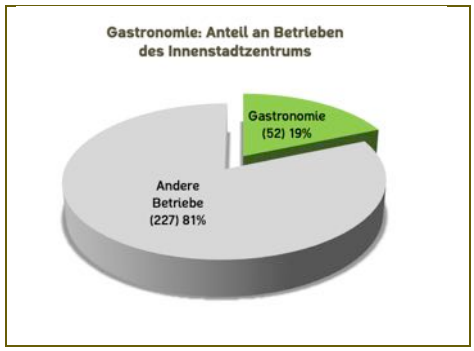


Abbildung 64: Gastronomie: Anbieterdichte im Innenstadtzentrum
Quelle: Consilium GmbH

Abgestimmt auf den Einkäufer und den Mittagssuchenden bestehen mit rund 29% der Betriebe Bistro-, Fast-Food- und ToGo-Konzepte unterschiedlicher Art, die zum einen in und rund um die Zwickau Arcaden angeordnet und zum anderen im weiteren Innenstadtzentrum räumlich verteilt liegen.

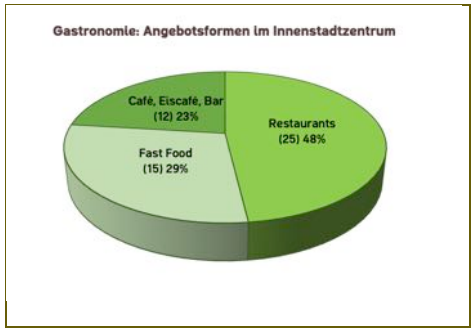


Abbildung 65: Gastronomie: Angebotsformen im Innenstadtzentrum
Quelle: Consilium GmbH

Für das längere Verweilen (ausruhen) und zum gezielten Abendessen stehen ca. 25 Restaurants (48% der Gastronomiebetriebe) unterschiedlicher Ausrichtungen und Preisniveaus bereit. Ergänzt wird dieses Angebot durch mehrere Eisdielen und Cafés (23%).

Räumliche Schwerpunkte haben sich am Hauptmarkt und Altem Steinweg mit umfangreicher Außengastronomie und in städtebaulich attraktivem Ambiente und in der Peter-Brauer-Straße als „Restaurantmeile" in ruhiger, aber dicht konzentrierter Lage etabliert.

Das Innenstadtzentrum weist damit nicht nur die höchste Betriebsdichte der Gastronomie in der Gesamtstadt auf.

Auch im Vergleich zu den Mittelzentren des Umlandes zeichnet sich das Innenstadtzentrum durch die vielfältigste Auswahl an Restaurants, Eisdielen und Cafe´s aus und ist damit auch als alleiniger Anlass, das Innenstadtzentrums zu besuchen, von regionaler Bedeutung.

Entwicklungsziel: Diesen Mix gilt es auch für die Zukunft zu erhalten, zu stärken und zu entwickeln. Die Peter-Breuer-Straße bietet das Potenzial als Gastronomiemeile als „Besonderheit" noch stärker in den Vordergrund gerückt und vermarktet zu werden, bedarf aber mit Blick auf eine hohe Aufenthaltsqualität einer stärkeren städtebaulichen Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes.

Mit Blick auf eine durchgängig hochwertige Ausrichtung des Innenstadtzentrums bedarf es eines abgestimmten Konzeptes für eine hochwertige Ausstrahlung der Außengastronomie (Bestuhlung, Tische, Schirme/Überdachung).

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

12. HANDLUNGSDRUCK INNENSTADTZENTRUM

12.1 Grundlegende Transformation erforderlich

Zunehmender Funktionsverlust als Einzelhandelsstandort: Aus den vorstehenden Ausführungen zeichnet sich in der Zusammenschau ab, dass sich die wirtschaftlichen Spielräume für den stationären Einzelhandel in Zwickau in den kommenden Jahren nochmals deutlich einengen werden, und zwar dadurch, dass

- das Innenstadtzentrum für ein Oberzentrum der Größe Zwickaus eine zu geringe Passantenfrequenz nicht nur in der B-Lage, sondern auch in der A-Lage aufweist und auch im Vergleich zu den Großflächenstandorten im weiteren Stadtgebiet in der Passantenfrequenz deutlich zurückbleibt,
- der Einzelhandel trotz zentral gelegenem Einkaufszentrum „Zwickau Arcaden" sowie eines Fachhandels, der in Angebotsbreite und -tiefe sowie mit Blick auf hochwertige Angebote gut aufgestellt ist, ganz offenkundig nur eine gedämpfte Magnetwirkung entfaltet,
- in der Zusammenschau für das Innenstadtzentrum bereits eine Funktionsschwäche vorliegt, die sich in Trading-down-Effekten in den Nebenlagen niederschlägt,
- ein zu großer Wettbewerb mit Großflächenstandorten im weiteren Stadtgebiet besteht, als dass eine Belebung der Innenstadt durch (zusätzliche Ansiedlungen im) Einzelhandel erzielt werden könnte,
- mehrere zentrale Räume der Innenstadt sich nicht durch Einzelhandel oder Gastronomie belegen lassen (z.B. Domplatz, Kornmarkt),
- eine zu starke Orientierung auf eine auf den Einzelhandel und die Gastronomie ausgerichtete (Mono)Nutzung die Gefahr birgt, dass bei angeordneten Pflichtschließungen eine schlagartige Entleerung der Innenstadt einsetzt („Corona-Effekt"),
- der Online-Anteil vor allem in den Leitbranchen des Innenstadtzentrums (insbesondere Bekleidung, Schuhe, Accessoires) weiter zunehmen und damit den Einzelhandel als maßgeblichen Anziehungspunkt weiter zurückdrängen wird,
- mit der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Zwickau die Nachfrage für die zentrenrelevanten Sortimente zusätzlich absinken wird und damit der Wettbewerb des Innenstadtzentrums mit den weiteren Standorten des Stadtgebietes deutlich zunehmen wird,
- die Nachfrage an zentrenrelevanten Sortimenten mit der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung für die gesamte Region rückläufig sein wird und damit Innenstadtzentren und Großflächenstandorten aus anderen Städten zunehmend in den Wettbewerb mit dem Innenstadtzentrum Zwickaus treten werden.

Die jüngsten Krisensituationen (Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg, Inflationsdynamik) verdeutlichen diese bereits seit Jahren schleichenden Prozesse nochmals in aller Klarheit.

In der Zusammenschau all dessen

- wird die klassische Magnetfunktion von Einzelhandel und handelsnahen Dienstleistungen künftig nachlassen und nicht mehr in der Lage sein, allein die dringend erforderliche Belebung und Funktionsstärkung zu erzeugen,
- erfasst der Bevölkerungs- und Strukturwandel bereits weitere Schlüsselfunktionen des Innenstadtzentrums (Museen, Theater, öffentlicher Nahverkehr etc.),
- droht mit den vorgenannten Rahmenbedingungen ein weiterer Funktionsverlust des Innenstadtzentrum als Einkaufsstandort.

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

Defizitäre Raum- und Nutzungsfunktionen: Das Innenstadtzentrum erzeugt für Besucher kein in sich zusammenhängendes Bild, weder in einzelnen Funktionen, noch in optischer und atmosphärischer Wirkung. So sind in der Kernzone nur wenige Inseln in sich funktions- und tragfähig (Hauptmarkt und Innere Plauensche Straße), sie grenzen jedoch im Regelfall unmittelbar an geschwächte oder Trading-down-Bereiche an, die damit drückend in sie einstrahlen (z.B. Hauptstraße in den zentralsten Bereich, den Hauptmarkt / Peter-Breuer-Straße in die Innere Plauensche Straße). Frequenzstarke Nutzungen ballen sich zentral (wie Marktplatz), so dass sich Synergien nur für unmittelbar umliegende, nicht jedoch für andere Bereiche des Innenstadtzentrums einstellen. Zentralste Standorte, wie Domplatz/ Hauptstraße / Marienstraße wirken folglich häufig nahezu unbelebt.

Der öffentliche Raum spricht vielfach in seiner Funktionalität nur einen begrenzten Ausschnitt von Nutzergruppen und ihre Anforderungen an (z.B. Domplatz, Peter-Breuer-Str., Kornmarkt) und weist oft Lücken in der Standardgestaltung (z.B. wirre Anordnung von Waren- und Kundenstoppern, Müll, ungepflegte Straßenabschnitte) und Standardausstattung auf (z.B. Sitzgelegenheiten, Fahrradständer).

Handlungsdruck: Die Rolle des Einzelhandels und der handelsnahen Dienstleistungen als tragende Magnetfunktion des Innenstadtzentrums wird aller Voraussicht in Zukunft weiter nachlassen. Zugleich erfasst der Bevölkerungs- und Strukturwandel bereits weitere klassische Schlüsselfunktionen des Innenstadtzentrums (Museen, Theater, öffentlicher Nahverkehr etc.). Die dringend erforderliche Vitalisierung und Funktionsstärkung des Innenstadtzentrums sind allein mit dem Einzelhandel und der handelsnahen Dienstleistung daher nicht zu erzielen. In der Konsequenz wird eine tragfähige Funktionsstärkung des Innenstadtzentrums zukünftig nur dann gelingen, wenn eine grundlegende Transformation der Innenstadt und seines Innenstadtzentrums eingeleitet wird.

12.2 Tendenzen Fachhandelsentwicklung

Stetig rückläufige Marktanteile: Der Marktanteil des klassischen nicht-filialisierten Fachhandels (hellgrün) am deutschen Einzelhandelsumsatz ist in den letzten zwei Jahrzehnten kontinuierlich fallend. Im Jahr 2000 erwirtschaftete er noch rund ein Drittel (ca. 31,9%) des gesamten Einzelhandelsumsatzes und war damit mit Abstand der stärkste Vertriebsweg in Deutschland. Seitdem sinkt sein Marktanteil kontinuierlich auf rund 13,6% (2021).

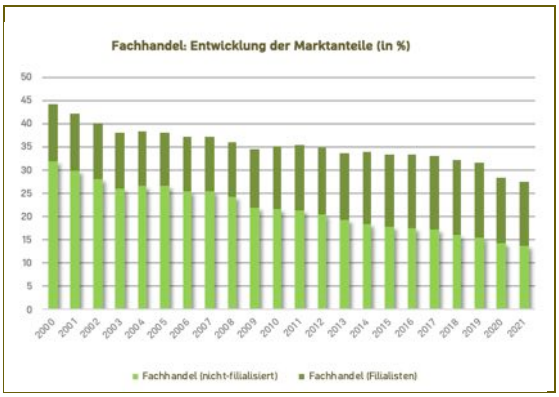


Abbildung 66: Fachhandel: Entwicklung der Marktanteile
Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage EHI Handelsdaten 2022

In der Vergangenheit verschob sich innerhalb des Fachhandels das Gewicht zwischen dem nicht-filialisierten klassischen Fachhandel und dem filialisierten Fachhandel (dunkelgrün). War der nicht-filialisierte (klassische) Fachhandel in 2000 noch die marktdominierende Betriebsform des Fachhandels und der filialisierte Fachhandel mit rund 12,2% noch ihm deutlich untergeordnet, rangieren beide Betriebsformen mittlerweile niveaugleich bei 13,6% (nicht filialisiert, 2021) und 13,8% (filialisiert, 2021).

Dass der gesamte Fachhandel seine Marktanteile von 44,1% in 2000 auf 27,4% (2021) eingebüßt hat, liegt nicht am Aufstieg des filialisierten Fachhandels, denn dieser hatte in den letzten zwei Jahrzehnten seine Marktbedeutung nur von 12,2% auf 13,8% und damit nur sehr marginal verbessern können, sondern am Bedeutungsverlust des nicht-filialisierten Fachhandels. Gegenwärtig wird jedoch mit 27,4% (2021) noch rund ein Drittel des gesamten deutschen Einzelhandelsumsatzes im Fachhandel erwirtschaftet.

Die Marktanteilsverluste des nicht-filialisierten Fachhandels (hellgrün) von rund 14,2 Prozentpunkte werden nicht von einer einzelnen Betriebsform vereinnahmt, sondern es ist vielmehr eine Mischung aus mehreren Betriebs-/Vertriebsformen, die sich in den vergangenen zwei Jahrzehnten eine höhere Kundenakzeptanz erarbeitet haben. Der Online-Handel etwa konnte seine Marktbedeutung von 0,2% (2000) kontinuierlich auf 5,1% (2019) ausbauen. Die Fachmärkte bauten im selben Zeitraum ebenfalls ihre Marktanteile von 11,8% (2000) stetig auf ca. 16,1% aus. Letztendlich lenkten auch die Food- und NonFood-Discounter kontinuierlich Marktanteile auf sich und konnten ihren Marktanteil von rund 10,1% (2000) auf 14,9% (2019) steigern.

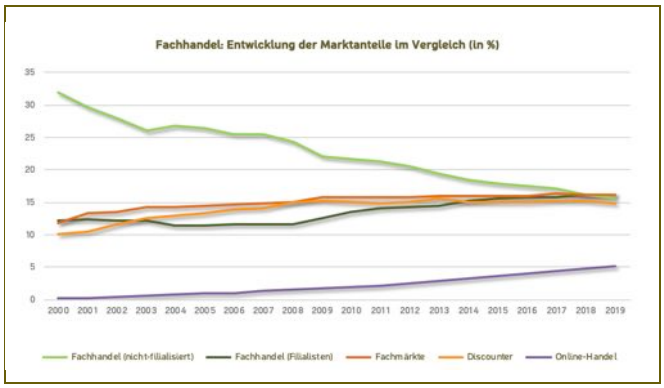


Abbildung 67: Fachhandel: Entwicklung der Marktanteile im Vergleich
Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage EHI Handelsdaten 2022

Mittlerweile rangieren die Marktanteile des nicht-filialisierten Fachhandels niveaugleich mit denen des filialisierten Fachhandels, der Fachmärkte und Discounter bei 15,5% / 16,2% / 16,1% / 14,9%.

Steiger Betriebsrückgang: Aus den rückläufigen Marktanteilen resultieren schließlich Betriebsschließungen. In den letzten Jahren waren im klassischen Fachhandel mehr Betriebsschließungen als Neueröffnungen zu verzeichnen, so dass sich die Betriebsanzahl von 295.800 (2015) auf rund 259.200 (2020) reduzierte. Damit sind ca. 36.600 Betriebe in diesem Zeitraum vom Netz gegangen, dies entspricht einem Rückgang von ca. 6.100 Betrieben pro Jahr bzw. von -2,1% des Betriebsbesatzes pro Jahr.

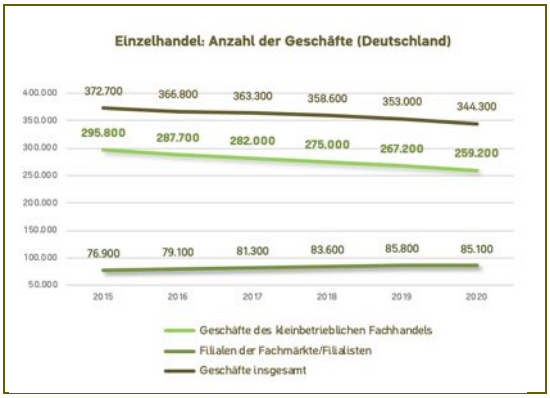


Abbildung 68: Einzelhandel: Anzahl der Geschäfte
Quelle: Consilium GmbH auf Grundlage EHI Handelsdaten 2022 und Handelsverband Deutschland (HDE) 2022

Im selben Zeitraum haben die Fachmärkte und Filialisten ihr Netz auf 85.100 Betriebe ausgebaut und damit um rund 8.200 Betriebe aufstocken können. Dies entspricht einem Zuwachs von ca. 1.370 Betrieben pro Jahr bzw. von +1,8% des Betriebsbesatzes pro Jahr. Hierdurch konnte der Betriebsabgang im klassischen Fachhandel allerdings nicht kompensiert werden, so dass sich die Anzahl aller deutschen Einzelhandelsgeschäfte im selben Zeitraum auf ca. 344.300 ausdünnte. Dies entspricht einem Rückgang von ca. 4.700 Betrieben pro Jahr bzw. von -1,3% des Betriebsbesatzes pro Jahr.

Zugleich bleibt der klassische Fachhandel mit rund 259.200 Betrieben die dominante Betriebsform des deutschen Einzelhandels und stellt rund 75,3% aller Einzelhandelsbetriebe Deutschlands und ist damit bedeutende Säule der Einzelhandels- und Angebotsvielfalt.

Problem Nachfolge: Das Nachfolge-Recruiting für Fachhandelsbetriebe, deren Ladeninhaber in den Ruhestand wechseln oder aus anderen Gründen ausscheiden möchten, ist bereits aktuell äußerst schwierig und wird sich weiter verschärfen. Aufgrund der Entwicklungstendenzen im Fachhandel mit verschärfendem Fachkräftemangel, steigender Konkurrenz mit dem Online-Handel, steigenden Nebenkosten (Energie, Wärme, Inflation), zu gewährleistenden längeren Öffnungszeiten etc. gelingt es immer seltener einen Nachfolger für den bestehenden Betrieb zu finden. Im Jahr 2021 standen ca. 25% aller Handelsbetriebe in den kommenden Jahren vor der Aufgabe, die Nachfolge zu regeln, aber nur für jeden fünften Betrieb kann ein Nachfolger gewonnen werden (Deutscher Industrie- und Handelskammertag, DHIK-Report 2022). Insoweit ist mit weiter zunehmenden Betriebsschließungen im Fachhandel zu rechnen.

Handlungsdruck: Es ist davon auszugehen, dass sich die Entwicklungstendenzen auch in Zukunft weiter fortsetzen und der Fachhandel weitere Marktanteile verlieren wird sowie die Betriebsdichte des Fachhandels weiter abschmilzt. Aufgabe der Stadt Zwickau muss es daher sein, den Fachhandel des Innenstadtzentrums zum Ersten zu erhalten und zu schützen und zum Zweiten den Fachhandel ins Innenstadtzentrum zu lenken und dort zu konzentrieren.

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

13. CHANCEN & MAßNAHMEN INNENSTADTZENTRUM

13.1 Starker Fachhandel

Dominant: Der Fachhandel dominiert mit rund 110 Betrieben eindeutig den Einzelhandelsbesatz des Innenstadtzentrums und stellt rund 61% aller Einzelhandelsbetriebe des Innenstadtzentrums. Er ist damit ebenfalls tragende Säule des Innenstadtzentrums und Garant für seine Angebotsstruktur mit großer Sortimentsvielfalt und Sortimentsbreite.

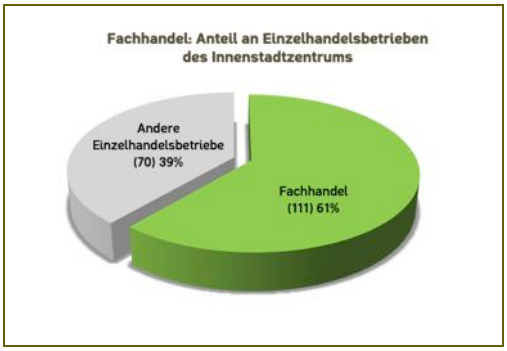


Abbildung 69: Fachhandel: Anteil an Einzelhandelsbetrieben
Quelle: Consilium GmbH

Auch in der Zusammenschau aller Betriebe des Innenstadtzentrums, d.h. Einzelhandelsbetriebe und handelsnahe Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Kosmetikstudios, Frisöre, Reisebüros, Banken etc.), nimmt der Handel mit rund der Hälfte aller Betriebe (49%) eine bedeutende Rolle für die Funktionsfähigkeit des innenstadtzentrums ein.

Abbildung 70: Fachhandel: Anteil an handelsnahen Betrieben
Quelle: Consilium GmbH

Diese Fachhandelsdominanz spiegelt sich auch im stadtweiten Vergleich wider. So weist kein anderer Standort der Stadt eine derart hohe Fachhandelsdichte auf.

Unterschied zum Mainstream: Anders als die Filialisten, deren Sortimente vorrangig auf den Mainstream abstellen, haben sich die Fachhändler insbesondere in verschiedenen Nischen spezialisiert. Die in Zwickau vertretenen filialisierten Betriebe sind weitestgehend in den umliegenden Oberzentren ebenfalls vertreten, so dass das Innenstadtzentrum dahingehend keine Alleinstellung herausbilden kann. Der Fachhandel bietet mit seinen Spezialisierungen dagegen dieses Potenzial und kann die Besonderheit des Innenstadtzentrums tragen und es gegenüber anderen Oberzentren und den Standorten im weiteren Stadtgebiet herausheben. Dies ist derzeit allerdings weder im Bewusstsein der Händler, noch im Bewusstsein der Kunden.

Hochwertig: Die Spezialisierung wird in der Zwickauer Innenstadt vorrangig durch hochwertige Angebote getragen. Nahezu 35% der Fachhandelsbetriebe haben sich auf dieses Segment ausgerichtet. Die so ausgerichteten Betriebe weisen zudem eine stabile Umsatzentwicklung auf (Ergebnis Händlerbefragung).

Mit den Funktionsverlusten des Innenstadtzentrums engen sich die Spielräume der Fachhändler allerdings deutlich ein. Dies bereits vor der Corona-Pandemie, und insbesondere als Folge der coronabedingten Schließungen.

Entwicklungsziel: Zur Stärkung des Fachhandels im Innenstadtzentrum sowie für die Stärkung und Entwicklung des Innenstadtzentrums selbst, ist der Fachhandel künftig im Innenstadtzentrum zu konzentrieren und ein Ausbau außerhalb seiner Grenzen planungsrechtlich entgegenzuwirken.

Während die Filialisten und Zwickau Arcaden eigenständiges Marketing betreiben und sich beim Kunden empfehlen, ist das Marketing für das gesamte Innenstadtzentrums künftig weniger auf die Zwickau Arcaden und Filialisten auszurichten und statt dessen viel stärker auf die Fachhandelsvielfalt sowie die Hochwertigkeit des Angebotes zu fokussieren, um diese Besonderheit stärker im Bewusstsein der Kunden (und Händler) zu implementieren.

13.2 Aktive Steuerung des Einzelhandels außerhalb des Innenstadtzentrums

Funktionsstärkung Innenstadtzentrum: Die Attraktivität des Innenstadtzentrums als übergeordneter Einzelhandelsstandort bestimmt sich aus der Kundensicht aus einem abwechslungsreichen Branchenmix und einer Sortimentsvielfalt, die erwarten lassen, dass seine Einkaufsanlässe mit hoher Wahrscheinlichkeit dort erledigt werden können. Das Innenstadtzentrum kann mit einer Vielfalt von Sortimenten und Anbietern aufwarten, die im Stadtgebiet so nicht anzutreffen ist (z.B. Bekleidung&Accessoires, Hobby&Verschenken, Einrichten&Unterhaltung; siehe Kapitel 11). Hinzu tritt die höchste Betreiberdichte der Stadt im gastronomischen Angebot.

Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung lässt den Entwicklungsspielraum allerdings gerade mit diesen Sortimenten weiter abschmelzen und der zunehmende Onlinehandel entzieht ihnen künftig zunehmend weitere Kaufkraft, insbesondere in den klassischen Leitsortimenten.

In der räumlichen Verteilung im Stadtgebiet steht das Innenstadtzentrum bei diesen Sortimenten in einem starken Wettbewerb mit den Sonderstandorten und (in geringerem Maße) mit den Nahversorgungszentren.

Konzentrationsprozesse steuern: Mit der sinkenden Nachfrage wird sich der Wettbewerb mit diesen im weiteren Stadtgebiet gelegenen Standorten ebenfalls erhöhen. Die räumlichen Konzentrationsprozesse werden sich folglich verstärken. Für den Erhalt des Innenstadtzentrum und seine weitere Entwicklungsfähigkeit ist dringend sicherzustellen, dass die Branchenvielfalt, Sortimentsbreite und -tiefe, die Betriebs- und Verkaufsflächendichte sowie die Fachhandelsdichte erhalten wird und die noch verbleibenden Entwicklungsspielräume in den Sortimenten gezielt auf das Innenstadtzentrum gelenkt werden. Hierfür sind

- die für das Innenstadtzentrum bedeutenden (zentrenrelevanten) Sortimente zu bestimmen (Sortimentsliste) und
- gezielt im Innenstadtzentrum zu konzentrieren (Konzentrationsziel) und
- konsequent ihr weiterer Ausbau oder ihre Neuansiedlung im weiteren Stadtgebiet planungsrechtlich zu unterbinden (Beeinträchtigungsverbot) und
- sie selbst innerhalb des Innenstadtzentrums zu konzentrieren (Abgrenzung „Zentraler Versorgungsbereich"), und zwar mit oberster Priorität in der Hauptlage und angrenzenden Nebenlage, um gezielt geringe Laufwege für den Kunden und für ihn zugleich möglichst hohe Einkaufssynergien sicherzustellen. Eine stabile Hauptlage ist von besonderer Bedeutung für die Gesamtattraktivität des gesamten Innenstadtzentrums und strahlt zugleich in die Nebenlagen aus, deren Stärke wiederum die

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

Hauptlage stabilisiert, so dass mit diesem Wechselspiel eine Grundlage für ein Wiedererstarken der Funktionsfähigkeit gelegt wird.

13.3 Örtliche Kundengruppen stärker ansprechen

Hochschulstandort

Westsächsische Hochschule (WHZ): Die Westsächsische Hochschule verzeichnet für ihre drei Standorte in Zwickau, Schneeberg und Merkneukirchen rund 3.300 Studierende (Wintersemester 2021/2022) und strebt künftig rund 4.200 Studierende an. Als „Hochschule für Mobilität" und als eine der forschungsstärksten Hochschulen für angewandte Wissenschaften in Deutschland bedient sie innovative und zukunftsweisende Fachrichtungen und zählt zu den wichtigsten Ausbildungsstätten des Oberzentrums Zwickau. Der überwiegende Anteil der Studierenden entfällt auf das Oberzentrum mit dem Campus Innenstadt und Campus Eckersbach. Mit den Campus-Erweiterungen unmittelbar am Rand des Innenstadtzentrums konzentrieren sich die Studierenden innerhalb Zwickaus noch stärker auf die Innenstadt und das Innenstadtzentrum.

Robert-Schumann-Konservatorium (KON): An dem überregional bedeutsamen Robert-Schumann-Konservatorium (Musikschule) studieren rund 1.660 Musikschüler (Beteiligungsbericht Zwickau 2020, S. 4). Mit seinen im deutschlandweiten Vergleich überdurchschnittlichen gute Rahmenbedingungen (Räume, Infrastruktur, Lehrpersonal) zählt das Robert-Schumann- Konservatorium zu einem sehr positiven Alleinstellungsmerkmal des Oberzentrums Zwickau.

Weitere Hochschuleinrichtungen: Hinzu treten die Ludwig-Fresenius-Schulen und verschiedene Berufsbildende Schulen und Förderschulen.

Gymnasien: Die Altersgruppen der weiterführenden allgemeinbildenden Schulen sind eigenständig als Kunden aktiv, so dass auch die in der Innenstadt gelegenen weiterführenden allgemeinbildenden Schulen in die Kundenbindung einzubeziehen sind. So hat inmitten des Innenstadtzentrums etwa das Peter-Breuer-Gymnasium seinen Sitz (Georgenstraße).

Potenzial Innenstadtzentrum: Mit den im Innenstadtzentrum gelegenen Fakultäten der Westsächsischen Hochschule, des KON, der weiteren Hochschuleinrichtungen und Gymnasien hält sich die jüngere Bevölkerung von unter 17 Jahren und in der erwerbsfähigen Altersgruppe von 18 bis 29 Jahren vermehrt im Innenstadtzentrum Zwickau auf und bildet zugleich auch mengenmäßig eine gewichtige Kundengruppe. Mit den baulichen WHZ-Erweiterungen in der Innenstadt (Dr.- Friedrichs-Ring) werden sich die angestrebten zunehmenden Studentenzahlen vorrangig in der Innenstadt konzentrieren. Auch ist die Innenstadt der Wohnstandort für Studierende, wie etwa das Studentenwerk des WHZ mit seinen Studentenwohnungen (Innere Schneeberger Straße) oder das City-Internat der Stadt Zwickau (Hauptstraße).

Für eine stärkere Kundengewinnung bedarf es

- eines gezielt auf die Studenten / Hochschüler / Gymnasiasten ausgerichteten Angebotes der Händler, Dienstleister und Gastronomen
- eines auf die Studenten / Hochschüler / Gymnasiasten abgestimmten Marketings der Gemeinschaft der Händler, Dienstleister und Gastronomen

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

- eine enge Kooperation mit den Bildungseinrichtungen für die gezielte Ansprache der Studenten / Hochschüler / Gymnasiasten

Tourismus

Aufwärtstrend: Der Tourismus in der Stadt Zwickau zeichnet sich durch ansteigende Ankunfts- und Übernachtungszahlen aus. Bei rund 189.690 Übernachtungen im Jahr entfallen auf jeden Monat durchschnittlich rund 15.810 Übernachtungen. Es gibt dabei kaum saisonale Schwankungen, lediglich der Jahresanfang von Januar bis April fällt mit 11.850 bis 13.430 Übernachtungen geringer aus. Die Übernachtungsspitzen liegen in den Monaten Mai und September.

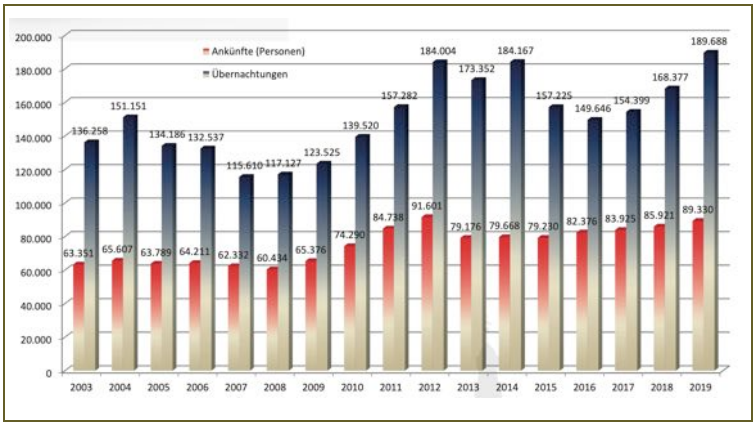


Abbildung 71: Tourismus Ankünfte und Übernachtungen
Quelle: Stadt Zwickau, Tourismuskennziffern 2019

Auch die Verweildauer der Übernachtungsgäste steigt in den vergangenen Jahren kontinuierlich an. Diejenigen Gäste, die in Zwickau übernachten, verweilen durchschnittlich zwei Tage in der Stadt Zwickau. Mit Blick auf die Hotelinfrastruktur der Innenstadt (First Inn Hotel, Gasthaus Alte Münze, Brauhaus Zwickau, Limehome Dom etc.) ist davon auszugehen, dass die Übernachtungsgäste auch innenstadtzentral nächtigen und damit als potenzielle Kundengruppe infrage kommen.

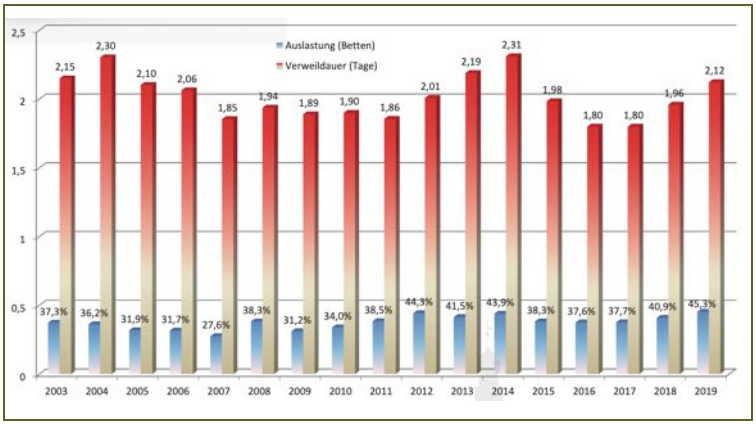


Abbildung 72: Tourismus Verweildauer
Quelle: Stadt Zwickau, Tourismuskennziffern 2019

Von den touristischen Angeboten werden Stadtführungen am häufigsten nachgefragt. Während das Jahr 2018 mit dem 900-jährigen Stadtjubiläum eine Ausnahmerolle einnimmt, nehmen jährlich rund 8.700 bis 9.000 Personen die Führungen durch die Innenstadt und sein Innenstadtzentrum wahr. Zudem liegen weitere touristische Anziehungspunkte inmitten des Innenstadtzentrums, wie etwa das Robert-Schumann-Haus, die Priesterhäuser, der Dom St. Marien etc., so dass davon auszugehen ist, dass sich ein erheblicher Anteil des Tagestourismus im Innenstadtzentrum aufhält.

Erhebliche Touristenpotenziale bietet auch das im Stadtteil Mitte-Nord gelegenen August-Horch-Museum, das auf rund 6.500 m² Ausstellungsfläche ca. 160 automobile Großexponate und etliche

Kleinexponate zur Geschichte des Automobilbaus in Zwickau präsentiert und rund 91.000 Besucher im Jahr (Beteiligungsbericht Zwickau 2019, S. 38) empfängt. Chancen bieten sich für das Innenstadtzentrum insbesondere durch eine geschickte Verknüpfung, etwa durch gezielte verkehrliche Verknüpfungen (z.B. Ausschilderung, Shuttleangebot etc.) und Marketingaktionen der Innenstadtakteure (z.B. Kombiangebot Eintritt-Einkauf).

Für die Gewinnung der Übernachtungsgäste und Tagesgäste als potenzielle Kunden bedarf es

- eines auf die Touristen abgestimmten Marketings der Gemeinschaft der Händler, Dienstleister und Gastronomen
- für die gezielte Ansprache der Besucher eine enge Kooperation mit den touristischen Einrichtungen innerhalb des Innenstadtzentrums (z.B. Priesterhäuser, Tourismusinformation etc.) und im weiteren Stadtgebiet (z.B. August-Horch-Museum) sowie eine enge Kooperation mit den Einrichtungen des Übernachtungsgewerbes (Hotels, Pensionen, etc.)

Verwaltung und Beschäftigte

Die Innenstadt des Oberzentrums Zwickau ist ein starker Bürostandort. Mehrere Ämter der Stadtverwaltung der Stadt Zwickau haben ihren Sitz inmitten des Innenstadtzentrums, wie etwa im Rathaus unmittelbar am Hauptmarkt, künftig konzentriert im ehemaligen Schocken-Kaufhaus in der Hauptstraße usw. In der Innenstadt sind auch weitere mitarbeiterstarke Verwaltungsstandorte vertreten, wie etwa das Amts- und Landgericht Zwickau (Platz der deutschen Einheit), Staatsanwaltschaft Zwickau (Humboldtstraße), Hauptgeschäftsstelle der Sparkasse Zwickau (Crimmitschauer Straße) u.a.m. Auch haben mehr als 670 Unternehmen ihren Sitz inmitten der Innenstadt. In der Zusammenschau zählen diese privaten und öffentlichen Einrichtungen mehr als 17.800 Beschäftigte (gemäß Gewerberegister/Unternehmensdatenbank, Hochrechnung Stand 2022).

Für eine stärkere Kundenbindung bedarf es

- gezielt auf die Verwaltung / Beschäftigten angepasste Öffnungszeiten (insbesondere Mittagszeiten und Feierabendzeiten) der Händler, Dienstleister und Gastronomen
- eines auf die Verwaltung / Beschäftigten abgestimmten Marketings der Gemeinschaft der Händler, Dienstleister und Gastronomen
- eine enge Kooperation mit den privaten und öffentlichen Einrichtungen des Innenstadtzentrums für die gezielte Ansprache der Verwaltung / Beschäftigten

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

13.4 Chancen im Online-Handel

Online-Sichtbarkeit

Handlungsbedarf: Die zunehmende online-Affinität des Kunden hatte sich bereits vor der Corona-Pandemie etabliert und mit ihr nochmals verstärkt (vgl. Kapitel 8.2). Sich online zu zeigen und auffindbar zu sein, zählt daher mittlerweile zu den Basics des Einzelhandels. Hierzu zählt im ersten Schritt ein Eintrag bei Google My Business mit attraktiven, professionellen Bildern vom Geschäft, von den ausgestellten Waren etc. Dies erhöht zugleich die Sichtbarkeit des Innenstadtzentrums insgesamt, wenn alle Betriebe mit ihrem Eintrag vertreten sind und sich das Zentrum so als attraktiver Einkaufsort mit einer Vielzahl von Geschäften/Betrieben empfiehlt. Aus dieser Gesamtheit erhöht sich wiederum die Erkennbarkeit jedes einzelnen Geschäftes. Der Aufwand für diesen Eintrag ist zeitlich und finanziell sehr gering.

Der Kunde erwartet mittlerweile einen Online-Auftritt mit eigener Webseite, die professionell aufbereitet die hohe Fachkompetenz und den Qualitätsanspruch des Geschäftes sowie einen positiven Gesamteindruck vermittelt. Die Homepage ermöglicht ortsunabhängig das Abrufen von Informationen und begünstigt eine Vergrößerung des Einzugsgebietes. Um die Auffindbarkeit im Netz zu erhöhen, empfiehlt sich zudem eine Suchmaschinenoptimierung der Website, mit der eine Steigerung der Website-Besuche und damit die Kundenanzahl erhöht. Der Aufwand für die Erstellung und Pflege der Homepage ist zeitlich und finanziell ebenfalls gering.

Mit der Einbindung der Social-Media-Kanäle, wie Facebook, Instagram, Pinterest etc., bietet sich dem Einzelhändler die Chance, die Kunden mit seinen Posts immer wieder aktiv anzusprechen. So können Waren in regelmäßigen Abständen auf unterschiedlichste Art und Weise präsentiert oder über neueste Branchentrends oder Aktionen informiert werden. Möglich sind Fotos mit Informationen zu den dargestellten Produkten, Videos oder auch nur weniger aufwendige Texte oder Links. Für den Händler sind die interaktiven Kundenreaktionen durch „Gefällt mir"- oder Kommentarfunktion von Vorteil, aus denen sich Rückschlüsse auf die Attraktivität der offerierten Waren/Dienstleistungen und den künftigen Einkauf ableiten lassen und ein direkter Kontakt mit den der Kunde aufrecht erhalten werden kann. Der Aufwand für die Einrichtung und den laufenden Betrieb dieser Profile ist finanziell eher gering und zeitlich begrenzt.

Für die vorstehenden Maßnahmen ist eine Verzahnung mit dem Stadtmanagement sowie dem bereits eingerichteten Verfügungsfond „Innenstadt ZENTRUM.LEBEN" zu empfehlen.

Online-Verkaufsförderung

Für den Online-Vertrieb werden gegenwärtig verschiedene Vertriebs-/Marketingformen angewendet:

- **Cross Channel**: Bei dieser Online-Vertriebs-/Marketingform werden für die Kundenansprache mehrere Kommunikations- und Vertriebswege miteinander kombiniert. Dem Kunden stehen für seine Onlinerecherche und Reservierung mehrere Wege zur Verfügung, er gewinnt einen ersten guten Eindruck über das Angebot und die Ausrichtung des Einzelhandelsgeschäftes. Für den Fachhandel kann der Kunde entlang seiner gesamten Recherche- und Einkaufsreise angesprochen und begleitet sowie zum Kunden gewonnen werden. Mit der Kombination verschiedener medialer Kanäle bietet sich ihm die Chance, umfassender auf sich selbst und auf Sonderaktionen aufmerksam zu machen sowie seine

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

Zielgruppe tatsächlich zu erreichen und in der Masse besser sichtbar werden. Der Kunde wird beispielsweise durch email über eine neue Ware/Dienstleistung und Aktion informiert, über das er sich über die Händlerpräsenz in sozialen Medien, Blog etc. informiert und auf der Händler-Webseite reserviert oder bestellt.

- **Click & Collect**: Der Kunden recherchiert und reserviert oder bestellt online, kommt aber persönlich in das Einzelhandelsgeschäft, um die Ware vor Ort anzuprobieren, sich anzusehen und abzuholen. Es handelt sich um eine Form des Cross-Channel-Vertriebs. Für den Kunden entfallen die beim Onlinehandel sonst üblichen Versandkosten, er kann die Ware vor Ort ausprobieren und seine noch offenen Fragen mit einer Fachberatung abklären. Auch kann er sicher sein, dass die Ware vor Ort verfügbar ist, wenn er kommt. Ist eine Rücksendung erforderlich, übernimmt dies der Händler und nicht der Kunde. Für den Fachhändler zählt der direkte Kontakt zu Neukunden oder die weitere Bindung seiner Stammkunden zu den größten Vorteilen, auch bietet sich für ihn die Chance, über bessere Alternativen zur bestellten Ware, über seine zusätzlichen Produkte und Dienstleistungen zu informieren und so einen Verkaufsabschluss zu erzielen, selbst wenn es zur Rücksendung der bestellten Ware kommt.
- **Omni Channel:** Diese Online-Vertriebs-/Marketingform ist eine Weiterentwicklung des Cross-Channel und breiter als dieses angelegt. Der Kunde steht vollständig im Fokus. Alle Vertriebs-/Marketingkanäle werden aufeinander ausgerichtet, so dass er über alle Kanäle angesprochen werden kann. Der Einzelhändler steht mit dem Kunden an allen seinen Kontaktpunkten zur Ware/Dienstleistung in enger Verbindung. Der Kunde wird beispielsweise über Social Media über eine Ware aufmerksam, besucht anschließend die Händler-Website und informiert sich, trägt sich auf dieser für den Newsletter ein und erhält per email einen Rabattgutschein, den er im Geschäft oder im Händler-Online-Shop einlösen kann. Der Händler lernt das Interesse des Kunden zudem besser kennen und kann ihn gezielter ansprechen. Legt der Kunden beispielsweise im Online-Shop eine Ware in seine Wunschliste oder seinen Einkaufskorb ohne zu bestellen, kann der Händler dem Kunden exakt zu dieser Ware eine E-Mail mit einer Rabattaktion zusenden. Oder der Kunde erhält nach dem Kauf einen Newsletter über ergänzende Dienstleistungen und Waren oder ergänzende Produktinformationen.
- **Multi-Channel:** Anders als bei den vorgenannten Vertriebs-/Marketingformen bleiben die Kanäle der Kundenansprache und -information noch getrennt. Eine Verbindung zwischen ihnen besteht nicht. Der Fachhändler spricht beispielsweise den Kunden über eine Postwurfsendung an, der Kunde informiert sich hiervon getrennt über eine statische Händlerwebseite (ohne online-Bestellfunktion) und muss für den Erwerb oder die Bestellung das stationäre Geschäft aufsuchen. Oder der Händler offeriert Waren/Dienstleistungen exklusiv nur im Webshop, die im stationären Geschäft aufgrund der geringen Verkaufsraumgröße jedoch nicht ausgestellt, angeschaut oder probiert werden können.

Online-Marktplätze: Der Vertrieb über Handelsplattformen, wie Amazon, ebay etc., hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Über die Online-Marktplätze wurden in Deutschland 2021 rund 51% (50,5 Mrd. €) aller deutschen Online-Umsätze abgewickelt, im weiteren Online-Handel ca. 30% und über Multichannel-Onlinevertriebswege rund 15%[6]. Über die Handelsplattform Amazon etwa wurden 2021 rund ein Drittel aller Online-Handelsumsätze abgewickelt (Marktanteil 36,4%). Der Vertrieb über diese Plattformen erfordert zunächst keinen eigenen Online-Shop und ist ein vergleichsweise einfacher Weg, sich parallel zum stationären Geschäft auch einen Online-Vertrieb aufzubauen. Mit Verweisen auf die eigene Homepage und das stationäre Geschäft ergeben sich weitere Synergien. Der zeitliche Aufwand ist mit Versendungen und Retouren jedoch nicht unerheblich. Allerdings erweitert sich das

[6] Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V., Studie Interaktiver Handel in Deutschland, 2021

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

Einzugsgebiet und die Zielgruppenerreichbarkeit erheblich. Abhängig davon, wie viele Produkte auf den Handelsplattformen eingestellt werden, variiert der zeitliche Aufwand und der Anteil am Gesamtumsatz des Handelsbetriebes.

Handlungsbedarf: Hat der Fachhändler noch keine Erfahrungen im Online-Vertrieb, bietet sich als Einführung die Einstellung einzelner Produkte/Dienstleistungen in den Online-Marktplätzen an. Dies ließe sich anschließend Schritt für Schritt ausbauen. Mit ausreichend Erfahrungen ausgestattet ließe sich im weiteren Schritt ein professioneller Online-Shop aufbauen.

Die Fachhändler haben mit der Corona-Pandemie bereits häufig Click & Collect-Angebote eingerichtet und hierüber ihre Umsätze stabilisiert. Das klassische „Bummeln" und zufällige Betreten eines Geschäftes wird voraussichtlich als Besuchsgrund weiter abnehmen und dem zielgerichteten Einkauf immer stärker weichen. Insoweit bietet Click & Collect einen effektiven Vertriebsweg, der sich für den Händler mit finanziell und zeitlich überschaubarem Rahmen gut umsetzen lässt.

Für die vorstehenden Maßnahmen ist eine Verzahnung mit dem Stadtmanagement sowie dem bereits eingerichteten Verfügungsfond „Innenstadt ZENTRUM.LEBEN" zu empfehlen.

13.5 Branding & Marketing

Die Außendarstellung des Innenstadtzentrums als Ganzes ist gegenwärtig eng an die Stadtfeste gebunden, ein klares Marketing mit einheitlichem Branding fehlt bislang. Die Händler, Dienstleister und Gastronomen des Innenstadtzentrums konzentrieren sich vorrangig auf die gezielte Ansprache bestehender Stammkunden, die so gut bis sehr gut an den Betrieb gebunden werden. Hiervon profitiert zunächst nur der Einzelbetrieb, da der Kunde vorrangig einzelne Geschäfte direkt ansteuert und sich damit als Zielkunde im Innenstadtzentrum bewegt. Bei einem Marketing des gesamten Innenstadtzentrums steuert der Kunde von vornherein als „Bummelkunde" das Innenstadtzentrum als Ganzes an und ist damit deutlich offener gegenüber Käufen in mehreren Geschäften.

Mit Blick auf die zunehmend schwieriger werdenden ökonomischen Rahmenbedingungen wird es dringend erforderlich, die Frequenz im gesamten Innenstadtzentrum zu steigern und hierfür

- neue Kunden aus der Stadt und der Region anzusprechen und
- das ganze Innenstadtzentrum künftig stärker ins Kundenbewusstsein zu rücken.

Kunden lassen sich dann in das Innenstadtzentrum lenken, wenn ihnen das (attraktive) Angebot bekannt ist und es ihren Bedürfnissen entspricht. Dies gilt auch für neue Geschäftstreibende, die in ihrer Standortwahl künftig in das Innenstadtzentrum gelenkt werden sollen, um Leerstände zu beseitigen und die Nachfolge für ausscheidende Inhaber zu sichern.

Profilierung zeigen: Inhaltlich zu betonen und offensiv zu bewerben sind damit die „Stärken" des Innenstadtzentrums. Hierfür ist eine Schwerpunktsetzung erforderlich, die dem Kunden einerseits glaubwürdig vermittelt werden und die andererseits im Innenstadtzentrum durch das Angebot und die Betriebe tatsächlich gelebt werden kann. Dies hat zur Konsequenz, dass nicht alle Sortimente gleichermaßen beworben werden können, sondern nur ein Ausschnitt. Erfahrungsgemäß profitieren von der Frequenzsteigerung eindeutig auch diejenigen Betriebe, die nicht in diesem Ausschnitt liegen, da das

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

Innenstadtzentrum als Ganzes vom Kunden als lohnenswerter Einkaufsstandort akzeptiert und folglich stärker frequentiert wird.

Als Ergebnis der Analysen und Bewertungen der vorangegangenen Kapitel konnten gleich mehrere Stärken des Innenstadtzentrums identifiziert werden, auf die ein Marketing aufsetzen kann:

- Starke Einkaufsanlässe Bekleidung & Accessoires und Hobby & Verschenken
- Vielfalt an Bummelsortimenten, insbesondere Einkaufsanlässe Bekleidung & Accessoires, Hobby & Verschenken, ergänzt um Einrichten & Ausstatten, Lebensmittel-Spezialitäten etc.
- Gastronomievielfalt
- Fachhandelsvielfalt, meisten Geschäfte der Stadt
- Qualität / Hochwertiges Angebot

Das künftige Marketing sollte sich nicht nur auf einzelne der vorstehenden Punkte beschränken, sondern im Laufe des Jahres die gesamte Palette im Wechsel bespielen.

Gemeinschaft: Entscheidend für die Kundenwahrnehmung ist das gemeinsame Auftreten nach außen. Die Mehrheit der Händler, Dienstleister und Gastronomen versteht sich beim Marketing gegenwärtig als Einzelkämpfer oder sie vereinigen sich unter dem Dach der Zwickau Arcaden oder in Kleingruppen, die ihre Interessen bezogen auf denselben Straßenzug (z.B. Interessengemeinschaft Hauptstraße, Händlerstammtisch Georgenkarree) oder auf bestimmte inhaltliche Schwerpunkte (z.B. Förderverein Stadtmanagement Zwickau e.V. mit Arbeitskreis Einzelhandel, IHK Handelsausschuss etc.) verfolgen.

In Zukunft muss sich das Verständnis als „Gemeinschaft" durchsetzen. Dies beinhaltet sowohl ein gemeinsames Agieren, etwa bei Marketingevents mit einer Teilnahme aller Händler, Dienstleister und Gastronomen, als auch eine Manpower, die breit verteilt von einem Kern von ca. 25% bis 35% Akteuren getragen wird.

Innenstadtzentrum als Marke: Das Innenstadtzentrum bzw. seine Profilierung sollte als Marke etabliert werden, mit einem eigenen Corporate Design mit Schriftzug und Logo, das für das Innenstadtzentrum Zwickau noch zu entwickeln ist, zur künftigen Profilierung passt, diese aufgreift und sympathisch vermittelt. Mit einem solchen einheitlichen Auftritt, der auf allen künftigen Werbemedien und Werbemitteln verankert wird, ruft sich das Innenstadtzentrum als Ganzes beim Kunden immer wieder in sympathische Erinnerung und ihm prägen sich die besonderen Stärken des Innenstadtzentrums etwa in Abgrenzung zu den Sonderstandorten ein.

Marketingoffensive & Handel-Events: Im Jahresverlauf finden innerhalb des Innenstadtzentrums zahlreiche Events und Feste statt. Einige von ihnen sind bereits auf den Handel zugeschnitten, wie Zwickau blüht auf, Familien-Straßenfest, Mercedes Fashion Night etc.. Erfahrungsgemäß profitiert der Handel von solchen Events mit einem klaren Bezug zum Einkaufen am stärksten umsatzseitig, da die Besucher bereits mit einem Einkaufsbewusstsein in das Innenstadtzentrum eintreten und sich leichter als Kunden gewinnen lassen, entweder direkt am Tag des Events oder als Folge einer qualitativ hochwertigen Beratung in den Folgetagen/Folgewochen.

Vorteilhaft ist auch ein fester Termin, der mehrmals im Jahr wiederkehrend das Event aufnimmt, um die Profilierung und Zentrumsstärke gezielt im Kundenbewusstsein zu festigen.

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

Für die Gemeinschaft des Innenstadtzentrums gilt es daher, sich stärker in solchen Handel-Events zu engagieren, bestehende Events auszubauen und durch einzelne neue zu ergänzen. Inhaltlich ist auf die Profilierung abzustellen, um den Marketingeffekt zu vergrößern. Beispielsweise:

- Fashion-Day (immer der 1. Samstag im Monat; Fokus: Einkaufsanlass Bekleidung & Accessoires)
- Gastro-Tag (immer das 2. Wochenende im Monat; Fokus: Gastronomische Vielfalt)
- Präsente-Tag (immer der 3. Samstag im Monat; Fokus: Einkaufsanlass Hobby & Verschenken)

Verzahnung mit Stadtfesten: Die Events des Innenstadtzentrums, die sich stärker auf das Stadtmarketing beziehen, mit dem Fokus auf Freude treffen, gemütliches Essen&Trinken, wie etwa Erntedank-Herbstmarkt, Summer Swing bei Schumann, Fête de la Musique etc. könnten stärker noch mit dem Handel verzahnt werden, etwa durch gezielte Werbeaktionen in den Geschäften, die das jeweilige Fest thematisch aufgreifen, und durch gemeinschaftlich angepasste einheitliche Öffnungszeiten.

Verzahnung mit Stadtmanagement: Mit dem Stadtmanagement der Wirtschaftsförderung der Stadt Zwickau besteht bereits eine bei den Akteuren des Innenstadtzentrums etablierte Anlauf- und Koordinierungsstelle für die Umsetzung der Marketingmaßnahmen. Aufgabenfelder wären etwa:

- Einigung auf die Profilierung des Innenstadtzentrums
- Formung eine Gemeinschaft „Innenstadtzentrum“, ggf. Gründung einer Körperschaft (Verein o.ä.)
- Entwicklung eines Brandings
- Entwicklung von Events
- Entwicklung von Marketingoffensive-Maßnahmen

Bei den vorstehenden Aufgabenfeldern kann das Stadtmanagement nur unterstützend, organisatorisch koordinierend mitwirken. Die inhaltlichen Ziele, Schwerpunktsetzungen und die Umsetzung sind Aufgabe der künftigen Gemeinschaft des Innenstadtzentrums, also der Händler, Dienstleister, Gastronomen, Zwickau Arcaden, Immobilieneigentümer etc. Das Stadtmanagement ist für die anstehenden Mehraufgaben ggf. personell zu verstärken (intern oder durch externes Büro).

Verzahnung mit Verfügungsfond: Die Marketingmaßnahmen stehen in dem direkten Zusammenhang, das Innenstadtzentrum zu stärken und seine Entwicklung zu stützen. Die Stadt Zwickau hat hierfür im Rahmen des Bund-Land-Förderprogrammes „Lebendige Zentren“ einen Verfügungsfond aufgelegt, mit dem die Kosten für solche Marketingmaßnahmen anteilig von der Stadt Zwickau, dem Freistaat Sachsen und dem Bund übernommen werden können. Gegenwärtig werden die Mittel nur zögerlich abgerufen.

Für die Umsetzung der vorstehenden Bausteine empfiehlt es sich, die anstehenden Marketingmaßnahmen stärker in den Fokus der gezielten Information zum Verfügungsfond zu rücken und die künftige Gemeinschaft des Innenstadtzentrums gezielt in ihrer Antragstellung zu unterstützen.

Auch kann über ihn die Entwicklung der Kooperation „Gemeinschaft“ und deren Selbstorganisation unterstützt werden.

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

13.6 Erreichbarkeit

Kundenverkehr

Stellplatzversorgung: Das Innenstadtzentrum ist mit zwei Parkhäusern (Zwickau Arcaden und Katharinenstraße „CENTRUM"), einer Parktiefgarage (Am Kornmarkt) sowie dem Parkplatz „Alter Steinweg" und „Marienstraße" gut ausgestattet. Mit diesen stehen mehr als 1.400 Stellplätze zur Verfügung. Vereinzelt straßenbegleitende öffentliche Stellplätze ergänzen (z.B. Münzstraße, Marienstraße, Schumannplatz). Sowohl bei den Innenstadtakteuren als auch bei den Kunden hat sich dennoch der Eindruck verfestigt, dass ungenügende Stellplätze zur Verfügung stünden, so dass Kunden gern auch Standorte aufsuchen, die außerhalb des Innenstadtzentrums gelegen sind.

Handlungsbedarf: Um dem individuell empfunden Stellplatzmangel zu begegnen, empfehlen sich mehrere Maßnahmen:

- Klare Ausschilderung der Parkhäuser und Parkplätze, gekoppelt mit einer Anzeige über die aktuell frei verfügbaren Stellplätze, ggf. mit Angabe der zu entrichtenden Parkgebühren.
- Einrichtung einer Kundenführung zum Innenstadtzentrum für die scheinbar abgelegenen Parkmöglichkeiten am Kornmarkt und CENTRUM, sowohl oberirdisch nach Verlassen des Parkhauses als auch innerhalb des Parkhauses, mit Angabe der Fußgehminuten.
- Attraktive Gestaltung im Inneren der Parkmöglichkeit (z.B. Am Kornmarkt) zur Erhöhung der Akzeptanz
- Reduzierung des Dauerparkeranteils in den Parkhäusern (Alternativen für umliegende Wohnquartiere sind zu schaffen)

Abbildung 73: Ausschilderung Parkplätze
Quelle: Consilium GmbH

Öffentlicher Nahverkehr

Tram & Bus: Mitten in der Kernzone des Innenstadtzentrums ist die Tram-Haltestelle „Hauptmarkt" eingerichtet sowie im weiteren Verlauf um die Haltestelle an der Inneren Schneeberger Straße / Klosterstraße ergänzt, mit der die Stadtteile Eckersbach, Mitte (Nord), Schedewitz, Niederplanitz und Neuplanitz direkt angebunden und über den Umsteigeknoten „Neumarkt" auch die Stadtteile Pölbitz, Mitte (Nordvorstadt, Nord, West) und Marienthal angebunden sind. Die übrigen Stadtteile werden über Busverbindungen an das Innenstadtzentrum mit Haltestelle entlang des Innenstadtringes und Neumarkt angebunden. Der Umsteigeknoten Neumarkt ist bei räumlicher Betrachtung zwar nahe am nördlichen Rand des Innenstadtzentrums gelegen, jedoch besteht eine große Distanz für die fußläufigen Wegstrecken in die Kernzone des Innenstadtzentrums sowie für seine Südseite und Westseite.

Vogtlandbahn: Im südlichen Bereich des Innenstadtzentrums hat die Vogtlandbahn an der Inneren Schneeberger Straße / Klosterstraße ihre Endhaltestelle „Zwickau Zentrum" von zwei Linien, über die das Innenstadtzentrum auf eine direkte regionale Anbindung an den Großraum des Vogtlandes zurückgreifen kann (Klingenthal-Auerbach-Zwickau im Stundentakt mit 1:45 Fahrtzeit und Bad Brambach-Plauen-Zwickau im Zwei-Stundentakt mit 1:48 Stunden Fahrtzeit).

Handlungsbedarf: Während die Tram-Linienführung als gegeben anzunehmen ist, ließe sich die Buslinienführung optimieren, so dass alle Buslinien direkt am Innenstadtring vorbeigeführt und möglichst auch Haltestellen im Innenstadtzentrum erhalten (z.B. Hauptmarkt, Inneren Schneeberger Straße/ Klosterstraße). Auch eine engere Taktung für einzelne Tram-/Buslinien empfiehlt sich zu prüfen. Mit der gegenwärtigen Fortschreibung des Verkehrskonzeptes bietet sich die Chance für eine solch intensive Anbindung des Innenstadtzentrums, um sich auch gegenüber den ebenfalls an die Tram-Linien und Buslinien angebundenen Sonderstandorte (z.B. Pölbitz, Glück auf) behaupten zu können. Der öffentliche Nahverkehr wird mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung einen immer bedeutenderen Stellenwert für die Erreichbarkeit des Innenstadtzentrums erhalten.

Mit der Vogtlandbahn bietet sich durch intensives Marketing die Chance, das Vogtland als fester Bestandteil des Einzugsgebietes zu festigen und Neukunden über die Endhaltestelle „Zwickau Zentrum" (Inneren Schneeberger Straße / Klosterstraße) direkt in das Innenstadtzentrum zu führen. Hierdurch ließen sich zugleich die Voraussetzungen für eine engere Taktung schaffen. Auch Händlerrabatte für Vogtlandbahnnutzer wäre eine mögliche Kundenbindungsmaßnahme.

13.7 Entwicklungsstrategie Zukunftsfähige & Lebendige Innenstadt

Grundlegende Vitalisierung erforderlich: Die Rolle des Einzelhandels und der handelsnahen Dienstleistungen als tragende Magnetfunktion des Innenstadtzentrums wird aller Voraussicht in Zukunft weiter nachlassen. Die zunehmenden Funktionsverluste des innenstadtzentrums beziehen sich aber nicht allein auf den Einzelhandel. Zwickau setzt sich intensiv mit den immer sichtbareren Folgen einer stetig rückläufigen Einwohnerentwicklung, einer immer älter werdenden Bevölkerungsstruktur und eines Strukturwandels aller seiner innerstädtischen Nutzungen auseinander. Der Bevölkerungs- und Strukturwandel erfasst neben dem Einzelhandel bereits weitere klassische Schlüsselfunktionen des Innenstadtzentrums (Museen, Theater, öffentlicher Nahverkehr etc.). Bereits mit dem INSEK wird eine Aufwertung der verschiedenen Nutzungscluster der Innenstadt angeregt, wie Kultur, Verwaltung, Arbeiten, Wohnen etc. Auch scheint sich die Zwickauer Bevölkerung nur eingeschränkt mit ihrem Innenstadtzentrum zu identifizieren.

Die Stärkung des Einzelhandels ist zwar als erdgeschossprägende Nutzung ein bedeutender Baustein, ist jedoch allein nicht ausreichend, um die anstehende grundlegende Transformation und Vitalisierung der Innenstadt und seines Innenstadtzentrums zu erzielen oder vielfältige Besuchsanlässe neben dem Einkaufen zu schaffen und so die Besucherfrequenz im Innenstadtzentrum nachhaltig zugunsten aller Nutzungscluster des Innenstadtzentrums zu erhöhen.

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

Mehrere verteilte Anlaufpunkte: Für eine nachhaltige Belebung des Innenstadtzentrums sind gezielt im gesamten Innenstadtzentrum mehrere Anlaufpunkte einzurichten, die verteilt platziert und dabei insbesondere an solchen Standorten vorgesehen werden, die eine auffallend geringe Frequenz oder trotz ihrer zentralen Lage eine überraschend geringe Belebung aufweisen, wie etwa die B-Lagen oder unmittelbar angrenzenden C-Lagen. Mit diesen wird bereits eine punktuelle Belebung an mehreren frequenzarmen Standorten des Innenstadtzentrums erreicht. Für die unmittelbar am Anlaufpunkt ansässigen Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe, Museen, Einrichtungen etc. bietet sich damit bereits die Chance, neue Kunden zu gewinnen.

Abbildung 74: Anlaufpunkte und ihre Verknüpfung
Quelle: Consilium GmbH, auf Grundlage ALK Zwickau

Miteinander verknüpfen: Bei einer räumlichen Verteilung mehrerer Anlaufpunkte eröffnet sich den Besuchern zugleich die Option, nicht nur einen einzelnen Anlaufpunkt gezielt aufzusuchen, sondern sich auf einen Rundgang und zum Erkunden weitere Anlaufpunkte zu begeben. Um dies zu initiieren sind die Besucher gezielt zu führen und so bewusst durch mehrere Bereiche des Innenstadtzentrums zu lenken, dass sich auch für die Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe, Museen, Einrichtungen etc. zwischen den Anlaufpunkten neue Chancen zur Kundengewinnung ergeben. Dies lässt sich vielfältig realisieren, wie über Installationen am Boden, im Straßenraum, durch Fassadengestaltung oder Online-Apps etc.

Für diese Rundläufe ließe sich etwa

- das Themenfeld, das beim Besucher ein Interesse weckt, nicht nur an einem, sondern an mehreren Anlaufpunkten aufgreifen (thematischer Rundgang).
- mit der Vielfalt von Anlaufpunkten unterschiedliche Themengebiete aufgreifen und mit dieser Vielfalt dem einzelnen Besucher mehrere Attraktionen präsentieren oder so auf Paare und Familie auszurichten, dass für „jeden etwas dabei ist“ und jeder „auf seine Kosten kommt“ (Rundgang mit Abwechslung).
- an den Anlaufpunkten ein wechselseitiger Bezug herzustellen und so zu Rundgängen animieren.

Interesse wecken: Die Einwohner des Stadtgebietes und Umlandes oder Besucher und Touristen sind davon zu überzeugen, dass ein Besuch des Innenstadtzentrums lohnt. Es ist ein Interesse zu wecken, seine kostbare Freizeit lieber im Innenstadtzentrum zu verbringen, als anderswo. Hierfür müssen die Anlaufpunkte

- neugierig machen
- spielerisch zum Mitmachen anregen
- erlebbar und lebendig sein, Spaß machen
- selber modern und/oder zukunftsweisend sein
- Zwickauer Identitätswelten aufgreifen

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

- unterschiedliche Themen (Zielgruppen) abdecken

Themenwechsel: Die Vielfalt an Themenfeldern, die sich für Zwickau anbieten, bieten die Chance zu mehreren Wechseln im Jahresverlauf, die immer wiederkehrend Neugier wecken, mehrfache Besuchsgründe im Jahr schaffen und damit stetig Frequenz erzeugen.

Handlungsbedarf: Die vorstehenden Ansätze bilden zunächst das Grundgerüst einer möglichen Entwicklungsstrategie. Angesichts der Komplexität empfiehlt sich eine Vertiefung und detaillierte Auseinandersetzung mit den einzelnen Anlaufpunkten und ihrer Verknüpfung im Rahmen einer eigenständigen Studie.

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

TEIL D:
EINZELHANDELSSTEUERUNG

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

14. KONZENTRATIONSZIELE

Aus den Analyseergebnissen und Empfehlungen der voranstehenden Kapitel ergibt sich ein Handlungserfordernis zur konsequenten Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Zwickau, das in die nachfolgenden Konzentrationsziele und die nachfolgende Sortimentsliste mündet. Es ist voranzustellen, dass

- die Konzentrationsziele für Neuansiedlungen, Bestandsverlagerungen, Bestandserweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Sortimentsänderungen) gleichermaßen gelten.
- bestehende Einzelhandelsbetriebe, die einer bestandskräftigen Baugenehmigung entsprechen, bauplanungsrechtlichen Bestandsschutz genießen und in ihrem Bestand unberührt bleiben.
- sich die rechtliche Zulässigkeit von Planvorhaben nach den bauplanungsrechtliche Vorgaben gemäß § 34 BauGB oder der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) richtet.

14.1 Konzentrationsziel ›Zentrenrelevante Sortimente‹ (Zentrenrelevante Sortimente des Innenstadtzentrums)

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

Steuerungserfordernis: Zentrenrelevante Sortimente des Innenstadtzentrums (= zentrenrelevante Sortimente) sind für zentrale Versorgungsbereiche wie das Innenstadtzentrum 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 des gesamten Innenstadtzentrums bestimmen. Im Innenstadtzentrum sollen zudem Magnetfunktionen mit vielfältigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als adäquates Gegengewicht zu den Magnetbetrieben der Sonderstandorte erhalten (z.B. Zwickau Arcaden) und vor allem entwickelt werden (z.B. ehemaliges Schocken-Areal). In der Zusammenschau ist der Pool an zentrenrelevanten Sortimenten daher in aller Konsequenz im Innenstadtzentrum 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 Bestandsanalysen dokumentieren, dass das Innenstadtzentrum mittlerweile Funktionsverluste aufweist. Um fortgesetzten Funktionsverlusten entgegenzuwirken, sind zentrenrelevante Sortimente konsequent unabhängig von ihrer Größe in das Innenstadtzentrum zu lenken und außerhalb zu unterbinden.

Mit dem vorliegenden Konzept werden wirtschaftlich tragfähige Entwicklungsspielräume für einzelne zentrenrelevante Sortimente ermittelt, die jedoch sehr eingeschränkt ausfallen (siehe Kapitel 9.3), da Angebotsschwergewichte für diese Sortimente auch außerhalb des Innenstadtzentrums gelegen sind.

In der Zusammenschau gefährdet eine Zunahme zentrenrelevanter Sortimente des Innenstadtzentrums (= zentrenrelevanter Sortimente) außerhalb des Innenstadtzentrums dessen Erhalt, Stärkung und weitere Entwicklung, da insbesondere

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

- das begrenzt verfügbare örtliche und regionale Nachfragepotenzial sowie die rückläufige Einwohnerentwicklung nur noch begrenzte warengruppenspezifische Entwicklungspotenziale für die Bestandsbetriebe oder Ansiedlungspotenziale für zusätzliche Betriebe im Innenstadtzentrum ermöglicht.
- für den kleinteiligen Fachhandel die bereits ohnehin geringen Spielräume für eine erfolgreiche Marktpositionierung bei einer Zunahme des Wettbewerbs mit Anbietern außerhalb des Innenstadtzentrums erneut spürbar eingegrenzt werden würden und sich diese Situation mit der rückläufigen Nachfrage noch verschärfen wird.
- Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Innenstadtzentrum deutlich erschwert werden, die als adäquates Gegengewicht zu den Magnetbetrieben der Sonderstandorte erhalten (z.B. Zwickau Arcaden) und vor allem entwickelt werden sollen (z.B. ehemaliges Schocken-Areal).
- die Kaufkraftbindung, die bislang Standorte außerhalb des Innenstadtzentrums verzeichnen, nicht zusätzlich verstärkt, sondern möglichst durch eine verstärkte Konzentration zentrenrelevanter Sortimente in das Innenstadtzentrum umgelenkt werden sollen.
- die im Innenstadtzentrum 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 „Innenstadtzentrum“ anfällig gegenüber

- der Neuansiedlung zentrenrelevanter Sortimente des Innenstadtzentrums (= zentrenrelevanter Sortimente) außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ und
- der Verlagerung von im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ bestehenden Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten an Standorte außerhalb des Innenstadtzentrums und
- der Erweiterung von zentrenrelevanten Sortimenten des Innenstadtzentrums (= zentrenrelevanten Sortimenten) bei Bestandsbetrieben außerhalb des Innenstadtzentrums (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 des Innenstadtzentrums tritt hinzu, dass sie zentrenrelevante Sortimente des Innenstadtzentrums (= zentrenrelevante Sortimente) als (teils umfangreiches) Randsortiment führen. Mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen ist von besonderer Bedeutung, dass außerhalb des Innenstadtzentrums keinerlei neue Verkaufsflächen oder zusätzliche Erweiterungen von zentrenrelevanten Randsortimenten zugelassen werden.

LEP Sachsen Ziel 2.3.2.3: Der Ausschluss von Ansiedlungen, Erweiterungen oder wesentlichen Änderung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ erfolgt auch mit Blick auf das Ziel 2.3.2.3 des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013. Nach diesem ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Das Innenstadtzentrum wird mit der vorliegenden 1.

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

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 als ein solcher zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

Ausnahmefall: Außerhalb des Innenstadtzentrums ist die Erweiterung oder Neuansiedlung zentrenrelevanter Sortimente des Innenstadtzentrums (= zentrenrelevanter Sortimente) nur im Ausnahmefall zulässig, wenn es sich um

- eine **Verkaufsstelle** eines Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichen Betriebes mit einer Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von insgesamt maximal 200 m² je Betrieb (siehe Konzentrationsziel ›Verkaufsstelle‹, Kapitel 14.5) oder
- einen **bestehenden Betrieb** mit einer Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von insgesamt maximal 200 m² je Betrieb handelt (Bestandsfestschreibung; siehe Kapitel 0).

14.2 Konzentrationsziel ›Nahversorgungsrelevante Sortimente‹ (Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung)

Konzentrationsziel: Die zentrenrelevanten Sortimente der Nahversorgung (= nahversorgungsrelevante Sortimente) sind unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum und Nahversorgungszentren) zu konzentrieren (Konzentrationsziel).

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) 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 (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) auszuschließen. Ihre Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung hat Vorrang vor allen anderen Standorten des Stadtgebietes (Beeinträchtigungsverbot).

Da das Innenstadtzentrum ebenfalls eine Nahversorgungsfunktion übernimmt, gilt das vorstehende Beeinträchtigungsverbot auch für die Nahversorgungszentren, sofern hierdurch die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ konterkariert werden würde.

Steuerungserfordernis: Die Bestandsanalyse hat ergeben, dass in einzelnen Nahbereichen bereits heute eine Überversorgung mit Verkaufsflächen der nahversorgungsrelevanten Sortimente besteht oder dies für den Prognosezeitraum bis 2035 zu erwarten ist. 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 zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) verwirklicht werden. Die Magnet- und Frequenzwirkung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen (täglich, wöchentlich) wiederkehrenden Versorgungsvorgängen.

Mit Blick auf die bestehende/zu erwartende Überversorgung zum einen und die rückläufige Einwohnerentwicklung zum anderen 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 (siehe Kapitel 7.2), die an

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

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.

Ergänzend - Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte: Mit dem Nahversorgungskonzept der 1. Fortschreibung 2035 werden daher neben den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) zusätzlich ergänzende städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte benannt, die diese Funktion ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen erfüllen sollen (siehe Kapitel 18.2). An diesen sind ebenfalls nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig, sofern diese nicht die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) oder anderer ergänzenden städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandorte konterkarieren (Beeinträchtigungsverbot). Für die Konzentration der nahversorgungsrelevanten Sortimente haben die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) grundsätzlich oberste Priorität; deren Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung hat Vorrang vor allen anderen Standorten des Stadtgebietes und damit auch vor den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten.

Ausnahmefall: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) und ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten 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 nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von insgesamt maximal 120 m² je Betrieb (siehe Kapitel 0) oder
- eine **Verkaufsstelle** eines Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- oder landwirtschaftlichen Betriebes mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von insgesamt maximal 120 m² je Betrieb handelt (siehe Konzentrationsziel ›Verkaufsstelle‹, Kapitel 14.5).

Nahversorgungsrelevante Randsortimente: Für einzelne Betriebsformen, wie etwa Sonderpostenmarkt, Fachmarkt etc. außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) und ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten tritt hinzu, dass sie nahversorgungsrelevante Sortimente als (teils umfangreiches) Randsortiment führen. Mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen ist von besonderer Bedeutung, dass außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte keinerlei neue Verkaufsflächen oder zusätzliche Erweiterungen von nahversorgungsrelevanten Randsortimenten zugelassen werden.

14.3 Konzentrationsziel ›Fachhandel‹

Konzentrationsziel: Der Fachhandel ist eine wesentliche Stütze des Innenstadtzentrums und damit trotz der vermeintlich ›geringen Betriebsgröße‹ für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklungsfähigkeit des Innenstadtzentrums und seiner Versorgungsfunktion als Zentrum des Oberzentrums maßgeblich. Der Fachhandel mit nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Hauptsortiment ist daher künftig im Innenstadtzentrum zu konzentrieren.

Steuerungserfordernis: Mit mehr als 110 Betrieben dominiert der Fachhandel gegenwärtig den Besatz des Innenstadtzentrums. Er stellt rund 61% aller Einzelhandelsbetriebe des Innenstadtzentrums. Davon entfallen rund zwei Drittel aller Fachhandelsbetriebe auf solche mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (68%). Seine heutige Konzentration mit der damit verbundenen Betriebs- und Angebotsvielfalt begründet wiederum eine stadtweit hervorgehobene Bedeutung des Innenstadtzentrums. Neben den Magneten (z.B. Zwickau Arcaden etc.) ist der Fachhandel damit heute eine tragende Stütze des Innenstadtzentrums.

Diese Fachhandelsdominanz spiegelt sich auch im stadtweiten Vergleich wider. Rund ein Drittel aller Fachhandelsbetriebe Zwickaus sind allein im Innenstadtzentrum ansässig. Kein anderer Standort der Stadt weist eine derart hohe Fachhandelsdichte auf. Der Fachhandel des Innenstadtzentrums hat sich damit gegenüber den Wettbewerbsstandorten der Stadt behauptet, allerdings zeigt das Innenstadtzentrum bereits Funktionsverluste. Wenn sich außerhalb des Innenstadtzentrums weitere Fachhandelsanbieter über den Bestand hinaus ansiedeln, steht zu befürchten, dass die stadtweite Konzentration und damit in der Folge auch die Anziehungskraft des Innenstadtzentrums als Fachhandelsstandort verloren geht.

Obergrenze zentrenrelevante Sortimente

Keine Neuansiedlungen außerhalb Innenstadtzentrum: Zentrenrelevante Sortimente sind unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“). Dies gilt auch für Fachhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Konzentrationsziel „Fachhandel“). Neuansiedlungen oder Bestandserweiterungen von Einzelhandels- und Fachhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Innenstadtzentrums 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 des Innenstadtzentrums sind allerdings aktuell Bestandsbetriebe des Einzelhandels und Fachhandels mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ansässig. Auf diesen aktuellen Bestand hat sich das Innenstadtzentrum bereits eingestellt, so dass diese Betriebe mit ihrem jeweiligen aktuellen Verkaufsflächenvolumen die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des Innenstadtzentrums nicht konterkarieren.

Im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ weisen aktuell 91% aller zentrenrelevanten Fachhandelsgeschäfte eine Verkaufsfläche von bis zu 200 m² auf. Bei den Bestandsbetrieben außerhalb der Einkaufsinnenstadt ist daher ein weiterer Ausbau in den zentrenrelevanten Sortimenten über eine Verkaufsfläche von 200 m² zu unterbinden. Dies aus vier städtebaulichen Erwägungen heraus:

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

- **Frequenzgaranten**: Werden außerhalb des Innenstadtzentrums 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 des Innenstadtzentrums mit ihren kleineren Betriebsflächen – wie vorstehend beschrieben -, so dass die Umsetzung des Konzentrationsziels „Zentrenrelevante Sortimente" deutlich erschwert oder gar unmöglich werden würde.
- **Betriebsvielfalt Innenstadtzentrum**: Hinzu tritt das Konzentrationsziel „Fachhandel", nach dem auch kleinflächige Betriebskonzepte im Innenstadtzentrum zu konzentrieren sind, um die Konzentration der Angebots- und Betriebsvielfalt und die darin begründete stadtweit hervorgehobene Bedeutung und Funktionsstabilität des Innenstadtzentrums weiterhin aufrecht erhalten zu können. Dafür nimmt der Fachhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment mit einem Anteil von rund 41% aller Einzelhandelsbetriebe des Innenstadtzentrums eine sehr bedeutende Rolle ein.
- **Verlagerungen aus Innenstadtzentrum**: Flächenangebote für zentrenrelevante Sortimente über 200 m² bieten zudem die Möglichkeit für Verlagerungen von bestehenden Fachhandelsbetrieben aus dem Innenstadtzentrum ins weitere Stadtgebiet. Mit der vorstehend erläuterten Obergrenzenregelung kann dies unterbunden und eine weitere Destabilisierung des Innenstadtzentrums verhindert werden.
- **Kein funktionaler Zusammenhang**: Zentrenrelevante Sortimente sind auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" 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 dem Innenstadtzentrum stehen.

Obergrenze nahversorgungsrelevante Sortimente

Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Nahversorgungsrelevante Sortimente sind unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) zu konzentrieren (Konzentrationsziel). Diese zentralen Versorgungsbereiche werden im weiteren Stadtgebiet aktuell allerdings nicht nur durch die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte, sondern auch durch kleinflächige, nicht-strukturprägende Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ergänzt (z.B. Bäcker, Fleischer, Zeitungsfachgeschäfte). 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 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 120 m² je Betrieb: Im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" weisen aktuell 84% aller nahversorgungsrelevanten Fachhandelsgeschäfte eine Verkaufsfläche von bis

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

zu 120 m² auf. Nur fünf Betriebe des Innenstadtzentrums weisen höhere Verkaufsflächen auf. Auch in den Nahversorgungszentren und den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte verbleiben die kleinflächigen, nicht-strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe mit ihren Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente unterhalb von 120 m². Nicht-strukturprägend bleibt in Zwickau ein Betrieb daher nur dann, wenn er nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortiment führt und nahversorgungsrelevante Sortimente nur bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 120 m² bereitstellt. Dies aus vier städtebaulichen Erwägungen heraus:

- **Frequenzgaranten**: Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) 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 etc., die aufgrund des sehr kurzfristigen bis täglichen Beschaffungsrhythmus ihrer Sortimente eine sehr intensive Kundenfrequenz aufweisen. Sie sind daher trotz ihrer vermeintlich „geringen Betriebsgröße" gerade in Oberzentren einer der wichtigsten Frequenzgaranten, etwa für die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren), und daher für deren Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklungsfähigkeit ebenfalls maßgeblich. Werden außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente über 120 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 des Innenstadtzentrums und der Nahversorgungszentren mit ihren kleineren Betriebsflächen – wie vorstehend beschrieben -, so dass die Umsetzung des Konzentrationsziels „Nahversorgungsrelevante Sortimente" deutlich erschwert oder gar unmöglich werden würde.
- **Betriebsvielfalt Innenstadtzentrum**: Hinzu tritt das Konzentrationsziel „Fachhandel", nach dem auch kleinflächige Betriebskonzepte im Innenstadtzentrum zu konzentrieren sind, um die Konzentration der Angebots- und Betriebsvielfalt und die darin begründete stadtweit hervorgehobene Bedeutung und Funktionsstabilität des Innenstadtzentrums weiterhin aufrecht erhalten zu können. Dafür nimmt der Fachhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment mit einem Anteil von rund 28% aller Fachhandelsbetriebe des Innenstadtzentrums eine bedeutende Rolle ein.
- **Verlagerungen aus Innenstadtzentrum**: Flächenangebote für nahversorgungsrelevante Sortimente über 120 m² bieten die Möglichkeit für Verlagerungen des Fachhandels aus den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) ins weitere Stadtgebiet. Mit der vorstehend erläuterten Obergrenzenregelung kann dies unterbunden und eine weitere Destabilisierung des Innenstadtzentrums und der Nahversorgungszentren verhindert werden.
- **Kein funktionaler Zusammenhang**: Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) zu konzentrieren. Bei den Flächen des Stadtgebietes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit diesen zentralen Versorgungsbereichen stehen.

14.4 Konzentrationsziel ›Sonderstandorte‹

Konzentrationsziel: Die mit dem vorliegenden Gutachten bestimmten Sonderstandorte sollen als Konzentrationsstandorte für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten fungieren. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-

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

zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind aus städtebaulich-funktionaler Sicht ausschließlich an den mit dem Sonderstandortkonzept festgelegten Sonderstandorten anzusiedeln. Dies gilt sowohl für Neuansiedlungen als auch für den Ausbau von Bestandsstandorten für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Hauptsortimente.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten dienen im Regelfall der Versorgung des gesamten Stadtgebietes und des oberzentralen Verflechtungsraumes. Ihre Konzentration auf einige wenige, aber dafür leistungsfähige Standorte wird aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht angestrebt, weil

- eine solche Bündelung aus Kundensicht attraktivere Standorte schafft, sie damit die Nachfrage der Einwohner sowohl aus der Gesamtstadt als auch aus dem Umland auf diese Standorte lenkt und daraus resultierende gleichzeitig zur Sicherung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion beiträgt.
- die mit der oberzentralen Versorgungsfunktion der großflächigen Einzelhandelsbetriebe ebenfalls verbundenen Verkehrsflüsse (PKW, Lieferverkehr, öffentlicher Nahverkehr) effizient auf wenige Standorte gelenkt werden und die Gesamtstadt verkehrlich, klimatisch, immissionstechnisch entlasten sowie die Wirtschaftlichkeit des öffentlichen Nahverkehres ermöglichen.
- mit der klaren räumlichen Abgrenzung der Sonderstandorte für die Gewerbeflächen im weiteren Stadtgebiet ein mit der Einzelhandelsnutzung verbundener Anstieg der Bodenpreise verhindert wird, so dass die Entwicklungsspielräume von ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Gewerbe- und Handwerksbetrieben aufrecht erhalten werden können.

Mit Blick auf die vorstehenden Zielsetzungen sind die mit dem Sonderstandortkonzept ausgewiesenen Sonderstandorte daher mit oberster Priorität den großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit solchen Hauptsortimenten vorbehalten (strukturprägend).

Nicht-großflächig: Die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit solchen Hauptsortimenten sollen vorzugsweise an den Sonderstandorten realisiert werden, können aber auch im weiteren Stadtgebiet realisiert werden (siehe Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante Sortimente"). So können sie auch auf neuen Potenzialflächen innerhalb des Stadtgebietes realisiert werden, wie sie sich z.B. aus solchen Standorten ergeben, denen nach dem Nahversorgungskonzept künftig keine Nahversorgungsfunktion mehr beizumessen ist.

Verkaufsflächenbeschränkungen ergeben sich lediglich für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot, sofern mit ihnen eine Beeinträchtigung benachbarter zentraler Orte zu erwarten ist. Dies ist mit Verträglichkeitsgutachten nachzuweisen.

Marktüblich sind und im Einklang mit der „Zwickauer Liste" stehen etwa Betriebskonzepte im Großflächen- und Kleinflächenformat mit den Sortimentsschwerpunkten Tierbedarf, Elektro-Großgeräte, Bodenbeläge, Tapeten, Vorhänge/Gardinen, Wohnmöbel, Matratzen, Bettwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf (siehe Kapitel 15.4).

Ausnahmeregelung Sonderstandort: Die Sonderstandorte werden mit dem Sonderstandortekonzept abschließend festgelegt. Ein Abweichen von diesen Sonderstandorten ist lediglich als Ausnahmefall möglich, wenn

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

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten aufgrund des bereits bestehenden Bestandes an großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nachweislich nicht mehr realisierbar ist; d.h. jeder ausgewiesene Sonderstandort des Sonderstandortekonzeptes verfügt über keine aktivierbaren Flächenpotenziale mehr) und
- in unmittelbarer räumlicher Nähe zu den ausgewiesenen Sonderstandorten des Sonderstandortekonzeptes sich nachweislich Flächenpotenziale weder kurzfristig noch mittelfristig aktivieren lassen.

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

Konzentrationsziel: Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen vorzugsweise an den Sonderstandorten angesiedelt und erweitert werden, können jedoch unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße grundsätzlich auch in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie im weiteren Stadtgebiet außerhalb von Gewerbeflächen angesiedelt und erweitert werden (Konzentrationsziel).

Steuerungserfordernis: Sortimente, die gemäß „Zwickauer Liste“ nicht als zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente geführt werden, bleiben von ihrem Sortimentstyp ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte. Marktüblich sind und im Einklang mit der „Zwickauer Liste“ stehen etwa Sortimente wie Tierbedarf, Elektro-Großgeräte, Bodenbeläge, Tapeten, Vorhänge/Gardinen, Wohnmöbel, Matratzen, Bettwaren, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf (siehe Kapitel 15.4).

Ausgeschlossen sind sie jedoch für Gewerbegebiete mit der stadtentwicklungspolitischen Zielstellung, einen mit der Einzelhandelsnutzung verbundenen Anstieg der Bodenpreise zu verhindern, so dass die Entwicklungsspielräume von ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Gewerbe- und Handwerksbetrieben aufrechterhalten werden können.

Sofern Bestandsbetriebe oder nach den Zielen dieser 1. Fortschreibung 2035 zulässige Neuansiedlungen als Hauptsortiment zentrenrelevante und/oder nahversorgungsrelevante Sortimenten gemäß „Zwickauer Liste“ führen, sind zusätzlich zu diesem Hauptsortiment auch nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente allgemein zulässig.

Eine räumliche Konzentration der nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe empfiehlt sich bezogen auf großflächige Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten an den Sonderstandorten (siehe Konzentrationsziel „Sonderstandorte“, Kapitel 14.4).

Eine weitere räumliche Konzentration dieser Sortimente empfiehlt sich für die zentralen Versorgungsbereiche, da auch diese Sortimente geeignet sind, die Funktion der zentralen Versorgungsbereiche als Einkaufsschwerpunkt weiter zu stärken und zu entwickeln.

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

14.6 Konzentrationsziel ›Verkaufsstelle‹ (Werksverkauf)

Konzentrationsziel: Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Zwickauer Liste sind in Verkaufsstellen von Gewerbe- und Industriebetrieben 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 insgesamt max. 200 m² je Betrieb für zentrenrelevante Sortimente und von insgesamt maximal 120 m² je Betrieb für nahversorgungsrelevante Sortimente nicht überschritten wird (Ableitung der Obergrenzen siehe Kapitel 14.3).

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

- ausreichende Grundstücksflächen eines Gewerbe-/Industriegebietes 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 vor Ort hergestellten Produkte realisieren zu können. Die Ansiedlung und Entwicklung dieser Betriebe ist ebenfalls ein besonderes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt. Zugunsten der angestrebten Neuansiedlung und zugunsten der Entwicklung bereits ansässiger Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs-, Reparatur- und landwirtschaftlichen Betrieben sollen zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Zwickauer Liste in dem beschriebenen Rahmen zulässig sein.

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

15. SORTIMENTSLISTE

Für eine Festsetzung von Sortimenten im Rahmen eines Bebauungsplanes ist es nach aktueller Rechtsprechung erforderlich, im Einzelfall zu prüfen, welche Sortimente unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Besonderheiten der Stadt Zwickau als zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Eine bloße Übernahme der Sortimentsliste, etwa aus einem Einzelhandelserlass oder 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).

Bestand: Für die Stadt Zwickau werden die einzelnen Sortimente auf Grundlage einer detaillierten Bestandsanalyse ermittelt und umfassend hinsichtlich ihrer Bedeutung für die weitere Entwicklung, Stärkung und Erhaltung der maßgeblichen Einzelhandelsstandorte bewertet.

Berücksichtigung finden Sortimente, die...	
▪ im Bestand bereits mit großem / geringen Gewicht vertreten sind und ▪ für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung weiterhin mitbestimmend sein sollen oder	Bestand
▪ im Bestand noch nicht vertreten sind und ▪ ihnen aufgrund der Zielstellungen für die weitere Entwicklung und Stärkung künftig eine besondere Funktion beizumessen ist und sie daher verstärkt angesiedelt werden sollen	Entwicklung

Abbildung 75: Status eines Sortiments
Quelle: Consilium GmbH

Entwicklung: Eine Ableitung aus dem Bestand allein ist jedoch nicht zwingend erforderlich. Eine Berücksichtigung des Sortimentes hängt vielmehr von den Zielstellungen für die künftige Einzelhandelsstruktur ab. Insoweit finden auch solche Sortimente Beachtung, denen aufgrund der Zielstellungen für die weitere Entwicklung und Stärkung künftig eine besondere Funktion beizumessen ist und sie daher verstärkt angesiedelt werden sollen.

Die Bewertungsergebnisse münden in die Zwickauer Liste, in der zusammenfassend diejenigen Waren- / Sortimentsgruppen aufgeführt werden, denen eine Zentrenrelevanz und Nahversorgungsrelevanz beizumessen ist.

15.1 Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung (Nahversorgungsrelevante Sortimente)

Konzentrationsziel: Mit Blick auf die bestehende/zu erwartende Überversorgung und die mit der rückläufigen Einwohnerentwicklung verbundenen sinkenden Nachfrage wird es für die geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, Sortimente der Nahversorgung konsequent auf solche Nahversorgungsstandorte zu konzentrieren, die städtebaulich integriert gelegen und eine Versorgung wohnortnah sicherstellen (vgl. Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“, Kapitel 14.2).

Im Unterschied zu den zentrenrelevanten Sortimenten des Innenstadtzentrums sind sie nicht ausschließlich auf das Innenstadtzentrum zu konzentrieren, sondern auch an den städtebaulich geeigneten Nahversorgungsstandorten. Zugleich grenzen sie sich damit gegenüber denjenigen Sortimenten ab, die auch an anderer Stelle des Stadtgebietes realisiert werden dürfen (nicht-zentrenrelevante Sortimente). Die Einstufung eines Sortimentes als „nahversorgungsrelevant“ ist aus den besonderen örtlichen Verhältnissen der Stadt Zwickau abzuleiten (ständige Rechtsprechung seit BVerwG, Beschluss vom 4. Oktober

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

2001 - 4 BN 45.01). Für die Stadt Zwickau ergibt sich dies für die zentrenrelevanten Sortimente der Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente) aus den nachfolgenden Kriterien.

In den Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche) werden Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Regelfall als Hauptsortiment geführt. Hinzu treten Zeitungsfachgeschäfte und Apotheken, deren Sortimente aufgrund ihres kurzfristigen Versorgungsrhythmusses ebenfalls eine hohe Frequenzwirkung und damit stärkende Synergieeffekte für die weiteren Nahversorgungsbetriebe beizumessen sind. Freiverkäufliche Arzneimittel, Zeitungen und Tiernahrung werden zudem regelmäßig als Randsortimente geführt (insbesondere Lebensmittelmärkte).

Berücksichtigung als zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente) finden Sortimente, die...
▪ einen kurzfristigen Beschaffungsrhythmus aufweisen (täglicher bzw. periodischer Bedarf) und ▪ der wohnungsnahen Grundversorgung dienen und ▪ im Innenstadtzentrum, den Nahversorgungszentren und an ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten bereits im Bestand vertreten sind und/oder ▪ im Bestand noch nicht vertreten sind, aber für die Herausbildung einer Nahversorgungsfunktion von besonderer Bedeutung sind und für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung der Nahversorgungsfunktion weiterhin mitbestimmend sein sollen - ohne jedoch die Ziele für die zentralen Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen

Abbildung 76: Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente): Beurteilungskriterien
Quelle: Consilium GmbH

An den ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten werden Nahrungs- und Genussmittel ebenfalls als Hauptsortiment und Drogeriewaren als bestimmendes Nebensortiment geführt. Zeitungen und Tiernahrung sind für Betriebe mit diesen beiden Sortimentsgruppen zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes und ergänzen sie als Randsortimente.

Periodischer Bedarf und Gesundheit & Pflege: In der Zusammenschau ergibt sich für die Sortimente des Einkaufsanlasses „Periodischer Bedarf" und „Apotheken, Arzneimittel" aus dem Einkaufsanlass „Gesundheit & Pflege" ein besonderer Steuerungsbedarf zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte. Diese werden mit der Fortschreibung daher als nahversorgungsrelevante Sortimente eingestuft.

Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung: Zur Einordnung der Sortimente ist auf den Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen 2013 in Verbindung mit der Anlage 1 der Handlungsanweisung „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen" vom 3. April 2008 (SächsABl. S. 603), zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 10. Dezember 2021 (SächsABl. SDr. S. S 246), zurückzugreifen. In dieser wird für die Warengruppe der „Nahrungs- und Genussmittel" und „Drogerie- und Parfümerieprodukte" von „einer starken Innenstadt-/Zentrenrelevanz" ausgegangen und werden daher als Teilmenge der „innenstadt-/ zentrenrelevanten" Sortimente eingestuft.

Mit der Zwickauer Sortimentsliste werden die nahversorgungsrelevanten Sortimente daher als „Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung" (= nahversorgungsrelevanten Sortimente) geführt. Im weiteren Gutachten wird für diese Sortimente die Begrifflichkeit „nahversorgungsrelevante Sortimente" verwendet.

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

15.2 Zentrenrelevante Sortimente des Innenstadtzentrums (Zentrenrelevante Sortimente)

Zentrenrelevante Sortimente des Innenstadtzentrums: In Abgrenzung zu den zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung werden die weiteren zentrenrelevanten Sortimente mit der Zwickauer Sortimentsliste als „Zentrenrelevante Sortimente des Innenstadtzentrums" (= zentrenrelevante Sortimente) geführt. Im weiteren Gutachten wird für diese Sortimente die Begrifflichkeit „zentrenrelevante Sortimente" verwendet.

Konzentrationsziel: Die zentrenrelevante Sortimente sind der Begrifflichkeit nach in zentralen Versorgungsbereichen zu konzentrieren. Nach den Konzentrationszielen der vorliegenden Fortschreibung sind sie in der Stadt Zwickau allein im Innenstadtzentrum zu konzentrieren (siehe Kapitel 14.1).

Die Zentrenrelevanz eines Sortimentes ist aus den besonderen örtlichen Verhältnissen der Stadt Zwickau abzuleiten (ständige Rechtsprechung seit BVerwG, Beschluss vom 4. Oktober 2001 - 4 BN 45.01). Für die Stadt Zwickau ergibt sich dies für die zentrenrelevanten Sortimente des Innenstadtzentrums (zentrenrelevante Sortimente) aus den nachfolgenden Kriterien:

Als zentrenrelevant für das Innenstadtzentrum werden diejenigen Sortimente eingestuft, die...	
▪ für die vom Innenstadtzentrum wahrzunehmende zentrale Versorgungsfunktion erforderlich sind, da sie aus örtlicher Kundensicht einen attraktiven Branchenmix bestimmen und damit für die Attraktivität des Gesamtbesatzes notwendig sind bzw. vom Kunden dort erwartet werden können ▪ für das Innenstadtzentrum prägend sind	Einzelhandelsstruktur, zentrale Versorgungsfunktion
▪ eine Magnetfunktion für das Innenstadtzentrum übernehmen (können) ▪ eine Alleinstellung des Innenstadtzentrum herausbilden (können)	Besucherfrequenz
▪ im Zusammenspiel mit mehreren konkurrierenden Anbietern (gleicher oder ähnlicher Sortimente) die eigene wirtschaftliche Tragfähigkeit erreichen	Wirtschaftlichkeit, Anbieternachfrage
▪ vom Kunden gleich mitgenommen werden können und ein weiteres Einkaufen/Flanieren erlauben („Handtaschensortiment"/ PKW-Transportfähigkeit nicht zwingend)	Transportfähigkeit
▪ ein potenziell hohes Kopplungspotenzial untereinander aufweisen bzw. häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden (Kopplung: wechselseitige Nachfrage nach gleichen oder bedarfsergänzenden Sortimenten)	Kopplungsaffinität
▪ überwiegend einen geringen Flächenanspruch haben	Integrationsfähigkeit

Abbildung 77: Zentrenrelevante Sortimente des Innenstadtzentrums (zentrenrelevante Sortimente): Beurteilungskriterien
Quelle: Consilium GmbH

Gesundheit & Pflege: Die Einzelhandelssortimente Hörgeräteakustik sowie medizinische und orthopädische Artikel werden im Innenstadtzentrum durch mehrere Betriebe im Hauptsortiment geführt. Der Einkaufseinlass „Gesundheit & Pflege" wird angesichts der zunehmend alternden Gesamtbevölkerung für die Stärkung und Entwicklung des Innenstadtzentrums stetig bedeutender und soll daher künftig auf das Innenstadtzentrum konzentriert werden (vgl. Kapitel 11.4).

Bekleidung & Accessoires: Die Sortimente des Einkaufsanlass „Bekleidung & Accessoires" werden allesamt durch die Betriebe des Innenstadtzentrums als Hauptsortiment geführt und sind in über 90 Einzelhandelsbetrieben vertreten. Damit sind rund die Hälfte aller Einzelhandelsbetriebe des Innenstadtzentrums diesem Einkaufsanlass zuzuordnen. Aufgrund dieser Leitfunktion innerhalb des Innenstadtzentrums als auch wegen seiner stadtweiten Alleinstellung als Standort mit der stadtweit höchsten Anbieter- und Verkaufsflächendichte (vgl. Kapitel 11.1) besteht daher für Sortimente dieses Einkaufsanlasses ein besonderer Steuerungsbedarf.

Hobby & Verschenken: Im Innenstadtzentrum führen rund 60 seiner stationären Einzelhandelsbetriebe die Sortimente des Einkaufsanlasses als Hauptsortiment. Damit sind allein ein Viertel aller Einzelhandelsbetriebe des Innenstadtzentrums bereits diesem Einkaufanlass zuzuordnen. Zusätzlich führen etliche Betriebe die Sortimente dieses Einkaufsanlasses als Randsortiment. Der Einkaufsanlass ist bereits aktuell durch eine umfangreiche Sortimentstiefe und Sortimentsbreite geprägt und damit der zweitstärkste Einkaufsanlass des Innenstadtzentrums. Seine im stadtweiten Vergleich höchste Anbieter- und Verkaufsflächendichte gilt es mit Blick auf die Funktionsfähigkeit des Innenstadtzentrums zu erhalten und weiter auszubauen (vgl. Kapitel 11.2).

Lediglich die Sortimente Campingmöbel sind im Innenstadtzentrum nicht als Hauptsortiment vertreten und werden daher nicht den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet (nicht zentrenrelevant). Tierbedarf wird zwar im Innenstadtzentrum als Randsortiment geführt, wird aber im Stadtgebiet außerhalb des Innenstadtzentrums durch mehrere Tierfachmärkte angeboten und erreicht daher im Innenstadtzentrum als Randsortiment künftig kein solches Gewicht, dass das Innenstadtzentrum für den Kunden als nennenswerter Anlaufpunkt entwickelt werden könnte. Auch ist bis 2035 kein Verkaufsflächenpotenzial erkennbar (vgl. Kapitel 9.3). Die Sortimente Musikinstrumente/Musikalien und Waffen&Munition werden im weiteren Stadtgebiet durch mehrere Betriebe als Hauptsortiment geführt, während sie im Innenstadtzentrum nur ein Radsortiment bilden, so dass nicht zu erwarten ist, dass diese Sortimente im Innenstadtzentrum für den Kunden als nennenswerter Anlaufpunkt entwickelt werden können. Eine Zentrenrelevanz besteht daher für dies vier Sortimente nicht (nicht zentrenrelevant).

Einrichten & Ausstatten: Die stationären Einzelhandelsbetriebe des Innenstadtzentrums bieten die Sortimente des Einkaufsanlasses vorrangig als Hauptsortiment an und erreichen gemeinsam die höchste Betriebsdichte im Stadtgebiet. Die Sortimente sollen daher auch in Zukunft auf das Innenstadtzentrum konzentriert werden. Sie flankieren die anderen Einkaufsanlässe mit solchen Sortimenten, die ebenfalls zum Bummeln und Stöbern anregen, so dass sich mit ihnen Synergieeffekte für die weiteren Betriebe des Innenstadtzentrums herausbilden.

Hiervon ausgenommen ist das Sortiment Unterhaltungselektronik, das im Stadtgebiet durch Elektrofachmärkte außerhalb des Innenstadtzentrum dominiert, insbesondere durch Saturn (Sonderstandort Schedewitz/Glück-Auf-Center) und Media Markt (Sonderstandort Pölbitz). Die Entwicklung des Sortiments in einem solchen Gewicht, dass hiermit eine Attraktivitätssteigerung des Innenstadtzentrums verbunden werden könnte, ist wegen der Bestandssituation und angesichts der geringen Entwicklungsspielräume bis 2035 unrealistisch. Das Sortiment Gebrauchtwaren wird im weiteren Stadtgebiet in mehreren Stadtteilen durch mehrere Betriebe als Hauptsortiment geführt und dominiert damit das Angebot außerhalb des Zwickauer Innenstadtzentrums. Eine Zentrenrelevanz besteht für beide Sortimente daher nicht (nicht zentrenrelevant).

Bauen & Möblieren: Die Sortimente dieses Einkaufsanlasses sind im Innenstadtzentrum Zwickau nur als untergeordnete Randsortimente vertreten und daher für die Herausbildung eines attraktiven Innenstadtzentrums nicht maßgeblich. Eine Steuerung dieser Sortimente ist daher nicht erforderlich; eine Zentrenrelevanz für die Sortimente dieses Einkaufsanlasses besteht daher nicht (nicht-zentrenrelevant).

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

15.3 Sortimentsliste Zwickau 2035

Sortiment	Nr. und Sortimentsbezeichnung nach WZ 2008 [1]		Bestand
Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung (= nahversorgungsrelevante Sortimente)			
Periodischer Bedarf			
Nahrungs- und Genussmittel	47.11 / 47.2	EH mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	✓
	47.11 / 47.2	EH mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)	✓
Drogerie-, Kosmetikwaren - ohne Parfüm	47.75.0	EH mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: EH mit Drogerie-, Kosmetikwaren / OHNE EH mit Parfümwaren und Naturkosmetik)	✓
Zeitschriften und Zeitungen	47.62.1	EH mit Zeitschriften und Zeitungen	✓
Tierfutter - ohne Tierbedarf, lebende Tiere/ Aquaristik	aus 47.76.2	EH mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (NUR: EH mit Futtermittel für Haustiere / OHNE EH mit Tierbedarf, lebenden Tieren und Aquaristik)	(✓)
Gesundheit & Pflege			
Apotheken, Arzneimittel	47.73.0	Apotheken, EH mit Arzneimitteln	✓
Zentrenrelevante Sortimente des Innenstadtzentrums (= zentrenrelevante Sortimente)			
Gesundheit & Pflege			
Medizinische und orthopädische Artikel – ohne Hörgeräteakustik	47.74.0	EH mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	✓
Hörgeräteakustik	aus 47.74	EH mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (NUR: EH mit Hörgeräteakustik – z.B. Hörgeräte)	✓
Bekleidung & Accessoires			
Bekleidung	aus 47.71.0	EH mit Bekleidung (NUR EH mit Damen-, Herren-, Baby-, Kinder- und Jugend- sowie Sportoberbekleidung und -unterbekleidung / OHNE EH mit Berufsbekleidung)	✓
Schuhe	47.72.1	EH mit Schuhen (EH mit Damen-, Herren-, Baby-, Kinderschuhen sowie Sportschuhe)	✓
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker	✓
Uhren, Schmuck	47.77.0	EH mit Uhren und Schmuck (inkl. Edelmetallwaren)	✓
Lederwaren und Reisegepäck	47.72.2	EH mit Lederwaren und Reisegepäck	✓
Parfümeriewaren	aus 47.75.0	EH mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR EH mit Parfümwaren / OHNE EH mit Drogerie-, Kosmetikwaren und Naturkosmetik)	✓
Hobby & Verschenken			
Geschenkartikel	aus 47.78.3	EH mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (NUR: EH mit Geschenkartikeln)	✓
Schnittblumen	aus 47.76.1	EH mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: EH mit Schnittblumen)	✓
Bücher	47.61.0	EH mit Büchern	✓
	47.79.2	Antiquariate (gebrauchte Bücher)	
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	47.62.2	EH mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln	✓
Fotoartikel	47.78.2	EH mit Foto- und optischen Erzeugnissen (inkl. Fotoapparate) (ohne Augenoptiker)	✓

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

Sortiment	Nr. und Sortimentsbezeichnung nach WZ 2008 [1]		Bestand
Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone	47.42.0	EH mit Telekommunikationsgeräten	✓
Fahrräder, Zubehör	47.64.1	EH mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör	✓
Spielwaren	47.65	EH mit Spielwaren	✓
Künstler- u. Bastelbedarf	aus 47.62.2	EH mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (NUR: EH mit Künstler- u. Bastelbedarf)	(✓)
Kurzwaren, Schneider- u. Handarbeitsbedarf – ohne Haushaltstextilien	aus 47.51.0	EH mit Textilien (NUR: EH mit Kurzwaren - z.B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- u. Handarbeitsgarne, Knöpfe, Reißverschlüsse) sowie EH mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien	✓
Ton- und Bildträger	47.63.0	EH mit bespielten Ton- und Bildträgern	✓
Sport- und Campingartikel - ohne Sportbekleidung/–schuhe, Campingmöbel	aus 47.64.2	EH mit Sport- und Campingartikeln (NUR: EH mit Sport- und Camping-Kleinartikel, Sportkleingeräte/ OHNE: Campingmöbel, Sportbekleidung u. –schuhe)	✓
Computer, Software	47.41.0	EH mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software	✓
Einrichten & Ausstatten			
Haushaltstextilien	aus 47.51.0	EH mit Textilien (NUR: EH mit Dekorations- u. Möbelstoffen, dekorativen Decken u. Kissen, Stuhl- u. Sesselauflagen u.Ä.)	✓
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51.0	EH mit Textilien (NUR: EH mit Haus- und Tischwäsche – z.B. Hand-, Bade- u. Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)	✓
Haushaltswaren	aus 47.59.9	EH mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (NUR: EH mit Hausrat aus Holz, Metall, u. Kunststoff – z.B. Besteck u. Tafelgeräte, Koch- u. Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte – sowie EH / OHNE: EH mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen)	✓
Wohneinrichtungsbedarf – ohne Möbel	aus 47.59.9	EH mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (NUR: EH mit Holz-, Kork-, Korb- u. Flechtwaren)	✓
	aus 47.59.9	EH mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (NUR: EH mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen)	✓
Bilder, Rahmen	aus 47.78.3	EH mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (NUR: EH mit Bildern – z.B. Bilder, Poster, Bilderrahmen - sowie kunstgewerblichen Erzeugnissen)	✓
Glaswaren, Porzellan, Keramik	47.59.2	EH mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	✓
Elektrokleingeräte	aus 47.54.0	EH mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: EH mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- u. Strickmaschinen)	✓
Antiquitäten	47.79	EH mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren (NUR: EH mit Antiquitäten)	✓

1) Statistisches Bundesamt Wiesbaden (Hrsg.): Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen, Dezember 2008

✓: Bestand Innenstadtzentrum (✓): Bestand Innenstadtzentrum gering vertreten x: kein Bestand, aber für Entwicklung erforderlich

Abbildung 78: Sortimentsliste Zwickau: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
Quelle: Consilium GmbH

15.4 Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Die in der Sortimentsliste nicht als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente sind für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) und ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen nicht maßgeblich. Sie

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

können daher auch außerhalb dieser Standorte realisiert werden, sofern mit den Konzentrationszielen vereinbar (siehe Kapitel 14.5). Hierzu zählen beispielsweise:

Hobby & Verschenken		
Tierbedarf, lebende Tiere / Aquaristik – ohne Tierfutter	47.76.2	EH mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (NUR: EH mit Tierbedarf, lebenden Tieren und Aquaristik / OHNE EH mit Futtermittel für Haustiere)
Musikinstrumente, Musikalien	47.59.3	EH mit Musikinstrumenten und Musikalien
Waffen, Munition	aus 47.78.9	Sonstiger EH a.n.g. in Verkaufsräumen (NUR EH mit Waffen und Munition)
Briefmarken, Münzen	aus 47.78.3	EH mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (NUR: EH mit Briefmarken, Münzen)
Einrichten & Ausstatten		
Unterhaltungselektronik	47.43.0	EH mit Geräten der Unterhaltungselektronik (Fernseher, DVD-Geräte, CD-Player etc.)
Kunstgegenstände, Bilder	aus 47.78.3	EH mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (NUR: EH mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen)
Gebrauchtwaren	47.79	EH mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren (NUR: EH mit Gebrauchtwaren)
Bauen & Möblieren		
Elektrogroßgeräte	aus 47.54.0	EH mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: EH mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- u. Geschirrspülmaschinen, Kühl-, Gefrierschränken und -truhen)
Lampen, Leuchten	aus 47.59.9	EH mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (NUR: EH mit Lampen u. Leuchten)
Bodenbeläge	aus 47.53.0	EH mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: EH mit Teppichen und Fußbodenbelägen
Tapeten	aus 47.53.0	EH mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: EH mit Tapeten
Vorhänge, Gardinen	aus 47.53.0	EH mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: EH mit Vorhängen und Gardinen)
Wohnmöbel	47.59.1	EH mit Wohnmöbeln
Campingmöbel, -großgeräte	aus 47.64.2	EH mit Sport- und Campingartikeln (NUR: EH mit Campingmöbeln und –Großgeräten / OHNE EH mit Camping-Kleinartikel)
Bettwaren	aus 47.51.0	EH mit Textilien (NUR: EH mit Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Matratzen	aus 47.51.0	EH mit Textilien (NUR: EH mit Matratzen)
Sicherheitssysteme	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (NUR: EH mit Sicherheitssystemen – z.B. Verriegelungseinrichtungen, Tresore – ohne Installation u. Wartung)
Bau- und Heimwerkerbedarf	47.52.1	EH mit Metall- und Kunststoffwaren a.n.g.
	47.52.2	EH mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
Gartenbedarf	aus 47.76.1	EH mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: EH mit Gartenbedarf – z.B. Topfpflanzen, Ballenware, Düngemittel)
Weitere		
		Alle weiteren, nicht als zentrenrelevant aufgeführten Sortimente

Abbildung 79: Sortimentsliste Zwickau: Nicht-Zentrenrelevante Sortimente
Quelle: Consilium GmbH

Wird mit der verbindlichen Bauleitplanung eine Feinsteuerung der zulässigen Sortimente und/oder ihrer Obergrenzen vorgenommen, muss diese nach ständiger Rechtsprechung eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit aufweisen. Hierfür werden die Sortimente den jeweils zugehörigen Wirtschaftszweigklassifikationen zugeordnet (Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen –

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

Herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden, erschienen im Dezember 2008). Die Wirtschaftszweigklassifikation wird nach ständiger Rechtsprechung anerkannt. Die Sortimentsliste sollte auf dem Planbild mit Quellenangabe als Hinweis aufgeführt und in der Begründung ein Bezug hierzu hergestellt werden.

15.5 Abweichung von LEP Sachsen & Handlungsanweisung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe"

Die Warengruppe „Drogerie- und Parfümerieprodukte" ist in der Stadt Zwickau abweichend von der Anlage 1 der Handlungsanweisung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe" (03. April 2008) nur bezogen auf Parfümerieprodukte zentrenrelevant. Ausschlaggebend ist das umfangreiche Angebot im Innenstadtzentrum und das gleichzeitig geringfügige Angebot dieser Warengruppe außerhalb des Innenstadtzentrums, so dass sich für das Innenstadtzentrum im stadtweiten Vergleich ein zu erhaltender und zu entwickelnder Schwerpunkt etabliert hat. Drogerieprodukte sind dagegen auch in den Nahversorgungszentren und den städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen stark vertreten, entweder durch die Lebensmittelmärkte oder durch Fachmärkte. Sie werden daher den zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung zugeordnet.

Die Sortimente „Zeitschriften und Zeitungen" sowie „Tierfutter" sind nach Anlage 1 der Handlungsanweisung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe" (03. April 2008) nicht als „stark innenstadt-/zentrenrelevant" eingestuft. Sie sind ebenfalls in den Nahversorgungszentren und den städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen stark vertreten, insbesondere durch Lebensmittelmärkte und Drogeriefachmärkte (hier: Tiernahrung), und werden daher ebenfalls den zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung zugeordnet.

Das Sortiment Kunstgewerbe" (in Sortimentsliste Zwickau „Kunstgegenstände, Briefmarkten, Münzen") der Anlage 1 der Handlungsanweisung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe" (03. April 2008) ist im Innenstadtzentrum nur sehr rudimentär als Randformat, dafür aber im weiteren Stadtgebiet in mehreren Stadtteilen in verschiedenen und umfangreichen Angebotsformen häufig vertreten und hat sich dort im stadtweiten Vergleich als Schwerpunkt etabliert. Eine Umkehr zugunsten des Innenstadtzentrums ist angesichts des Wettbewerbsumfeldes nicht wahrscheinlich. Es wird daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

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

16. PRÜFSCHEMA EINZELHANDELSSTEUERUNG & STANDORTFINDUNG

Orientierungshilfe: Planvorhaben des Einzelhandels müssen künftig sowohl den Konzentrationszielen als auch den Steuerungsempfehlungen der nachfolgenden Kapitel entsprechen. Die schematische Darstellung soll als grobes Raster der ersten Orientierung dienen. Grundlage für die Zulässigkeitsprüfung des Planvorhabens im Detail bilden stets die Steuerungsempfehlungen für die einzelnen Standortlagen gemäß Nahversorgungskonzept (Kapitel 19 bis 25), Sonderstandortkonzept (Kapitel 27 bis 36) und für das weitere Stadtgebiet (Kapitel 37 bis 39).

Einzelhandelsbetrieb...	ZVb Innenstadt-zentrum	ZVb Nahversorg. zentrum	städt. integr. Nahver-sorg.standort	Sonder standort	Weiteres Stadtgebiet Wohngebiete, MI, MU, MK	GE, GI
...mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment						
Lebensmittel-Vollsortimenter						
über 1.800 m² VK nahv.rel.Sort	/	/	/	/	/	/
bis zu 1.800 m² VK nahv.rel.Sort	NV-Nachweis	NV-Nachweis	NV-Nachweis	/	NV-Nachweis	/
Lebensmittel-Discounter						
über 1.200 m² VK nahv.rel.Sort	/	/	/	/	/	/
bis zu 1.200 m² VK nahv.rel.Sort	NV-Nachweis	NV-Nachweis	NV-Nachweis	/	NV-Nachweis	/
Weitere Betriebe						
über 120 m² VK nahv.rel.Sort	/	/	/	/	/	/
bis zu 120 m² VK nahv.rel.Sort	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Werks-verk.
Erweiterung zentr.rel.Sort	Ja	/	/	/	/	Werks-verk.
...mit zentrenrelevantem Kernsortiment						
über 200 m² VK zentr.rel.Sort	/	/	/	/	/	/
bis zu 200 m² VK zentr.rel.Sort	Ja	/	/	/	/	Werks-verk.
Erweiterung nahv.rel.Sort	Ja	/	/	/	/	Werks-verk.
...mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment						
über 800 m² GesamtVK	/	/	/	RO-Nachweis	/	/
bis zu 800 m² GesamtVK	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	/
Erweiterung zentr.rel.Sort	Ja	/	/	/	/	/
Erweiterung nahv.rel.Sort	Ja	/	/	/	/	/

Ja: Planvorhaben mit den Zielen der 1. Fortschreibung 2035 vereinbar & städtebaulich zu empfehlen

/: Planvorhaben unvereinbar mit den Zielen der 1. Fortschreibung 2035 & städtebaulich nicht empfehlenswert

Abbildung 80: Zulässigkeitsprüfung Schema
Quelle: Consilium GmbH

Kernsortiment: Das Sortiment des Einzelhandelsbetriebes, das sein Angebot in seinem Umfang (belegte Verkaufsfläche und Stückzahl) sowie in seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich prägt/dominiert. Die Einordnung in nahversorgungsrelevant (nahv.rel.), zentrenrelevant (zentr.rel.) und nicht zentrenrelevant

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

richtet sich nach der Sortimentsliste dieser 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035.

NV-Nachweis: Mit dem Nahversorgungskonzept der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 wird die Nahversorgungsstruktur für jeden einzelnen Nahbereich gesondert und abschließend festgelegt (siehe Kapitel 17ff.). Seine Festlegungen sind sowohl von dem Ziel getragen, eine vollständige fußläufige Abdeckung eines Nahbereiches durch Lebensmittelmärkte sicherzustellen, als auch auf dem Ziel aufbauend, eine bedarfsgerechte Verkaufsflächenausstattung auf Basis der bis 2035 im Nahbereich zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung zu erzielen (gesicherte Tagfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte). Die Nahbereiche werden durch das Nahversorgungskonzept abschließend abgegrenzt.

Ein Abweichen von den mit dem Nahversorgungskonzept festgelegten Nahversorgungsstandorten ist lediglich als Ausnahmefall möglich, wenn der geplante Nahversorgungsstandort daraus resultiert, dass

- für einen Nahbereich die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung gegenüber den dargelegten Annahmen des Nahversorgungskonzeptes der 1. Fortschreibung 2035 deutlich abweichen und sich aus diesem Grunde die Verkaufsfläche des Planvorhabens für Nahrungs- und Genussmittel aus der zusätzlichen Kaufkraft des Nahbereiches für Nahrungs- und Genussmittel nach Abzug derjenigen Verkaufsflächenentwicklungen rechtfertigt, die mit dem Nahversorgungskonzept der 1. Fortschreibung 2035 für die weiteren Nahversorgungsstandorte des Nahbereiches festgelegt werden. Dies ist einzelhandelsgutachterlich nachzuweisen (Bedarfsnachweis).
- der mit dem Nahversorgungskonzept festgelegte Nahversorgungsstandort künftig nicht mehr durch einen Lebensmittelmarkt belegt werden kann und dieser verlagert werden soll, dies belastbar nachgewiesen wird und die bestandskräftige Baugenehmigung für diesen Standort vor Genehmigung des Planvorhabens vollständig aufgehoben oder zumindest mit Baugenehmigung ein Ausschluss von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten verankert wurde. Der vorstehend erläuterte Bedarfsnachweis ist ebenfalls zu führen.

Liegt ein solcher Ausnahmefall vor, ist der geplante Nahversorgungsstandort nur dann mit den Zielen der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 vereinbar, wenn er des Weiteren

- die Verkaufsflächenobergrenze für nahversorgungsrelevante Sortimente eines Lebensmittel-Vollsortimenters von 1.800 m² und eines Lebensmittel-Discounters von 1.200 m² nicht überschritten wird (Ableitung der Verkaufsflächenobergrenze siehe Kapitel 17.6 sowie für die einzelnen Nahbereiche siehe Kapitel 17ff.) und
- mindestens 600 m von einem zentralen Versorgungsbereich und einem städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort gemäß Nahversorgungskonzept der 1. Fortschreibung 2035 entfernt liegt und
- in seiner Angebotsstruktur durch nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Zwickau) geprägt wird (d.h. nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Zwickau bilden das Kern-/Hauptsortiment des jeweiligen Betriebes und dominieren dessen Angebotsstruktur sowohl in seinem Umfang (belegte Verkaufsfläche und Stückzahl) als auch in der Gewichtigkeit (Umsatz)) – Lebensmittelmärkte belegen üblicherweise mehr als 80% ihrer Verkaufsfläche mit Nahrungs- und Genussmitteln - und
- unmittelbar in einen bevölkerungsreichen Wohnsiedlungsbereich eingebettet ist und
- mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet (600m-Radius) den ihn umgebenden Wohnsiedlungsbereich vollständig abdeckt (dagegen ist es nicht ausreichend, wenn er den ihn umgebenden

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

Wohnsiedlungsbereich nur überwiegend abdeckt; Abweichungen vom Nahversorgungskonzept müssen auf eine Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung ausgerichtet sein) und

- mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet (600m-Radius) den vollständigen Nahbereich, zumindest aber weite Teile von ihm, umfasst (Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht) und
- über einen leistungsfähigen Anschluss des öffentlichen Nahverkehrs am Standort oder zumindest in fußläufiger Nahdistanz verfügt und
- nicht in einem Sonderstandort/Sondergebiet nach §§ 10 und 11 BauVNO oder einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO oder einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO gelegen ist.

RO-Nachweis: Die großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in den Sonderstandorten sollen für die Wahrnehmung der oberzentralen Versorgungsfunktion in das Umland ausstrahlen. Eine Vereinbarkeit mit der 1. Fortschreibung 2035 ist allein für die Zulässigkeit nicht ausreichend. Darüber hinaus ist eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung (RO) zwingend erforderlich, die gutachterlich nachzuweisen ist.

Werksverkauf: In Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben sind

- zentrenrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze von max. 200 m² je Betrieb
- nahversorgungsrelevante Sortimente bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze von maximal 120 m² je Betrieb zulässig.

Der weitere Zulässigkeitsrahmen kann dem Konzentrationsziel „Verkaufsstelle“ entnommen werden (siehe Kapitel 14.5).

Drogerie-, Getränke- und Tierfachmärkte: Die für diese Betriebstypen zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen ergeben sich aus den Steuerungsempfehlungen für die Nahversorgung und Sonderstandorte.

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

TEIL E:
NAHVERSORGUNGSKONZEPT

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

17. Versorgungsstruktur Nahversorgung

Nahversorgungsziel: Der wohnortnahen Erreichbarkeit des periodischen/täglichen Grundbedarfs kommt wegen der eingeschränkten Mobilität vieler Menschen, angesichts der demographischen Entwicklung mit zunehmendem Seniorenanteil (z.B. in älteren Wohnquartieren) und des zunehmend engen Zeitbudgets junger Familien eine besondere Bedeutung zu. Ziel einer nachhaltigen Nahversorgung sollte es sein, die periodische Grundversorgung ohne Motorisierung bewerkstelligen zu können. Nahversorgungsstandorte sollten vom Wohnort aus in einer fußläufigen Entfernung von rund 600 Metern erreichbar sein. Dies entspricht je nach Alter und persönlicher Mobilität in etwa einer Gehzeit von maximal 10 bis 15 Minuten.

17.1 Räumliche Abdeckung

Kernstadt: Für die Kernstadt Zwickaus erzielen die bestehenden Lebensmittelmärkte in den Wohnquartieren gegenwärtig eine hohe fußläufige räumliche Abdeckung (siehe Abbildung). Lücken sind nur in seltenen Fällen und vorrangig für solche Gebiete festzustellen, in denen es an verfügbaren Grundstücken mangelt (z.B. Cainsdorf, Oberhohndorf). Diese sehr gute räumliche Abdeckung ist dauerhaft zu erhalten, zu stärken und zu entwickeln.

Entwicklungsziel Kernstadt: In den Stadtteilen Cainsdorf/Oberplanitz, Niederplanitz (mittlerer Teilraum) und Mitte-Süd bestehen zwar räumliche Versorgungslücken, allerdings ist eine Neuansiedlung angesichts der Betriebsdichte bzw. daraus resultierenden Überversorgung nicht empfehlenswert (siehe Kapitel 19.1).

Ortsteile & Entwicklungsziel: In den Ortsteilen Mosel und Weißenborn sind Lebensmittelmärkte vertreten, die beide in zentraler Lage für die bevölkerungsreichen Wohnquartiere der Ortsteile eine gute räumliche Abdeckung erzielen. Diese ist dauerhaft zu erhalten, zu stärken und zu entwickeln.

Die weiteren Ortsteile weisen dagegen eine zu geringe Mantelbevölkerung auf, so dass ein wirtschaftlich tragfähiger Betrieb nicht zu erwarten ist. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wäre zwar begrüßenswert, ist aber unwahrscheinlich.

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

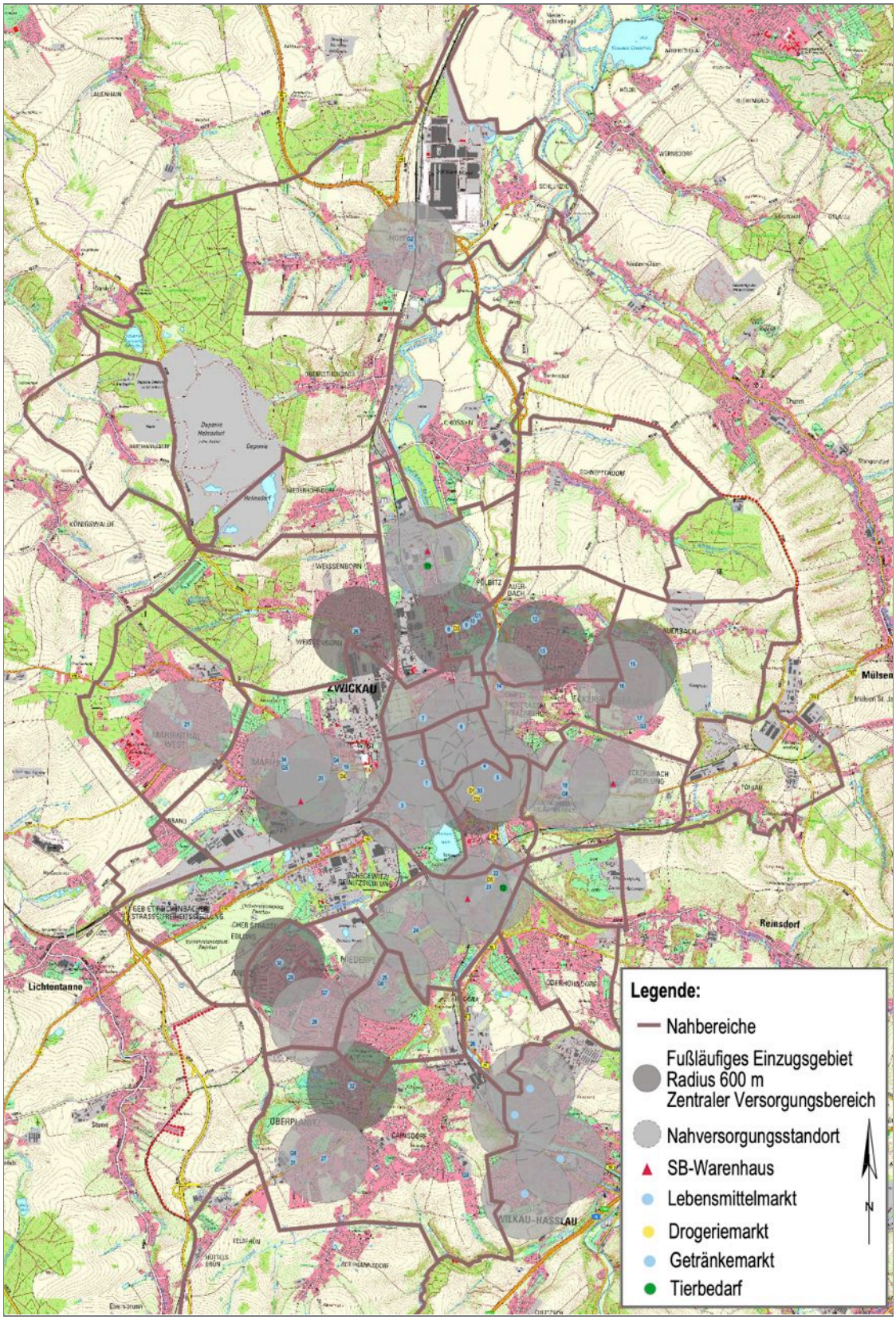


Abbildung 81: Nahversorgungskonzept 2035 – Angestrebte Nahversorgungsstruktur
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK); Stadt Zwickau

17.2 Verkaufsflächenpotenzial Aktuell & Prognosejahr 2035

Potenzial aktuell

Kaufkraft-/Nachfragepotenzial: In der Stadt Zwickau leben aktuell rund 87.280 Einwohner. Die Ausgaben für Nahrungs- und Genussmittel (NuG) betragen deutschlandweit rund 2.460 € pro Einwohner (Bundesamt für Statistik, Gesellschaft für Konsumforschung 2020). Gewichtet mit der Kaufkraftkennziffer (94,8) umfassen diese in Zwickau rund 2.334 € pro Einwohner und ergeben für die Gesamtstadt ein Kaufkraft-/ Nachfragepotenzial von rund 203,7 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel.

Flächenproduktivität/ Basisjahr 2019: Aus dem Kaufkraft-/ Nachfragepotenzial ergibt sich mit der durchschnittlichen Flächenproduktivität für Nahrungs- und Genussmittel der nachfragegerechte Verkaufsflächenbedarf für Nahrungs- und Genussmittel in der Nahversorgung der Stadt Zwickau. Die Flächenproduktivität wird auf das Basisjahr 2019 bezogen. Die Krisenjahre 2020-2022 (Corona-Krise, Ukraine-Krise, Inflationskrise) waren mit ungewöhnlichen Entwicklungen in den Umsätzen der stationären Einzelhandelsbetriebe verbunden und sind daher als Bezugsgröße für die Flächenproduktivität ungeeignet und würden die Analyseergebnisse verfälschen, so dass von der CONSILIUM die von den Krisenjahren 2020-2022 noch unverfälschten Werte aus dem Jahr 2019 als Ausgangsgröße verwendet werden (weitere Ausführungen zum Basisjahr 2019 siehe Kapitel 7.4).

Verkaufsfläche Potenzial NuG 2022					
	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
Kernstadt	81.750	190,8	43.940	48.890 (58.220)	-4.950 (-14.280)
Ortsteile	5.530	12,9	2.970	100	2.870
Gesamtstadt	87.280	203,7	46.910	48.990 (58.320)	-2.080 (-11.410)

Abbildung 82: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Gesamtstadt 2020
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren.
Werte auf volle 10 gerundet.

Die Lebensmittelmärkte Deutschlands weisen eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rund 4.580 € pro m² Verkaufsfläche auf (Handelsdaten EHI, 2019). Unter Berücksichtigung der Kaufkraftkennziffer für die Stadt Zwickau (94,8) ist eine Flächenproduktivität von rund 4.340 € pro m² Verkaufsfläche anzusetzen.

Im Ergebnis liegt für die Nahversorgung der Gesamtstadt Zwickau ein Bedarf von rund 46.910 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG) vor.

Verkaufsflächenbestand: Die bestehenden Betriebe führen Nahrungs- und Genussmittel als Haupt-, Neben- oder Randsortiment auf rund 58.220 m² Verkaufsfläche. Für die vier SB-Warenhäuser und die in deren Mall ansässigen Betriebe ist jedoch nicht das vollständige Verkaufsflächenvolumen anzusetzen, da sie größere Teile ihres Umsatzes nicht nur mit Kunden des Nahbereiches, sondern auch mit Kunden außerhalb des Stadtgebietes erwirtschaften. Für diese Betriebe der Kernstadt wird daher nicht das vollständige Verkaufsflächenvolumen, sondern lediglich derjenige Anteil zugrunde gelegt, der auf die Nahversorgung entfällt. Danach sind von rund 58.220 m² nur rund 48.890 m² Verkaufsfläche anzusetzen.

Überversorgung aktuell: Selbst wenn dieser für die SB-Warenhäuser reduzierte Verkaufsflächenwert angesetzt wird, ist die Gesamtstadt bei Nahrungs- und Genussmittel aktuell mit rund 2.080 m²

Verkaufsfläche überversorgt. Hier schlägt allerdings der Nachholbedarf der Ortsteile (2.870 m² Verkaufsfläche) positiv zu buche. In der räumlichen Feingliederung wird ersichtlich, dass für die Kernstadt aktuell eine deutlich höhere Überversorgung mit rund 4.950 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel vorliegt. Dies entspräche einer Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel von ca. 5 Lebensmittelmärkten.

Potenzial 2035

Kaufkraft-/Nachfragepotenzial: Die Bevölkerung wird im Jahr 2035 voraussichtlich auf rund 80.300 Einwohner abschmelzen (INSEK 2035; vgl. Kapitel 7.1). Für die Ermittlung des bis zum Jahr 2035 für die Nahversorgung in der Gesamtstadt Zwickau zur Verfügung stehende Kaufkraft-/Nachfragepotenzial werden dieselben Entwicklungsparameter zugrunde gelegt, wie in Kapitel 8.3 beschrieben. Für das örtliche Kaufkraftniveau wird vorausgesetzt, dass sich das Kaufkraftniveau gleichbleibend zum Bundesdurchschnitt entwickeln wird (Zwickau: 94,8).

Basisjahr 2019: Die für die Ermittlung des Kaufkraft-/Nachfragepotenzials zugrunde liegenden Einzelhandelsausgaben je Einwohner für den Einzelhandel im engeren Sinne[7] werden auf das Basisjahr 2019 bezogen. Die Krisenjahre 2020-2022 (Corona-Krise, Ukraine-Krise, Inflationskrise) waren mit einem ungewöhnlichen Ausgabeverhalten der Bevölkerung verbunden und sind daher als Bezugsgröße für das Kaufkraft-/Nachfragepotenzial ungeeignet und würden die Analyseergebnisse verfälschen, so dass von der CONSILIUM die von den Krisenjahren 2020-2022 noch unverfälschten Werte aus dem Jahr 2019 als Ausgangsgröße verwendet werden (weitere Ausführungen zum Basisjahr 2019 siehe Kapitel 7.4).

In der Zusammenschau all dessen resultiert ein abschmelzendes Kaufkraft-/ Nachfragepotenzial bis zum Jahr 2035 auf rund 187,4 Mio. €. Hiermit verbunden reduziert sich auch der Verkaufsflächenbedarf für Nahrungs- und Genussmittel auf rund 43.160 m² Verkaufsfläche.

Verkaufsfläche Potenzial NuG 2035					
	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
Kernstadt	74.020	172,7	39.780	48.890 (58.220)	-9.110 (-18.440)
Ortsteile	6.280	14,7	3.380	100	3.280
Gesamtstadt	80.300	187,4	43.160	48.990 (58.320)	-5.830 (-15.160)

Abbildung 83: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Gesamtstadt 2035
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren.
Werte auf volle 10 gerundet.

Steigende Überversorgung: Wird für die Bestandsverkaufsfläche erneut der reduzierte Verkaufsflächenwert für die SB-Warenhäuser zugrunde gelegt, ist für die Gesamtstadt mit einer bestehenden Verkaufsfläche von rund 48.990 m² prognostisch eine steigende Überversorgung in Höhe von rund 5.830 m² Verkaufsfläche zu erwarten.

In der räumlichen Feingliederung wird für die Kernstadt eine anhaltend steigende Überversorgung bis voraussichtlich rund 9.110 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel bestehen.

[7] Einzelhandelsumsatz ohne Kfz, Tankstellen u. Apotheken oder Versandhandel

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

Die Kernstadt Zwickau weist zwar eine erfreulich gute räumliche Abdeckung auf, allerdings besteht eine zu hohe Betriebsdichte, die in mehreren Nahbereichen mit einer Überlagerung ihrer fußläufigen Einzugsgebiete verbunden ist. Im Ergebnis drückt sich dies in einer Überversorgung von rund 9.110 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmitteln aus.

17.3 Versorgungsstruktur Betriebstypen

Die Betriebstypenanalyse lässt erkennen, dass für die Überversorgung zwei Effekte maßgeblich sind,

- zum einen eine sehr hohe Überversorgung bei dem Betriebstyp Lebensmittel-Discounter (Relevanz für Nahversorgung), und
- zum anderen eine sehr hohe Überversorgung bei dem Betriebstyp SB-Warenhaus (Relevanz für Nahversorgung sowie für gesamtstädtische und oberzentrale Versorgung).

Betriebstypen: Versorgungsstruktur Zwickau aktuell (gesamtstädtischer Verkaufsflächenanteil)

Betriebstyp	Einwoh. (in Tsd.)	Ges.verkaufsfläche Insges. (in Tsd.)	Ges.verkaufsfläche je Einw.	Anzahl Betriebe Insges.	Anzahl Betriebe je 10T Einw.
LM-Discounter	87,3	23,6	**0,27**	24	**2,75**
Bundesdurchschnitt	83.155	12.800	0,15	15.910	1,91
Kleine LM-Supermärkte (400-2.499 m²)	87,3	12,8	**0,15**	10	**1,15**
Bundesdurchschnitt	83.155	11.400	0,14	11.020	1,32
Gesamt Nahversorgung	87,3	36,4	**0,42**	34	**3,90**
Bundesdurchschnitt	83.155	24.200	0,29	26.930	3,24
Überversorgung 2022			0,13		0,66
in m² / in Betrieben			11.040		5,7
Große LM-Supermärkte (2.500-4.999 m²)	87,3	2,6 (77,1%)	**0,03**	1	**0,11**
Bundesdurchschnitt	83.155	4.000	0,05	1.210	0,15
SB-Warenhäuser (>5.000 m²)	87,3	10,6 (67,8%)	**0,12**	3	**0,34**
Bundesdurchschnitt	83.155	5.400	0,06	790	0,09
Gesamtstädt. Versorg.	87,3	49,7	**0,57**	40	**4,58**
Bundesdurchschnitt	83.155	33.600.000	0,40	28.925	3,48

Abbildung 84: Betriebstypen: Versorgungsstruktur Zwickau aktuell (gesamtstädtischer Verkaufsflächenanteil)
Quelle: Consilium GmbH sowie Daten zum Bundesdurchschnitt: Statistisches Bundesamt 2021, EHI Handelsdaten 2021

LM-Discounter: In der Zwickauer Betriebstypenstruktur zeigt sich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt ein sehr hohe Überversorgung mit Lebensmittel-Discountern sowohl in der Betriebsanzahl (2,75 Betriebe je 10.000 Einwohner, Bundesdurchschnitt: 1,91) als auch in der Verkaufsflächenausstattung (0,27 m² je Einwohner, Bundesdurchschnitt 0,15 m²).

LM-Supermärkte: In der Nahversorgung spielen neben den Lebensmittel-Discountern vor allem die kleinen Supermärkte unter 2.500 m² Verkaufsfläche eine bedeutende Rolle. In diesem Segment bleibt die

zahlenmäßige Ausstattung im Bundesdurchschnitt leicht zurück (1,15 Betriebe je 10.000 Einwohner, Bundesdurchschnitt: 1,32) und deutet auf eine Unterversorgung in diesem Betriebstyp hin. Gleichzeitig besteht eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (0,15 m² je 10.000 Einwohner, Bundesdurchschnitt 0,14 m²), in der sich widerspiegelt, dass einzelne Supermärkte auf einer überdurchschnittlichen Verkaufsfläche agieren.

SB-Warenhäuser: Nahversorgungsrelevante Sortimente bilden auch in den SB-Warenhäusern die Hauptsortimente und sind folglich mit anzurechnen. Dies allerdings nicht im vollen Umfang ihrer Gesamtverkaufsfläche, da sie nicht nur die hier abzubildende stadtweite Versorgung übernehmen, sondern mit ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion über die Stadt hinaus auch in das Umland ausstrahlen. Der allein auf die Stadt entfallende Anteil ermittelt sich für jedes SB-Warenhaus aufgrund der verschiedenen spezifischen Wettbewerbssituationen, Routing-Distanzen und Angebotsstruktur im Zusammenspiel mit den weiteren Betrieben ihres Sonderstandortes gesondert und beträgt im Mittel über alle SB-Warenhäuser hinweg rund 68%. Der verbleibende Anteil entfällt auf die oberzentrale Versorgung des Umlandes, wobei das Einzugsgebiet vorrangig auf die Zone 1a beschränkt ist (siehe Kapitel 7.5).

Selbst für diesen auf die stadtweite Versorgung reduzierten Verkaufsflächenanteil ist für Zwickau eine deutlich überdurchschnittliche Ausstattung mit SB-Warenhäusern zu erkennen. Während im Bundesdurchschnitt nur 0,06 m² Verkaufsfläche je Einwohner und 0,09 Betriebe je 10.000 Einwohner entfallen, besteht in Zwickau eine Versorgung mit 0,12 m² Verkaufsfläche je Einwohner und 0,34 Betrieben je 10.000 Einwohner. Für die Zwickauer Einwohneranzahl entspricht dies einer Überversorgung von rund 4.900 m² SB-Warenhaus-Verkaufsfläche.

Große LM-Supermärkte: Der Betriebstyp des Großen Supermarktes ist dagegen unterrepräsentiert (Kaufland Marienthal) und zeigt eine unterdurchschnittliche Betriebsdichte und Verkaufsflächenausstattung. Der Betriebstyp Großer Supermarkt strahlt mit seiner Angebotsbreite und -tiefe ebenfalls über das Stadtgebiet hinaus und übernimmt eine oberzentrale Versorgungsfunktion, so dass die Gesamtverkaufsfläche – analog den SB-Warenhäusern - nicht im vollen Umfang, sondern nur mit dem allein auf die Stadt entfallenden Anteil zugrunde zu legen ist. Mit Blick auf die spezifische Wettbewerbssituation (z.B. Kaufland Pleissen-Center), Routing-Distanz und Angebotsstruktur im Zusammenspiel mit dem zentralen Versorgungbereich Marienthal-Ost entfällt ein Anteil von rund 77% auf die stadtweite Versorgung (siehe auch Kapitel 7.5). In der Zusammenschau mit dem ebenfalls großformatigen Betriebstypen SB-Warenhaus mildert sich mit der Unterversorgung bei den großen Supermärkten zwar die von den SB-Warenhäusern ausgehende Überversorgung ab, allerdings verbleibt für die großformatigen Betriebstypen weiterhin eine deutliche Überversorgung.

17.4 Handlungsdruck Nahversorgung: Rückbauziel (Überversorgung)

Rückbauziel NuG-Verkaufsfläche: Um ein dauerhaft stabiles Nahversorgungsnetz für die Kernstadt bis 2035 sicherstellen zu können, ist der Überversorgung in der Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG) vorzubeugen und daher abzubauen. Aus der aktuellen deutlichen Überversorgung in der Gesamtverkaufsfläche von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Kapitel 17.3) nehmen die Nahrungs- und Genussmittel einen Anteil von rund 2.080 m² ein (siehe Kapitel 17.2). Diese Überversorgung wird innerhalb des Prognosezeitraumes bis 2035 auf rund 5.830 m² ansteigen (siehe Kapitel 17.2) und gilt es daher, perspektivisch abzubauen.

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

Dies dient dem Ziel, die wirtschaftliche Tragfähigkeit für diejenigen Standorte sicherzustellen, denen mit dem Nahversorgungskonzept eine städtebaulich bedeutende Funktion für die bevölkerungsnahe Versorgung zukommt und daher als zentraler Versorgungsbereich (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum) oder als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort ausgewiesen werden.

Rückbauziel LM-Discounter: Die hohe Überversorgung in der Nahversorgung resultiert aus der überdurchschnittlichen Ausstattung mit Lebensmittel-Discountern (siehe Kapitel 17.3). Mit Blick auf diese Überversorgung an Nahrungs- und Genussmitteln sowie auf eine möglichst breitgefächerte Angebotsstruktur aus Discount und Vollsortiment empfiehlt sich die Ausstattung an Lebensmittel-Discountern am Bundesdurchschnitt zu orientieren. In den Nahbereichen mit einer künftigen Überversorgung bei Nahrungs- und Genussmitteln sind die Standorte der Lebensmittel-Discounter einer eingehenden Überprüfung zu unterziehen und ist die Überversorgung dort abzubauen, wo

- mit ihrem Abgang keine räumlichen Versorgungslücken in der Nahversorgung entstehen und
- der fragliche Standort künftig entweder keine oder nur eine untergeordnete Nahversorgungsfunktion übernimmt.

17.5 Handlungsdruck Nahversorgung: Kein Ausbau SB-Warenhäuser & Großer Supermarkt

Bestandsfestschreibung SB-Warenhäuser & Großer Supermarkt: In der Versorgung mit SB-Warenhäusern besteht in Zwickau eine hohe Überversorgung (siehe Kapitel 17.3). Die SB-Warenhäuser sind jedoch für die Wahrnehmung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der damit verbundenen Versorgung des umliegenden Umlandes bedeutend. Die drei Bestandsstandorte sind zusammen mit dem ebenfalls für die oberzentrale Versorgung bedeutenden Großen Supermarkt (Kaufland) im Stadtgebiet in jeder Himmelsrichtung vertreten und ermöglichen damit vollständig eine allseitige Abdeckung des Umlandes (und der Stadtteile Zwickaus), so dass eine räumliche Versorgungslücke für die oberzentrale Umlandversorgung ausbleibt. Mit Blick auf die bestehende Überversorgung an Nahrungs- und Genussmitteln empfiehlt es sich jedoch, von einem weiteren Ausbau der Verkaufsfläche an Nahrungs- und Genussmitteln für den Betriebstypen „SB-Warenhaus“ Abstand zu nehmen.

Dies gilt auch für den Betriebstypen „Großer Supermarkt“, wenngleich für diesen noch ein Nachholbedarf erkennbar ist, jedoch verbleibt in der Zusammenschau aus „Großer Supermarkt“ und „SB-Warenhaus“ noch immer eine deutliche Überversorgung, die zudem mit der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zwickau und im oberzentralen Verflechtungsbereich weiter zunehmen wird.

Diese Bestandsfestschreibungen dienen auch dem Ziel, die wirtschaftliche Tragfähigkeit der mit dem Nahversorgungskonzept ausgewiesenen Nahversorgungszentren und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten und damit ihre Funktion für die verbrauchernahe Versorgung sicherzustellen. Sollte mit der Bestandsfestschreibung ein Abgang eines SB-Warenhauses oder des großen Supermarktes verbunden sein, wäre dies mit Blick auf die umfangreiche Überversorgung städtebaulich vertretbar.

Keine weitere Ansiedlung SB-Warenhaus & Großer Supermarkt: Mit Blick auf die vorstehenden Erläuterungen würde eine zusätzliche Ansiedlung eines SB-Warenhauses und Großen Supermarktes zum einen die bereits bestehende Überversorgung für die gesamtstädtische Versorgung deutlich erhöhen und zum anderen die Tragfähigkeit der mit dem Nahversorgungskonzept ausgewiesenen

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

Nahversorgungszentren und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten gefährden. Eine weitere Ansiedlung der beiden Betriebstypen SB-Warenhaus und Großer Supermarkt ist daher planungsrechtlich zu unterbinden.

17.6 Handlungsdruck Nahversorgung: Entwicklungstendenzen Lebensmittelmärkte

Zukunftsfähigkeit: Die Nahversorgungsfunktion der Nahversorgungszentren und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte begründet sich ganz wesentlich durch Lebensmittelmärkte, die ihre Magnetwirkung für den Standort aufgrund ihres umfangreichen Angebotes an nahversorgungsrelevanten Sortimenten entfalten. Für die dauerhafte Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsstandortes müssen diese den modernen Betreiber- und Kundenbedürfnissen gerecht werden und sich der zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen können.

Lebensmittel-Vollsortimenter streben derzeit mit ihren modernen Flächenprofilen bundesweit mittlerweile Lebensmittelmärkte mit 1.800 bis 2.100 m² Verkaufsfläche an und weisen zunehmend auch Verkaufsflächen von bis zu 2.400 m² auf (Consilium-Research 2021/2022). Dies zeigt sich auch in den jüngeren Bauvorhaben in der Stadt Zwickau, in den angrenzenden Nachbargemeinden und im gesamten Landkreis Zwickau. Die in den Nahversorgungszentren und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten Zwickaus ansässigen Lebensmittel-Vollsortimenter rangieren allerdings aktuell deutlich unterhalb dieser Flächengrößen und erreichen nur vereinzelt die genannte Untergrenze (Ergebnis Bestandsanalyse).

Lebensmittel-Discounter realisieren bundesweit mittlerweile Lebensmittelmärkte mit 1.200 bis 1.400 m² Verkaufsfläche, präsentieren sich zunehmend auch auf Verkaufsflächen von bis zu 1.800 m² (Consilium-Research 2021/2022). Auch dies zeigt sich in den jüngeren Bauvorhaben in der Stadt Zwickau und im gesamten Landkreis Zwickau. Die Lebensmittel-Discounter in den Zwickauer Nahversorgungszentren und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten sind aktuell ebenfalls nur in Flächengrößen vertreten, die deutlich unterhalb dieser Flächenprofile liegen.

Entwicklungserwartung: In der Zusammenschau ist damit zu rechnen, dass die Lebensmittel-Vollsortimenter und -Discounter ihre Märkte kurz- und mittelfristig auf ihre modernen Flächenprofile umrüsten werden. Diese Entwicklung ist beschränkt auf die Nahversorgungszentren und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort mit Blick auf deren dauerhafte Funktionsfähigkeit auch ausdrücklich gewünscht und trotz Überversorgung an diesen Standorten zu gewährleisten – nicht jedoch an anderen Lebensmittelmarktstandorten, die nach dem Nahversorgungskonzept künftig keine Nahversorgungsfunktion mehr wahrnehmen müssen.

18. STANDORTKATEGORIEN

18.1 Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“

Abgrenzungskriterien Ergänzend zum Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ bestehen im Stadtgebiet Zwickau bereits heute weitere faktische zentrale Versorgungsbereiche, die vorrangig der Nahversorgung des jeweiligen Stadtteiles dienen (zentrale Versorgungsbereiche „Nahversorgungszentrum“) oder für diese Nahversorgungsfunktion zu reaktivieren bzw. zu entwickeln sind.

Für die Beurteilung, ob ein Bereich einen faktischen oder zu reaktivierenden bzw. zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ bildet, ist eine wertende Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten erforderlich (BVerwG, Urteil 17.12.2009 – 4C 2.08). Hierfür werden mit dem vorliegenden Gutachten neben den durch die Rechtsprechung bereits bestätigten Kriterien insbesondere solche Kriterien herangezogen, die aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen der Stadt Zwickau von städtebaulicher Relevanz sind:

Als zentraler Versorgungsbereich ›Nahversorgungszentrum‹ wird der Bereich zugeordnet, der…	
▪ neben einem oder mehreren Lebensmittelmärkten verschiedene Einzelhandelsnutzungen, ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote, in beachtlicher Weise aufweist ▪ in seiner Angebotsstruktur ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste) ausgerichtet ist ▪ zentrenrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste) in einem nur eingeschränkten Umfang aufweist ▪ in enger räumlicher Nachbarschaft mehrere weitere öffentliche oder private zentrenbildende Funktionen konzentriert, wie etwa aus Verwaltung, Bildung, Gesundheit, Freizeit oder Beherbergung (Einrichtungen mit Gewicht)	Versorgungsfunktion, Angebotsschwerpunkt
▪ aufgrund seiner Angebotsstruktur die Deckung verschiedener Bedürfnisse der Nahversorgung in einem einheitlichen Einkaufsvorgang ermöglicht ▪ eine räumlich weitestgehend ununterbrochene Abfolge von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen aufweist	Kopplungsaffinität
▪ mit seinem Einzugsgebiet den Nahbereich vollständig oder zumindest deutlich überwiegend abdeckt (Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht) ▪ von seiner Reichweite maximal auf die Versorgung des eigenen Nahbereiches ausgerichtet ist	Einzugsbereich
▪ innerhalb eines städtischen Siedlungsgebiets gelegen ist Nicht hingegen: Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen ▪ unmittelbar in einen bevölkerungsreichen Wohnsiedlungsbereich eingebettet ▪ in diesem eine zentrale Lage aufweist	Integration, Wohnortnähe
▪ zusätzlich zum PKW auch fußläufig für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile sehr gut erreichbar ist ▪ über einen leistungsfähigen Anschluss des öffentlichen Nahverkehrs am Standort oder zumindest in fußläufiger Nahdistanz verfügt	Erreichbarkeit
▪ für den Nahbereich als identitätsstiftender Mittelpunkt, lebendiger Ort des Aufenthalts sowie als sozialer und kommunikativer Treffpunkt wahrgenommen wird.	Urbanität

Abbildung 85: Zentraler Versorgungsbereich ›Nahversorgungszentrum‹ - Abgrenzungskriterien
Quelle: Consilium GmbH

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

Entwicklung: Die Nahversorgungszentren sind aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Nahversorgung ebenfalls zu erhalten, zu stärken und in ihrer weiteren Entwicklungsfähigkeit zu fördern – sofern dies im Einklang mit dem nachfolgenden Beeinträchtigungsverbot steht.

Beeinträchtigungsverbot: In der Zentrenhierarchie sind die Nahversorgungszentren dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" klar untergeordnet. Die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums bzw. seiner Betriebe darf folglich den Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung

- des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" sowie
- der weiteren Nahversorgungszentren sowie
- die Umsetzung der Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente" und „Nahversorgungsrelevante Sortimente" und „Fachhandel" nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen.

Standorte: Folgende Standorte werden mit dem vorliegenden Gutachten als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum" klassifiziert:

Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum"	
Nord ▪ Pölbitz (Lidl, Rossmann u.a.) ▪ Weißenborn (diska u.a.) Ost ▪ Eckersbach West (Kosmos Center) ▪ Eckersbach Ost (diska u.a.)	West ▪ Marienthal Ost (Kaufland etc.; gewachsenes faktisches Nahversorgungszentrum) Süd ▪ Oberplanitz: Planitzer Markt (Norma; gewachsenes faktisches Nahversorgungszentrum) ▪ Neuplanitz (Baikal Center u.a.)

Abbildung 86: Nahversorgungszentren - Standorte
Quelle: Consilium GmbH

Faktische zentrale Versorgungsbereiche: Bei den vorstehenden Standorten handelt es sich allesamt bereits aktuell um faktische zentrale Versorgungsbereiche, d.h. solche, die bereits aufgrund ihres Bestandes als zentraler Versorgungsbereich einzustufen sind bzw. nicht erst als solche erstmalig zu entwickeln sind. Sie sind damit allesamt bei einer Verträglichkeitsprüfung nach § 34 Abs. 3a BauGB zu berücksichtigen.

Keine Stadtteilzentren: Mit den Einzelhandelskonzept 2011 bestand noch eine zusätzliche Differenzierung der Zentrenstruktur mit „Stadtteilzentren". Diese zusätzliche Zentrenkategorie wird aufgegeben. Es bestehen aktuell keine nennenswerten Unterschiede in der Versorgungsfunktion und -qualität gegenüber den mit der vorliegenden 1. Fortschreibung ausgewiesenen Nahversorgungszentren. Auch wäre im Unterschied zu den Nahversorgungszentren für den Zentrentyp „Stadtteilzentrum" eine Versorgungsfunktion einzuräumen, die über die Nahversorgung der Nahversorgungszentren hinausgeht. Dies würde insbesondere eine höhere Ausstattungsqualität insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten umfassen. Zentrenrelevante Sortimente sollen aber mit Blick auf die Funktionsschwächen des Innenstadtzentrums vorrangig in diesem konzentriert werden, um dessen Erhalt, Stärkung und weitere Entwicklung sicherzustellen.

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

18.2 Ergänzende städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte

Abgrenzungskriterien: Die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) decken die bevölkerungsnahe Versorgung nicht für das gesamte Stadtgebiet alleine ab. Sie werden durch Nahversorgungsstandorte ergänzt, die ebenfalls eine Versorgung für die sie umgebenden Wohnquartiere übernehmen und für die gesicherte bevölkerungsnahe Versorgung erforderlich sind.

Allerdings sind nicht alle Standorte mit Lebensmittelangeboten zugleich städtebaulich integrierte und damit städtebaulich geeignete bzw. gewünschte Nahversorgungsstandorte. Für die Beurteilung der städtebaulichen Eignung ist daher stets eine wertende Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten erforderlich (BVerwG, Urteil 17.12.2009 – 4C 2.08). Hierfür werden mit dem vorliegenden Gutachten neben den durch die Rechtsprechung bereits bestätigten Kriterien insbesondere auch solche Kriterien herangezogen, die aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen Zwickaus von städtebaulicher Relevanz sind:

Als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort wird der Bereich zugeordnet, der...	
▪ in seiner Angebotsstruktur durch nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Zwickau) geprägt wird (d.h. nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Zwickau bilden das Kern-/Hauptsortiment des jeweiligen Betriebes und dominieren dessen Angebotsstruktur in seinem Umfang (belegte Verkaufsfläche und Stückzahl) sowie in seiner Gewichtigkeit (Umsatz)) und ▪ zentrenrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Zwickau) in einem Gesamtumfang aufweist, der den nahversorgungsrelevanten Sortimenten in seinem Umfang (Verkaufsfläche, Sortimentsanzahl) und seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet ist und	Versorgungsfunktion, Angebotsschwerpunkt
▪ mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet (600m-Radius) den vollständigen Nahbereich, zumindest aber weite Teile von ihm, umfasst (Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht) und	Einzugsbereich
▪ unmittelbar in einen bevölkerungsreichen Wohnsiedlungsbereich eingebettet ist und ▪ mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet (600m-Radius) den ihn umgebenden Wohnsiedlungsbereich vollständig oder zumindest deutlich überwiegend abdeckt und	Integration, Wohnortnähe
▪ zusätzlich zum PKW auch fußläufig für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile sehr gut erreichbar ist und ▪ über einen leistungsfähigen Anschluss des öffentlichen Nahverkehrs am Standort oder zumindest in fußläufiger Nahdistanz verfügt und	Erreichbarkeit
▪ vorrangig dem Nahversorgungsauftrag dient und für die Bevölkerung des Stadtteils keine oder nur eine untergeordnete Bedeutung als identitätsstiftender Mittelpunkt zukommt.	Urbanität

Abbildung 87: Ergänzende städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte - Abgrenzungskriterien
Quelle: Consilium GmbH

Entwicklung: Diese Nahversorgungsstandorte sind aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Nahversorgung ebenfalls zu erhalten, zu stärken und in ihrer weiteren Entwicklungsfähigkeit zu fördern – sofern dies im Einklang mit dem nachfolgenden Beeinträchtigungsverbot steht.

Beeinträchtigungsverbot: In der Zentrenhierarchie sind diese ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) klar untergeordnet. Die Entwicklung eines ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes bzw. seiner Betriebe darf folglich den Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung

- der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie
- der anderen städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte sowie
- die Umsetzung der Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente“ und „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ und „Fachhandel“ nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen.

Standorte: Für das Stadtgebiet Zwickaus werden mit dem vorliegenden Gutachten auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Planungsziele die folgenden Standorte als ergänzende städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte klassifiziert:

Ergänzende städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte	
Nord - Mosel ▪ Glauchauer Straße (LM-Discounter Norma, Getränkemarkt) Mitte Innenstadt ▪ Katharinenstraße (LM-Vollsortimenter Edeka) ▪ Katharinenstraße (LM-Discounter Netto Marken-D.) Mitte - West ▪ Stiftstraße/Bahnhofstraße „Ehemalige Markthalle" (LM-Vollsortimenter geplant) ▪ Reichenbacher Straße (LM-Discounter Penny) Mitte - Nord ▪ Hölderlinstraße (LM-Discounter Penny) Mitte - Nordvorstadt ▪ Clara-Zetkin-Straße (LM-Vollsortimenter Edeka) Ost Eckersbach Ost/Auerbach ▪ Otto-Hahn-Straße (LM-Discounter Netto Marken-D. – ohne Fachmarkt) Ost Eckersbach Süd/Trillerberg ▪ Scheffelstraße (LM-Discounter Netto Marken-D.)	Ost – Eckersbach Siedlung/Äußere Dresdener Str, Pöhlauer Str. ▪ Lerchenweg (LM-Discounter Aldi, Getränkemarkt u.a.) West – Marienthal Ost ▪ Luisenstraße (LM-Discounter Lidl) West – Marienthal West ▪ Heinrich-Braun-Straße (LM-Discounter Netto Marken-D.) Süd - Schedewitz ▪ Oskar-Arnold-Straße West (LM-Discounter Penny, BioLM-Supermarkt Denn´s) ▪ Am Fuchsgraben (LM-Discounter Lidl) Süd - Neuplanitz ▪ Neuplanitzer Straße (LM-Discounter Netto Marken-D.) ▪ Rudolf-Breitscheid-Straße (LM-Vollsortimenter Edeka) Süd - Niederplanitz ▪ Innere Zwickauer Straße (LM-Discounter Netto Marken-D., Getränkemarkt u.a.) Süd - Oberplanitz ▪ Lengenfelder Straße (LM-Discounter Netto Marken-D. u.a.)

Abbildung 88: Ergänzende Nahversorgungsstandorte - Standorte
Quelle: Consilium GmbH

18.3 Standorte ohne künftige Nahversorgungsfunktion

Rückbauziel: Mit dem Rückbauziel des Nahversorgungskonzeptes (Kapitel 17.4) bzw. der stadtweiten Überversorgung wird ein Abbau von Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel und eine Priorisierung der Bestandsstandorte erforderlich, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit für diejenigen Standorte sicherzustellen, denen mit dem Nahversorgungskonzept eine bedeutende Funktion für die bevölkerungsnahe Versorgung bzw. als zentraler Versorgungsbereich (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentrum) oder als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort zukommt.

Abbau der Überversorgung: In einzelnen Nahbereichen besteht bereits heute eine Überversorgung mit Verkaufsflächen bei Nahrungs- und Genussmitteln oder ist für den Betrachtungszeitraum bis 2035 zu erwarten. Für den Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) und ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte innerhalb des jeweiligen Nahbereiches wird daher eine Reduzierung der Nahversorgungslagen vorgenommen.

Ohne Nahversorgungsfunktion: Des Weiteren ist einzelnen bestehenden Nahversorgungsbetrieben bereits aktuell (und künftig) keine Nahversorgungsfunktion beizumessen, da sie nicht in allen Punkten den Abgrenzungskriterien eines ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes entsprechen (siehe Kapitel 18.2). Auch solche Standorte werden mit der vorliegenden Fortschreibung nicht in das Nahversorgungskonzept aufgenommen.

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

Standorte: Mit der vorliegenden Fortschreibung werden daher folgende Bestandsstandorte nicht in das Nahversorgungskonzept aufgenommen:

Standorte ohne künftige Nahversorgungsfunktion	
Nord ▪ Pölbitz: Pölbitzer Staße, östlich Moselerstraße (LM-Discounter Aldi und Netto Marken-Discount, Getränkemarkt, Tierfachmarkt, Leerstand) Mitte ▪ Mitte-West: Konradstraße/Crimmitschauer Straße (LM-Discounter Netto MD, Fachmarkt Pfennigpfeiffer) Ost ▪ Eckersbach West: Scheffelstraße (LM-Discounter Norma) ▪ Eckersbach Ost/Auerbach: Paul-Flemming-Str. (Leerstand sowie Getränkemarkt)	West ▪ Marienthal Ost: Marienthaler Straße / Polenzstraße (LM-Discounter Aldi, Getränkemarkt, Drogeriefachmarkt Rossmann) Süd ▪ Neuplanitz: Neuplanitzer Straße (Planitz Center) ▪ Am Kreuzberg (LM-Discounter Aldi, Getränkemarkt u.a.) ▪ Bockwa: Muldestraße (LM-Discounter Aldi)

Abbildung 89: Nahversorgungskonzept Standorte ohne künftige Nahversorgungsfunktion
Quelle: Consilium GmbH

18.4 Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung

Funktion: Die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) und ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte 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 vorliegenden Gutachtens erhalten und auch künftig realisierungsfähig bleiben, sofern ihre Verkaufsfläche von nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Zwickauer Liste 120 m² nicht überschreitet (weitere Ausführungen siehe Konzentrationsziel „Fachhandel“ in Kapitel 14.3).

19. Stadtteil Mitte

19.1 Innenstadt /Mitte-Süd

Stadtteile: Der Nahbereich umfasst die Stadtteile Nr. 11 „Mitte-Innenstadt“ und Nr. 14 „Mitte-Süd“ sowie den Stadtteil Nr. 21 „Äußere Dresdner Straße/Pöhlauer Straße“, davon der westliche , gemäß der statistischen Gliederung „Stadt Zwickau Stadtteilgliederung“.

Aktuell: Im Nahbereich Innenstadt/ Mitte-Süd leben aktuell rund 4.590 Einwohner mit einem Nachfragepotenzial von rund 10,7 Mio. €, aus dem ein Bedarf von rund 2.470 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG) resultiert.

Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	4.590	10,7	2.470	3.880 (5.170)	-1.410 (-2.700)
2035	5.350	12,5	2.870	3.880 (5.170)	-1.010 (-2.300)

Abbildung 90: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Innenstadt / Mitte-Süd
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

Im Nahbereich Innenstadt/Mitte-Süd sind mehrere Betriebe vertreten, die Nahrungs- und Genussmittel im Haupt- und Nebensortiment führen, wie Edeka und Netto Marken-Discount (Katharinenstraße, Nr. 4 und 5), Lebensmittel-Fachhandel und Lebensmittel-Handwerk (wie Bäcker, Fleischer). Inmitten des Innenstadtzentrums wird zudem im ehemaligen Schocken-Kaufhaus (Hauptstraße/Marienstraße) ein Lebensmittel-Vollsortimenter realisiert (Baugenehmigung 2022, Nr. 34). Ergänzt wird das Angebot durch Randsortimente zahlreicher Betriebe, von denen dm und Müller hervortreten (D1, D2). Die Gesamtheit dieser Betriebe führen Nahrungs- und Genussmittel auf rund 5.170 m² Verkaufsfläche.

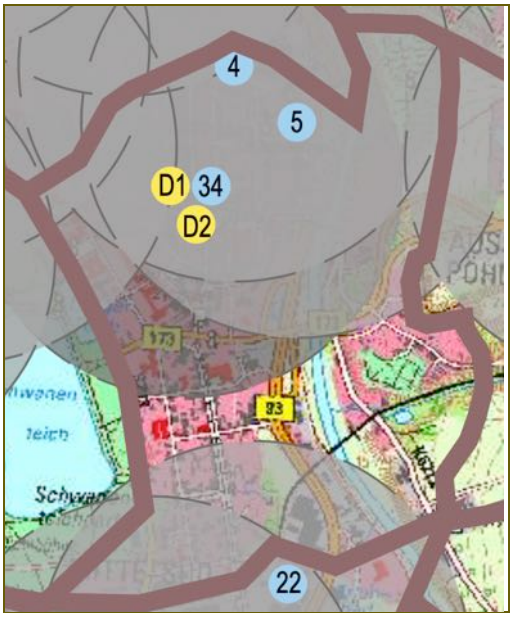


Abbildung 91: Nahbereich Innenstadt, fußläufige Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH

Für die im Innenstadtzentrum gelegenen Betriebe ist mit ihrer Lage im Herzen des Innenstadtzentrums die Verkaufsfläche an Nahrungs- und Genussmitteln nicht vollständig auf die Einwohner des Nahbereiches anzurechnen, da sie ihr Angebot verstärkt auch auf die Mittagsversorgung und auf Mitnahmeeinkäufe durch die Büro-/Verwaltungstätigen, Wochenmarktbesucher, Besucher des Innenstadtzentrums, Touristen und Studenten ausrichten. Allein die Gruppe der Büro-/Verwaltungstätigen beläuft sich auf mehr als 17.800 Personen, die zusätzlich im Innenstadtzentrum als potenzielle Kunden in Frage kommen (weitere Ausführungen siehe Kapitel 13.3). Bei den Betrieben des Innenstadtzentrums werden nur geringe Abzüge vorgenommen und rund 60% weiterhin auf den Nahbereich angerechnet. In der Zusammenschau ergeben sich für den Nahbereich rund 3.880 m² Verkaufsfläche. Bei der Gegenüberstellung aus Bedarf und Bestand ist der Nahbereich aktuell mit rund 1.410 m² Verkaufsfläche überversorgt.

Prognose 2035: Die Bevölkerung wird im Jahr 2035 voraussichtlich auf rund 5.350 Einwohner ansteigen (INSEK 2035; vgl. Kapitel 7.1). Aus der daraus resultierenden Nachfrage von rund 12,5 Mio. € ergibt sich ein Bedarf von rund 2.870 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel. Bei einer bestehenden Verkaufsfläche von rund 3.880 m² schmilzt die Überversorgung für den Nahbereich auf rund 1.010 m² ab.

Für die beiden Lebensmittelmärkte in der Katharinenstraße ist aufgrund ihrer Lage nahe am Innenstadtzentrum ebenfalls anzunehmen, dass sie für die Mittagsversorgung und Mitnahmekäufe durch Kunden aus dem Innenstadtzentrum (Büro-/Verwaltungstätige, Besucher Wochenmarkt, Touristen u. Innenstadtzentrum, Studenten etc.) aufgesucht werden, so dass für den Nahbereich in der Realität von einer deutlich geringeren Bestandsverkaufsfläche ausgegangen werden kann und lediglich eine marginale Überversorgung vorliegen dürfte.

Keine Versorgungslücken: Die Nahversorgung des Nahbereiches ist damit rechnerisch durch die Bestandsbetriebe vollständig gedeckt. Auch räumlich bestehen keine Versorgungslücken in der fußläufigen Versorgung, da die fußläufigen Einzugsgebiete der Bestandsbetriebe den Bereich „Innenstadt" vollständig abdecken. In Mitte-Süd ist zwar kein Lebensmittelmarkt ansässig, allerdings wird die fußläufige Nahversorgung durch den geplanten Lebensmittel-Vollsortimenter sowie durch die Anbieter aus dem angrenzenden Nahbereich (Sonderstandorte: Penny, denns, Globus) sichergestellt.

Nahversorgungsstrategie

Erweiterung Bestand: Die Nahversorgung des Nahbereiches ist durch die Bestandsbetriebe sowohl rechnerisch als auch räumlich vollständig gedeckt. Die beiden Bestandsbetriebe der Katharinenstraße weisen allerdings Gesamtverkaufsflächen auf, die nicht mehr den aktuellen Betreiberkonzepten und Kundenanforderungen entsprechen (Edeka Katharinenstraße unter 1.400 m² und Netto Katharinenstraße rund 800 m²). Für die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Nahversorgung soll den beiden Lebensmittelmärkten eine marktgerechte Entwicklung zugestanden werden, um den Betreiber- und Kundenbedürfnissen langfristig gerecht zu werden und sich der zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen zu können, sofern mit dem Beeinträchtigungsverbot vereinbar.

Ergänzende städtebaulich integrierte Nahversorgungslagen

Standorte Katharinenstraße: In der Katharinenstraße sind ein Lebensmittelvollsortimenter (aktuell: Edeka, Nr. 4) sowie ein Lebensmittel-Discounter (aktuell: Netto Marken-Discount, Nr. 5) vertreten. Deren Angebotsstruktur ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Zwickau) ausgerichtet und ermöglicht einen vollumfänglichen Nahversorgungseinkauf. Zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante/ -nahversorgungsrelevante Sortimente werden nur untergeordnet angeboten. Beide Standorte liegen am nördlichen Rand des Nahbereiches, eingebettet in das bevölkerungsreiche Wohnquartier der Innenstadt, das sie mit ihrem fußläufigen Einzugsgebiet vollständig abdecken. Mit Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Katharinenstraße) in unmittelbarer Nähe sind die Standorte auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile sehr gut erreichbar. Eine Einstufung als Nahversorgungszentrum scheidet insbesondere aufgrund fehlender weiterer zentraler Anbieter im unmittelbaren Anschluss an die beiden Märkte aus.

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

Beide städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte bleiben ohne Anschluss an den faktischen Bestand des Innenstadtzentrums, sind von ihm durch bauliche Zäsuren abgetrennt und folglich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ gelegen (siehe Kapitel 10.3).

Steuerungserfordernis: Die Lebensmittelmärkte (Nr. 4 und 5) führen heute zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste“, die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebes zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind, nach den Konzentrationszielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 aber im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ konzentriert werden sollen. Die Entwicklung der Lebensmittelmärkte in der Gesamtverkaufsfläche bzw. in der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente darf jedoch die Umsetzung der Konzentrationsziele („Nahversorgungsrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie der weiteren ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot).

Abbildung 92: Nahbereich Innenstadt, Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Bestandsfestschreibung Lebensmittelmarkt: Die Nahversorgungsfunktion der beiden ergänzenden, städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte begründet sich ganz wesentlich durch die Lebensmittelmärkte mit ihrem umfangreichen Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die deshalb eine Magnetwirkung für den Nahversorgungsstandort entfalten. Mit Blick auf die Funktionsfähigkeit der Nahversorgung ist daher für beide Standorte die Betriebsform „Lebensmittelmarkt“ dauerhaft zu sichern. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 24.

Abbildung 93: Nahbereich Innenstadt, Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- den Lebensmittel-Vollsortimenter (aktuell: Edeka) und
- den Lebensmittel-Vollsortimenter (aktuell: Netto Marken-Discount) und
- den weiteren Nahbereich (sofern kein Bestand vertreten: Ausschluss zentrenrelevante Sortimente).

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für

- den Lebensmittel-Vollsortimenter (Nr. 4; aktuell: Edeka) bis maximal 1.800 m² Gesamtverkaufsfläche und
- den Lebensmittel-Discounter (Nr. 5; aktuell: Netto Marken-Discount) bis maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche vereinbar. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 24.

Innenstadtzentrum

Nahversorgungsfunktion: Das Innenstadtzentrum übernimmt mit seinen Bestandsbetrieben für den Nahbereich ebenfalls eine Nahversorgungsfunktion. Diese ist dauerhaft zu erhalten, zu stärken und mit Blick auf die angestrebte Funktionsstärkung auch weiter zu entwickeln.

Steuerungserfordernis: Ein Steuerungserfordernis besteht nicht. Nach den Konzentrationszielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 sollen zentrenrelevante Sortimente sowie Fachhandelsbetriebe (Läden) und nahversorgungsrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" konzentriert werden.

Weiterer Nahbereich

Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Im weiteren Nahbereich ist in Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" auszuschließen.

Erhaltung & Entwicklung kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Im weiteren Nahbereich sind kleinflächige, nicht-strukturprägende Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vertreten (z.B. Bäcker, Zeitungsfachgeschäft), die den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadtzentrum) und die ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte in ihrer Nahversorgungsfunktion ergänzen. Diese Bestandsbetriebe sollen nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" weiterhin mit einem nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb erhalten werden. Nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" ist auch die Neuansiedlung weiterer kleinflächiger, nicht-strukturprägender dezentraler Nahversorgungsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Steuerungsaufgaben für Nahbereich Innenstadt / Mitte-Süd

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

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

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Innenstadtzentrum	Keine
Städtebaul. integr. Nahversorgungslagen (Katharinenstraße)	▪ Betriebsfestschreibung „Lebensmittelmarkt“ ▪ Lebensmittel-Vollsortimenter: maximal 1.800 m² Gesamtverkaufsfläche ▪ Lebensmittel-Discounter: maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m²nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
Weiterer Nahbereich	▪ Lebensmittelmärkte: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m²nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 94: Steuerungsaufgaben Nahbereich Innenstadt / Mitte-Süd
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

19.2 Mitte-West

Stadtteil: Der Nahbereich umfasst den Stadtteil Nr. 13 „Mitte-West".

Aktuell: Rund 4.210 Einwohner leben aktuell im Nahbereich Mitte-West mit einer Nachfrage von rund 9,8 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel. Bei einer für Zwickau anzusetzenden Flächenproduktivität von rund 4.580 € pro m² Verkaufsfläche ermittelt sich für den Nahbereich ein Bedarf von rund 2.260 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG).

Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	4.210	9,8	2.260	3.030	-770
2035	4.960	11,6	2.670	3.030	-360

Abbildung 95: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Mitte-West
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

Im Nahbereich sind mehrere Betriebe vertreten, die Nahrungs- und Genussmittel im Haupt- und Nebensortiment führen, wie Penny und Netto Marken-Discount sowie Fachmärkte, Fachhandel und Fachhandwerk (wie Bäcker, Fleischer) in Verbindung der Lebensmittelmärkte oder entlang der Bahnhofstraße etc.. Der am Lebensmittelmarktstandort „Ehemalige Markthalle" seinerzeit ansässige Lebensmittelmarkt (Norma) ist gegenwärtig geschlossen und soll künftig durch einen erweiterten Lebensmittelmarkt ersetzt werden. Das zugehörige Bebauungsplanverfahren ist noch nicht abgeschlossen, so dass dieser in den Berechnungen unberücksichtigt bleibt und die genehmigte Verkaufsfläche des geschlossenen Lebensmittelmarktes (Norma) weiterhin einfließt.

In der Zusammenschau führen diese Betriebe Nahrungs- und Genussmittel auf rund 3.030 m² Verkaufsfläche. Im Ergebnis ist der Nahbereich aktuell mit rund 770 m² Verkaufsfläche überversorgt.

Prognose 2035: Bis zum Jahr 2035 ist voraussichtlich mit einem leichten Anstieg der Bevölkerung auf rund 4.960 Einwohner zu rechnen (INSEK 2035; vgl. Kapitel 7.1). Aus der daraus resultierenden Nachfrage von rund 11,6 Mio. € ergibt sich ein Bedarf von rund 2.670 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel, der durch die Bestandsbetriebe überschritten wird. Trotz leicht steigender Bevölkerung verbleibt es bei einer leichten Überversorgung von rund 360 m².

Abbildung 96: Nahbereich Mitte-West, fußl. Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH

Keine Versorgungslücken: Die Nahversorgung des Nahbereiches ist rechnerisch damit durch die Bestandsstandorte der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (Nr. 1, 2 und 3) vollständig gedeckt. Sie decken auch räumlich den Nahbereich Mitte-West vollständig ab, so dass keine Versorgungslücken in der fußläufigen Abdeckung des Nahbereiches bestehen. Dabei überschneiden sich ihre räumlichen Einzugsgebiete deutlich. Zudem reicht im Norden das Einzugsgebiet des im benachbarten Nahbereich Mitte-Nordvorstadt ansässigen städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes „Clara-Zetkin-Straße"

(aktuell: Edeka; Nr. 7) weit in den Nahbereich hinein und führt dadurch zu deutlichen Überlagerungen im „Nahbereich Mitte-West. Das räumliche Einzugsgebiet des im benachbarten Nahbereich Mitte Nord ansässigen städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes (aktuell: Penny; Nr. 6) reicht ebenfalls in den Nahbereich hinein, streift allerdings nur marginal den nördlichen Nahbereichsrand.

Nahversorgungsstrategie

Marktsättigung & Erweiterung Bestand: Die Bestandsstandorte der strukturprägenden Lebensmittelmärkte weisen Gesamtverkaufsflächen auf, die nicht mehr den aktuellen Betreiberkonzepten und Kundenanforderungen entsprechen (aktuell: Penny Reichenbacher Straße rund 800 m² / Netto Marken-Discount Konradstraße rund 1.000 m² sowie Norma-Leerstandsfläche mit mehr als 1.000 m²). Für die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Nahversorgung soll den für die Nahversorgung geeigneten Standorten eine marktgerechte Entwicklung zugestanden werden, um den Betreiber- und Kundenbedürfnissen langfristig gerecht zu werden und sich der zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen zu können. Angesichts der bestehenden und prognostisch zu erwartenden Marktsättigung sind allerdings Prioritäten zu setzen:

1. **Entwicklung Stiftstraße/Bahnhofstraße (ehemalige Markthalle)**: Das Areal Humboldtstraße/ Bahnhofstraße/ Stiftstraße und Spiegelstraße soll künftig städtebaulich umfangreich neu geordnet werden, nachdem die ehemalige Zentralhaltestelle aufgegeben wurde. Das seinerzeitige Nutzungskonzept der ehemaligen Markthalle, die daraus resultierenden Flächenzuschnitte, inneren Raumaufteilungen, Höhenversprünge und Bewegungsflächen für die Shops und den Lebensmittelmarkt werden den modernen Betreiber- und Kundenanforderungen nicht mehr gerecht. Dies spiegelt sich in dem durchgängigen Leerstand der Shopflächen wider und drückt auf die Kundenfrequenz des Lebensmittelmarktes, so dass der Standort einer attraktiven Nahversorgungsfunktion gegenwärtig nicht mehr gerecht wird. Der städtebaulich sensible Bereich soll durch eine Nutzungsmischung inklusive Lebensmittelmarkt und unter Einbezug der denkmalgeschützten Bausubstanz entwickelt werden. Der bestehende Standort ist als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort einzustufen (siehe nachfolgend) und soll in diesem Zuge dauerhaft gesichert und den modernen Betreiber- und Kundenanforderungen entsprechend entwickelt und in diesem Zuge auf rund 1.800 m² erweitert werden. Der Standortentwicklung des Nahversorgungsstandortes ist trotz Marktsättigung oberste Priorität einzuräumen, da mit der umfassenden Umstrukturierung die Chance besteht, am Standort einen Lebensmittel-Vollsortimenter zu realisieren (geplant: Rewe), so dass anstelle der bislang monostrukturierten Versorgung durch Discounter eine Betriebstypenvielfalt aus Lebensmittel-Vollsortiment und -Discount für den Nahbereich realisiert werden kann. Hinzu tritt, dass der Standort zentral inmitten des Nahbereiches gelegen ist, sein Einzugsgebiet den gesamten Nahbereich nahezu vollständig abdeckt und eine Überlagerung mit den Einzugsgebieten von Lebensmittelmärkten der benachbarten Nahbereiche nur marginal ausfällt. Für die Entwicklung des Areals hat die Stadt Zwickau mit Beschluss von 28. Mai 2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.
2. **Entwicklung Reichenbacher Straße**: Der bestehende Standort des Lebensmittelmarktes in der Reichenbacher Straße (aktuell: Penny; Nr. 3) ist ebenfalls als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort einzustufen (siehe nachfolgend). Dieser Standort genießt ebenfalls Priorität, da er die fußläufige Nahversorgung für das Wohnquartier südlich der Reichenbacher Straße sicherstellt, die auch nach der Umstrukturierung des Nahversorgungsstandorts Bahnhofstraße von diesem nicht gewährleistet werden kann. Der ergänzende städtebaulich integrierte

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

Nahversorgungsstandort soll daher dauerhaft gesichert und den modernen Betreiber- und Kundenanforderungen entsprechend entwickelt werden. Seine aktuelle Gesamtverkaufsfläche wird diesen Anforderungen mit knapp 800 m² nicht mehr gerecht und soll aufgrund seiner Bedeutung für die Nahversorgung trotz Marktsättigung erweitert werden.

3. **Fremdkörper Konradstraße/Crimmitschauer Straße**: Der Standort (aktuell: Netto Marken-Discount, Nr. 2) ist weder als Nahversorgungszentrum noch als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort einzustufen, da es ihm an einer städtebaulichen Integration mangelt (siehe nachfolgend). Er sollte künftig planungsrechtlich nur noch im Bestand und dies lediglich für die Dauer seiner Existenz festgeschrieben werden (Fremdkörper).

In der Gesamtbetrachtung ist für den Nahbereich Mitte-West ein Abbau der Verkaufsflächenbilanz um ca. 220 m² Gesamtverkaufsfläche zu erwarten. Der geplanten Erweiterung des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes „Stiftstraße/ Bahnhofstraße ehem. Markthalle“ und der Erweiterungsoption für den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort „Reichenbacher Straße“ steht ein Verkaufsflächenabgang am Standort Konradstraße/ Crimmitschauer Straße gegenüber (ca. -920 m² VK). Auch tritt für den Standort „Stiftstraße/ Bahnhofstraße ehem. Markthalle“ nicht die gesamte Verkaufsfläche des geplanten Vollsortimenters in den Markt neu ein, sondern nur derjenige Verkaufsflächenanteil, der die Verkaufsfläche der an diesem Standort bereits bestehenden Norma-Leerstandsfläche überschreitet (ca. +700 m² VK). Die für den Bestand attestierte leichte Überversorgung von ca. 360 m² wird damit nahezu vollständig abgebaut.

Keine Neuansiedlung: Mit den beiden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten „Ehemalige Markthalle“ und „Reichenbacher Straße“ liegt eine vollständige räumliche Abdeckung in der Nahversorgung des Nahbereiches vor. In der Zusammenschau mit der aktuellen und künftigen Marktsättigung besteht daher kein Bedarf für eine Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes.

Ergänzende städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte

Standorte Stiftstraße/Bahnhofstraße & Reichenbacher Straße: Der Standort im Areal Humboldtstraße/ Bahnhofstraße/ Stiftstraße und Spiegelstraße war bis kürzlich durch einen Lebensmittel-Discounter (aktuell: Norma-Leerstand, Nr. 1) belegt, dessen Angebotsstruktur ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Zwickau) ausgerichtet war und einen vollumfänglichen Nahversorgungseinkauf ermöglicht. Zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante/ -nahversorgungsrelevante Sortimente werden nur untergeordnet angeboten. Der Standort ist zentral im Nahbereich gelegen und sein Einzugsgebiet deckt den gesamten Nahbereich nahezu vollständig ab. In seinem Umfeld werden zudem neue Nutzungen mit zusätzlichen Kundenpotenzialen entstehen, die zu einer Erhöhung der Nachfrage führen werden und den Standort zusätzlich stabilisieren werden. Mit Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs unmittelbar vor dem Objekt und in unmittelbarer Nähe (Alte Reichenbacher Straße, Bahnhofstraße) ist der Standort auch

Abbildung 97: Nahbereich Mitte-West, Bahnhofstraße
Quelle: Consilium GmbH

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

für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile sehr gut erreichbar. Eine Einstufung als Nahversorgungszentrum scheidet insbesondere aufgrund fehlender weiterer zentraler Anbieter aus.

Am Standort Reichenbacher Straße ist ebenfalls ein Lebensmittel-Discounter (aktuell: Penny, Nr. 3) ansässig. Seine Angebotsstruktur ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Zwickau) ausgerichtet und ermöglicht einen vollumfänglichen Nahversorgungseinkauf. Zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante/ -nahversorgungsrelevante Sortimente werden nur untergeordnet angeboten. Der Standort ist im Süden des Nahbereiches gelegen, nahe dem westlich anschließenden Gewerbegebiet. Er übernimmt die fußläufige Nahversorgung für das Wohnquartier südlich der Reichenbacher Straße, das weder durch andere Betriebe des Nahbereiches (z.B. Bahnhofstraße) noch durch Betriebe benachbarter Nahbereiche erreicht wird. Mit Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Reichenbacher Straße) in unmittelbarer Nähe ist der Standort auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile sehr gut erreichbar. Eine Einstufung als Nahversorgungszentrum scheidet insbesondere aufgrund fehlender weiterer zentraler Anbieter aus.

Abbildung 98: Nahbereich Mitte-West, Reichenbacher Straße
Quelle: Consilium GmbH

Steuerungserfordernis: Beide Lebensmittelmärkte führen heute zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste", die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebes zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind, nach den Konzentrationszielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 aber im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" konzentriert werden sollen. Die Entwicklung der Lebensmittelmärkte in der Gesamtverkaufsfläche bzw. in der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente darf die Umsetzung der Konzentrationsziele („Nahversorgungsrelevante Sortimente", „Fachhandel") zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie der weiteren ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot).

Bestandsfestschreibung Lebensmittelmarkt: Die Nahversorgungsfunktion der beiden ergänzenden, städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Nr. 1 und 3) begründet sich ganz wesentlich durch die Lebensmittelmärkte mit ihrem umfangreichen Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die deshalb eine Magnetwirkung für den Nahversorgungsstandort entfalten. Mit Blick auf die Funktionsfähigkeit der Nahversorgung ist daher die Betriebsform „Lebensmittelmarkt" dauerhaft zu sichern. Anderweitige Nutzungen sind durch die Beschränkung der Zulässigkeit auf einen Lebensmittelmarkt auszuschließen. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 24.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- den Lebensmittel-Vollsortimenter (Nr. 1; geplant) und
- den Lebensmittel-Discounter (Nr. 3; aktuell: Penny) und
- den weiteren Nahbereich (sofern kein Bestand vertreten: Ausschluss zentrenrelevante Sortimente).

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

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für

- den Lebensmittelmarkt-Vollsortimenter (Nr. 1; geplant) bis maximal 1.800 m² Verkaufsfläche und
- den Lebensmittel-Discounter (Nr. 3, aktuell: Penny) bis maximal 1.200 m² Verkaufsfläche vereinbar, weitere Erläuterungen siehe Kapitel 24.

Nicht-integrierte Standorte ohne künftige Nahversorgungsfunktion

Standort Konradstraße/Crimmitschauer Straße: Der Bestandsstandort wird durch einen Lebensmittel-Discounter (aktuell: Netto Marken-Discount, Nr. 2) belegt, der jedoch nur eine sehr eingeschränkte Nahversorgungsfunktion übernimmt, da weite Teile seines fußläufigen Einzugsgebietes keine Wohnnutzung umfassen, sondern andersartige Nutzungen, wie

- im eigenen Nahbereich Mitte-West das nördlich angrenzende großräumige Sportareal (Fußballfeld, Tennisplätze, Tennis-/ Badmintonhalle und Nebenanlagen), das ausgedehnte Areal der Gartenanlage „Rosenfreunde e.V.“, das gegenüberliegende großräumige Areal des Platzes der Völkerfreundschaft (Parkplatz und Grünfläche) mit dem angrenzenden Areal der Parkanlage „Rosenwiese“ und
- im benachbarten Nahbereich Mitte-Nordvorstadt das großräumige Areal bestehend aus Feuerwache, Kindertagesstätte, Gewerbebetrieb (Druckerei), die Fortsetzung der Gartenanlage „Rosenfreunde e.V.“ und mehreren Brachflächen

und erfüllt damit ganz wesentliche Kriterien eines städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes nicht.

Derjenige Anteil seines fußläufigen Einzugsgebietes, der tatsächlich eine Wohnnutzung umfasst, wird zugleich durch den Nahversorgungsstandort „Stiftstraße/ Bahnhofstraße“ (Nr. 1) vollständig abgedeckt. Anders als der Standort „Konradstraße/Crimmitschauer Straße“ ist der Nahversorgungsstandort „Stiftstraße/Bahnhofstraße“ in eine Wohnnutzung vollständig eingebettet und deckt mit seiner wesentlich zentraleren Lage innerhalb des Nahbereiches durch sein fußläufiges Einzugsgebiet vollständig eine Wohnnutzung von Gewicht ab.

Angesichts der aktuellen und prognostisch zu erwartenden Überversorgung wird im Nahbereich Mitte-West ein Abbau an Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel dringend erforderlich. Dies auch mit Blick darauf, dass die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte des Nahbereiches dauerhaft erhalten, gestärkt und ihre weitere Entwicklungsfähigkeit gesichert werden sollen. Zudem gilt es angesichts der gesamtstädtischen Überversorgung, die für die Nahversorgung entbehrlichen Standorten aus dem Nahversorgungskonzept zu entlassen (siehe Kapitel 17.4).

In der Gesamtschau ist der Bestandsstandort Konradstraße mittlerweile als städtebauliche Fehlplanung zu werten und damit aus dem künftigen Nahversorgungskonzept des Nahbereiches Mitte-West auszuschließen sowie nicht als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort einzustufen. Die seinerzeitige Einstufung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 als Nahversorgungszentrum erfolgte mit Blick auf die Zusammensetzung der Bestandsbetriebe, ist aber aufgrund seiner mangelnden Nahversorgungsfunktion nicht weiter fortzuführen. Planungsrechtlich sollten der bestehende Lebensmittelmarkt (aktuell: Netto Marken-Discount, Nr. 2) nur noch im Bestand und dies lediglich für die Dauer seiner Existenz gesichert werden (Fremdkörperfestsetzung).

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

Für den Fall, dass der Standort „Konradstraße/Crimmitschauer Straße“ aus dem Markt ausscheiden sollte, ist auch das Entstehen einer räumlichen Versorgungslücke für den Nahbereich Mitte-West ausgeschlossen, da die von ihm abgedeckten Wohnnutzungen durch die beiden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte „Stiftstraße/Bahnhofstraße“ und „Reichenbacher Straße“ abgedeckt werden. Die verbleibenden nördlichen Flächen des Nahbereiches umfassen dagegen anderweitige Nutzungen, die für die Nahversorgung nicht relevant sind (wie vorstehend zum Einzugsgebiet des Standortes Konradstraße dargelegt).

Auch würde mit seinem Abgang eine Entlastung für den Lebensmittelmarkt des benachbarten Nahbereiches Mitte-Nordvorstadt entstehen (aktuell: Edeka), da für diesen die bisherige Überlagerung ihrer fußläufigen Einzugsgebiete entfällt.

Eine Entlastung setzt auch für das Innenstadtzentrum bezogen auf die zentrelevanten Sortimente ein, da diese am Standort „Konradstraße/ Crimmitschauer Straße“ einen Schwerpunkt der weiteren Betriebe bilden (Fachmarkt).

Standort	Erläuterung
Konradstraße (LM-Discounter Netto Marken-Discount)	▪ Bestehende Überversorgung sowie prognostische Überversorgung in den kommenden Jahren im Nahbereich erfordert Verkaufsflächenrückbau ▪ Stadtweite Überversorgung sowie rückläufige Nachfrage und Kaufkraft in den kommenden Jahren erfordert Verkaufsflächenrückbau ▪ Fußläufiges Einzugsgebiet des Standortes (600m-Radius) bereits durch Nahversorgungslagen Bahnhofstraße (LM-Vollsortimenter bzw. LM-Discounter Norma) und Clara-Zetkin-Straße (LM-Vollsortimenter Edeka) abgedeckt ▪ Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen Bahnhofstraße (LM-Vollsortimenter) und Nordvorstadt (LM-Vollsortimenter Edeka) erfordert Erweiterung seiner Magneten ▪ Rückbau ist für Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen Bahnhofstraße (LM-Vollsortimenter) und Nordvorstadt (LM-Vollsortimenter Edeka) erforderlich

Abbildung 99: Nahbereich Mitte-West – Ohne Nahversorgungsfunktion
Quelle: Consilium GmbH

Potenzialfläche: Der Standort weist eine verkehrsgünstige Lage, großzügige Stellplatzanlage und ein umfassendes Baukörpervolumen auf und soll daher für den Fall einer etwaigen Standortaufgabe durch den Lebensmittelmarkt gemäß Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente“ als Potenzialfläche für den nicht-großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten gesichert werden. Ebenfalls möglich wären Nutzungen außerhalb des Einzelhandels gemäß Zulässigkeitskatalog der Baugebiete nach BauNVO.

Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Der Potenzialstandort soll gemäß Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente“ als Potenzialfläche für den nicht-großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gesichert werden.

Ausschluss Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Ansiedlung von großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu

unterbinden. Dies gilt auch für den weiteren Nahbereich (sofern Bestand vertreten: Bestandsfestschreibung zentrenrelevante Sortimente).

Fremdkörper: Mit der vorstehenden Zielstellung für den Standort wäre der Bestandsbetrieb (Lebensmittel-Discounter) künftig unzulässig. Um die Änderung und Erneuerung seiner baulichen Anlage zu ermöglichen (nicht jedoch Nutzungsänderung oder Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente), ist der Bestandsbetrieb als Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bis zu seiner Betriebsaufgabe zu sichern.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: Für den Bestandsbetrieb (Fremdkörper) ist in Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) und zwar wie folgt:

- Beschränkung nahversorgungsrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand.
- Beschränkung zentrenrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand.

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente“ als nicht-großflächige Formate zusätzlich zulässig.

Weiterer Nahbereich

Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Im weiteren Nahbereich ist in Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ auszuschließen.

Erhaltung & Entwicklung kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: An dem städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort „Reichenbacher Straße“ ist neben dem Lebensmittelmarkt auch ein Laden mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vertreten (Bäcker). Hinzu treten die Bestandsbetriebe des Nahbereiches (z.B. Konradstraße, Bahnhofstraße). Diese sollen weiterhin erhalten werden. Zusätzlich ist die Neuansiedlung weiterer kleinflächiger, nicht-strukturprägender dezentraler Nahversorgungsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Dies auch an dem städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort „Bahnhofstraße“.

Steuerungsaufgaben für Nahbereich Mitte-West

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Städtebaul. integr. Nahversorgungslagen (Bahnhofstraße/ehemalige Markthalle & Reichenbacher Straße)	▪ Betriebsfestschreibung „Lebensmittelmarkt“ ▪ Lebensmittel-Vollsortimenter: maximal 1.800 m² Gesamtverkaufsfläche ▪ Lebensmittel-Discounter: maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche

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

	▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m²nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
Ohne Nahversorgungsfunktion (Konradstraße/Crimmitschauer Straße)	Fremdkörperfestsetzung Lebensmittel-Discounter: ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m²nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig Entwicklungsfestsetzung Potenzialfläche: ▪ Betriebsfestschreibung Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m²nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente ▪ Nutzungen außerhalb des Einzelhandels gemäß Zulässigkeitskatalog der Baugebiete nach BauNVO.
Weiterer Nahbereich	▪ Lebensmittelmärkte: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m²nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 100: Steuerungsaufgaben Nahbereich Mitte-West
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

19.3 Mitte-Nord

Stadtteil: Der Nahbereich umfasst den Stadtteil Nr. 12 „Mitte-Nord".

Aktuell: Für den Nahbereich Mitte-Nord besteht auf Grundlage der aktuellen Bevölkerung ein Bedarf von rund 2.720 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG).

Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	5.060	11,8	2.720	1.500	1.220
2035	6.020	14,1	3.240	1.500	1.740

Abbildung 101: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Mitte-Nord
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

Im Nahbereich sind mehrere Betriebe vertreten, die Nahrungs- und Genussmittel im Haupt- und Nebensortiment führen, wie der Lebensmittel-Discountmarkt (aktuell: Penny), Fachhandel und Fachhandwerk (wie Bäcker, Fleischer) in Verbindung mit dem Lebensmittelmarkt oder rund um den Neumarkt und die Bosestraße mit angrenzenden Straßenabschnitten etc.. Diese Betriebe führen Nahrungs- und Genussmittel auf rund 1.500 m² Verkaufsfläche.

Im Ergebnis können die Bestandsbetriebe die Nachfrage nicht decken, so dass für den Nahbereich aktuell ein Nachholbedarf rund 1.220 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel besteht.

Prognose 2035: Für den Nahbereich wird voraussichtlich ein weiterer Bevölkerungsanstieg bis zum Jahr 2035 erwartet (INSEK 2035; vgl. Kapitel 7.1), aus dem eine zunehmende Nachfrage resultiert, die von den Bestandsbetrieben weiterhin nicht gedeckt werden kann, so dass eine Zunahme des Nachholbedarfs auf rund 1.740 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel zu erwarten ist.

Keine Versorgungslücken: Jedoch besteht trotz des rein rechnerischen Nachholbedarfs in der räumlichen fußläufigen Abdeckung (600m) keine Versorgungslücke. Der Lebensmittelmarkt (aktuell: Penny, Nr. 6) deckt den Nahbereich fast vollständig ab. Die verbleibenden Teilräume fallen gering aus und werden aus den benachbarten Nahbereichen durch die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte „Katharinenstraße" (aktuell: Edeka; Nr. 4, Netto Marken-Discount Nr. 5) und „Clara-Zetkin-Straße" (aktuell: Edeka, Nr. 7) sowie durch das Innenstadtzentrum (geplante Rewe) abgedeckt. Deren fußläufige Abdeckung reicht weit in den Nahbereich Mitte-Nord hinein und überlappen das Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes (aktuell: Penny) nahezu vollständig.

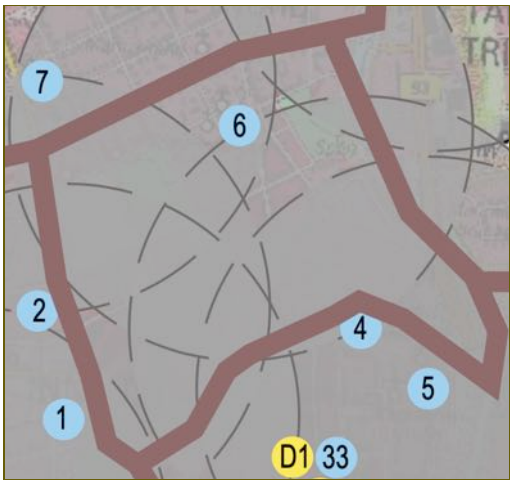


Abbildung 102: Nahbereich Mitte-Nord, fußläufige Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH

Nahversorgungsstrategie

Keine Neuansiedlung: Die Nahversorgung des Nahbereiches ist durch den Bestandsbetrieb des Nahbereiches räumlich nahezu vollständig abgedeckt und wird zusätzlich durch die städtebaulich

integrierten Nahversorgungstandorte der benachbarten Nahbereiche überlagert. Ein Bedarf für eine Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes besteht für den Nahbereich Mitte-Nord daher nicht.

Erweiterung Hölderlinstraße: Der Standort Hölderinstraße ist als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort einzuordnen (siehe nachfolgend). Sein Lebensmittelmarkt (aktuell: Penny, Nr. 6) agiert derzeit mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m² auf einem Flächenprogramm, das den aktuellen Kunden- und Betreiberanforderungen nicht mehr gerecht wird. Künftig ist mit einer Erweiterung seiner Verkaufsfläche zu rechnen, die mit Blick auf seine Versorgungsfunktion städtebaulich gewünscht ist, um den Erhalt, die Stärkung und Entwicklung des ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes dauerhaft zu sichern.

Ergänzende städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte

Standort Hölderlinstraße: Der Nahversorgung wird im Nahbereich Mitte-Nord durch den Lebensmittel-Discounter (aktuell: Penny, Nr. 6) „Hölderlinstraße" übernommen. Integriert ist zudem ein Bäcker. Die Angebotsstruktur ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Zwickau) ausgerichtet und ermöglicht einen vollumfänglichen Nahversorgungseinkauf. Zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante/ -nahversorgungsrelevante Sortimente werden nur untergeordnet angeboten. Mit seiner Lage inmitten des Nahbereiches, eingebettet in bevölkerungsreiche Wohnquartiere, deckt er den Nahbereich mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet nahezu vollständig ab. Mit Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Leipziger Straße) in unmittelbarer Nähe ist er auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile sehr gut erreichbar. Eine Einstufung als Nahversorgungszentrum scheidet insbesondere aufgrund fehlender weiterer zentraler Anbieter aus.

Steuerungserfordernis: Wie unter Kapitel 19.1 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Lebensmittelmarkt: Wie unter Kapitel 24 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- den Lebensmittel-Discounter (aktuell: Penny)
- den Laden (aktuell: Bäcker) und
- den weiteren Nahbereich (sofern kein Bestand vertreten: Ausschluss zentrenrelevante Sortimente).

Abbildung 103: Nahbereich Mitte-Nord, Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für

- den Lebensmittel-Discounter (Nr. 6; aktuell: Penny) bis maximal 1.200 m² Verkaufsfläche vereinbar. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 24.

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

Weiterer Nahbereich

Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Im weiteren Nahbereich ist in Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" auszuschließen.

Erhaltung & Entwicklung kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: An dem städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort ist neben dem Lebensmittelmarkt auch ein Laden mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vertreten (Bäcker). Hinzu treten die Bestandsbetriebe des Nahbereiches (z.B. Leipziger Straße, Neumarkt, Bosestraße). Diese sollen nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" weiterhin mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb erhalten werden. Nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" ist auch die Neuansiedlung weiterer kleinflächiger, nicht-strukturprägender dezentraler Nahversorgungsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Steuerungsaufgaben für Nahbereich Mitte-Nord

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Städtebaul. integr. Nahversorgungslagen (Hölderlinstraße)	▪ Betriebsfestschreibung „Lebensmittelmarkt" ▪ Lebensmittel-Discounter: maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m²nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
Weiterer Nahbereich	▪ Lebensmittelmärkte: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m²nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 104: Steuerungsaufgaben Nahbereich Mitte-Nord
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

19.4 Mitte-Nordvorstadt

Stadtteil: Der Nahbereich umfasst den Stadtteil Nr. 15 „Mitte-Nordvorstadt".

Aktuell: Auf Grundlage der aktuellen Bevölkerung besteht für den Nahbereich Mitte-Nordvorstadt ein Bedarf von rund 3.170 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG).

Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	6.000	13,8	3.170	1.210	1.960
2035	7.080	16,5	3.800	1.210	2.600

Abbildung 105: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Mitte-Nordvorstadt
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

Im Nahbereich werden Nahrungs- und Genussmittel im Haupt- und Nebensortiment nahezu ausschließlich durch den Edeka (zzgl. Bäcker) geführt. Im Ergebnis besteht für den Nahbereich aktuell ein Nachholbedarf rund 1.960 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel.

Prognose 2035: Für den Nahbereich wird voraussichtlich ein deutlicher Bevölkerungsanstieg erwartet (INSEK 2035; vgl. Kapitel 7.1). Der Nachholbedarf steigt danach auf rund 2.600 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel an.

Keine Versorgungslücken: Jedoch besteht trotz des rechnerischen Nachholbedarfs in der räumlichen fußläufigen Abdeckung (600m) keine Versorgungslücke. Der Lebensmittelmarkt (aktuell: Edeka, Nr. 7) deckt den Nahbereich bereits allein fast vollständig ab. Die wenigen verbleibenden Teilräume werden vom Norden her durch das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums „Pölbitz" mit seinem Nahversorger (aktuell: Lidl Nr. 8) abgedeckt. Von Süden her reicht die fußläufige Abdeckung des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes „Hölderlinstraße" (aktuell: Penny, Nr. 6) weit in den Nahbereich hinein und überlappt das Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes (aktuell Edeka) in weiten Teilen.

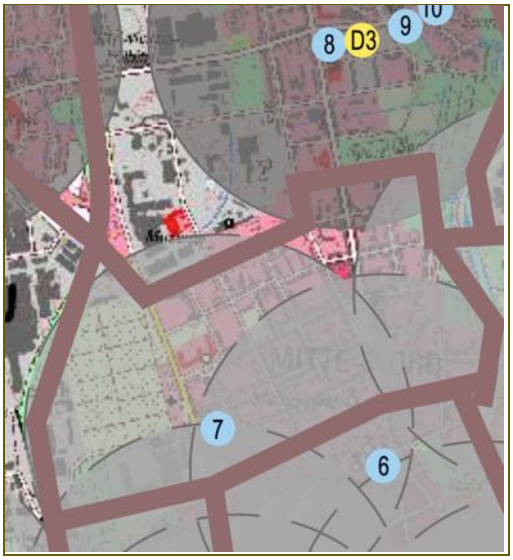


Abbildung 106: Nahbereich Mitte-Nordvorstadt, fußläufige Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH

Nahversorgungsstrategie

Keine Neuansiedlung: Die Nahversorgung des Nahbereiches ist durch den Bestandsbetrieb des Nahbereiches räumlich nahezu vollständig abgedeckt und wird zusätzlich durch die Einzugsgebiete von zwei Lebensmittelmärkten der benachbarten Nahbereiche überlagert - Nahversorgungszentrum „Pölbitz" und städtebaulich integrierte Nahversorgungstandort „Hölderlinstraße". Ein Bedarf für eine Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes besteht für den Nahbereich daher nicht.

Erweiterung Clara-Zetkin-Straße: Der Standort „Clara-Zetkin-Straße" ist als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort einzuordnen (siehe nachfolgend). Mit einer Verkaufsfläche von rund 1.400 m² weist sein Lebensmittelmarkt (aktuell: Edeka, Nr. 7) derzeit ein Flächenprogramm auf, das den aktuellen Kunden- und Betreiberanforderungen nicht mehr gerecht wird. Künftig ist mit einer Erweiterung seiner Verkaufsfläche zu rechnen, die mit Blick auf seine Versorgungsfunktion städtebaulich gewünscht ist, um den Erhalt, die Stärkung und Entwicklung des ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes dauerhaft zu sichern.

Ergänzende städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte

Standort Clara-Zetkin-Straße: Der Lebensmittel-Vollsortimenter „Clara-Zetkin-Straße" (aktuell: Edeka, Nr. 7) übernimmt als einziger Lebensmittelmarkt die Nahversorgung des Nahbereiches „Mitte-Nordvorstadt". Mit seiner Lage am Rand des Nahbereiches liegt er eingebettet in Wohnquartiere und deckt den Nahbereich mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet nahezu vollständig ab. Mit Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Crimmitschauer Straße) unmittelbar vor dem Standort ist er auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile sehr gut erreichbar. Seine Angebotsstruktur ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Zwickau) ausgerichtet und ermöglicht einen vollumfänglichen Nahversorgungseinkauf. Zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante/ -nahversorgungsrelevante Sortimente werden nur untergeordnet angeboten. Eine Einstufung als Nahversorgungszentrum scheidet insbesondere aufgrund fehlender weiterer zentraler Anbieter aus.

Steuerungserfordernis: Wie unter Kapitel 19.1 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Lebensmittelmarkt: Wie unter Kapitel 24 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- den Lebensmittel-Vollsortimenter (aktuell: Edeka) und
- den weiteren Nahbereich (sofern kein Bestand vertreten: Ausschluss zentrenrelevante Sortimente).

Abbildung 107: Nahbereich Mitte-Nordvorstadt, Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für

- den Lebensmittel-Vollsortimenter (aktuell: Edeka) bis maximal 1.800 m² Verkaufsfläche vereinbar. Weitere Ausführungen siehe Kapitel 24.

Weiterer Nahbereich

Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Im weiteren Nahbereich ist in Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" auszuschließen.

Erhaltung & Entwicklung kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: An dem städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort ist kein Laden mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vertreten. Die Neuansiedlung weiterer kleinflächiger, nicht-strukturprägender dezentraler Nahversorgungsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Steuerungsaufgaben für Nahbereich Mitte-Nordvorstadt

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Städtebaul. integr. Nahversorgungslagen (Clara-Zetkin-Straße)	▪ Betriebsfestschreibung „Lebensmittelmarkt" ▪ Lebensmittel-Vollsortimenter: maximal 1.800 m² Gesamtverkaufsfläche ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
Weiterer Nahbereich	▪ Lebensmittelmärkte: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m²nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 108: Steuerungsaufgaben Nahbereich Mitte-Nordvorstadt
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

20. Stadtteil Nord

20.1 Pölbitz

Stadtteil: Der Nahbereich umfasst den Stadtteil Nr. 31 „Pölbitz".

Aktuell & Prognose: Für den Nahbereich ist voraussichtlich eine nahezu gleichbleibende Bevölkerung zu erwarten (INSEK 2035; vgl. Kapitel 7.1). Der Bedarf liegt im Bestand bei rund 2.030 m² und prognostisch bei 1.380 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG).

Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	3.780	8,8	2.030	4.780 (8.510)	-2.750 (-6.480)
2035	2.560	6,0	1.380	4.780 (8.510)	-3.400 (-7.140)

Abbildung 109: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Pölbitz
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

Im Bestand übernehmen mehrere Betriebe die Nahversorgung, insbesondere das SB-Warenhaus (aktuell: Kaufland) am Sonderstandort „Schubertstraße" mit weiteren Betrieben in seiner Mall sowie mehrere Lebensmittel-Discounter (aktuell: Lidl, Netto Marken-Discount, Aldi, Nr. 8, 9, 10), ein Drogeriefachmarkt (aktuell: Rossmann Nr. D3), ein Getränkefachmarkt (Nr. G1) sowie weitere Betriebe des Einzelhandels und Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer). Für die Ermittlung des zu berücksichtigenden Bestandes wird für das SB-Warenhaus und die in seiner Mall ansässigen Betreibe zugrunde gelegt, dass sie größere Teile ihres Umsatzes nicht nur mit Kunden des Nahbereiches, sondern auch mit Kunden außerhalb des Nahbereiches bzw. Stadtgebietes erwirtschaftet. Für diese Betriebe wird daher nicht das vollständige Verkaufsflächenvolumen, sondern lediglich derjenige Anteil angesetzt, der sich aus dem Nahversorgungsumsatz ergibt. Das SB-Warenhaus und Center strahlen deutlich in das nördliche Umland aus und übernehmen zugleich eine Versorgung des nördlichen Stadtgebietes. Auf die Nahversorgung entfällt danach ein Anteil von rund 25%. In der Zusammenschau sind von rund 8.510 m² Verkaufsfläche für den Nahbereich rund 4.780 m² Verkaufsfläche anzusetzen.

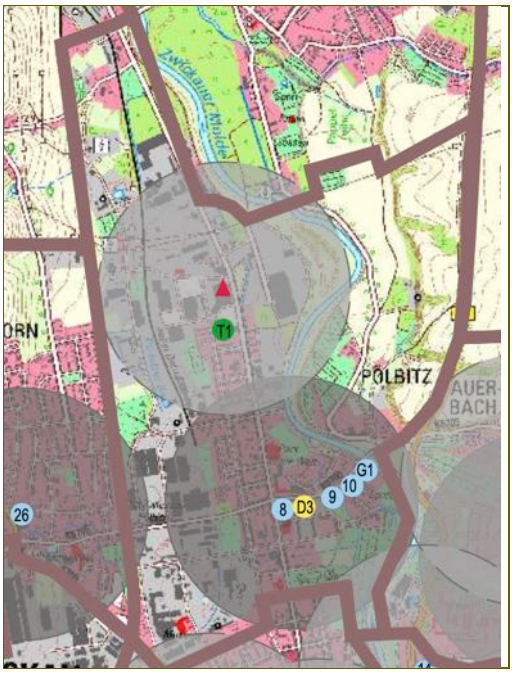


Abbildung 110: Nahbereich Pölbitz, fußläufige Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH

Selbst wenn dieser reduzierte Verkaufsflächenwert angesetzt wird, liegt für Nahrungs- und Genussmittel eine Marktsättigung mit einer deutlichen Überversorgung von rund 2.750 bzw. 3.400 m² Verkaufsfläche vor. Diese hohe Überversorgung ist auf die im Nahbereich grundsätzlich hohe Belegung durch Lebensmittelmärkte zurückzuführen.

Keine Versorgungslücke: Die Bestandsbetriebe erzielen weitestgehend eine vollständige fußläufige Abdeckung des Nahbereiches.

Nahversorgungsstrategie

Keine Neuansiedlung: Für eine Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes besteht im Nahbereich angesichts der rechnerischen Überversorgung und räumlichen fußläufigen Abdeckung des Nahbereiches kein Bedarf.

Erweiterung Lebensmittelmarkt Nahversorgungszentrum: Der Bereich rund um den Kreuzungsbereich Leipziger Straße / Pölbitzer Straße ist als Nahversorgungszentrum einzustufen (siehe nachfolgend). Dessen Magnet, der Lebensmittel-Discounter (aktuell: Lidl, Nr. 8), bleibt mit rund 1.100 m² Verkaufsfläche knapp unterhalb des für Lebensmittel-Discounter üblichen Flächenprofils zurück, so dass mit einer moderaten Erweiterung zu rechnen ist. Aufgrund seiner Magnetfunktion für das gesamte Nahversorgungszentrum hat seine Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung oberste Priorität im Nahbereich. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Stadtteil „Pölbitz" um einen der wenigen Stadtteile der Stadt Zwickau handelt, dem eine stabile Einwohneranzahl prognostiziert wird. Der Drogeriefachmarkt entspricht dagegen mit über 800 m² Verkaufsfläche den aktuellen Betreiberanforderungen; der Bedarf für eine Erweiterung ist nicht erkennbar.

Keine Erweiterung außerhalb des Nahversorgungszentrums: Mit Blick auf die Überversorgung im Nahbereich und die stadtweite Überversorgung besteht für das SB-Warenhaus (aktuell: Kaufland) und die Lebensmittel-Discounter (Nr. 9 und 10) und anderen Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln (NuG) im Haupt-/ Nebensortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Pölbitz" kein Spielraum für einen weiteren Ausbau der Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel.

Sonderstandort „Schubertstraße / Franz-Mehring-Straße Ost" (Kaufland u.a.)

Nahversorgungsfunktion: Der Sonderstandort liegt im Gewerbegebiet, deckt aber mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet den nördlichen Teil des Nahbereiches ab, der durch die anderen Lebensmittelmärkte nicht erreicht wird und übernimmt mit seinen Bestandsbetrieben für den Nahbereich eine untergeordnete, aber ergänzende Nahversorgungsfunktion. Diese ist dauerhaft zu erhalten, zu stärken und auch weiter zu entwickeln.

Steuerungserfordernis: Wie unter Kapitel 27.1 beschrieben. Für die nahversorgungsrelevanten Sortimente tritt hinzu, dass mit Blick auf die Nahversorgungsstrategie für den Nahbereich „Pölbitz" ein weiterer Ausbau der Gesamtverkaufsfläche und der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente zu unterbinden ist (Bestandsfestschreibung).

Bestandsfestschreibungen: Wie unter Kapitel 27.1 beschrieben.

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

Nahversorgungszentrum „Pölbitz“

Standort Leipziger Straße / Pölbitzer Straße: Rund um den Kreuzungsbereich Leipziger Straße / Pölbitzer Straße hat sich aus mehreren Wohn-/Büro-/Geschäftshäusern und Fachmärkten ein Nahversorgungszentrum entwickelt. Als Magneten fungieren unmittelbar am Kreuzungsbereich ein Lebensmittelmarkt (aktuell: Lidl, Nr. 8) und Drogeriefachmarkt (aktuell: Rossmann, Nr. D3) sowie das Zusammenwirken mit mehr als 10 weiteren Betriebe aus Einzelhandel, handelsnahem Handwerk, Dienstleistung und Gastronomie. Hinzu treten ergänzende Einrichtungen, wie etwa Arzt- und Therapiepraxen, Hotel, private Bildungseinrichtung etc. Die Angebotsstruktur ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste) ausgerichtet. Zentrenrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste) bleiben dem gegenüber untergeordnet. Aufgrund seiner Angebotsstruktur ermöglicht das Nahversorgungszentrum die Deckung verschiedener Bedürfnisse der Nahversorgung in einem einheitlichen Einkaufsvorgang, es bleibt aber in seiner Reichweite auf die Versorgung des eigenen Nahbereiches ausgerichtet. Hinzu treten weitere zentrale Einrichtungen wie Postagentur, Hotel, Geschäftsstelle der Sparkasse sowie mehrere private zentrale Verwaltungsnutzungen.

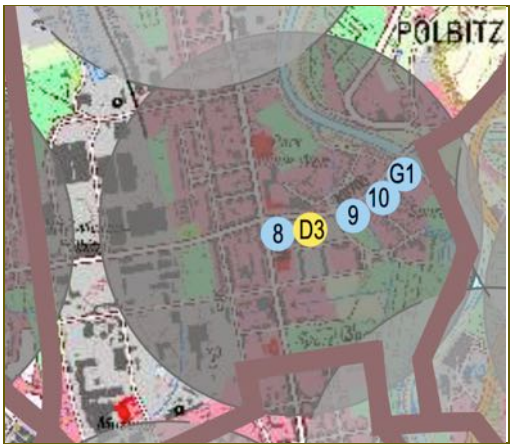


Abbildung 111: Nahbereich Pölbitz, Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Das Nahversorgungszentrum liegt zentral inmitten des Nahbereiches und eingebettet in die bevölkerungsreichen Wohnquartiere, so dass sein fußläufiges Einzugsgebiet den Nahbereich weitestgehend abdeckt. Angesichts dessen ist es zusätzlich zum PKW auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile sowohl fußläufig als auch über Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Leipziger Straße) unmittelbar vor dem Standort sehr gut erreichbar.

Zentraler Versorgungsbereich: Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Pölbitz“ folgt dem faktischen zentralen Versorgungsbereich und umfasst im Wesentlichen den aktuellen Bestand der zentralen Versorgungseinrichtungen rund um den Kreuzungsbereich Leipziger Straße/Pölbitzer Straße sowie die anschließende Bebauung entlang der Leipziger Straße.

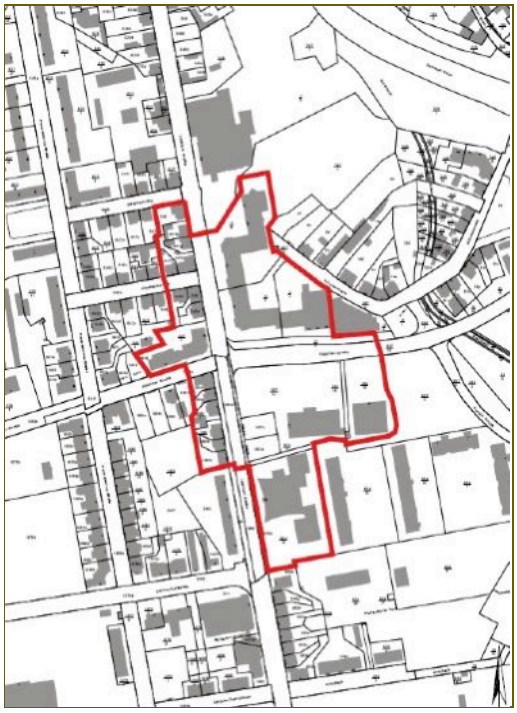


Abbildung 112: Nahbereich Pölbitz, Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage ALK Zwickau

Der Standort war bereits mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 als zentraler Versorgungsbereich bestimmt worden und wird mit der

Fortschreibung als Nahversorgungszentrum eingestuft. Die Abgrenzung wurde mit der Fortschreibung im Süden um Flächen des mittlerweile entstandenen Sanitätshauses (einschließlich Zentrale) erweitert.

Eine Reduzierung erfolgte dagegen um Flächen, die ohne eine Einzelhandelsnutzung bleiben – so wurden aus der Abgrenzung die Flächen des Konzert- und Ballhauses samt privater Grünflächen entlassen und das Gebäude „Pölbitzer Straße" (nördlich).

Ebenfalls aus der Abgrenzung entlassen wurde der Bereich entlang der Pölbitzer Straße östlich des Drogeriefachmarktes. Der unmittelbar an den Drogeriefachmarkt angrenzende Parkplatz ist langfristig zu erhalten (für südlich angrenzende Wohnblöcke; ggf. auch für Schwimmbad bei Nutzungsfortführung) und steht für Einzelhandelsnutzungen oder andere zentrale Nutzungen langfristig nicht zur Verfügung. Die anschließende Moseler Straße und die daran angrenzenden Brachflächen/Kleingärten, der Moritzbach und seine zugehörigen angrenzenden Flächen sind langfristig von einer Überbauung freizuhalten. Im Ergebnis entsteht eine räumliche Trennwirkung zwischen den noch weiter östlich entstandenen Fachmärkten und dem eigentlichen Nahversorgungszentrum, so dass ein räumlicher Anschluss der Fachmärkte an den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Pölbitz“ sowie eine funktionelle Verknüpfung mit ihm ausbleibt.

Steuerungserfordernis: Das Nahversorgungszentrum ist auf Dauer zu erhalten, zu stärken und zu entwickeln. Allerdings führen der Lebensmittelmarkt, der Drogeriefachmarkt und die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Läden) heute zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste“, die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind, aber nach den Konzentrationszielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 ebenso wie Fachhandelsbetriebe (Läden) im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ zu konzentrieren sind. Für den Lebensmittelmarkt ist eine moderate Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche bzw. Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente absehbar und mit Blick auf seine Versorgungsfunktion städtebaulich gewünscht, nur darf dies die Umsetzung der Konzentrationsziele („Nahversorgungsrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie der weiteren ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot).

Abbildung 113: Nahbereich Pölbitz, Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Abbildung 114: Nahbereich Pölbitz, Drogeriemarkt
Quelle: Consilium GmbH

Bestandsfestschreibung Lebensmittelmarkt: Die Nahversorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums begründet sich ganz wesentlich durch den großflächigen Lebensmittelmarkt mit seinem

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

umfangreichen Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die deshalb eine Magnetwirkung für das gesamte Nahversorgungszentrum entfalten. Mit Blick auf die Funktionsfähigkeit des gesamten Nahversorgungszentrums ist daher die Betriebsform „Lebensmittelmarkt" dauerhaft zu sichern. Anderweitige Nutzungen sind durch die Beschränkung der Zulässigkeit auf einen Lebensmittelmarkt auszuschließen. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 24.

Bestandsfestschreibung zentrenrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- den Lebensmittel-Discounter,
- den Drogeriefachmarkt,
- die Läden des weiteren Nahversorgungszentrums und
- den weiteren Nahbereich (sofern kein Bestand vertreten: Ausschluss zentrenrelevante Sortimente).

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für

- den Lebensmittel-Discounter (aktuell: Lidl) bis maximal 1.200 m² Verkaufsfläche vereinbar. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 24.

Bestandsfestschreibung nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- den Drogeriemarkt und
- die Läden des weiteren Nahversorgungszentrums.

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente" als nicht-großflächige Formate zusätzlich zulässig.

Nicht-integrierte Standorte ohne künftige Nahversorgungsfunktion

Standorte Pölbitzer Straße / Angerstraße: Östlich des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Pölbitz" sind zwischen der Pölbitzer Straße und Angerstraße zwei Lebensmittel-Discounter (aktuell: Aldi, Nr. 9 und Netto Marken-Discount, Nr. 10), und zwei Fachmärkte für Getränke (aktuell: Huster, Nr. G1) und Tiernahrung/-bedarf (aktuell: Zoo&Co.) sowie Lebensmittelhandwerksbetrieb (Bäcker) entstanden. Die Standorte sind allesamt nicht als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort einzustufen, da ihr fußläufiges Einzugsgebiet bereits heute (und künftig) durch den in der Zentrenhierarchie höherrangigen zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Pölbitz" vollständig überlagert wird und sie damit keine eigenständige

Abbildung 115: Nahbereich Pölbitz, Lebensmittelmarkt städtebaulich nicht integriert
Quelle: Consilium GmbH

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

Nahversorgung übernehmen. Des Weiteren stehen die Standorte aufgrund der räumlichen Trennwirkung (Parkplatz, Moseler Straße, Brachflächen/Kleingärten, Moritzbach samt angrenzender Flächen) in keinem funktionalen Zusammenhang mit dem Nahversorgungszentrum „Pölbitz". Mit Blick auf die aktuelle und prognostische noch weiter zunehmende Überversorgung sowie auf die prioritäre Erweiterung des Lebensmittelmarktes des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Pölbitz" als dessen Magnet (aktuell: Lidl) ist im Nahbereich ein Abbau der Überversorgung dringend erforderlich, um die dauerhafte Sicherung und Entwicklungsfähigkeit des Nahversorgungszentrums „Pölbitz" sicherzustellen.

Mit dem Rückbauziel des Nahversorgungskonzeptes ist zudem die stadtweit bestehende und künftig zunehmende Überversorgung abzubauen, sofern keine räumlichen Versorgungslücken bestehen oder mit Standortaufgaben entstehen werden (Rückbauziel, Kapitel 17.4). Dies wäre mit einem künftigen Abgang der vorgenannten Standorte nicht zu erwarten, da deren fußläufiges Einzugsgebiet durch das Nahversorgungszentrum vollständig abgedeckt wird. In der Zusammenschau besteht kein städtebauliches Erfordernis, trotz Marktsättigung und bleibender Überversorgung im Nahbereich und zunehmender Überversorgung in der Gesamtstadt, die Standorte als ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort einzustufen. Vielmehr sind die Standorte der beiden Lebensmittelmärkte (aktuell, Aldi, Netto Marken-Discount) und beiden Fachmärkte (aktuell: Getränke Huster, Zoo&Co.) mittlerweile als städtebauliche Fehlplanung zu werten und künftig im Bestand und dies lediglich für die Dauer seiner Existenz festzuschreiben (Fremdkörper).

Abbildung 116: Nahbereich Pölbitz, Lebensmittelmarkt städtebaulich nicht integriert
Quelle: Consilium GmbH

Standort	Erläuterung
Pölbitzer Straße / Angerstraße LM-Discounter Netto Marken-Discount, Getränkefachmarkt, Tierfachmarkt, Lebensmittel-Discounter Aldi	▪ Bestehende und prognostisch bleibende Überversorgung in den kommenden Jahren im Nahbereich erfordert Verkaufsflächenrückbau ▪ Stadtweite Überversorgung sowie rückläufige Nachfrage und Kaufkraft in den kommenden Jahren erfordert Verkaufsflächenrückbau ▪ Fußläufiges Einzugsgebiet der Standorte (600m-Radius) bereits durch Nahversorgungszentrum „Pölbitz" (LM-Vollsortimenter, Drogeriefachmarkt) abgedeckt ▪ Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Pölbitz" erfordert Erweiterung seines Magneten „LM-Discounter" ▪ Rückbau ist für Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Pölbitz" erforderlich

Abbildung 117: Nahbereich Pölbitz – Ohne Nahversorgungsfunktion
Quelle: Consilium GmbH

Potenzialfläche: Mit ihren verkehrsgünstigen Lagen und großzügigen Stellplatzanlagen könnten die Standorte für den Fall einer etwaigen Standortaufgabe durch die Lebensmittelmärkte und Fachmärkte gemäß Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente" als Potenzialfläche für den nicht-großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzend zu den Sonderstandorten gesichert werden. Zentren- und

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

nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste“ wären gemäß den Konzentrationszielen ausgeschlossen. Die Standorte ließen sich ebenfalls im Rahmen einer anderweitigen Nutzung außerhalb des Einzelhandels gemäß Zulässigkeitskatalog der Baugebiete nach BauNVO umnutzen.

Steuerungserfordernis: Nach den Konzentrationszielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 sollen zentrenrelevante Sortimente sowie Fachhandelsbetriebe (Läden, nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe) im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente an den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie ergänzend an den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten konzentriert werden.

Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Wird der Potenzialstandort ergänzend zu den Sonderstandorten vorgesehen, wäre er gemäß Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente“ als Potenzialfläche für den nicht-großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu sichern.

Ausschluss Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Ansiedlung von großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu unterbinden. Dies gilt auch für die weiteren Flächen des Potenzialstandortes (sofern Bestand vertreten: Bestandsfestschreibung zentrenrelevante Sortimente).

Fremdkörper: Mit der vorstehenden Zielstellung für den Standort wären die Bestandsbetriebe künftig unzulässig. Um die Änderung und Erneuerung ihrer baulichen Anlage zu ermöglichen (nicht jedoch Nutzungsänderung oder Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente), sind die Bestandsbetriebe als Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bis zu ihrer Betriebsaufgabe zu sichern.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: Für die Bestandsbetriebe (Fremdkörper) der beiden Lebensmittelmärkte (aktuell, Aldi, Netto Marken-Discount) und Fachmärkte (aktuell: Getränke Huster, Zoo&Co.) ist in Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) und zwar wie folgt:

- Beschränkung nahversorgungsrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand, je Betrieb.
- Beschränkung zentrenrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand, je Betrieb.

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente“ als nicht-großflächiges Format zusätzlich zulässig.

Weiterer Nahbereich

Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Im weiteren Nahbereich ist in Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot die Neuansiedlung von

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

zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ auszuschließen.

Erhaltung & Entwicklung kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Im Nahbereich sind neben den Lebensmittelmärkten auch Läden mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vertreten (Bäcker, Fleischer). Diese sollen nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ weiterhin mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb weiterhin erhalten werden. Zusätzlich ist auch die Neuansiedlung weiterer kleinflächiger, nicht-strukturprägender dezentraler Nahversorgungsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Steuerungsaufgaben für Nahbereich Pölbitz

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Nahversorgungszentrum (Leipziger Straße / Pölbitzer Straße)	▪ Betriebsfestschreibung „Lebensmittelmarkt“ ▪ Betriebsfestschreibung „Drogeriemarkt“ ▪ Betriebsfestschreibung „Wohn-Geschäftshaus“ ▪ Lebensmittel-Discounter: maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung Lebensmittel-Discounter, Drogeriefachmarkt, Läden / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung Drogeriefachmarkt, Läden (sofern über 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente) ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m²nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
Ohne Nahversorgungsfunktion (Pölbitzer Straße / Angerstraße)	Fremdkörperfestsetzung Lebensmittel-Discounter & Getränkemarkt & Tierfachmarkt: ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m²nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig Entwicklungsfestsetzung Potenzialfläche: ▪ Betriebsfestschreibung Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m²nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente ▪ Nutzungen außerhalb des Einzelhandels gemäß Zulässigkeitskatalog der Baugebiete nach BauNVO.
Sonderstandort	Siehe Kapitel 27.3
Weiterer Nahbereich	▪ Lebensmittelmärkte: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m²nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig

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

	▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 118: Steuerungsaufgaben Nahbereich Pölbitz
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

20.2 Weißenborn

Stadtteil: Der Nahbereich umfasst den Stadtteil Nr. 32 „Weißenborn".

Aktuell & Prognose: Aus der aktuellen Nachfrage resultiert für den Nahbereich „Weißenborn" ein Bedarf von rund 2.110 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG). Mit dem voraussichtlich prognostizierten Bevölkerungsanstieg (INSEK 2035; vgl. Kapitel 7.1) steigt der Bedarf auf rund 2.450 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG) an.

Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	3.930	9,2	2.110	700	1.410
2035	4.570	10,7	2.450	700	1.750

Abbildung 119: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Weißenborn
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

Der Nahbereich wird lediglich von einem Lebensmittelmarkt (aktuell: diska, Nr. 26) mit Lebensmittelbetrieb (aktuell: Biomarkt) mit Nahrungs- und Genussmitteln versorgt. Da der Lebensmittelmarkt auf reduzierter Verkaufsfläche agiert, verbleibt bis zum Jahr 2035 ein Nachholbedarf von rund 1.750 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG).

Abbildung 120: Nahbereich Weißenborn, fußläufige Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH

Keine Versorgungslücken: Aufgrund seiner günstigen Lage gelingt es dem Bestandsbetrieb (aktuell: diska, Nr. 26) eine weitestgehend lückenlose räumliche fußläufige Abdeckung (600m) der bevölkerungsreichsten Wohnquartiere des Nahbereiches. Der westlich abgerückte Teilraum bleibt außerhalb seiner fußläufigen Abdeckung, was auf die linear gedehnte Siedlungsentwicklung zurückzuführen ist.

Nahversorgungsstrategie

Erhalt und Erweiterung Nahversorgungszentrum: Das Ensemble an der Crimmitschauer Straße ist als Nahversorgungszentrum einzustufen (siehe nachfolgend). Dessen Lebensmittelmarkt verbleibt mit seinem Flächenkonzept unter 800 m² Verkaufsfläche (aktuell: diska, Nr. 26) deutlich unterhalb des mittlerweile üblichen Flächenkonzeptes, so dass eine Flächenerweiterung in den kommenden Jahren zu erwarten ist. Aufgrund seiner Magnetfunktion für das gesamte Nahversorgungszentrum hat seine Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung oberste Priorität im Nahbereich. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Stadtteil „Weißenborn" um einen der wenigen Stadtteile der Stadt Zwickau handelt, denen ein anhaltender Bevölkerungsanstieg prognostiziert wird.

Keine Neuansiedlung: Rechnerisch würde auch nach der zu erwartenden Flächenerweiterung im Nahversorgungszentrum (maximal 1.200 m² Verkaufsfläche) noch ein Nachholbedarf (von etwa 1.300 m² Verkaufsfläche) bestehen. Eine zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist allerdings mit Blick auf die räumlichen Überlagerungen mit dem Einzugsgebiet des bestehenden Lebensmittelmarktes und dessen günstigeren Lage inmitten der bevölkerungsreichen Siedlungsteile einerseits und auf die Kaufkraftabflüsse an das nahe gelegene SB-Warenhaus Pölbitz andererseits unwahrscheinlich. In der Folge ist von einer Kaufkraftabschöpfung zulasten des Nahversorgungszentrums auszugehen, die sowohl den Erhalt als auch die Entwicklung des Nahversorgungszentrums gefährden oder gar unmöglich machen würde. Von einer zusätzlichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist daher Abstand zu nehmen – auch nach Erweiterung des Lebensmittelmarktes des Nahversorgungszentrums, um dessen wirtschaftliche Tragfähigkeit dauerhaft zu sichern.

Nahversorgungszentrum „Weißenborn“

Standort Crimmitschauer Straße: Das Nahversorgungszentrum wird aus einem Einkaufszentrum und einem weiteren Baukörper in unmittelbarer Nahbarschaft gebildet. Bei dem Einkaufszentrum handelt es sich um ein zweigeschossiges Gebäude, das neben dem Lebensmittelmarkt (aktuell: diska, Nr. 26) als Magneten ca. 5 weitere Betriebe aus Einzelhandel, Dienstleistung und Freizeit umfasst. Hinzu tritt in unmittelbarer Nachbarschaft ein Wohn-/ Geschäftshaus mit ehemals Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (aktuell Leerstand). Die Angebotsstruktur ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste) ausgerichtet. Zentrenrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste) nehmen dagegen nur einen eingeschränkten Umfang ein. Ergänzend treten Büronutzungen im Obergeschoss hinzu. Aufgrund seiner Angebotsstruktur ermöglicht das Nahversorgungszentrum die Deckung verschiedener Bedürfnisse der Nahversorgung in einem einheitlichen Einkaufsvorgang, es bleibt aber in seiner Reichweite auf die Versorgung des eigenen Stadtteils ausgerichtet.

Abbildung 121: Nahbereich Weißenborn, Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Das Nahversorgungszentrum liegt zentral inmitten des Nahbereiches und eingebettet in die bevölkerungsreichen Wohnquartiere, so dass sein fußläufiges Einzugsgebiet den Nahbereich weitestgehend abdeckt. Angesichts dessen ist es zusätzlich zum PKW auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile sowohl fußläufig als auch über Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Crimmitschauer Straße) unmittelbar vor dem Standort sehr gut erreichbar.

Einkaufszentrum: Der ein- und zweieinhalbgeschossig ausgebildete Gebäudekomplex wird durch einen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt" als Hauptbetrieb geprägt. Hinzu treten weitere, deutlich in der Fläche untergeordnete Betriebe aus Einzelhandel, handelsnahen

Dienstleistungen, die als nicht-großflächige Läden vertreten sind (z.B. Zeitungsfachgeschäft etc.). In der Zusammenschau handelt es sich um ein Einkaufzentrum bzw. um[8]

- 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
- Betrieben, die aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen bzw. durch ein räumliches Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten.

Das Wohn-/Geschäftshaus Crimmitschauer Straße / Jahnstraße ergänzt das Einkaufszentrum.

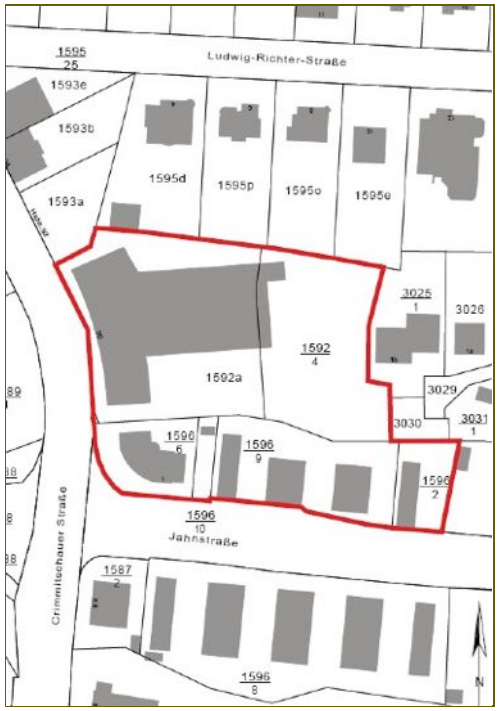


Abbildung 122: Nahbereich Weißenborn, Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage ALK Zwickau

Zentraler Versorgungsbereich: Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Weißenborn" folgt dem faktischen zentralen Versorgungsbereich und umfasst neben dem Einkaufszentrum im Wesentlichen den aktuellen Bestand der zentralen Versorgungseinrichtungen an der Crimmitschauer Straße bis zur Jahnstraße.

Der Standort war bereits mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 als zentraler Versorgungsbereich bestimmt worden und wird mit der Fortschreibung als Nahversorgungszentrum eingestuft. Die Abgrenzung wurde mit der Fortschreibung um Flächen der Jahnstraße erweitert. Hierbei handelt es sich um Grundstücksflächen, die für die Erweiterung des Nahversorgungszentrums (insbesondere des Lebensmittelmarktes) hinzugezogen werden könnten. Damit bestehen Entwicklungspotenziale innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Eine Verlagerung des Bestandsbetriebes an einen Standort außerhalb des Nahversorgungszentrums ist daher nicht erforderlich und mit Blick auf die zentrale Lage hinsichtlich der räumlichen Abdeckung der bevölkerungsintensivsten Wohnquartiere des Nahbereiches auch städtebaulich nicht gewünscht.

Steuerungserfordernis: Das Nahversorgungszentrum ist auf Dauer zu erhalten, zu stärken und zu entwickeln. Allerdings führen der Lebensmittelmarkt und die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Läden) heute zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste", die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Einkaufszentrums zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind, aber nach den Konzentrationszielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 ebenso wie Fachhandelsbetriebe (Läden) im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" zu konzentrieren sind. Für den Lebensmittelmarkt ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche bzw. Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente absehbar und mit Blick auf ihre Versorgungsfunktion städtebaulich gewünscht, nur darf dies die Umsetzung der Konzentrationsziele („Nahversorgungsrelevante Sortimente", „Fachhandel") zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum,

[8] 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

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

Nahversorgungszentren) sowie der weiteren ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot).

Bestandsfestschreibung Lebensmittelmarkt: Die Nahversorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums begründet sich ganz wesentlich durch den Lebensmittelmarkt mit seinem umfangreichen Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die deshalb eine Magnetwirkung für das gesamte Nahversorgungszentrum entfalten. Mit Blick auf die Funktionsfähigkeit des Einkaufszentrums und des gesamten Nahversorgungszentrums ist daher die Betriebsform „Lebensmittelmarkt" dauerhaft zu sichern. Anderweitige Nutzungen sind durch die Beschränkung der Zulässigkeit auf einen Lebensmittelmarkt auszuschließen. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 24.

Bestandsfestschreibung zentrenrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- den Lebensmittel-Vollsortimenter des Einkaufszentrums,
- die weiteren Läden des Einkaufszentrums,
- das Gesamtensemble „Einkaufszentrum" sowie
- die Läden des weiteren Nahversorgungszentrums und
- den weiteren Nahbereich (sofern kein Bestand vertreten: Ausschluss zentrenrelevante Sortimente).

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für

- den Lebensmittel-Vollsortimenter (aktuell: diska) bis maximal 1.800 m² Verkaufsfläche vereinbar. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 24.

Bestandsfestschreibung nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- die weiteren Läden des Einkaufszentrums,
- das Gesamtensemble „Einkaufszentrum" sowie
- die Läden des weiteren Nahversorgungszentrums.

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente" als nicht-großflächiges Format zusätzlich zulässig.

Weiterer Nahbereich

Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Im weiteren Nahbereich ist in Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" auszuschließen.

Erhaltung & Entwicklung kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: An dem städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort ist neben dem Lebensmittelmarkt auch ein Laden mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vertreten (Biomarkt). Dieser soll nach dem

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

Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ weiterhin mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb weiterhin erhalten werden. Zusätzlich ist nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ auch die Neuansiedlung weiterer kleinflächiger, nicht-strukturprägender dezentraler Nahversorgungsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Steuerungsaufgaben für Nahbereich Weißenborn

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Nahversorgungszentrum (Weißenborn)	▪ Betriebsfestschreibung „Einkaufszentrum“ ▪ Betriebsfestschreibung „Lebensmittelmarkt“ ▪ Lebensmittel-Vollsortimenter: maximal 1.800 m² Gesamtverkaufsfläche ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Einkaufszentrum als Ganzes, Lebensmittel-Vollsortimenter & Läden des Einkaufszentrums, Läden weiteres Nahversorgungszentrum / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Einkaufszentrum als Ganzes, Läden des Einkaufszentrums (sofern über 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente), Läden weiteres Nahversorgungszentrum (sofern über 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente) ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
Weiterer Nahbereich	▪ Lebensmittelmärkte: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 123: Steuerungsaufgaben Nahbereich Weißenborn
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

20.3 Mosel / Schlunzig

Stadtteil: Der Nahbereich umfasst den Stadtteil Nr. 36 „Mosel“ und Nr. 39 „Schlunzig“.

Aktuell & Prognose 2035: Für den Nahbereich besteht aktuell ein Bedarf von rund 1.160 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG). Mit dem für den Nahbereich voraussichtlich erwarteten leichten Bevölkerungsanstieg (INSEK 2035; vgl. Kapitel 7.1) wird ein leichter Anstieg des Bedarfs auf rund 1.390 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG) verbunden sein. Die Versorgung im Nahbereich übernehmen ein Lebensmittel-Discounter, Getränkemarkt und Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Fleischer), die gemeinsam den Bedarf nahezu vollständig kompensieren. Im Ergebnis ist für den Nahbereich nur ein geringer Nachholbedarf von rund 250 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel zu erwarten.

Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	2.150	5,0	1.160	1.140	<100
2035	2.590	6,0	1.390	1.140	250

Abbildung 124: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Mosel/Schlunzig
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

Versorgungslücken: Unabhängig von der rein rechnerischen Marktsättigung bestehen im Nahbereich ausgedehnte Lücken in der räumlichen fußläufigen Abdeckung (600m). Diese gelingt den bestehenden Betrieben trotz ihrer zentralen Lage selbst nicht für den Stadtteil Mosel. Hintergrund ist sein nach Westen linear ausgedehnte Siedlungsgebiet. Für den östlich gelegenen Stadtteil Schlunzig hat sich eine Versorgung ebenfalls durch die Bestandsbetriebe etabliert, ermöglicht allerdings aufgrund der entfernten Lage des Stadtteils nicht seine fußläufige Versorgung.

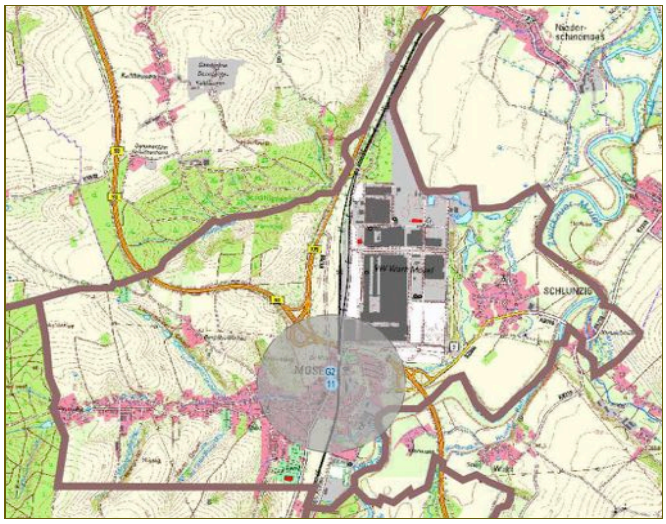


Abbildung 125: Nahbereich Mosel, fußläufige Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH

Nahversorgungsstrategie

Keine Neuansiedlung: Mit der Marktsättigung im Nahbereich besteht kein Bedarf für eine Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes in beiden Stadtteilen. Dies umfasst auch den Stadtteil Schlunzig. In ihm besteht kein Nachfragepotenzial, das die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Lebensmittelmarktes sicherstellen würde, so dass eine dortige Ansiedlung zulasten des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes „Mosel“ führen würde.

Erweiterung Mosel: Der Standort an der Glauchauer Straße ist als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort einzuordnen (siehe nachfolgend). Mit einer Verkaufsfläche von knapp über 800 m² weist sein Lebensmittelmarkt (aktuell: Norma, Nr. 11) derzeit ein Flächenprogramm auf, das den

aktuellen Kunden- und Betreiberanforderungen nicht mehr gerecht wird. Künftig ist mit einer Erweiterung seiner Verkaufsfläche zu rechnen, die mit Blick auf seine Versorgungsfunktion städtebaulich gewünscht ist, um den Erhalt, die Stärkung und Entwicklung des ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes dauerhaft zu sichern.

Ergänzende städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte

Standort Mosel: Der Lebensmittel-Discounter „Mosel" (aktuell: Norma, Nr. 11) übernimmt zusammen mit einem Getränkemarkt (Nr. G2) und dem Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer) als einziger Lebensmittelmarkt die Nahversorgung des Nahbereiches „Mosel/ Schlunzig". Mit seiner Randlage liegt er dennoch inmitten der Kernzone des Stadtteils „Mosel" und deckt die bevölkerungsstärksten Wohnquartiere des Stadtteils mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet ab. Mit Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Glauchauer Straße) in unmittelbarer Nähe ist er auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile erreichbar. Seine Angebotsstruktur ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Zwickau) ausgerichtet und ermöglicht einen vollumfänglichen Nahversorgungseinkauf. Zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante/ -nahversorgungsrelevante Sortimente werden nur untergeordnet angeboten. Eine Einstufung als Nahversorgungszentrum scheidet insbesondere aufgrund fehlender weiterer zentraler Anbieter aus.

Abbildung 126: Nahbereich Mosel, Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Steuerungserfordernis: Wie unter Kapitel 19.1 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Lebensmittelmarkt: Wie unter Kapitel 24 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- den Lebensmittel-Discounter (Nr. 11 aktuell: Norma)
- den Getränkefachmarkt (Nr. G2) und
- den weiteren Nahbereich (sofern kein Bestand vertreten: Ausschluss zentrenrelevante Sortimente).

Bestandsfestschreibung Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- den Getränkefachmarkt

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für

- den Lebensmittel-Discounter (aktuell: Norma) bis maximal 1.200 m² Verkaufsfläche vereinbar. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 24.

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

Weiterer Nahbereich

Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Im weiteren Nahbereich ist in Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" auszuschließen.

Erhaltung & Entwicklung kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: An dem städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort sind Läden mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vertreten. Diese sollen nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb erhalten werden. Zusätzlich ist nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" auch die Neuansiedlung weiterer kleinflächiger, nicht-strukturprägender dezentraler Nahversorgungsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Steuerungsaufgaben für Nahbereich Mosel/Schlunzig

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Städtebaul. integr. Nahversorgungsstandort (Mosel)	▪ Betriebsfestschreibung „Lebensmittelmarkt" ▪ Lebensmittel-Discounter: maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Lebensmittel-Discounter & Getränkemarkt / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Getränkemarkt ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
Weiterer Nahbereich	▪ Lebensmittelmärkte: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 127: Steuerungsaufgaben Nahbereich Mosel
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

20.4 Niederhohndorf, Hartmannsdorf, Oberrothenbach, Crossen, Schneppendorf

Stadtteile: Die einzelnen Nahbereiche umfassen jeweils den gleichnamigen Stadtteil

- Nr. 33 „Niederhohndorf“
- Nr. 34 „Hartmannsdorf“
- Nr. 35 „Oberrothenbach“
- Nr. 37 „Crossen“
- Nr. 38 „Schneppendorf“

Aktuell & Prognose: In allen Nahbereichen ist derzeit jeweils kein Lebensmittelmarkt mit Nahrungs- und Genussmitteln im Haupt-/ Nebensortiment vertreten. Der künftige Bedarf liegt voraussichtlich nach den Einwohnerprognosen bei einer Spanne von 100 m² bis 1.030 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG).

Niederhohndorf: Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	290	0,7	160	0	160
2035	340	0,8	180	0	180

Hartmannsdorf: Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	160	0,4	<100	0	<100
2035	200	0,5	100	0	100

Oberrothenbach: Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	660	1,5	360	0	360
2035	790	1,9	430	0	430

Crossen: Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	1.760	4,1	940	60	880
2035	2.030	4,7	1.090	60	1.030

Schneppendorf: Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	510	1,2	280	0	280
2035	590	1,4	320	0	320

Abbildung 128: Verkaufsfläche Potenzial Weitere Nahbereiche Nord
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

Nahversorgungsstrategie

Versorgungslücke hinzunehmen: Die Nachfrage fällt in allen Nahbereichen angesichts der geringen Einwohnerzahl sehr gering aus und lässt in den Nahbereichen einen rentablen Betrieb eines Lebensmittelmarktes grundsätzlich nicht zu.

Im Stadtteil Crossen entsteht zwar prognostisch ein umfangreicher Nachholbedarf, allerdings wird die Standortnachfrage durch Lebensmittelmärkte aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Sonderstandort „Schubertstraße/ Franz-Mehring-Straße“ mit dem SB-Warenhaus und weiteren periodischen Anbietern weiterhin gedämpft ausfallen.

Die Einwohner aller Nahbereiche werden auch auf Dauer darauf angewiesen sein, sich in angrenzenden Nahbereichen (z.B. Pölbitz) zu versorgen. Ergänzend können kleinflächige, nichtstrukturprägende Betriebe der dezentralen Nahversorgung die Versorgungslücke schließen, allerdings

ist auch deren wirtschaftlicher Betrieb angesichts der geringen Kaufkraft und umgebenden Wettbewerbssituation fraglich.

Weiterer Nahbereich

Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Im weiteren Nahbereich ist in Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" auszuschließen.

Erhaltung & Entwicklung kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Bestandsbetriebe sollen nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb erhalten werden. Zusätzlich ist nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" auch die Neuansiedlung weiterer kleinflächiger, nicht-strukturprägender dezentraler Nahversorgungsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Steuerungsaufgaben für Nahbereich Niederhohndorf, Hartmannsdorf, Oberrothenbach, Crossen, Schneppendorf

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Weiterer Nahbereich	▪ Lebensmittelmärkte: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 129: Steuerungsaufgaben Nahbereich Niederhohndorf, Hartmannsdorf, Oberrothenbach, Crossen, Schneppendorf
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

21. Stadtteil Ost

21.1 Eckersbach West (E1-E4)

Stadtteil: Der Nahbereich umfasst den Stadtteil Nr. 27 „Eckersbach E1-E4".

Aktuell: Auf Grundlage der aktuellen Bevölkerung besteht für den Nahbereich Eckersbach-West ein Bedarf von rund 2.400 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG).

Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	4.460	10,4	2.400	2.560	-160
2035	3.070	7,2	1.650	2.560	-910

Abbildung 130: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Eckersbach West
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

Im Nahbereich bestimmen insbesondere die Betriebe des Kosmos-Centers das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln mit Rewe, Fachhandel und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Hinzu treten im weiteren Nahbereich weitere Betriebe, wie Norma, Fachmärkte und Fachhandel etc.. Der Versorgungsgrad ist in der Zusammenschau aller Betriebe für den Nahbereich durch eine Marktsättigung mit einer Überversorgung von rund 160 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel gekennzeichnet.

Prognose 2035: Mit den Prognosen wird voraussichtlich für den Nahbereich ein deutlicher Bevölkerungsverlust erwartet (INSEK 2035; vgl. Kapitel 7.1), mit dem auch die Überversorgung auf rund 910 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel ansteigen wird.

Keine Versorgungslücken: Mit den Betrieben des Kosmos-Centers erfolgt eine nahezu lückenlose räumliche fußläufige Abdeckung (600m) des Nahbereiches (aktuell: Rewe, Nr. 13). Der weitere Lebensmittelmarkt (aktuell: Norma, Nr. 12) versorgt im Wesentlichen dasselbe fußläufige Einzugsgebiet des Kosmos-Centers. Der verbleibende östliche Teilraum des Nahbereiches wird von Osten her durch das Einzugsgebiet des Nahversorgungszentrums „Eckersbach Ost" mit seinen Nahversorgern (aktuell: diska, Nr. 15) und den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort (aktuell: Netto Marken-Discount Nr. 16) abgedeckt.

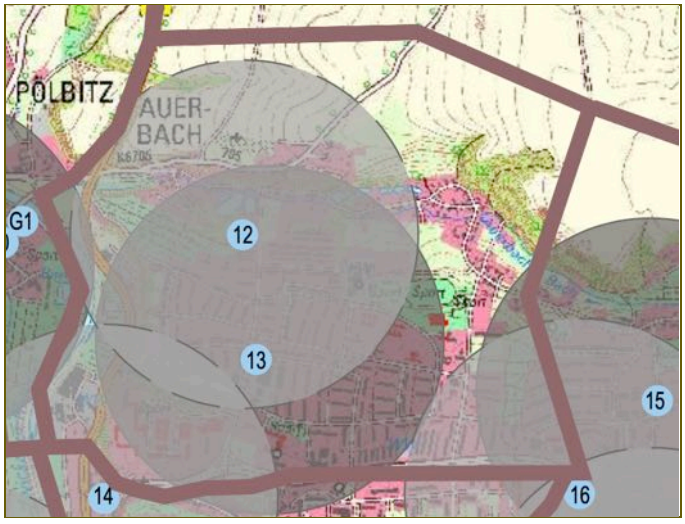


Abbildung 131: Nahbereich Eckersbach West, fußläufige Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH

Nahversorgungsstrategie

Keine Neuansiedlung: Rechnerisch besteht für den Nahbereich eine Marktsättigung mit Überversorgung, die im Zuge des zu erwartenden Bevölkerungsrückganges weiter zunehmen wird. In der räumlichen fußläufigen Abdeckung bestehen zudem keine Versorgungslücken. Ein Bedarf für eine Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes besteht für den Nahbereich daher nicht.

Erweiterung Nahversorgungszentrum: Das Ensemble des Kosmos-Centers ist als Nahversorgungszentrum einzustufen (siehe nachfolgend). Dessen Lebensmittelmarkt ist mit seinem Flächenkonzept mit rund 1.700 m² Verkaufsfläche (Nr. 13, Lebensmittelmarkt; aktuell: Rewe) bereits gut im Markt positioniert, liegt aber noch unterhalb des mittlerweile üblichen Flächenkonzeptes, so dass eine moderate Erweiterung in den kommenden Jahren zu erwarten ist. Aufgrund seiner Magnetfunktion für das gesamte Nahversorgungszentrum hat seine Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung oberste Priorität im Nahbereich.

Rückbau außerhalb Nahversorgungszentrum: Angesichts der bestehenden und mit dem Bevölkerungsverlust verbundenen zunehmenden Überversorgung, ist ein Rückbau für außerhalb des Nahversorgungszentrums gelegene Standorte erforderlich, um die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung des Nahversorgungszentrums nicht zu beeinträchtigen oder gar unmöglich zu machen. Dies dient auch der Absicherung der zu erwartenden Erweiterungen der Magneten des Nahversorgungszentrums. Hinzu tritt die Zielstellung des Nahversorgungskonzeptes, die stadtweit bestehende und künftig zunehmende Überversorgung dort abzubauen, wo keine räumlichen Versorgungslücken bestehen oder mit Standortaufgaben entstehen werden. Dies ist auch bei einer Standortaufgabe des zweiten Lebensmittelmarktes im Nahbereich (Nr. 12, aktuell: Norma) nicht zu befürchten.

Nahversorgungszentrum „Eckersbach West“ (Kosmos-Center)

Standort Nahversorgungszentrum: Das Nahversorgungszentrum wird aus einem Ensemble mehrerer Gebäude gebildet, mit dem Kosmos-Center in seiner Mitte und weiteren Baukörpern in unmittelbarer Nahbarschaft. Bei dem Kosmos-Center handelt es sich um ein zweigeschossiges Einkaufszentrum, das neben dem Lebensmittelmarkt (aktuell: Rewe, Nr. 13) als Magneten mehrere weitere Betriebe aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie umfasst. Hinzu treten in unmittelbarer Nachbarschaft weitere Wohn-/Geschäftshäuser mit Einzelhandelseinrichtungen, handelsnahen Handwerksbetrieben und Dienstleistungen sowie zentrale Einrichtungen, wie etwa das Gesundheitszentrum Eckersbach. Die Angebotsstruktur ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste) ausgerichtet. Zentrenrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste) nehmen dagegen nur einen eingeschränkten Umfang ein. Aufgrund seiner Angebotsstruktur ermöglicht es die Deckung verschiedener Bedürfnisse der Nahversorgung in einem einheitlichen Einkaufsvorgang, das Nahversorgungszentrum bleibt aber in seiner Reichweite auf die Versorgung des eigenen Stadtteils ausgerichtet.

Abbildung 132: Nahbereich Eckersbach West, Kosmos-Center (vor Umbau)
Quelle: Consilium GmbH

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

Das Nahversorgungszentrum liegt zentral inmitten des Nahbereiches und eingebettet in die bevölkerungsreichen Wohnquartiere, so dass sein fußläufiges Einzugsgebiet nahezu den vollständigen Nahbereich abdeckt. Angesichts dessen ist es zusätzlich zum PKW auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile sowohl fußläufig als auch über Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Eckersbacher Höhe) in unmittelbarer Nähe sehr gut erreichbar.

Einkaufszentrum: Bei dem Kosmos-Center handelt es sich um ein Einkaufszentrum, das durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt" als Hauptbetrieb geprägt wird. Hinzu treten weitere, deutlich in der Fläche untergeordnete Betriebe aus Einzelhandel, handelsnahem Handwerk, handelsnaher Dienstleistung und Gastronomie, die in dem Einkaufszentrum ebenfalls ansässig und als nicht-großflächige Läden vertreten sind (z.B. Bäcker, Fleischer, Zeitung, Blumen, Optik, Sanitätshaus, Apotheke, Textilien etc.). In der Zusammenschau handelt es sich um[9]

- 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
- Betrieben, die aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen bzw. durch ein räumliches Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten.

Die weiteren Baukörper ergänzen das Einkaufszentrum als Wohn-/Geschäftshäuser.

Zentraler Versorgungsbereich: Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Eckersbach West" folgt dem faktischen zentralen Versorgungsbereich und umfasst neben dem Kosmos-Center im Wesentlichen den aktuellen Bestand der zentralen Versorgungseinrichtungen rund um dieses Center an der Scheffelstraße zwischen Kosmonautenstraße und Weitblick.

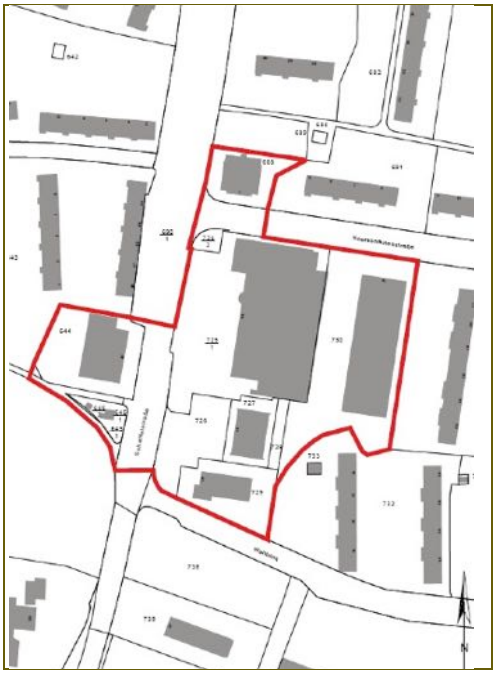


Abbildung 133: Nahbereich Eckersbach West, Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage ALK Zwickau

Der Standort war bereits mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 als zentraler Versorgungsbereich bestimmt worden und wird mit der Fortschreibung als Nahversorgungszentrum eingestuft. Die Abgrenzung wurde mit der Fortschreibung marginal um Flächen reduziert, die keine Zentrumsnutzung aufweisen (Fläche nördlich der Sparkasse).

Steuerungserfordernis: Das Nahversorgungszentrum ist auf Dauer zu erhalten, zu stärken und zu entwickeln. Allerdings führen der Lebensmittelmarkt und die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Läden) heute zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste", die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Einkaufszentrums zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind, aber nach den Konzentrationszielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 ebenso wie

[9] 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

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

Fachhandelsbetriebe (Läden) im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ zu konzentrieren sind. Für den Lebensmittelmarkt ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche bzw. Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente absehbar und mit Blick auf ihre Versorgungsfunktion städtebaulich gewünscht, nur darf dies die Umsetzung der Konzentrationsziele („Nahversorgungsrelevante Sortimente“, „Fachhandel“) zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie der weiteren ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot).

Bestandsfestschreibung Lebensmittelmarkt: Die Nahversorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums begründet sich ganz wesentlich durch den Lebensmittelmarkt mit seinem umfangreichen Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die deshalb eine Magnetwirkung für das gesamte Nahversorgungszentrum entfalten. Mit Blick auf die Funktionsfähigkeit des Einkaufszentrums und des gesamten Nahversorgungszentrums ist daher die Betriebsform „Lebensmittelmarkt“ dauerhaft zu sichern. Anderweitige Nutzungen sind durch die Beschränkung der Zulässigkeit auf einen Lebensmittelmarkt auszuschließen. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 24.

Bestandsfestschreibung zentrenrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- den Lebensmittel-Vollsortimenter des Einkaufszentrums,
- die weiteren Läden des Einkaufszentrums,
- das Gesamtensemble „Einkaufszentrum“ sowie
- die Läden des weiteren Nahversorgungszentrums und
- den weiteren Nahbereich (sofern kein Bestand vertreten: Ausschluss zentrenrelevante Sortimente).

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für

- den Lebensmittel-Vollsortimenter (aktuell: Rewe) bis maximal 1.800 m² Verkaufsfläche vereinbar. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 24.

Bestandsfestschreibung nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- die weiteren Läden des Einkaufszentrums,
- das Gesamtensemble „Einkaufszentrum“ sowie
- die Läden des weiteren Nahversorgungszentrums.

Nicht-integrierter Standort ohne künftige Nahversorgungsfunktion

Standort Scheffelstraße: Der Standort Scheffelstraße wird durch einen Lebensmittel-Discounter (aktuell: Norma, Nr. 12) belegt. Der Standort ist nicht als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort einzustufen, da sein fußläufiges Einzugsgebiet bereits heute (und künftig) durch den in der Zentrenhierarchie höherrangigen zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Eckersbach-West“ vollständig überlagert wird und er damit keine eigenständige Nahversorgung übernimmt. Angesichts der aktuellen und prognostisch steigenden Überversorgung sowie mit Blick auf die prioritäre Erweiterung der beiden Magneten des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum

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

Eckersbach West“ (Lebensmittelmarkt u.a.) ist im Nahbereich ein Abbau der Überversorgung erforderlich, um die dauerhafte Sicherung des Nahversorgungszentrums „Eckersbach-West“ zu ermöglichen.

Mit dem Rückbauziel des Nahversorgungskonzeptes ist zudem die stadtweit bestehende und künftig zunehmende Überversorgung abzubauen, sofern keine räumlichen Versorgungslücken bestehen oder mit Standortaufgaben entstehen werden (Rückbauziel, Kapitel 17.4). Dies wäre mit einem künftigen Abgang des Standortes Nr. 12 nicht zu erwarten, da sein fußläufiges Einzugsgebiet durch das Nahversorgungszentrum vollständig abgedeckt wird. In der Zusammenschau besteht kein städtebauliches Erfordernis, trotz Marktsättigung und zunehmender Überversorgung im Nahbereich und in der Gesamtstadt den Standort Nr. 12 als ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort einzustufen. Vielmehr ist der Standort mittlerweile als städtebauliche Fehlplanung zu werten und künftig im Bestand und dies lediglich für die Dauer seiner Existenz festzuschreiben (Fremdkörper).

Abbildung 134: Nahbereich Eckersbach West, Lebensmittelmarkt Scheffelstraße
Quelle: Consilium GmbH

Standort	Erläuterung
Scheffelstraße LM-Discounter Norma	▪ Bestehende Überversorgung sowie rückläufige Nachfrage und Kaufkraft in den kommenden Jahren im Nahbereich erfordert Verkaufsflächenrückbau ▪ Stadtweite Überversorgung sowie rückläufige Nachfrage und Kaufkraft in den kommenden Jahren erfordert Verkaufsflächenrückbau ▪ Fußläufiges Einzugsgebiet des Standortes (600m-Radius) bereits durch Nahversorgungszentrum „Eckersbach West“ (LM-Vollsortimenter) abgedeckt ▪ Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Eckersbach West“ erfordert Erweiterung seiner Magneten (LM-Vollsortimenter) ▪ Rückbau ist für Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Eckersbach West“ erforderlich

Abbildung 135: Nahbereich Eckersbach West – Ohne Nahversorgungsfunktion
Quelle: Consilium GmbH

Potenzialfläche: Der Standort weist eine verkehrsgünstige Lage und großzügige Stellplatzanlage auf und soll daher für den Fall einer etwaigen Standortaufgabe durch den Lebensmittelmarkt als Potenzialfläche für den nicht-großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten gesichert werden (Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente“). Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste“ wären gemäß den Konzentrationszielen ausgeschlossen. Der Standort ließe sich ebenfalls im Rahmen einer anderweitigen Nutzung außerhalb des Einzelhandels gemäß Zulässigkeitskatalog der Baugebiete nach BauNVO umnutzen.

Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Der Potenzialstandort soll gemäß Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente“ als Potenzialfläche für den nicht-großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gesichert werden.

Ausschluss Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Ansiedlung von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu unterbinden. Dies gilt auch für den weiteren Nahbereich (sofern Bestand vertreten: Bestandsfestschreibung zentrenrelevante Sortimente).

Fremdkörper: Mit der vorstehenden Zielstellung für den Standort wäre der Bestandsbetrieb künftig unzulässig. Um die Änderung und Erneuerung seiner baulichen Anlage zu ermöglichen (nicht jedoch Nutzungsänderung oder Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente), ist der Bestandsbetrieb als Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bis zu seiner Betriebsaufgabe zu sichern.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: Für den Bestandsbetrieb (Fremdkörper) ist in Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) und zwar wie folgt:

- Beschränkung nahversorgungsrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand.
- Beschränkung zentrenrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand.

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente“ als nicht-großflächiges Format zusätzlich zulässig.

Weiterer Nahbereich

Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Im weiteren Nahbereich ist in Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ auszuschließen.

Erhaltung & Entwicklung kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: In dem Nahversorgungszentrum sind neben dem Lebensmittelmarkt auch mehrere Läden mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vertreten (z.B. Bäcker, Fleischer etc.). Hinzu treten die Bestandsbetriebe des Nahbereiches (z.B. Scheffelstraße). Diese sollen nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb weiterhin erhalten werden. Zusätzlich ist nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ auch die Neuansiedlung weiterer kleinflächiger, nicht-strukturprägender dezentraler Nahversorgungsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Steuerungsaufgaben für Nahbereich Eckersbach-West

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

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

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Nahversorgungszentrum (Eckersbach-West; Kosmos-Center)	▪ Betriebsfestschreibung „Einkaufszentrum“ ▪ Betriebsfestschreibung „Lebensmittelmarkt“ ▪ Lebensmittel-Vollsortimenter: maximal 1.800 m² Gesamtverkaufsfläche ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Einkaufszentrum als Ganzes, Lebensmittel-Vollsortimenter & Läden des Einkaufszentrums, Läden weiteres Nahversorgungszentrum / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Einkaufszentrum als Ganzes & Läden des Einkaufszentrums (sofern über 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente), Läden weiteres Nahversorgungszentrum (sofern über 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente) ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
Ohne Nahversorgungsfunktion (Scheffelstraße)	Fremdkörperfestsetzung Lebensmittel-Discounter: ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m²nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig Entwicklungsfestsetzung Potenzialfläche: ▪ Betriebsfestschreibung Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente ▪ Nutzungen außerhalb des Einzelhandels gemäß Zulässigkeitskatalog der Baugebiete nach BauNVO.
Weiterer Nahbereich	▪ Lebensmittelmärkte: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m²nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 136: Steuerungsaufgaben Nahbereich Eckersbach-West
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

21.2 Eckersbach Ost (E5-I/II) / Auerbach

Stadtteil: Der Nahbereich umfasst den Stadtteil Nr. 25 „Eckersbach E 5-I“, Stadtteil Nr. 24 „Auerbach“, Stadtteil Nr. 26 „Eckersbach 5-II“, davon die Wohnquartiere östlich der Max-Planck-Straße, sowie Stadtteil 22 „Eckersbach Siedlung“, davon die Wohnquartiere nördlich der Mülsener Straße.

Aktuell: Aus der Nachfrage der Bevölkerung des Nahbereichs Eckersbach Ost resultiert ein Bedarf von rund 2.360 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG).

Im Bestand sind im Nahbereich mehrere Betriebe vertreten, die Nahrungs- und Genussmittel im Haupt- und Nebensortiment führen. Hierzu zählt vorrangig das diska-Center mit diska, Fachhandel und Lebensmittelhandwerksbetriebe, die rund 1/3 der Verkaufsfläche an Nahrungs- und Genussmitteln des Nahbereiches ausmachen. Hinzu treten weitere Betriebe, wie Netto Marken-Discount, Getränkemarkt sowie Fachmarkt Otto-Hahn-Straße etc.. Im Ergebnis verbleibt für Nahrungs- und Genussmittel ein Potenzial von rund 500 m² Verkaufsfläche.

Prognose 2035: Die Bevölkerung wird sich voraussichtlich im Nahbereich rückläufig entwickeln (INSEK 2035; vgl. Kapitel 7.1), so dass auch das Potenzial für Nahrungs- und Genussmittel weiter abschmilzt (rund 250 m² Verkaufsfläche).

Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	4.400	10,3	2.360	1.860	500
2035	3.920	9,2	2.110	1.860	250

Abbildung 137: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Eckersbach Ost/Auerbach
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

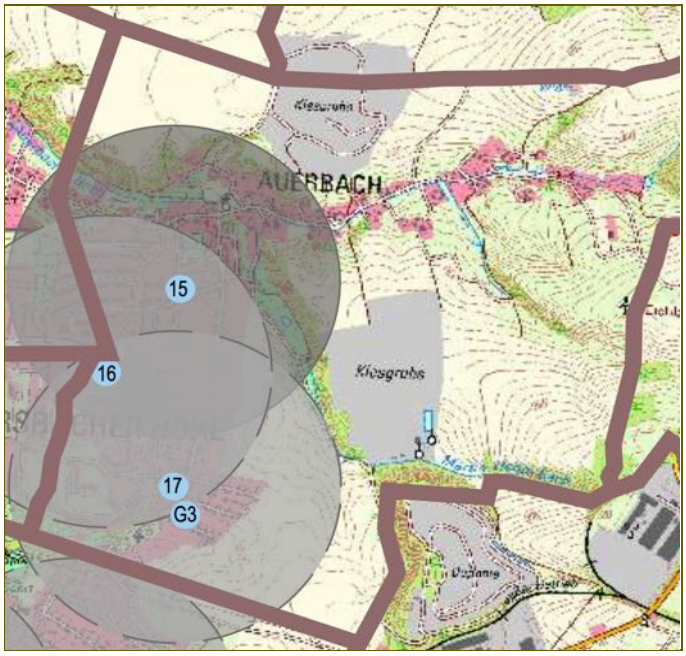


Abbildung 138: Nahbereich Eckersbach Ost, fußläufige Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH

Keine Versorgungslücken: Im Nahbereich liegt eine lückenlose fußläufige Abdeckung des Nahbereiches durch die beiden Lebensmittelmärkte in der Max-Planck-Straße (aktuell: diska; Nr. 15) und Otto-Hahn-Straße (aktuell: Netto Marken-Discount, Nr. 16) vor. Der ehemalige Lebensmittelmarkt (aktuell: Leerstand, Nr. 17) in der Paul-Fleming-Straße versorgte im Wesentlichen dasselbe fußläufige Einzugsgebiet, das die beiden anderen Standorte bereits abdecken.

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

Nahversorgungsstrategie

Keine Neuansiedlung: Im Zuge des zu erwartenden Bevölkerungsrückganges besteht für den Nahbereich rechnerisch ein geringfügiges Potenzial, das jedoch keine wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen zusätzlichen Lebensmittelmarktes gewährleistet (Marktsättigung). Mit den Bestandsbetrieben wird zudem eine räumlich fußläufige Abdeckung des Nahbereiches, so dass keine Versorgungslücken bestehen. Ein Bedarf für eine Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes besteht für den Nahbereich daher nicht.

Erweiterung Nahversorgungszentrum: Das Ensemble rund um den Lebensmittelmarkt an der Max-Planck-Straße (Nr. 15, aktuell: diska) ist als Nahversorgungszentrum einzustufen (siehe nachfolgend), dessen Magnetfunktion insbesondere im bestehenden Lebensmittelmarkt begründet liegt (aktuell: diska). Sein Flächenkonzept liegt mit knapp über 700 m² Verkaufsfläche allerdings weit unterhalb des mittlerweile üblichen Standards für Vollsortimenter, so dass eine Erweiterung in den kommenden Jahren zu erwarten ist – insbesondere mit Blick auf die jüngste Erweiterung am Standort Otto-Hahn-Straße (Nr. 16, aktuell: Netto Marken-Discount). Aufgrund seiner Magnetfunktion für das gesamte Nahversorgungszentrum „Eckersbach Ost" hat seine Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung oberste Priorität im Nahbereich.

Keine Erweiterung und Rückbau außerhalb Nahversorgungszentrum: Angesichts der mit dem Bevölkerungsverlust nahezu erreichten Marktsättigung sowie mit Blick auf die zu erwartenden Erweiterungen des Magneten des Nahversorgungszentrums, ist ein Rückbau für außerhalb des Nahversorgungszentrums gelegene Standorte erforderlich, um die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung des Nahversorgungszentrums nicht zu beeinträchtigen oder gar unmöglich zu machen. Hinzu tritt die Zielstellung des Nahversorgungskonzeptes, die stadtweit bestehende und künftig zunehmende Überversorgung dort abzubauen, wo keine räumlichen Versorgungslücken bestehen oder mit Standortaufgaben entstehen werden (siehe Kapitel 17.4). Daraus ergeben sich folgende Steuerungsaufgaben:

- Otto-Hahn-Straße: Der Standort des Lebensmittelmarktes (aktuell: Netto Marken-Discount, Nr. 16) ist als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort einzustufen (siehe nachfolgend). Aufgrund seiner Bedeutung für die Nahversorgung ist ein Rückbau des Standortes städtebaulich nicht vertretbar, allerdings ist ein weiterer Ausbau der Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen auszuschließen.
- Paul-Fleming-Straße: Dem Leerstandstandort (Nr. 17) kommt dagegen keine Nahversorgungsfunktion zu (siehe nachfolgend). Dessen Rückbau ist städtebaulich vertretbar, da keine Versorgungslücken entstehen.

Nahversorgungszentrum „Eckersbach Ost" (diska u.a.)

Standort Max-Planck-Straße: Der bestehende Standort setzt sich aus einem Ensemble mehrerer Baukörper entlang der Max-Planck-Straße zusammen. Den Magneten des Nahversorgungszentrums bildet der in seiner Mitte gelegene eingeschossige Baukörper, der neben dem Lebensmittelmarkt (aktuell: diska, Nr. 15) weitere Betriebe aus Einzelhandel und handelsnahen Handwerksbetrieben (Bäcker, Fleischer) umfasst. Hinzu treten nördlich und westlich angrenzende Baukörper, die weitere Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen, Gastronomie und weitere zentrale Einrichtungen (Arzt- und Therapiepraxen) beherbergen. Hinzu tritt der südlich abgesetzte Baukörper mit weiteren Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungen.

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

Die Angebotsstruktur ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste) ausgerichtet. Zentrenrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste) nehmen dagegen nur einen eingeschränkten Umfang ein. Aufgrund seiner Angebotsstruktur ermöglicht das Nahversorgungszentrum die Deckung verschiedener Bedürfnisse der Nahversorgung in einem einheitlichen Einkaufsvorgang, dabei bleibt es aber in seiner Reichweite auf die Versorgung des eigenen Stadtteils ausgerichtet.

Abbildung 139: Nahbereich Eckersbach Ost, diska u.a.
Quelle: Consilium GmbH

Das Nahversorgungszentrum liegt inmitten bevölkerungsreicher Wohnquartiere, so dass sein fußläufiges Einzugsgebiet nahezu den vollständigen Nahbereich abdeckt und angesichts dessen zusätzlich zum PKW auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile fußläufig sehr gut zu erreichen ist. Mit Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Sternenstraße) in unmittelbarer Nähe ist es zudem auch an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

In unmittelbarer Nachbarschaft sind andere öffentliche und private zentrale Einrichtungen vertreten, wie etwa die Kindertagesstätte „Regenbogenland" oder Oberschule „Regenbogen", sowie ein Hotel. Diese werden in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches allerdings nicht mit aufgenommen, da ansonsten auf ihren Geländen eine zusätzliche Ansiedlung weiterer Handelseinrichtungen möglich wäre.

Einkaufszentrum: Bei dem Ensemble nördlich der Salutstraße handelt es sich um ein Einkaufszentrum, das durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt" als Hauptbetrieb geprägt wird. Hinzu treten weitere, deutlich in der Fläche untergeordnete Betriebe aus Einzelhandel, handelsnahem Handwerk, handelsnaher Dienstleistung und Gastronomie, die in dem Einkaufszentrum ebenfalls ansässig und als nicht-großflächige Läden vertreten sind (z.B. Bäcker, Fleischer, Zeitung, Apotheke, Textilien, Frisör, Praxen etc.). In der Zusammenschau handelt es sich um[10]

- 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
- Betrieben, die aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen bzw. durch ein räumliches Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten.

Die weiteren Baukörper ergänzen das Einkaufszentrum als Wohn-/Geschäftshäuser.

Zentraler Versorgungsbereich: Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Eckersbach Ost" folgt dem faktischen zentralen Versorgungsbereich und umfasst neben dem diska-Center in seiner Mitte im Wesentlichen den aktuellen Bestand der zentralen Versorgungseinrichtungen rund um dieses Center an der Max-Planck-Straße und Salutstraße.

[10] 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

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

Der Standort wurde bislang nicht als zentraler Versorgungsbereich festgelegt und wird mit der Fortschreibung als Nahversorgungszentrum eingestuft.

Steuerungserfordernis: Das Nahversorgungszentrum ist auf Dauer zu erhalten, zu stärken und zu entwickeln. Allerdings führen der Lebensmittelmarkt und die nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben (Läden) heute zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste", die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Einkaufszentrums zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind, aber nach den Konzentrationszielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 ebenso wie Fachhandelsbetriebe (Läden) im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" zu konzentrieren sind. Für den Lebensmittelmarkt ist eine Erweiterung seiner Gesamtverkaufsfläche bzw. Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente absehbar und mit Blick auf seine Versorgungsfunktion städtebaulich gewünscht, nur darf dies die Umsetzung der Konzentrationsziele („Nahversorgungsrelevante Sortimente", „Fachhandel") zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie der ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot).

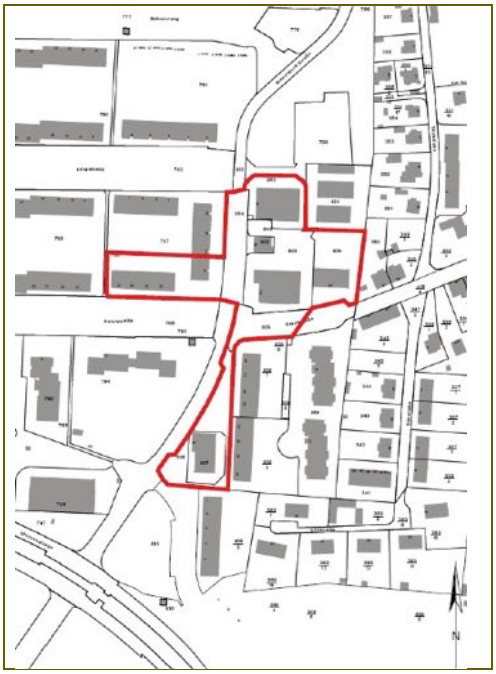


Abbildung 140: Nahbereich Eckersbach Ost, Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage ALK Zwickau

Bestandsfestschreibung Lebensmittelmarkt: Wie in Kapitel 24 erläutert.

Bestandsfestschreibung zentrenrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- den Lebensmittel-Vollsortimenter des Einkaufszentrums,
- die weiteren Läden des Einkaufszentrums,
- das Gesamtensemble „Einkaufszentrum" sowie
- die Läden des weiteren Nahversorgungszentrums
- den weiteren Nahbereich (sofern kein Bestand vertreten: Ausschluss zentrenrelevante Sortimente).

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für

- den Lebensmittel-Vollsortimenter (Nr. 15, aktuell: diska) bis maximal 1.800 m² Verkaufsfläche vereinbar. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 24.

Bestandsfestschreibung nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- die Läden des Einkaufszentrums,

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

- das Gesamtensemble „Einkaufszentrum“ sowie
- die Läden des weiteren Nahversorgungszentrums.

Ergänzende städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte

Standort Otto-Hahn-Straße: Ergänzend zum Nahversorgungszentrum übernimmt der Lebensmittel-Discounter (aktuell: Netto Marken-Discount, Nr. 16) ebenfalls Teile der Nahversorgung in Eckersbach Ost. Seine Angebotsstruktur ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Zwickau) ausgerichtet und ermöglicht einen vollumfänglichen Nahversorgungseinkauf. Zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante/ -nahversorgungsrelevante Sortimente werden nur untergeordnet angeboten. Umgeben von bevölkerungsreichen Wohnquartieren deckt er den Nahbereich mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet nahezu vollständig ab. Mit Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Sternenstraße) in unmittelbarer Nähe ist er auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile sehr gut erreichbar. Eine Einstufung als Nahversorgungszentrum scheidet insbesondere aufgrund fehlender weiterer zentraler Anbieter aus.

Abbildung 141: Nahbereich Eckersbach Ost, Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Der unmittelbar anschließende Fachmarkt (aktuell: Tedi) ist nicht Bestandteil des Nahversorgungsstandortes.

Steuerungserfordernis: Wie unter Kapitel 19.1 beschrieben. Hinzu tritt das städtebauliche Erfordernis, mit Blick auf die Nahversorgungsstrategie für den Nahbereich „Eckersbach Ost“, einen weiteren Ausbau der Gesamtverkaufsfläche und der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente für den Lebensmittelmarkt zu unterbinden (Bestandsfestschreibung).

Bestandsfestschreibung Lebensmittelmarkt: Wie unter Kapitel 24 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- den Lebensmittel-Discounter (Nr. 16, aktuell: Netto Marken-Discount) und
- den Fachmarkt (aktuell: Tedi)
- den weiteren Nahbereich (sofern kein Bestand vertreten: Ausschluss zentrenrelevante Sortimente).

Nicht-integrierter Standort ohne künftige Nahversorgungsfunktion

Standort Paul-Fleming-Straße: Der Standort des ehemaligen Lebensmittel-Discounters (aktuell: Leerstand, Nr. 17) samt Getränkemarkt (aktuell: Getränke Heiloo Nr. G3) ist nicht als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort einzustufen. Zum einen mangelt es an einer integrierten Lage,

da sein fußläufiges Einzugsgebiet lediglich den westlichen Wohnsiedlungsbereich abdeckt und ansonsten hälftig ohne eine Abdeckung weiterer Wohnbereiche bleibt. Sein Einzugsgebiet wird zudem bereits heute (und künftig) durch den in der Zentrenhierarchie höherrangigen zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Eckersbach-Ost" und den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort „Otto-Hahn-Straße" vollständig abgedeckt, so dass er damit keine eigenständige Nahversorgung übernimmt. Angesichts der erreichten Marktsättigung sowie mit Blick auf die prioritäre Erweiterung des Lebensmittelmarktes des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Eckersbach Ost" ist im Nahbereich ein Abbau der Überversorgung erforderlich, um die dauerhafte Sicherung des Nahversorgungszentrums „Eckersbach-Ost" zu ermöglichen.

Abbildung 142: Nahbereich Eckersbach Ost, Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Mit dem Rückbauziel des Nahversorgungskonzeptes ist zudem die stadtweit bestehende und künftig zunehmende Überversorgung abzubauen, sofern keine räumlichen Versorgungslücken bestehen oder mit Standortaufgaben entstehen werden (Rückbauziel, Kapitel 17.4). Dies wäre mit einem künftigen Abgang des Standortes Nr. 17 nicht zu erwarten, da sein fußläufiges Einzugsgebiet durch das Nahversorgungszentrum und den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort vollständig abgedeckt wird. In der Zusammenschau besteht kein städtebauliches Erfordernis, trotz Marktsättigung im Nahbereich und Überversorgung in der Gesamtstadt den Standort (Leerstand Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt) als ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort einzustufen. Vielmehr ist der Standort mittlerweile als städtebauliche Fehlplanung zu werten und künftig im Bestand und dies lediglich für die Dauer seiner Existenz festzuschreiben (Fremdkörper).

Standort	Erläuterung
Paul-Fleming-Straße Leerstand sowie Getränkemarkt	▪ Erreichte Marktsättigung sowie rückläufige Nachfrage und Kaufkraft in den kommenden Jahren im Nahbereich erfordert Verkaufsflächenrückbau ▪ Stadtweite Überversorgung sowie rückläufige Nachfrage und Kaufkraft in den kommenden Jahren erfordert Verkaufsflächenrückbau ▪ Nicht integriert: Einzugsgebiet umfasst nur hälftig einen Wohnsiedlungsbereich ▪ Fußläufiges Einzugsgebiet des Standortes (600m-Radius) bereits durch Nahversorgungszentrum „Eckersbach Ost" (LM-Vollsortimenter) und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort „Otto-Hahn-Straße" (LM Discounter) abgedeckt ▪ Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Eckersbach Ost" erfordert Erweiterung seines Magneten (LM-Vollsortimenter) ▪ Rückbau ist für Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Eckersbach Ost" erforderlich

Abbildung 143: Nahbereich Eckersbach Ost – Ohne Nahversorgungsfunktion
Quelle: Consilium GmbH

Potenzialfläche: Der Standort weist eine verkehrsgünstige Lage und großzügige Stellplatzanlage auf und könnte daher gemäß Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente" als Potenzialfläche für den nicht-großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzend zu den Sonderstandorten gesichert

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

werden. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste“ wären gemäß den Konzentrationszielen ausgeschlossen. Der Standort ließe sich ebenfalls im Rahmen einer anderweitigen Nutzung außerhalb des Einzelhandels gemäß Zulässigkeitskatalog der Baugebiete nach BauNVO umnutzen.

Gegenwärtig wird das Bestandsgebäude des ehemaligen Lebensmittelmarktes durch eine gewerbliche Nutzung belegt.

Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Wird der Potenzialstandort ergänzend zu den Sonderstandorten vorgesehen, wäre er gemäß Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente“ als Potenzialfläche für den nicht-großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu sichern.

Ausschluss Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Ansiedlung von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu unterbinden. Dies gilt auch für den weiteren Nahbereich (sofern Bestand vertreten: Bestandsfestschreibung zentrenrelevante Sortimente).

Fremdkörper: Mit der vorstehenden Zielstellung für den Standort wären beide Betriebstypen (Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt) künftig unzulässig. Um die Änderung und Erneuerung ihrer baulichen Anlagen zu ermöglichen (nicht jedoch Nutzungsänderung oder Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente), sind beide Bestandsflächen als Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bis zu ihrer Betriebsaufgabe zu sichern.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: Für beide Bestandsflächen (Fremdkörper) ist in Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) und zwar wie folgt:

- Beschränkung nahversorgungsrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand, je Betrieb
- Beschränkung zentrenrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand, je Betrieb.

Weiterer Nahbereich

Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Im weiteren Nahbereich ist in Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ auszuschließen.

Erhaltung & Entwicklung kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Außerhalb des Nahversorgungszentrums sind vereinzelt Bestandsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln im Haupt-/Nebensortiment ansässig (z.B. Sternenstraße). Diese sollen nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb weiterhin erhalten werden. Zusätzlich ist nach dem

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

Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ auch die Neuansiedlung weiterer kleinflächiger, nicht-strukturprägender dezentraler Nahversorgungsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Steuerungsaufgaben für Nahbereich Eckersbach-Ost

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Nahversorgungszentrum (Eckersbach-Ost)	▪ Betriebsfestschreibung „Einkaufszentrum“ ▪ Betriebsfestschreibung „Lebensmittelmarkt“ ▪ Lebensmittel-Vollsortimenter: maximal 1.800 m² Gesamtverkaufsfläche ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Einkaufszentrum als Ganzes, Lebensmittel-Vollsortimenter & Läden des Einkaufszentrums, Läden weiteres Nahversorgungszentrum / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Einkaufszentrum als Ganzes, Läden des Einkaufszentrums (sofern über 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente), Läden weiteres Nahversorgungszentrum (sofern über 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente) ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
Städteb. integr. Nahversorgungstandort (Otto-Hahn-Straße)	▪ Betriebsfestschreibung „Lebensmittelmarkt“ ▪ Lebensmittel-Discounter: maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Lebensmittel-Discounter / Bestandsfestschreibung für Fachmarkt / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Fachmarkt ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
Ohne Nahversorgungsfunktion (Paul-Fleming-Straße)	Fremdkörperfestsetzung Leerstand Lebensmittelmarkt & Getränkemarkt: ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig Entwicklungsfestsetzung Potenzialfläche: ▪ Betriebsfestschreibung Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente ▪ Nutzungen außerhalb des Einzelhandels gemäß Zulässigkeitskatalog der Baugebiete nach BauNVO.
Weiterer Nahbereich	▪ Lebensmittelmärkte: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig

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

	▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente ▪ Sonderregelung Fachmarkt Otto-Hahn-Straße (aktuell: Tedi): Bestandsfestschreibung zentrenrelevante Sortimente & nahversorgungsrelevante Sortimente

Abbildung 144: Steuerungsaufgaben Nahbereich Eckersbach-Ost
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

21.3 Eckersbach Süd (E5- II) / Trillerberg

Stadtteil: Der Nahbereich umfasst den Stadtteil Nr. 28 „Talstraße/Trillerberg" und Stadtteil Nr. 26 „Eckersbach 5-II", davon die Wohnquartiere westlich der Max-Planck-Straße.

Aktuell: Für den Nahbereich besteht derzeit ein Bedarf von rund 1.030 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG).

Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	1.920	4,5	1.030	920	110
2035	2.120	5,0	1.140	920	220

Abbildung 145: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Eckersbach Süd / Trillerberg
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

Im Bestand übernehmen ein Lebensmittelmarkt (Nr. 14) und ergänzendes Lebensmittelhandwerk (Bäcker) die Nahversorgung, die mit rund 920 m² Verkaufsfläche den Bedarf nahezu vollständig abschöpfen. Im Ergebnis liegt für Nahrungs- und Genussmittel nur noch ein geringfügiger Nachholbedarf von rund 110 m² Verkaufsfläche vor.

Prognose 2035: Mit der voraussichtlich leicht ansteigenden Bevölkerungsentwicklung (INSEK 2035; vgl. Kapitel 7.1) steigt der Nachholbedarf für Nahrungs- und Genussmittel auf rund 220 m² Verkaufsfläche weiter an, dies entspricht aber weithin einer Marktsättigung.

Versorgungslücke: Durch die randseitige Lage des Lebensmittelmarktes wird der Nahbereich durch ihn nicht vollständig fußläufig abgedeckt. Von Osten reicht allerdings das Einzugsgebiet des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes „Otto-Hahn-Straße" (Nr. 16) in den Nahbereich hinein. Dennoch verbleibt ein Teil außerhalb der fußläufigen Abdeckung.

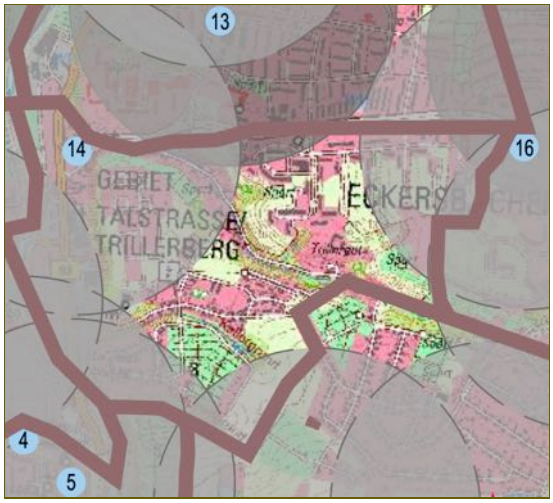


Abbildung 146: Nahbereich Eckersbach Süd, fußläufige Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH

Nahversorgungsstrategie

Keine Neuansiedlung: Rechnerisch ist für den Nahbereich eine Marktsättigung erreicht, so dass kein Bedarf für eine Ansiedlung eines zusätzlichen

Lebensmittelmarktes im Nahbereich besteht. Dies wäre auch mit Blick auf die bestehende räumliche Versorgungslücke nicht gerechtfertigt. Hierfür müsste der Bestandsbetrieb in eine zentralere Lage inmitten des Nahbereiches verlagert werden, was jedoch wegen mangelnder Flächenpotenziale und der damit verbundenen Standort-/ Erreichbarkeitsnachteile gegenüber den benachbarten Nahversorgungstandorten mittelfristig unwahrscheinlich ist.

Erhalt und Entwicklung Scheffelstraße: Der Standort Scheffelstraße ist als ergänzender städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandort einzustufen (siehe nachfolgend). Wie vorstehend erläutert, ist eine Verlagerung des Standortes in zentralere Lage des Nahbereiches ausgeschlossen. Insoweit ist der Standort dauerhaft zu sichern. Der Lebensmittelmarkt wurde im Jahr 2020/2021 unter Berücksichtigung der alten Kubatur realisiert, weist mit rund 1.100 m² Verkaufsfläche jedoch noch ein Flächenprofil auf, das unterhalb der durchschnittlichen Standardwerte liegt, so dass zwar nicht kurzfristig, aber auf Sicht mit einer Erweiterung zu rechnen ist. Diese ist angesichts seiner Versorgungsfunktion städtebaulich gewünscht.

Ergänzende städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte

Standort Scheffelstraße: Der Lebensmittel-Discounter „Eckersbach Süd" (Nr. 14, aktuell: Netto Marken-Discount) übernimmt als einziger Lebensmittelmarkt die Nahversorgung des Nahbereiches „Eckersbach Süd". Sein fußläufiges Einzugsbereich umfasst den überwiegenden Teil des Nahbereiches. Eine zentralere Lage des Standortes innerhalb des Nahbereiches ist aufgrund mangelnder Flächen und wegen baurechtlicher Schranken nicht realisierbar, so dass der abgedeckte räumliche Versorgungsgrad hinzunehmen ist. Seine Angebotsstruktur ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Zwickau) ausgerichtet und ermöglicht einen vollumfänglichen Nahversorgungseinkauf. Zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante/ -nahversorgungsrelevante Sortimente werden nur untergeordnet angeboten. Eine Einstufung als Nahversorgungszentrum scheidet insbesondere aufgrund fehlender weiterer zentraler Anbieter aus.

Steuerungserfordernis: Wie unter Kapitel 19.1 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Lebensmittelmarkt: Wie unter Kapitel 24 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- den Lebensmittel-Discounter (Nr. 14, aktuell: Netto Marken-Discount) und
- den weiteren Nahbereich (sofern kein Bestand vertreten: Ausschluss zentrenrelevante Sortimente).

Abbildung 147: Nahbereich Eckersbach-Süd, Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für

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

- den Lebensmittel-Discounter (Nr. 14, aktuell: Netto Marken-Discount) bis maximal 1.200 m² Verkaufsfläche vereinbar.

Weiterer Nahbereich

Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Im weiteren Nahbereich ist in Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" auszuschließen.

Erhaltung & Entwicklung kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Läden mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind sowohl an dem städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort (Bäcker) als auch im weiteren Nahbereich vertreten (Fachhandel). Dieser soll weiterhin erhalten werden. Zusätzlich ist nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" die Neuansiedlung weiterer kleinflächiger, nicht-strukturprägender dezentraler Nahversorgungsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Steuerungsaufgaben für Nahbereich Eckersbach-Süd

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Städtebaul. integr. Nahversorgungsstandort (Scheffelstraße)	▪ Betriebsfestschreibung „Lebensmittelmarkt" ▪ Lebensmittel-Discounter: maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Lebensmittel-Discounter / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m²nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
Weiterer Nahbereich	▪ Lebensmittelmärkte: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 148: Steuerungsaufgaben Nahbereich Eckersbach-Süd
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

21.4 Eckersbach Siedlung / Äußere Dresdener Straße, Pöhlauer Straße

Stadtteil: Der Nahbereich umfasst den Stadtteil Nr. 22 „Eckersbach Siedlung“ sowie aus dem Stadtteil 21 „Äußere Dresdener Straße/Pöhlauer Straße“ die durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereiche.

Aktuell & Prognose: Für den Nahbereich besteht derzeit ein Bedarf von rund 730 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG) und prognostisch voraussichtlich aufgrund eines deutlichen Bevölkerungsanstieges (INSEK 2035; vgl. Kapitel 7.1) von rund 880 m² Verkaufsfläche.

Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	1.360	3,2	730	1.630 (7.180)	-900 (-6.450)
2035	1.640	3,8	880	1.630 (7.180)	-750 (-6.300)

Abbildung 149: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Eckersbach Siedlung / Äußere Dresdener Straße, Pöhlauer Straße
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

Im Bestand übernehmen mehrere Betriebe die Nahversorgung, insbesondere das SB-Warenhaus (aktuell: Kaufland; rotes Dreieck) mit weiteren Betrieben in seiner Mall sowie ein Lebensmittel-Discounter (aktuell: Aldi, Nr. 18), Getränkemarkt (G8) und ergänzendes Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer). Für die Ermittlung des zu berücksichtigenden Bestandes wird für das SB-Warenhaus und die in seiner Mall ansässigen Betreibe zugrunde gelegt, dass sie größere Teile ihres Umsatzes nicht nur mit Kunden des Nahbereiches, sondern auch mit Kunden außerhalb des Nahbereiches bzw. Stadtgebietes erwirtschaftet. Für diese Betriebe wird daher nicht das vollständige Verkaufsflächenvolumen, sondern lediglich derjenige Anteil angesetzt, der sich aus dem Nahversorgungsumsatz ergibt. Das SB-Warenhaus und Center strahlen deutlich in das östliche Umland aus und übernehmen zugleich eine Versorgung des östlichen Stadtgebietes. Auf die Nahversorgung entfällt danach ein Anteil von rund 10%. In der Zusammenschau sind von rund 7.180 m² Verkaufsfläche rund 1.630 m² Verkaufsfläche für den Nahbereich anzusetzen.

Selbst wenn dieser für das SB-Warenhaus reduzierte Verkaufsflächenwert angesetzt wird, liegt für Nahrungs- und Genussmittel eine deutlich Überversorgung (Marktsättigung) von rund 900 m² bzw. prognostisch von rund 750 m² Verkaufsfläche vor. Diese Überversorgung ist auf das SB-Warenhaus sowie die im Nahbereich grundsätzlich geringe Einwohnerschaft zurückzuführen.

Keine Versorgungslücke: Die Bestandsbetriebe erzielen auch räumlich weitestgehend eine vollständige fußläufige Abdeckung des Nahbereiches.

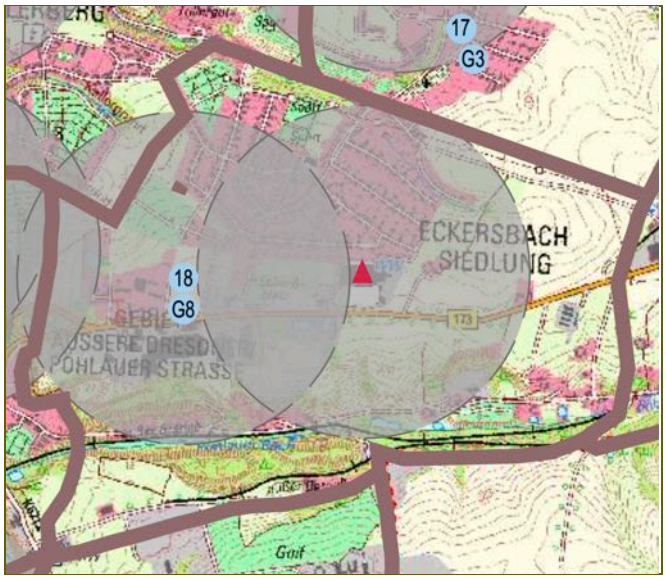


Abbildung 150: Nahbereich Eckersbach Siedlung, fußläufige Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH

Nahversorgungsstrategie

Keine Neuansiedlung: Für eine Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes besteht im Nahbereich angesichts der rechnerischen Überversorgung und räumlichen fußläufigen Abdeckung des Nahbereiches kein Bedarf.

Keine Erweiterung: Mit Blick auf die Überversorgung im Nahbereich und die stadtweite Überversorgung besteht für das SB-Warenhaus (aktuell: Kaufland), den Lebensmittel-Discounter (aktuell: Aldi, Nr. 5) und Getränkemarkt (Nr. G8) kein Spielraum für einen weiteren Ausbau der Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel.

Sonderstandort „Äußere Dresdner Straße" (Kaufland u.a.)

Nahversorgungsfunktion: Der Sonderstandort liegt unmittelbar am Rand der Wohnschwerpunkte des Nahbereiches und deckt mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet weite Teile des Nahbereiches ab und übernimmt mit seinen Bestandsbetrieben für den Nahbereich eine bedeutende Nahversorgungsfunktion. Diese ist dauerhaft zu erhalten, zu stärken und mit Blick auf die angestrebte Funktionsstärkung auch weiter zu entwickeln – allerdings unter Beachtung des Beeinträchtigungsverbotes.

Steuerungserfordernis: Wie unter Kapitel 29 beschrieben. Für die nahversorgungsrelevanten Sortimente tritt hinzu, dass mit Blick auf die Nahversorgungsstrategie für den Nahbereich „Eckersbach Siedlung" ein weiterer Ausbau der Gesamtverkaufsfläche und der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente zu unterbinden ist (Bestandsfestschreibung).

Bestandsfestschreibungen: Wie unter Kapitel 29 beschrieben.

Ergänzende städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte

Standort Lerchenweg: Der Lebensmittel-Discounter im Lerchenweg (aktuell: Aldi, Nr. 18) mit Getränkemarkt (G8) und Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer) ergänzt den Sonderstandort in der Nahversorgung und deckt zusätzlich die westlichen Teile der Nahversorgung in Eckersbach Siedlung ab. Sein Einzugsgebiet überlagert sich zwar stark mit dem des Sonderstandortes, allerdings stellt er mit seinem Betriebstypen eine Alternative zum Einkaufen im Einkaufszentrum des Sonderstandortes dar. Die Angebotsstruktur des Nahversorgungsstandortes ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Zwickau) ausgerichtet und ermöglicht einen vollumfänglichen Nahversorgungseinkauf. Zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante/ -nahversorgungsrelevante Sortimente werden nur untergeordnet angeboten. Er grenzt an mehrere Wohnquartiere des Nahbereiches an und deckt mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet weite Teile des Nahbereiches ab. Mit Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Lerchenweg) in unmittelbarer Nähe ist er auch für nicht-

Abbildung 151: Nahbereich Eckersbach Siedlung, Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

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

motorisierte Bevölkerungsteile sehr gut erreichbar. Eine Einstufung als Nahversorgungszentrum scheidet insbesondere aufgrund fehlender weiterer zentraler Anbieter aus.

Steuerungserfordernis: Wie unter Kapitel 19.1 beschrieben. Für die nahversorgungsrelevanten Sortimente tritt hinzu, dass mit Blick auf die Nahversorgungsstrategie für den Nahbereich „Eckersbach Siedlung" ein weiterer Ausbau der Gesamtverkaufsfläche und der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente für den Lebensmittel-Discounter zu unterbinden ist (Bestandsfestschreibung).

Bestandsfestschreibung Lebensmittelmarkt: Wie unter Kapitel 24 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- den Lebensmittel-Discounter (aktuell: Aldi),
- den Getränkefachmarkt und
- den weiteren Nahbereich (sofern kein Bestand vertreten: Ausschluss zentrenrelevante Sortimente).

Weiterer Nahbereich

Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Im weiteren Nahbereich ist in Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" auszuschließen.

Erhaltung & Entwicklung kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Läden mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind im weiteren Nahbereich vertreten (Bäcker). Diese sollen nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" weiterhin mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb erhalten werden. Zusätzlich ist nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" auch die Neuansiedlung weiterer kleinflächiger, nicht-strukturprägender dezentraler Nahversorgungsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Steuerungsaufgaben für Nahbereich Eckersbach-Siedlung

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Städtebaul. integr. Nahversorgungsstandort (Lerchenweg)	▪ Betriebsfestschreibung „Lebensmittelmarkt" ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Lebensmittel-Discounter / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Lebensmittel-Discounter und Getränkefachmarkt ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig

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

Sonderstandort	Siehe Kapitel 29.
Weiterer Nahbereich	▪ Lebensmittelmärkte: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 152: Steuerungsaufgaben Nahbereich Eckersbach-Siedlung
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

21.5 Pöhlau

Stadtteil: Der Nahbereich umfasst den Stadtteil Nr. 23 „Pöhlau".

Aktuell & Prognose: Im Nahbereich „Pöhlau" ist derzeit kein Betrieb mit Nahrungs- und Genussmitteln im Haupt-/ Nebensortiment vertreten. Für die Einwohner des Nahbereiches ermittelt sich ein Bedarf von 320 bzw. 390 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG).

Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	600	1,4	320	0	320
2035	720	1,7	390	0	390

Abbildung 153: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Pöhlau
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

Nahversorgungsstrategie

Versorgungslücke hinzunehmen: Das Nachfragepotenzial fällt angesichts der geringen Einwohnerzahl sehr gering aus und lässt einen rentablen Betrieb eines Lebensmittelmarktes grundsätzlich nicht zu. Die Einwohner des Nahbereiches werden auch auf Dauer darauf angewiesen sein, sich in angrenzenden Nahbereichen – insbesondere Eckersbach Siedlung – zu versorgen. Ergänzend können kleinflächige, nicht-strukturprägende Betriebe der dezentralen Nahversorgung die Versorgungslücke schließen, allerdings ist auch deren wirtschaftlicher Betrieb angesichts der geringen Kaufkraft und umgebenden Wettbewerbssituation fraglich.

Weiterer Nahbereich

Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Im weiteren Nahbereich ist in Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" auszuschließen.

Erhaltung & Entwicklung kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Bestandsbetriebe sollen nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" weiterhin mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche

je Betrieb erhalten werden. Zusätzlich ist nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ auch die Neuansiedlung weiterer kleinflächiger, nicht-strukturprägender dezentraler Nahversorgungsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Steuerungsaufgaben für Nahbereich Pöhlau

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Nahbereich	▪ Lebensmittelmärkte: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 154: Steuerungsaufgaben Nahbereich Pöhlau
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

22. Stadtteil West

22.1 Marienthal Ost

Stadtteil: Der Nahbereich umfasst den Stadtteil Nr. 42 „Marienthal Ost" sowie den Stadtteil 43 „Marienthal West", davon die Wohnquartiere östlich des Brander Weges und in dessen Verlängerung östlich des Sportplatzes (z.B. Bertolt-Brecht-Straße und Lion-Feuchtwanger-Straße).

Aktuell & Prognose: Der Nahbereich umfasst sehr einwohnerintensive Wohnquartiere, für die jedoch in den kommenden Jahren voraussichtlich eine stark abnehmende Bevölkerung prognostiziert wird (INSEK 2035; vgl. Kapitel 7.1). Liegt der Bedarf aktuell bei rund 4.790 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG), sinkt sie künftig deutlich auf bis zu 3.360 m².

Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	8.900	20,8	4.790	4.470 (5.620)	320 (-830)
2035	6.250	14,6	3.360	4.470 (5.620)	-1.110 (-2.260)

Abbildung 155: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Marienthal Ost
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

Im Bestand übernehmen mehrere Betriebe die Nahversorgung, insbesondere das SB-Warenhaus (aktuell: Kaufland) sowie mehrere Lebensmittelmärkte (aktuell: Lidl, Aldi, Konsum), ein Drogeriefachmarkt (aktuell: Rossmann), zwei Getränkefachmärkte sowie weitere Betriebe des Einzelhandels und Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer). Für die Ermittlung des zu berücksichtigenden Bestandes wird für das SB-Warenhaus zugrunde gelegt, dass es größere Teile ihres Umsatzes nicht nur mit Kunden des Nahbereiches, sondern auch mit Kunden außerhalb des Nahbereiches bzw. Stadtgebietes erwirtschaftet. Für das SB-Warenhaus wird daher nicht das vollständige Verkaufsflächenvolumen, sondern lediglich derjenige Anteil angesetzt, der sich aus dem Nahversorgungsumsatz ergibt. Mit Blick darauf, dass im westlichen Umland im Pleissen-Center ein weiteres SB-Warenhaus in Nähe der Stadtgrenze vertreten ist und es sich um ein weniger flächenintensives SB-Warenhaus handelt, übernimmt das SB-Warenhaus lediglich eine Versorgung des westlichen Stadtgebietes und ist von einer stärkeren Nahversorgungsorientierung

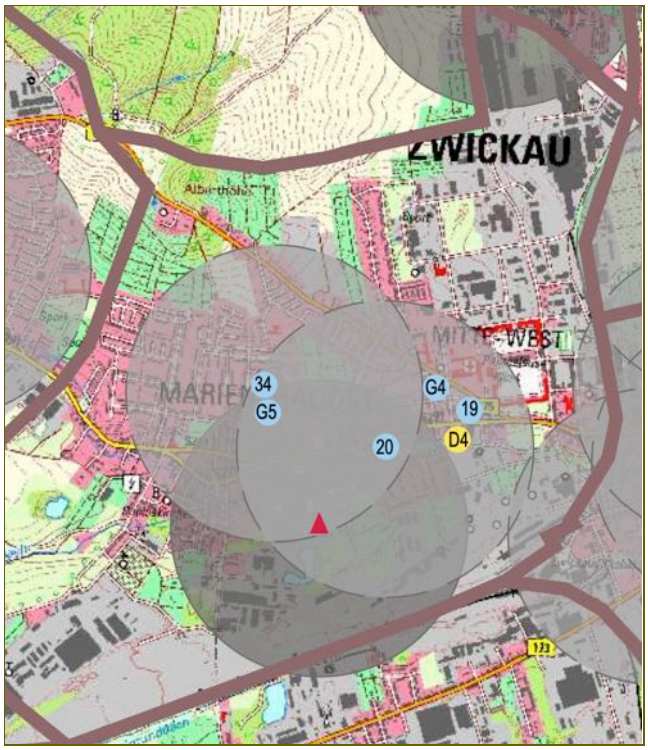


Abbildung 156: Nahbereich Marienthal Ost, fußläufige Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH

auszugehen. Auf die Nahversorgung entfällt danach ein Anteil von rund 50%. In der Zusammenschau sind von rund 5.620 m² Verkaufsfläche rund 4.470 m² Verkaufsfläche für den Nahbereich anzusetzen.

Bei diesem für das SB-Warenhaus reduzierten Verkaufsflächenwert liegt für Nahrungs- und Genussmittel im Bestand noch ein geringfügiger Nachholbedarf von rund 320 m² Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln vor. Bis zum Jahr 2035 wird dieser allerdings in eine Überversorgung von rund 1.110 m² Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln umschlagen (Marktsättigung).

Geringe Versorgungslücke: Durch die Bestandsbetriebe wird der Nahbereich nahezu vollständig fußläufig abgedeckt. Eine räumliche Versorgungslücke besteht lediglich für geringe Flächen des westlichen Teilbereiches.

Nahversorgungsstrategie

Bestandssicherung Nahversorgungszentrum: Das Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird vorrangig durch das SB-Warenhaus bestimmt, das um ca. 5 kleinteilige Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln im Haupt- oder Nebensortiment ergänzt wird. Mit der künftigen Überversorgung bietet sich kein Spielraum für einen weiteren Ausbau der Nahrungs- und Genussmittel für das SB-Warenhaus, dies auch mit Blick auf die stadtweite Überversorgung mit Verkaufsflächen beim Betriebstypen SB-Warenhaus (Bestandsfestschreibung). Eine Bestandsfestschreibung dient zugleich der Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung der städtebaulich intergierten Nahversorgungsstandorte Julius-Seifert-Straße und Luisenstraße (Beeinträchtigungsverbot).

Erweiterung Julius-Seifert-Straße: Das bestehende Ensemble aus Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt in der Julius-Seifert-Straße ist als ergänzender städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandort einzuordnen (siehe nachfolgend). Dessen Magnet, der Lebensmittel-Vollsortimenter (aktuell: Konsum, Nr. 34), bleibt mit weniger als 1.000 m² Verkaufsfläche unterhalb des für Lebensmittel-Vollsortimenter üblichen Flächenprofils zurück, so dass künftig mit einer moderaten Erweiterung zu rechnen ist. Aufgrund seiner Versorgungsfunktion für den Nahbereich hat seine Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung Priorität im Nahbereich, darf jedoch die Entwicklungsziele für den städtebaulich intergierten Nahversorgungsstandort Luisenstraße nicht konterkarieren (Beeinträchtigungsverbot).

Erweiterung Luisenstraße: Der Kreuzungsbereich Marienthaler Straße / Luisenstraße ist als ergänzender städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandort einzuordnen (siehe nachfolgend). Dessen Magnet, der Lebensmittel-Discounter (aktuell: Lidl, Nr. 20), bleibt mit rund 1.000 m² Verkaufsfläche unterhalb des für Lebensmittel-Discounter üblichen Flächenprofils zurück, so dass künftig mit einer moderaten Erweiterung zu rechnen ist. Aufgrund seiner Versorgungsfunktion für den Nahbereich hat seine Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung Priorität im Nahbereich, darf jedoch die Entwicklungsziele für den städtebaulich intergierten Nahversorgungsstandort Julius-Seifert-Straße nicht konterkarieren (Beeinträchtigungsverbot).

Keine Neuansiedlung und Erweiterung außerhalb des Nahversorgungszentrums und Nahversorgungsstandortes Julius-Seifert-Straße und Luisenstraße: Mit den verstehenden prioritären Erweiterungen in den beiden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten Julius-Seifert-Straße und Luisenstraße ist jegliches Nachfragepotenzial ausgeschöpft. Eine Neuansiedlung oder Erweiterung bestehender Märkte (z.B. Aldi, Rossmann, Fristo) im Nahbereich würde die Erhaltung, Stärkung und weitere

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

Entwicklungsfähigkeit dieser beiden Nahversorgungsstandorte sowie des im Nahversorgungszentrum ansässigen SB-Warenhauses beeinträchtigen oder gar unmöglich machen. Daher besteht im Nahbereich kein Spielraum für einen weiteren Ausbau der Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel, d.h. weder für eine zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im weiteren Nahbereich noch für eine Erweiterung bestehender Märkte (z.B. Aldi, Rossmann, Fristo) im weiteren Nahbereich.

Nahversorgungszentrum „Marienthal Ost“

Standort Antonstraße / Marienthaler Straße: Das gewachsene Nahversorgungszentrum hat sich im ursprünglichen Siedlungskern entlang der Antonstraße und Marienthaler Straße entwickelt und umfasst auch den Bereich entlang der Bernhardtstraße bis Kaufland. Die Grundstücksparzellierung und Bebauungsstruktur ist historisch bedingt überwiegend kleinstrukturiert und durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt. Als Magneten fungieren insbesondere das SB-Warenhaus (aktuell: Kaufland; rotes Dreieck) sowie die Anbieter des periodischen Bedarfs, wie Bäcker, Fleischer, Postagentur, Sparkasse etc., sowie das Zusammenwirken aus mehr als 40 Betrieben aus Einzelhandel, handelsnahem Handwerk, Dienstleistung und Gastronomie. Die Angebotsstruktur ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste) ausgerichtet. Zentrenrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste) bleiben dem gegenüber untergeordnet. Aufgrund seiner Angebotsstruktur ermöglicht das Nahversorgungszentrum die Deckung verschiedener Bedürfnisse der Nahversorgung in einem einheitlichen Einkaufsvorgang, es bleibt aber in seiner Reichweite auf die Versorgung des Stadtteils Marienthal Ost und West ausgerichtet. Hinzu treten weitere zentrale private und öffentliche Einrichtungen wie Hotels, das Freizeitzentrum Marienthal etc.

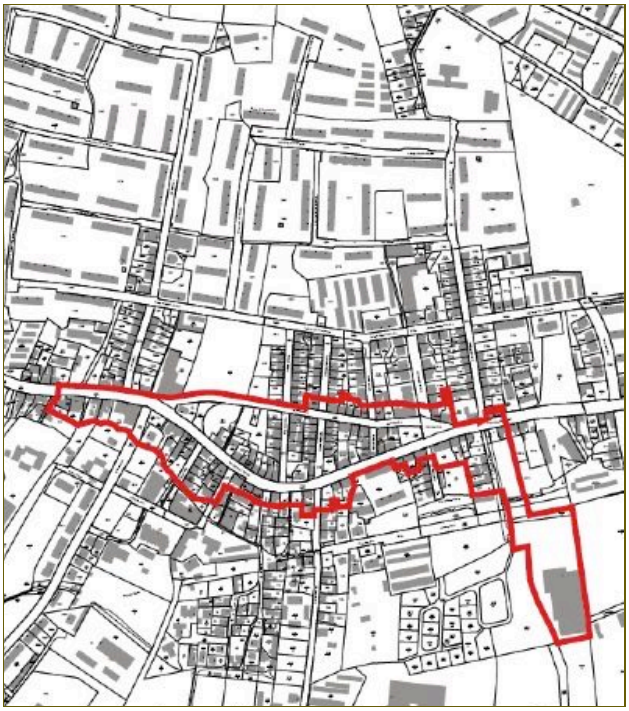


Abbildung 157: Nahbereich Marienthal Ost, Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage ALK Zwickau

Das Nahversorgungszentrum liegt zentral inmitten des Nahbereiches und eingebettet in die bevölkerungsreichen Wohnquartiere, so dass es zusätzlich zum PKW auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile fußläufig gut zu erreichen ist. Mit der Straßenbahnlinie und einer Buslinie durch das Nahversorgungszentrum ist es auch über Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Fritscheplatz, Paulusstraße) unmittelbar für die beiden Stadtteile Marienthals sehr gut erreichbar.

Zentraler Versorgungsbereich: Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Marienthal Ost“ folgt dem faktischen zentralen Versorgungsbereich und umfasst im Wesentlichen den aktuellen Bestand der zentralen Versorgungseinrichtungen entlang der Antonstraße und

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

Marienthaler Straße zwischen Fritscheplatz und Augustusstraße sowie die von der Marienthaler Straße abgehende Bernhardtstraße bis Kaufland.

Der Standort war bereits mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 als zentraler Versorgungsbereich bestimmt worden und wird mit der Fortschreibung als Nahversorgungszentrum eingestuft. Die Abgrenzung wurde mit der Fortschreibung um den nördlichen Bereich zwischen Konsum und der Antonstraße reduziert, da dieser nahezu ausschließlich Wohnnutzungen beinhaltet und somit keine geschlossene Abfolge aus Betrieben besteht, aus der Synergieeffekte für die Betriebe des Nahversorgungszentrums einsetzen.

Neu geführt wird dagegen die Abgrenzung in der Bernhardtstraße. Der ursprüngliche Einbezug der Grundstücke auf der westlichen Straßenseite der Bernhardstraße steht für eine Nachverdichtung durch Einzelhandel stadtplanerisch nicht mehr zur Verfügung (geplante Fläche für Hochwasserrückhaltebecken). Die Nachverdichtung wird nunmehr auf der östlichen Straßenseite eingeräumt (auch für Fachmärkte).

Steuerungserfordernis: Das Nahversorgungszentrum ist auf Dauer zu erhalten, zu stärken und zu entwickeln. Allerdings führen das SB-Warenhaus und mehrere nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe (Läden) des Nahversorgungszentrums heute zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste", die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind. Diese sind aber nach den Konzentrationszielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 ebenso wie Fachhandelsbetriebe (Läden) im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" zu konzentrieren.

Bestandsfestschreibung SB-Warenhaus: Die Nahversorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums begründet sich ganz wesentlich durch das großflächige SB-Warenhaus mit seinem umfangreichen Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die deshalb eine Magnetwirkung für das gesamte Nahversorgungszentrum entfalten. Mit Blick auf die Funktionsfähigkeit des gesamten Nahversorgungszentrums ist daher die Betriebsform „SB-Warenhaus" dauerhaft zu sichern. Anderweitige Nutzungen sind durch die Beschränkung der Zulässigkeit auf ein SB-Warenhaus auszuschließen.

Abbildung 158: Nahbereich Marienthal-Ost, SB-Warenhaus
Quelle: Consilium GmbH

Bestandsfestschreibung nahversorgungsrelevante Sortimente: Das SB-Warenhaus führt aktuell überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente. Deren weiterer Ausbau ist für das SB-Warenhaus auszuschließen (Bestandsfestschreibung), um einerseits die stadtweite Überversorgung mit Verkaufsflächen beim Betriebstypen SB-Warenhaus nicht weiter auszubauen und andererseits um die Entwicklungsfähigkeit der ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte Julius-Seifert-Straße und Lindenstraße nicht zu konterkarieren oder gar unmöglich zu machen (Beeinträchtigungsverbot).

Bestandsfestschreibung zentrenrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- das SB-Warenhaus im Einkaufszentrum,
- die Läden in der Mall des Einkaufszentrums
- das Gesamtensemble „Einkaufszentrum“,
- die Läden des weiteren Nahversorgungszentrums und
- den weiteren Nahbereich (sofern kein Bestand vertreten: Ausschluss zentrenrelevante Sortimente).

Bestandsfestschreibung nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- das SB-Warenhaus im Einkaufszentrum,
- die Läden in der Mall des Einkaufszentrums
- das Gesamtensemble „Einkaufszentrum“,
- die Läden des weiteren Nahversorgungszentrums.

Ergänzende städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte

Standort Julius-Seifert-Straße: In geringer Distanz vom Nahversorgungszentrum ist in der Julius-Seifert-Straße ein Lebensmittel-Vollsortimenter (aktuell: Konsum, Nr. 34) mit Getränkemarkt (aktuell: Huster, G5) und weiteren Betrieben gelegen. Mit seiner Lage inmitten des bevölkerungsreichen Wohnquartieres ist er für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile fußläufig sehr gut erreichbar. Seine Angebotsstruktur ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Zwickau) ausgerichtet und ermöglicht einen vollumfänglichen Nahversorgungseinkauf. Zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante/ -nahversorgungsrelevante Sortimente werden nur untergeordnet angeboten. Eine Einstufung als Nahversorgungszentrum scheidet insbesondere aufgrund fehlender weiterer zentraler Anbieter aus. Eine Berücksichtigung in der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Marienthal-Ost“ steht die räumliche Distanz mit dazwischenliegenden Wohnblöcken ohne weitere Betriebe aus Einzelhandel, handelsnahen Dienstleistungen, Gastronomie oder zentralen Nutzungen entgegen, da ein funktionaler Zusammenhang und die damit einhergehenden Synergien für die Betriebe des Nahversorgungszentrums nicht bestehen. Sein fußläufiges Einzugsgebiet überlagert zwar Teile des Nahversorgungszentrums, deckt aber weite Teile des westlichen Nahbereiches ab, die vom Nahversorgungszentrum nicht erreicht werden. Zugleich ergibt sich aus seinem Lebensmittel-Vollsortimenter zusammen mit dem bestehenden SB-Warenhaus eine Betriebstypenmischung, die insbesondere mit Blick auf die bevölkerungsreichen Wohnquartiere in unmittelbarer Nachbarschaft städtebaulich wünschenswert ist.

Abbildung 159: Nahbereich Marienthal-Ost, Julius-Seifert-Str., Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

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

Standort Luisenstraße: Ergänzend zum Nahversorgungszentrum übernimmt der Lebensmittel-Discounter am Kreuzungsbereich Marienthaler Straße/ Luisenstraße (aktuell: Lidl, Nr. 20) Teile der Nahversorgung. Sein fußläufiges Einzugsgebiet wird im zentralen Nahbereich zwar vom Nahversorgungszentrum überlagert, deckt aber den östlichen Teil des Nahbereiches vollständig ab. Seine Angebotsstruktur ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Zwickau) ausgerichtet und ermöglicht einen vollumfänglichen Nahversorgungseinkauf. Zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante/ -nahversorgungsrelevante Sortimente werden nur untergeordnet angeboten. Mit seiner Lage inmitten bevölkerungsreicher Wohnquartiere ist er städtebaulich integriert gelegen. Mit Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Marienthaler Straße) direkt am Standort ist er auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile sehr gut erreichbar. Eine Einstufung als Nahversorgungszentrum scheidet aufgrund fehlender weiterer zentraler Anbieter aus.

Abbildung 160: Nahbereich Marienthal-Ost, Luisenstraße, Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Steuerungserfordernis: Wie unter Kapitel 19.1 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Lebensmittelmarkt: Wie unter Kapitel 24 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- den Lebensmittel-Vollsortimenter (aktuell: Konsum; Nr. 34),
- den Lebensmittel-Discounter (aktuell: Lidl; Nr. 20) und
- den weiteren Nahbereich (sofern kein Bestand vertreten: Ausschluss zentrenrelevante Sortimente).

Bestandsfestschreibung Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- den Getränkemarkt (aktuell: Huster, G5)

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für

- den Lebensmittel-Vollsortimenter (aktuell: Konsum) bis maximal 1.800 m² Verkaufsfläche vereinbar. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 24.
- den Lebensmittel-Discounter (aktuell: Lidl) bis maximal 1.200 m² Verkaufsfläche vereinbar. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 24.

Nicht-integrierter Standort ohne künftige Nahversorgungsfunktion

Standort Marienthaler Straße / Polenzstraße: Der Standort des Lebensmittel-Discounters an der Marienthaler Straße (aktuell: Aldi, Nr. 19), einschließlich des auf seiner Rückseite gelegenen Getränkefachmarktes (aktuell: Fristo, Nr. G4) und des auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Drogeriefachmarktes (aktuell: Rossmann, Nr. D5) ist nicht als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort einzustufen. Zum einen mangelt es an einer integrierten Lage, da sein fußläufiges Einzugsgebiet bereits heute (und künftig) durch den in der Zentrenhierarchie höherrangigen zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Marienthal Ost" und den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort „Luisenstraße" weitestgehend abgedeckt wird. Das Einzugsgebiet reicht zwar weiter östlich in zusätzliche Bereiche, die durch die anderen Standorte nicht abgedeckt werden, dabei handelt es sich allerdings um gewerbliche Flächen ohne Wohnnutzung von Gewicht. Damit übernimmt er keine eigenständige Nahversorgung. Angesichts der prioritären Entwicklung eines Lebensmittelmarktes im zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Marienthal Ost" bzw. als neuer städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort (schraffierter Bereich) und der prioritären Erweiterung der Lebensmittelmärkte an den Nahversorgungstandorten „Julius-Seifert-Straße" und „Luisenstraße" besteht kein Potenzial für eine Verkaufsflächenerweiterung für Nahrungs- und Genussmittel, um die dauerhafte Erhaltung, Stärkung und Entwicklungsfähigkeit dieser höherrangigen Standorte zu ermöglichen.

Abbildung 161: Nahbereich Marienthal-Ost, Lebensmittelmarkt städtebaulich nicht integriert
Quelle: Consilium GmbH

Mit dem Rückbauziel des Nahversorgungskonzeptes ist zudem die stadtweit bestehende und künftig zunehmende Überversorgung abzubauen, sofern keine räumlichen Versorgungslücken bestehen oder mit Standortaufgaben entstehen werden (Rückbauziel, Kapitel17.4). Dies wäre mit einem künftigen Abgang der Standorte Nr. 19, G4 und D5 nicht zu erwarten, da deren fußläufiges Einzugsgebiet durch das Nahversorgungszentrum und den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort vollständig abgedeckt wird. In der Zusammenschau besteht kein städtebauliches Erfordernis, trotz fehlender Entwicklungspotenziale außerhalb des Nahversorgungszentrums und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (Julius-Seifert-Straße, Luisenstraße) und trotz Überversorgung in der Gesamtstadt den Bestandstandort (Lebensmittel-Discounter, Getränkemarkt, Drogeriefachmarkt) als ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort einzustufen. Vielmehr ist der Standort (Lebensmittel-Discounter, Getränkemarkt, Drogeriefachmarkt) mittlerweile als städtebauliche Fehlplanung zu werten und künftig im Bestand und dies lediglich für die Dauer seiner Existenz festzuschreiben (Fremdkörper).

Standort	Erläuterung
Marienthaler Straße /Polenzstraße LM-Discounter Aldi sowie Getränkemarkt und Drogeriefachmarkt	▪ Stadtweite Überversorgung sowie rückläufige Nachfrage und Kaufkraft in den kommenden Jahren erfordert Verkaufsflächenrückbau ▪ Fußläufiges Einzugsgebiet des Standortes (600m-Radius) bereits weitestgehend durch Nahversorgungszentrum „Marienthal Ost" (SB-Warenhaus) und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte „Luisenstraße" und „Julius-Seifert-Straße" (LM Discounter) abgedeckt ▪ Das weitere fußläufige Einzugsgebiet des Standortes umfasst gewerbliche Flächen ohne Wohnnutzung von Gewicht

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

- Nahversorgungsstandort „Luisenstraße" ist städtebaulich besser geeignet, da dessen Lage zentraler gelegen ist und sein fußläufiges Einzugsgebiet die umliegenden Wohnschwerpunkte vollumfänglicher abdeckt (keine Versorgungslücke).
- Nahversorgungsstandort „Julius-Seifert-Straße" ist städtebaulich besser geeignet, da dessen Lage zentraler gelegen ist und sein fußläufiges Einzugsgebiet die umliegenden Wohnschwerpunkte vollumfänglicher abdeckt (keine Versorgungslücke).
- Entwicklungspotenziale sind für Entwicklung eines Lebensmittelmarktes im zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Marienthal Ost" zu nutzen. Dies dient der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und der Schließung der nordwestlichen Versorgungslücke im Nahbereich
- Rückbau ist für Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Marienthal Ost" und des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte Luisenstraße und Julius-Seifert-Straße erforderlich

Abbildung 162: Nahbereich Marienthal Ost – Ohne Nahversorgungsfunktion
Quelle: Consilium GmbH

Potenzialfläche: Der Standort weist eine verkehrsgünstige Lage und großzügige Stellplatzanlage auf und könnte daher für den Fall einer etwaigen Standortaufgabe durch den Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt gemäß Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente" als Potenzialfläche für den nicht-großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzend zu den Sonderstandorten gesichert werden. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" wären gemäß den Konzentrationszielen ausgeschlossen. Der Standort ließe sich ebenfalls im Rahmen einer anderweitigen Nutzung außerhalb des Einzelhandels gemäß Zulässigkeitskatalog der Baugebiete nach BauNVO umnutzen.

Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Wird der Potenzialstandort ergänzend zu den Sonderstandorten vorgesehen, wäre er gemäß Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente" als Potenzialfläche für den nicht-großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu sichern.

Ausschluss Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Ansiedlung von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu unterbinden. Dies gilt auch für den weiteren Nahbereich (sofern Bestand vertreten: Bestandsfestschreibung zentrenrelevante Sortimente).

Fremdkörper: Mit der vorstehenden Zielstellung für den Standort wären beide Bestandsbetriebe (Lebensmittel-Discounter, Getränkemarkt, Drogeriefachmarkt) künftig unzulässig. Um die Änderung und Erneuerung ihrer baulichen Anlagen zu ermöglichen (nicht jedoch Nutzungsänderung oder Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente), sind beide Bestandsbetriebe als Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bis zu ihrer Betriebsaufgabe zu sichern.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: Für alle drei Bestandsbetriebe (Fremdkörper) ist in Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) und zwar wie folgt:

- Beschränkung nahversorgungsrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand, je Betrieb
- Beschränkung zentrenrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand, je Betrieb.

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

Weiterer Nahbereich

Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Im weiteren Nahbereich ist in Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" auszuschließen.

Erhaltung & Entwicklung kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Im Umfeld des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes ist neben dem Lebensmittelmarkt auch ein Laden mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vertreten (Bäcker). Hinzu treten die Bestandsbetriebe des Nahbereiches (z.B. Marienthaler Straße,). Diese sollen nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" weiterhin mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb erhalten werden. Zusätzlich ist nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" auch die Neuansiedlung weiterer kleinflächiger, nicht-strukturprägender dezentraler Nahversorgungsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Steuerungsaufgaben für Nahbereich Marienthal-West

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Nahversorgungszentrum (Antonstraße / Marienthaler Straße)	▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung Läden / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung Läden (sofern über 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente) ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
(Bernhardtstraße)	▪ Betriebsfestschreibung „SB-Warenhaus" ▪ Bestandsfestschreibung Gesamtverkaufsfläche SB-Warenhaus ▪ Bestandsfestschreibung Gesamtverkaufsfläche Läden ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung SB-Warenhaus & Läden / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung SB-Warenhaus & Läden ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m²nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
Städtebaul. integr. Nahversorgungsstandort (Julius-Seifert-Str.)	▪ Betriebsfestschreibung „Lebensmittelmarkt" ▪ Lebensmittel-Vollsortimenter: maximal 1.800 m² Gesamtverkaufsfläche ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung Lebensmittel-Vollsortimenter / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung Getränkemarkt ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
Städtebaul. integr. Nahversorgungsstandort (Luisenstraße)	▪ Betriebsfestschreibung „Lebensmittelmarkt" ▪ Lebensmittel-Discounter: maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche

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

	▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung Lebensmittel-Discounter / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
Ohne Nahversorgungsfunktion (Marienthaler Straße /Polenzstraße)	Fremdkörperfestsetzung Lebensmittel-Discounter & Getränkemarkt & Drogeriemarkt: ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m²nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig Entwicklungsfestsetzung Potenzialfläche: ▪ Betriebsfestschreibung Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente ▪ Nutzungen außerhalb des Einzelhandels gemäß Zulässigkeitskatalog der Baugebiete nach BauNVO.
Weiterer Nahbereich	▪ Lebensmittelmärkte: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 163: Steuerungsaufgaben Nahbereich Marienthal-West
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

22.2 Marienthal West

Stadtteil: Der Nahbereich umfasst den Stadtteil Nr. 43 „Marienthal West“, jedoch reduziert ab Brander Weg und in dessen Verlängerung westlich des Sportplatzes (ohne Wohnquartiere Bertolt-Brecht-Straße und Lion-Feuchtwanger-Straße).

Aktuell & Prognose: Die Nahversorgung wird in Marienthal West durch einen Lebensmittel-Discounter (aktuell: Netto Marken-Discount) sowie mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer) übernommen. Nahrungs- und Genussmittel führen diese Betriebe auf rund 1.170 m² Verkaufsfläche.

Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	5.140	12,0	2.760	1.170	1.590
2035	3,780	8,8	2.030	1.170	860

Abbildung 164: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Marienthal West
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

Für die Einwohner des Nahbereiches wird voraussichtlich ein stetiger Bevölkerungsrückgang prognostiziert (INSEK 2035; vgl. Kapitel 7.1). Mit ihm schmilzt auch der Nachholbedarf von rund 1.590 m² auf 860 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG) ab.

Versorgungslücken: Dem Lebensmittelmarkt gelingt es, weite Teile des Nahbereiches und darunter vor allem die bevölkerungsreichen Wohnquartiere fußläufig abzudecken. Die weiter entfernt gelegenen Wohnquartiere im Norden und Südosten werden von ihm räumlich nicht mehr erfasst, wobei es sich allerdings um locker bebaute Quartiere mit geringer Bevölkerungsdichte handelt.

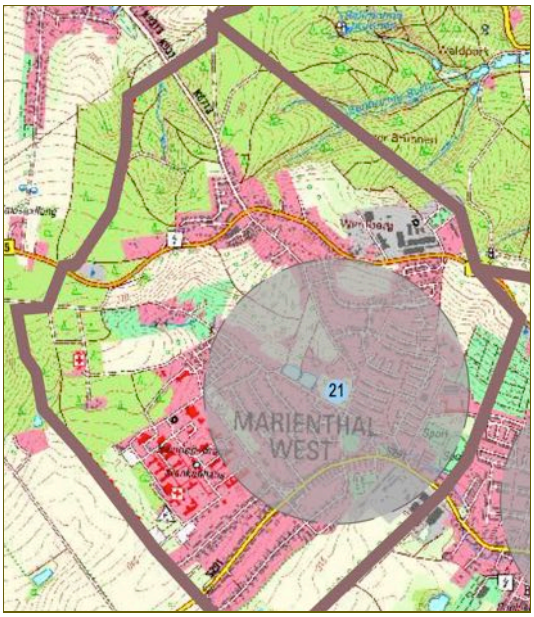


Abbildung 165: Nahbereich Marienthal West, fußläufige Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH

Nahversorgungsstrategie

Erweiterung Heinrich-Braun-Straße: Der Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes (aktuell: Netto Marken-Discount, Nr. 21) am Kreuzungsbereich Heinrich-Braun-Straße/ Waldstraße ist als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort einzuordnen (siehe nachfolgend). Der Standort wurde erst im Jahr 2020 eröffnet und liegt mit seiner Gesamtverkaufsfläche von rund 1.200 m² im Rahmen der üblichen Flächenprogramme. Mit Blick auf seine Versorgungsfunktion ist der Standort damit zukunftsfähig aufgestellt. Der Erhalt, die Stärkung und Entwicklung des ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes ist dauerhaft zu sichern.

Keine Neuansiedlung: Der Nachholbedarf für 2035 würde einem zusätzlichen Lebensmittelmarkt keine wirtschaftliche Tragfähigkeit sichern, die zudem angesichts des prognostizierten kontinuierlichen

Bevölkerungsrückgangs im Nahbereich zunehmend in Umverteilungen zulasten des bestehenden Lebensmittelmarktes (zugleich städtebaulich integrierter Nahversorgungstandort – siehe nachfolgend) umschlagen würde. Diese Umverteilungen wären selbst bei einer gleichbleibenden Nachfrage im Nahbereich zu erwarten, da sich beide fußläufige Einzugsgebiete erheblich überlagern würden.

Ergänzende städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte

Standort Heinrich-Braun-Straße: Der Lebensmittel-Discounter „Heinrich-Braun-Straße" übernimmt als einziger Lebensmittelmarkt die Nahversorgung des Nahbereiches „Marienthal West". Mit seiner zentralen Lage inmitten des Nahbereiches liegt er eingebettet in Wohnquartiere und deckt mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet insbesondere die bevölkerungsreichen Wohnquartiere des Nahbereiches ab. Mit Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Waldstraße) unmittelbar vor dem Standort ist er auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile sehr gut erreichbar. Seine Angebotsstruktur ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Zwickau) ausgerichtet und ermöglicht einen vollumfänglichen Nahversorgungseinkauf. Zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante/ -nahversorgungsrelevante Sortimente werden nur untergeordnet angeboten. Eine Einstufung als Nahversorgungszentrum scheidet insbesondere aufgrund fehlender weiterer zentraler Anbieter von Gewicht aus.

Abbildung 166: Nahbereich Marienthal West, Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Steuerungserfordernis: Wie unter Kapitel 19.1 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Lebensmittelmarkt: Wie unter Kapitel 24 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- den Lebensmittel-Discounter (aktuell: Netto Marken-Discount, Nr. 21) und
- den weiteren Nahbereich (sofern kein Bestand vertreten: Ausschluss zentrenrelevante Sortimente).

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente" als nicht-großflächiges Format zusätzlich zulässig.

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für

- den Lebensmittel-Discounter (aktuell: Netto Marken-Discount, Nr. 21) bis maximal 1.200 m² Verkaufsfläche bzw. bis zu seiner bestehenden Verkaufsfläche vereinbar. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 24.

Weiterer Nahbereich

Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Im weiteren Nahbereich ist in Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" auszuschließen.

Erhaltung & Entwicklung kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: An dem städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort ist ein Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und im weiteren Nahbereich sind mehrere Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vertreten. Diese sollen nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" weiterhin mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb erhalten werden. Zusätzlich ist nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" die Neuansiedlung weiterer kleinflächiger, nicht-strukturprägender dezentraler Nahversorgungsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Steuerungsaufgaben für Nahbereich Marienthal-Ost

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Städtebaul. integr. Nahversorgungsstandort (Heinrich-Braun-Straße)	▪ Betriebsfestschreibung „Lebensmittelmarkt" ▪ Lebensmittel-Discounter: maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche bzw. bestehende Gesamtverkaufsfläche ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung Lebensmittel-Discounter / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
Weiterer Nahbereich	▪ Lebensmittelmärkte: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 167: Steuerungsaufgaben Nahbereich Marienthal-Ost
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

22.3 Brand sowie Reichenbacher Straße/Freiheitssiedlung

Brand

Stadtteil: Der Nahbereich umfasst den Stadtteil Nr. 44 „Brand".

Aktuell & Prognose: Im Nahbereich „Brand" ist derzeit kein Betrieb mit Nahrungs- und Genussmitteln im Haupt-/ Nebensortiment vertreten. Für die Einwohner des Nahbereiches ermittelt sich für das Jahr 2035 prognostisch voraussichtlich ein Bedarf von rund 200 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG).

Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	510	1,2	270	0	270
2035	370	0,9	200	0	200

Abbildung 168: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Brand
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

Reichenbacher Straße / Freiheitssiedlung

Stadtteil: Der Nahbereich umfasst den Stadtteil Nr. 41 „Reichenbacher Str./ Freiheitssiedlung".

Aktuell & Prognose: Im Nahbereich „Reichenbacher Straße/ Freiheitssiedlung" ist derzeit ebenfalls kein Betrieb mit Nahrungs- und Genussmitteln im Haupt-/Nebensortiment vertreten. Für die Einwohner des Nahbereiches ermittelt sich für das Jahr 2035 prognostisch voraussichtlich ein Bedarf von rund 700 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG).

Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	1.170	2,5	580	0	580
2035	1.310	3,0	700	0	700

Abbildung 169: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Reichenbacher Str.
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

Nahversorgungsstrategie

Versorgungslücke hinzunehmen: Angesichts fehlender Lebensmittelmärkte ergibt sich für beide Nahbereiche ein Nachholdbedarf, der allerdings angesichts der geringen Einwohnerzahl sehr gering ausfällt und in beiden Nahbereichen einen rentablen Betrieb eines Lebensmittelmarktes grundsätzlich nicht zulässt. Die Einwohner beider Nahbereiche werden auch auf Dauer darauf angewiesen sein, sich in angrenzenden Nahbereichen (z.B. Brand in Marienthal) zu versorgen. Ergänzend können kleinflächige, nicht-strukturprägende Betriebe der dezentralen Nahversorgung die Versorgungslücke schließen, allerdings ist auch deren wirtschftlicher Betrieb angesichts der geringen Kaufkraft und umgebenden Wettbewerbssituation fraglich.

Weiterer Nahbereich

Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Im weiteren Nahbereich ist in Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" auszuschließen.

Erhaltung & Entwicklung kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Bestandsbetriebe sind nicht vertreten. Zusätzlich ist nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" die Neuansiedlung weiterer kleinflächiger, nicht-strukturprägender dezentraler Nahversorgungsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Steuerungsaufgaben für Nahbereich Brand sowie Reichenbacher Straße/Freiheitssiedlung

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Weiterer Nahbereich	▪ Lebensmittelmärkte: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 170: Steuerungsaufgaben Nahbereich Brand sowie Reichenbacher Straße/Freiheitssiedlung
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

23. Stadtteil Süd

23.1 Schedewitz / Geinitzsiedlung

Stadtteil: Der Nahbereich umfasst den Stadtteil Nr. 53 „Schedewitz / Geinitzsiedlung".

Aktuell & Prognose: Mit den Prognosen wird voraussichtlich eine deutlich fallende Bevölkerungsentwicklung auf rund 1.540 Einwohner erwartet (INSEK 2035; vgl. Kapitel 7.1). Der künftige Bedarf sinkt voraussichtlich hiermit verbunden auf 830 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG) an.

Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	2.150	5,0	1.150	2.790 (7.270)	-1.640 (-6.120)
2035	1.540	3,6	830	2.790 (7.270)	-1.960 (-6.440)

Abbildung 171: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Schedewitz/Geinitzsiedlung
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

Im Bestand übernehmen mehrere Betriebe die Nahversorgung, insbesondere das SB-Warenhaus (aktuell: Globus; rotes Dreieck) am Sonderstandort „Schedewitz" mit weiteren Betrieben in seiner Mall sowie drei weiteren Lebensmittelmärkten (aktuell: denns, Penny, Lidl Nr. 22, 23, 24), einem Drogeriefachmarkt (aktuell: dm, Nr. D5) sowie weiteren Betrieben des Einzelhandels und Lebensmittelhandwerks (Bäcker). Für die Ermittlung des zu berücksichtigenden Bestandes wird für das SB-Warenhaus und die in seiner Mall ansässigen Betreibe zugrunde gelegt, dass sie größere Teile ihres Umsatzes nicht nur mit Kunden des Nahbereiches, sondern auch mit Kunden außerhalb des Nahbereiches bzw. aus dem Stadtgebiet und Umland erwirtschaften. Das SB-Warenhaus und das gesamte Glück-auf-Center strahlen weit in das Umland hinaus. Zugleich übernehmen sie eine Versorgung des südlichen Stadtgebietes und mit Blick darauf, dass es sich um das einzige SB-Warenhaus des Unternehmens im Stadtgebiet handelt, auch für die Gesamtstadt. In der Zusammenschau ist von einer geringen Nahversorgungsorientierung auszugehen (6%), so dass von rund 7.270 m² Verkaufsfläche rund 2.790 m² Verkaufsfläche für den Nahbereich anzusetzen sind.

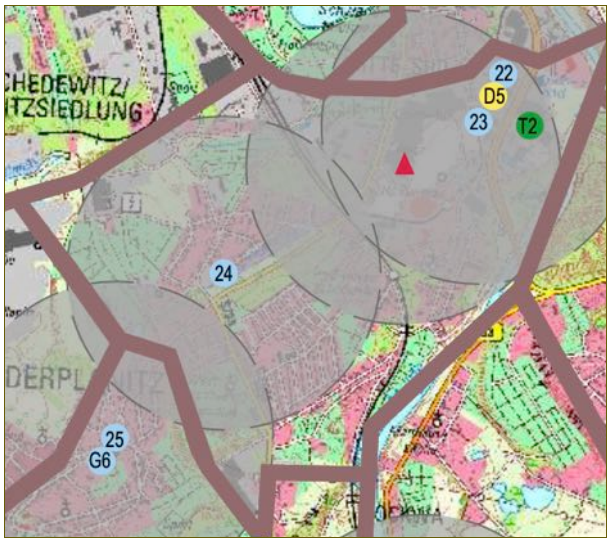


Abbildung 172: Nahbereich Schedewitz, fußläufige Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH

Selbst wenn dieser für das SB-Warenhaus reduzierte Verkaufsflächenwert angesetzt wird, liegt für Nahrungs- und Genussmittel eine deutlichen Überversorgung (Marktsättigung) von rund 1.640 bzw. 1.960 m² Verkaufsfläche vor. Diese Überversorgung ist auf die im Nahbereich grundsätzlich hohe Betriebsdichte mit dem SB-Warenhaus und den drei Lebensmittelmärkten zurückzuführen.

Keine Versorgungslücke: Die Bestandsbetriebe erzielen eine nahezu vollständige fußläufige Abdeckung des Nahbereiches. Eine nennenswerte räumliche Versorgungslücke besteht nicht.

Nahversorgungsstrategie

Keine Neuansiedlung: Für eine Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes besteht im Nahbereich angesichts der rechnerischen Überversorgung und räumlichen fußläufigen Abdeckung des Nahbereiches kein Bedarf.

Erweiterung integrierte Nahversorgungslagen: Im Nahbereich sind zwei Standortbereiche als städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte einzustufen (siehe nachfolgend). Der Nahversorgungsstandort "Oskar-Arnold-Straße West" umfasst neben dem Lebensmittel-Discounter (aktuell: Penny, Nr. 23) auch den Bio Lebensmittelmarkt (aktuell: denns, Nr. 22) sowie den Drogeriefachmarkt (aktuell: dm, Nr. D5). Mit weniger als 1.000 m² Verkaufsfläche bleibt der Lebensmittel-Discounter deutlich hinter dem für seinen Betriebstypen üblichen Flächenprofil zurück. Dies gilt auch für den Bio-Lebensmittelmarkt mit seinen rund 700 m² Verkaufsfläche. Der Drogeriefachmarkt bleibt mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche knapp unter den für Drogeriemärkte üblichen Flächenprofilen. In der Zusammenschau ist für alle drei Märkte eine moderate Erweiterung einzuräumen.

Der Lebensmittel-Discounter des Nahversorgungsstandortes Am Fuchsgraben (aktuell: Lidl, Nr. 24), bleibt mit rund 1.100 m² Verkaufsfläche knapp unterhalb des für Lebensmittel-Discounter üblichen Flächenprofils zurück, so dass ihm ebenfalls eine moderate Erweiterung einzuräumen ist.

Aufgrund ihrer Versorgungsfunktion für den gesamten Nahbereich hat die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung beider städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte oberste Priorität im Nahbereich.

Keine Erweiterung außerhalb der integrierten Nahversorgungslagen: Mit Blick auf die Überversorgung im Nahbereich und die stadtweite Überversorgung besteht für das SB-Warenhaus (aktuell: Globus) und die anderen Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln (NuG) im Haupt-/ Nebensortiment außerhalb der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte kein Spielraum für einen weiteren Ausbau der Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel.

Ergänzende städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte

Abbildung 173: Nahbereich Schedewitz, Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Standort Oskar-Arnold-Straße West: Der Agglomerationsstandort zwischen Glück-Auf-Center und Oskar-Arnold-Straße beherbergt einen Lebensmittel-Discounter (aktuell: Penny, Nr. 23) und einen Bio-Lebensmittelmarkt (aktuell: denns, Nr. 22) sowie einen Lebensmittelhandwerksbetrieb (Bäcker) und Drogeriefachmarkt (aktuell: dm, Nr. D5). Die Betriebe liegen zwar im gewerblich geprägten Umfeld und nicht unmittelbar in Wohnnutzungen eingebettet, allerdings umfasst ihr fußläufiges Einzugsgebiet den nordöstlichen Abschnitt des Nahbereiches und strahlen

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

zudem weit in den benachbarten Nahbereich Mitte-Süd hinein, in dem kein Lebensmittelmarkt ansässig ist und eine fußläufige Abdeckung durch die drei Bestandsbetriebe der Innenstadt (Katharinenstraße, Innenstadtzentrum) nicht vollständig erzielt wird. Das Einzugsgebiet überlagert sich zwar stark mit dem des SB-Warenhauses (aktuell: Globus) und Einkaufszentrums am angrenzenden Sonderstandort, allerdings werden für den zeitsensiblen Wocheneinkauf erfahrungsgemäß klassische Lebensmittelmarktstandorte bevorzugt aufgesucht, da sie eine umfassende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in kurzer Zeit und mit geringen Wegedistanzen ermöglichen, während SB-Warenhausstandorte und Einkaufszentren ein größeres Zeitbudget erfordern. Dies gilt für das angrenzend gelegenen SB-Warenhaus (aktuell: Globus) und Einkaufszentrum in besonderem Maße, da beide eine sehr weiträumige Flächenausdehnung sowie eine überdurchschnittlich hohe Kundenfrequentierung aufweisen, die für einen Bevorratungskauf (Monatseinkauf) weniger ins Gewicht fällt, aber gegen einen Besuch für den zeitsensiblen Wocheneinkauf und für eine Bevorzugung des Nahversorgungsstandortes spricht.

Die Angebotsstruktur des Nahversorgungsstandortes ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Zwickau) ausgerichtet und ermöglicht einen vollumfänglichen Nahversorgungseinkauf. Zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente werden nur untergeordnet angeboten.

Abbildung 174: Nahbereich Schedewitz, Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Mit Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Äußere Schneeberger Straße, Oskar-Arnold-Straße) in unmittelbarer Nähe ist er auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile sehr gut erreichbar.

In der Zusammenschau all dessen ist der Nahversorgungsstandort als städtebaulich integriert zu werten. Eine Einstufung als Nahversorgungszentrum scheidet insbesondere aufgrund seiner Wohngebietsrandlage und fehlender weiterer zentraler Anbieter neben dem Einzelhandel aus.

Standort Am Fuchsgraben: Der Lebensmittel-Discounter am Kreuzungsbereich Am Fuchsgraben/ Erzgebirgische Straße / Planitzer Straße (aktuell: Lidl, Nr. 24) deckt den Nahbereich im südlichen Teilraum des Nahbereiches ab, der von den anderen Bestandsbetrieben nicht erreicht wird. Seine Angebotsstruktur ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Zwickau) ausgerichtet und ermöglicht einen vollumfänglichen Nahversorgungseinkauf. Zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante/ -nahversorgungsrelevante Sortimente werden nur untergeordnet angeboten. Er liegt umgeben von Wohnquartieren des Nahbereiches und deckt mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet weite Teile des Nahbereiches ab. Mit Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Planitzer Straße/ Erzgebirgische Straße) in unmittelbarer Nähe ist er auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile sehr

Abbildung 175: Nahbereich Schedewitz, Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

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

gut erreichbar. Eine Einstufung als Nahversorgungszentrum scheidet insbesondere aufgrund fehlender weiterer zentraler Anbieter aus.

Steuerungserfordernis: Wie unter Kapitel 19.1 beschrieben. Für die nahversorgungsrelevanten Sortimente tritt hinzu, dass mit Blick auf die Nahversorgungsstrategie für den Nahbereich „Schedewitz" ein weiterer Ausbau der Gesamtverkaufsfläche und der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente zu unterbinden ist (Bestandsfestschreibung).

Bestandsfestschreibung Lebensmittelmarkt: Wie unter Kapitel 24 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- beide Lebensmittel-Discounter (aktuell: Penny, Lidl; Nr. 23 und 24)
- den Bio-Lebensmittelmarkt (aktuell: denns, Nr. 22)
- den Drogeriefachmarkt (aktuell: dm; Nr. D5)
- die Läden der städtebaulichen integrierten Nahversorgungstandorte und
- den weiteren Nahbereich (sofern kein Bestand vertreten: Ausschluss zentrenrelevante Sortimente).

Sonderstandort „Schedewitz" (Globus u.a.)

Nahversorgungsfunktion: Der Sonderstandort deckt mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet den nördlichen Teilraum des Nahbereiches ab und übernimmt mit seinen Bestandsbetrieben eine untergeordnete, aber ergänzende Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich. Diese ist dauerhaft zu erhalten, zu stärken und auch weiter zu entwickeln.

Steuerungserfordernis: Wie unter Kapitel 30.1 beschrieben. Für die nahversorgungsrelevanten Sortimente tritt hinzu, dass mit Blick auf die Nahversorgungsstrategie für den Nahbereich „Schedewitz/ Geinitzsiedlung" ein weiterer Ausbau der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente zu unterbinden ist (Bestandsfestschreibung).

Bestandsfestschreibungen: Wie unter Kapitel 30.1 beschrieben.

Weiterer Nahbereich

Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Im weiteren Nahbereich ist in Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" auszuschließen.

Erhaltung & Entwicklung kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Läden mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind sowohl an dem Sonderstandort, dem städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort sowie im weiteren Nahbereich vertreten (Bäcker). Diese sollen nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" weiterhin mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb erhalten werden. Zusätzlich ist nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" die

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

Neuansiedlung weiterer kleinflächiger, nicht-strukturprägender dezentraler Nahversorgungsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Steuerungsaufgaben für Nahbereich Schedewitz

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Städtebaul. integr. Nahversorgungsstandort (Oskar-Arnold-Straße West)	▪ Betriebsfestschreibung „Lebensmittelmarkt“ ▪ Lebensmittel-Discounter / Lebensmittelmarkt (Bio): maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung Lebensmittel-Discounter, Bio-Lebensmittelmarkt, Drogeriefachmarkt / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung Drogeriemarkt / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
Städtebaul. integr. Nahversorgungsstandort (Am Fuchsgraben)	▪ Betriebsfestschreibung „Lebensmittelmarkt“ ▪ Lebensmittel-Discounter: maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung Lebensmittel-Discounter / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
Sonderstandort (Glück-Auf-Center)	Siehe Kapitel 30.1
Weiterer Nahbereich (inkl. Oskar-Arnold-Straße Ost)	▪ Lebensmittelmärkte: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 176: Steuerungsaufgaben Nahbereich Schedewitz
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

23.2 Niederplanitz

Stadtteil: Der Nahbereich umfasst den Stadtteil Nr. 54 „Niederplanitz“, davon ohne den Teilbereich nördlich der Wilhelm-Buch-Straße (Bestandteil des Nahbereiches Neuplanitz).

Aktuell & Prognose: Mit der voraussichtlich rückläufigen Bevölkerungsentwicklung (INSEK 2035; vgl. Kapitel 7.1) schmilzt der künftige Bedarf auf rund 970 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG) ab.

Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	2.520	5,9	1.360	1.850	-490
2035	1.800	4,2	970	1.850	-880

Abbildung 177: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Niederplanitz
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

Die Verkaufsfläche der bestehenden Betriebe des Nahbereiches absorbiert den Bedarf bereits vollständig und überschreitet diesen um rund 490 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (Marktsättigung mit Überversorgung). Diese Überversorgung wird künftig auf rund 880 m² ansteigen.

Die mit der Umstrukturierung des Bestandsstandortes verbundenen Verkaufsflächenveränderungen sind bereits berücksichtigt (Baugenehmigung September 2021).

Diese Überversorgung resultiert nicht nur aus dem Lebensmittel-Discounter, dem Getränkemarkt und Lebensmittelhandwerksbetrieben, sondern auch durch den Sonderpostenmarkt des Sonderstandortes „Niederplanitz“, der immerhin rund 25% der Verkaufsfläche des Nahbereiches an Nahrungs- und Genussmitteln führt.

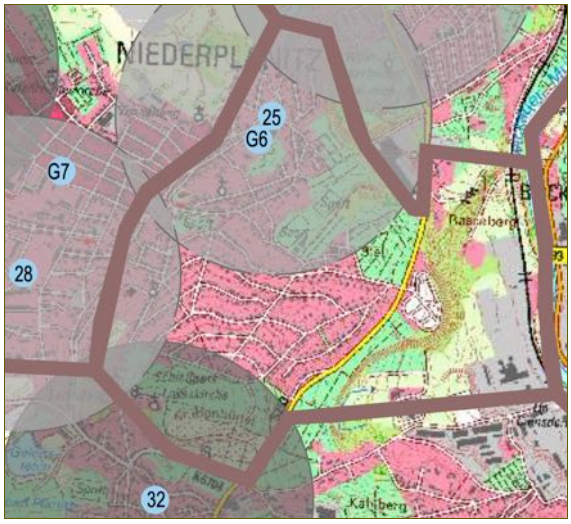


Abbildung 178: Nahbereich Niederplanitz, fußläufige Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH

Keine Versorgungslücke: Der Nahbereich wird durch die fußläufigen Einzugsbereiche der Bestandsbetriebe etwa hälftig abgedeckt. Im südlichen Teilraum übernehmen der städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandort des Nahbereiches Neuplanitz (Nr. 28) und das Nahversorgungszentrum des Nahbereiches Oberplanitz (Nr. 32) eine teilweise fußläufige Abdeckung. Der mittlere Teilraum des Nahbereiches verbleibt allerdings außerhalb der fußläufigen Einzugsgebiete dieser Betriebe.

Nahversorgungsstrategie

Erweiterung Innere Zwickauer Straße: Der Nahversorgungsstandort an der Inneren Zwickauer Straße umfasst neben dem Lebensmittel-Discounter (aktuell: Netto Marken-Discount & Netto-Getränkemarkt, Nr. 25) auch einen Getränkefachmarkt (aktuell: Huster, Nr. G6) sowie einen Lebensmittelhandwerksbetrieb (Bäcker). Der Lebensmittel-Discounter erreicht mit etwas mehr als 1.000 m² Gesamtverkaufsfläche

nicht das für diesen Betriebstypen üblichen Flächenprofil, so dass ihm eine moderate Erweiterung einzuräumen ist.

Dies gilt auch für den Getränkefachmarkt (unter 300 m² Gesamtverkaufsfläche). Der Lebensmittelmarkt zeichnet sich auch nach seiner Erweiterung durch eine umfangreiche Getränkeabteilung aus, so dass kein Bedarf für nennenswerte Verkaufsflächenerhöhungen für den Getränkemarkt zu erwarten sind.

Aufgrund der Versorgungsfunktion für den gesamten Nahbereich hat die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklung des Lebensmittelmarktes oberste Priorität im Nahbereich. Mit Blick auf die Überversorgung im Nahbereich ist eine Erweiterung des Getränkemarktes nachrangig einzustufen.

Keine Neuansiedlung & Keine Erweiterung außerhalb der integrierten Nahversorgungslagen: Mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen, die Überversorgung im Nahbereich und die stadtweite Überversorgung besteht für bestehende oder neu hinzutretende Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln (NuG) im Haupt-/ Nebensortiment außerhalb des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes kein Spielraum für einen weiteren Ausbau der Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel.

Für den mittleren Teilraum ergibt sich angesichts der geringen Einwohnerdichte sowie der prognostizierten Überversorgung keine wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt aus dem Nahbereich selbst heraus. Die Einwohner des mittleren Teilraumes werden weiterhin auf eine Versorgung durch den Nahversorgungsstandort „Innere Zwickauer Straße“ oder die beiden beschriebenen Standorte benachbarter Nahbereiche angewiesen sein.

Abbildung 179: Nahbereich Niederplanitz, Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Abbildung 180: Nahbereich Niederplanitz, Getränkemarkt
Quelle: Consilium GmbH

Ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort

Standort Innere Zwickauer Straße: An dem Agglomerationsstandort an der Inneren Zwickauer Straße nördlich des Dorfangers sind ein Lebensmittel-Discounter (aktuell: Netto Marken-Discount Nr. 25), Lebensmittelhandwerksbetrieb (Bäcker) Getränkefachmarkt (aktuell: Huster, Nr. G6) und Sonderpostenmarkt ansässig. Die Angebotsstruktur des Standortes ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Zwickau) ausgerichtet und ermöglicht einen vollumfänglichen Nahversorgungseinkauf. Zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante/ -nahversorgungsrelevante Sortimente werden nur untergeordnet angeboten. Weitere zentrale Anbieter bleiben allerdings aus, so dass keine Einstufung als Nahversorgungszentrum erfolgt. Mit seiner zentralen Lage inmitten der Wohnquartiere ist er städtebaulich integriert und zudem durch Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs

(Innere Zwickauer Straße) in unmittelbarer Nähe auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile des Nahbereiches sehr gut erreichbar. Mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet erreicht er weitere Teile des Nahbereiches.

Steuerungserfordernis: Wie unter Kapitel 19.1 beschrieben. Für die nahversorgungsrelevanten Sortimente tritt hinzu, dass mit Blick auf die Nahversorgungsstrategie für den Nahbereich „Niederplanitz" ein weiterer Ausbau der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente zu unterbinden ist (Bestandsfestschreibung).

Bestandsfestschreibung Lebensmittelmarkt: Wie unter Kapitel 24 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- den Lebensmittel-Discounter (aktuell: Netto-Marken-Discount, Nr. 25)
- den Getränkefachmarkt (aktuell: Huster G6)
- den Sonderpostenmarkt (aktuell: Groschenmarkt)
- die Läden des städtebaulichen integrierten Nahversorgungstandortes und
- den weiteren Nahbereich (sofern kein Bestand vertreten: Ausschluss zentrenrelevante Sortimente).

Weiterer Nahbereich

Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Im weiteren Nahbereich ist in Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" auszuschließen.

Erhaltung & Entwicklung kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Läden mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind ebenfalls am städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort vertreten (Bäcker). Diese sollen nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" weiterhin mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb erhalten werden. Zusätzlich ist nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" auch die Neuansiedlung weiterer kleinflächiger, nicht-strukturprägender dezentraler Nahversorgungsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Steuerungsaufgaben für Nahbereich Niederplanitz

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Städtebaul. integr. Nahversorgungsstandort (Innere Zwickauer Straße)	▪ Betriebsfestschreibung „Lebensmittelmarkt" ▪ Lebensmittel-Discounter: maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung Lebensmittel-Discounter & Getränkemarkt & Sonderpostenmarkt / Ausschluss von Neuansiedlungen

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

	▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung Getränkemarkt & Sonderpostenmarkt ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
Weiterer Nahbereich	▪ Lebensmittelmärkte: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 181: Steuerungsaufgaben Nahbereich Niederplanitz
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

23.3 Neuplanitz

Stadtteil: Der Nahbereich umfasst den Stadtteil Nr. 55 „Neuplanitz“ sowie den Stadtteil Nr. 54 „Niederplanitz“, nur Teilbereich nördlich der Wilhelm-Buch-Straße.

Aktuell & Prognose: Der bevölkerungsreiche Nahbereich wird mit den Prognosen voraussichtlich deutlich an Bevölkerung abbauen und künftig rund 6.750 Einwohner beherbergen (INSEK 2035; vgl. Kapitel 7.1). Der künftige Bedarf schmilzt hiermit verbunden deutlich auf 3.630 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG) ab.

Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	9.550	22,3	5.130	4.190	940
2035	6.750	15,8	3.630	4.190	-560

Abbildung 182: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Neuplanitz
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

Die im Nahbereich ansässigen Lebensmittelmärkte (aktuell: Rewe, Netto Marken-Discount, Edeka; Nr. 28 bis 30) übernehmen zusammen mit dem Getränkemarkt (aktuell: Huster, Nr. G7), Sonderpostenmarkt (aktuell: Thomas Philipps) und Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker) maßgeblich die Nahversorgung in Neuplanitz. Dennoch verbleibt aktuell ein Nachholbedarf von rund 940 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG), der jedoch zusammen mit der stark rückläufigen Bevölkerung in eine Überversorgung von rund 560 m² Verkaufsfläche umschlägt (Marktsättigung mit Überversorgung).

Keine Versorgungslücke: Die bestehenden Lebensmittelmärkte erzielen eine nahezu vollständige fußläufige Abdeckung des Nahbereiches. Der verbleibende nordöstliche Teilraum wird durch den benachbarten städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort „Niederplanitz“ versorgt, so dass für den Nahbereich keine räumliche Versorgungslücke besteht.

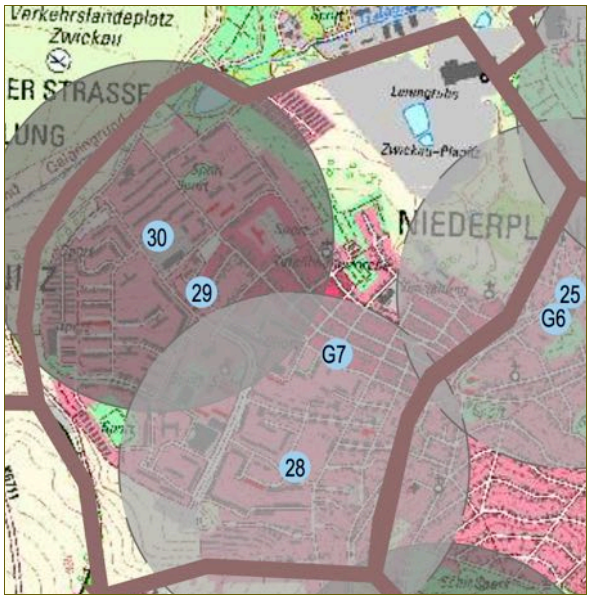


Abbildung 183: Nahbereich Neuplanitz, fußläufige Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH

Nahversorgungsstrategie

Entwicklungsziel Nahversorgungszentrum Neuplanitz (Baikal-Center): Das Baikal-Center und seine unmittelbare Umgebung werden als Nahversorgungszentrum eingestuft (siehe nachfolgend). Magnetfunktion übernimmt insbesondere der Lebensmittelmarkt (aktuell: Rewe, Nr. 30), der mit rund 2.100 m² Gesamtverkaufsfläche flächenmäßig modern und marktadäquat aufgestellt ist. Mit den weiteren Betrieben werden zentrale Angebote in einer Dichte angeboten, die im Nahbereich anderenorts nicht vertreten sind. In der Konsequenz ist das Nahversorgungszentrum zu erhalten, zu stärken und weiterzuentwickeln.

Keine Neuansiedlung & Erweiterung außerhalb Nahversorgungszentrum: Für den Nahbereich bestehen keine räumlichen Versorgungslücken, auch ist prognostisch eine Überversorgung zu erwarten. Damit stehen an Standorten außerhalb des Nahversorgungszentrums keine weiteren Entwicklungspotenziale für eine Neuansiedlung oder Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte und Fachmärkte zur Verfügung (Bestandssicherung).

Planitz-Center: Vor diesem Hintergrund ist auch eine Entwicklung des weitestgehend leerstehenden Planitz-Centers zu unterbinden. Der Standort wird mit der Fortschreibung nicht als integrierter Nahversorgungsstandort eingestuft (siehe nachfolgend).

Nahversorgungzentrum „Neuplanitz" (Baikal-Center)

Standort: Das Nahversorgungszentrum setzt sich aus dem Baikal-Center und den Baukörpern auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Marchlewskistraße zusammen. Das Nahversorgungszentrum ist zugleich der Standort mit der größten Verkaufsflächendichte des Nahbereiches. Der dort ansässige Lebensmittelmarkt (aktuell: Rewe Nr. 30) sowie 8 Einzelhandelsbetriebe vereinen über 2.800 m² Verkaufsfläche (rund 40% der Gesamtverkaufsfläche des Nahbereiches). Hinzu treten 7 Betriebe aus handelsnaher Dienstleistung und Gastronomie sowie weitere zentrale Einrichtungen, wie Arzt- und Therapiepraxen, Steuerberatung etc. Die Magnetfunktion übernehmen derzeit der Lebensmittelmarkt sowie ergänzend die beiden Apotheken und Arztpraxen. Die Angebotsstruktur ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste) ausgerichtet und bietet die Deckung verschiedener Bedürfnisse der Nahversorgung in einem einheitlichen Einkaufsvorgang. Zentrenrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste) bleiben dem gegenüber untergeordnet.

Abbildung 184: Nahbereich Neuplanitz, NVZ Baikal-Center, Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Abbildung 185: Nahbereich Neuplanitz, NVZ Baikal-Center, Baukörper Süd Obergeschoss
Quelle: Consilium GmbH

Das Nahversorgungszentrum liegt zentral inmitten der bevölkerungsreichsten Wohnquartiere von Neuplanitz und deckt mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet den nördlichen Teil des Nahbereiches ab. Neben dem PKW ist es über Tram- und Bus-Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Marchlewskistraße, Neuplanitzer Straße) auch für die nicht-motorisierten Bevölkerungsteile sehr gut erreichbar und durch seine zentrale Lage auch fußläufig sehr gut angebunden.

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

Entwicklungsziel: Das Baikal-Center besteht aus zwei zweigeschossigen Baukörpern mit dazwischenliegender Parkplatzanlage. Der nördliche Baukörper beherbergt den Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss (aktuell: Rewe). Dieser ist mit seinem Ladenkonzept auf rund 2.100 m² Gesamtverkaufsfläche modern und betreibergerecht aufgestellt, allerdings ist für ihn die geringe Stellplatzanzahl vor dem Baukörper von Nachteil und erlaubt ihm nur eine geringe Bindung von PKW-Kunden. Über eine Rolltreppe besteht zwar noch eine Anbindung an das Parkdeck zwischen beiden Baukörpern, dies ist für den Kunden allerdings unattraktiv und wird daher wenig frequentiert. Das Obergeschoss ist dagegen als Passage ausgebaut, die jedoch den heutigen Anforderungen an Betreibern und Kunden nicht mehr entspricht (kleine Shops, sparsame Beleuchtung, verwinkelte Gangführung etc.), so dass sie nur an den Eingängen belegt und ansonsten durch einen nahezu durchgängigen Leerstand geprägt ist. Für die anstehende Revitalisierung bedarf der Baukörper einer umfangreichen Modernisierung und Umstrukturierung, in Zuge derer auch größere Ladeneinheiten für die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (nicht jedoch mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel) geschaffen werden können. Angesichts der Bevölkerungskonzentration im Umfeld des Baikal-Centers, dem bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenter und der guten verkehrlichen Anbindung ist dies noch realistisch. Zielführend ist auch die Verlagerung von Betrieben aus dem weiteren Nahbereich in das Baikal-Center, die Nahrungs- und Genussmittel im Hauptsortiment führen.

Abbildung 186: Nahbereich Neuplanitz, NVZ Baikal-Center, Baukörper Nord Obergeschoss
Quelle: Consilium GmbH

Abbildung 187: Nahbereich Neuplanitz, NVZ Baikal-Center, Baukörper Nord Innenansicht
Quelle: Consilium GmbH

Einkaufszentrum: Bei dem Baikal-Center handelt es sich zugleich um ein Einkaufszentrum, das aktuell durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt" und künftig durch mindestens einen Hauptbetrieb geprägt wird und eine Mischung mit weiteren, deutlich in der Fläche untergeordneten Betrieben aus Einzelhandel, handelsnahem Handwerk, handelsnaher Dienstleistung und Gastronomie aufweist (z.B. Bäcker, Zeitung, Blumen, Optik, Sanitätshaus, Apotheken, Textilien etc.). In der Zusammenschau handelt es sich um[11]

- 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
- Betrieben, die aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen bzw. durch ein räumliches Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten.

[11] 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

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

Die weiteren Baukörper auf der Ostseite der Marchlewskistraße ergänzen das Einkaufszentrum als Geschäftshäuser und beherbergen neben der Apotheke auch Ärzte und Praxen.

Zentraler Versorgungsbereich: Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Baikal-Center" folgt dem faktischen zentralen Versorgungsbereich und umfasst im Wesentlichen den aktuellen Bestand der zentralen Versorgungseinrichtungen des Baikal-Centers und auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Marchlewskistraße.

Abbildung 188: NVZ Neuplanitz, Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage ALK Zwickau

Der zentrale Versorgungsbereich war bereits mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 als zentraler Versorgungsbereich bestimmt worden und wird mit der Fortschreibung als Nahversorgungszentrum eingestuft. Die Abgrenzung wurde mit der Fortschreibung um den nördlichen Teil der Marchlewskistraße reduziert. Die seinerzeitige Abgrenzung enthielt noch die große Parkplatzfläche, die sich bis zur Ernst-Grube-Straße ausdehnt, um die dort ansässige Wäscherei in den zentralen Versorgungsbereich zu integrieren. Dies ermöglicht eine Überbauung des Parkplatzes für weitere Einzelhandelseinrichtungen, die allerdings in das künftig modernisierte Baikal-Center konzentriert werden sollen. Demgegenüber ist die Wäscherei als Dienstleistungsbetrieb im Rahmen der Steuerung weiterhin zulässig und im Bestand gesichert.

Steuerungserfordernis: Das Nahversorgungszentrum ist auf Dauer zu erhalten, zu stärken und zu entwickeln. Allerdings führen einige der nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Läden) heute zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste", die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind, aber nach den Konzentrationszielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 ebenso wie Fachhandelsbetriebe (Läden) im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" zu konzentrieren sind. Der geplante Drogeriemarkt/ Lebensmittelmarkt (Lebensmittel-Discounter) ist mit Blick auf seine Versorgungsfunktion städtebaulich gewünscht, nur darf dies die Umsetzung der Konzentrationsziele („Nahversorgungsrelevante Sortimente", „Fachhandel") zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie der weiteren ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot).

Bestandsfestschreibung Lebensmittelmarkt: Die Nahversorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums begründet sich ganz wesentlich durch den bestehenden großflächigen Lebensmittelmarkt (aktuell: Rewe) mit seinem umfangreichen Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten, das zu seiner Magnetwirkung für das gesamte Nahversorgungszentrum führt und den kleinteiligen Betrieben des Nahversorgungszentrums eine Stabilität verleiht. Mit Blick auf die Funktionsfähigkeit des gesamten Nahversorgungszentrums ist daher die Betriebsform „Lebensmittelmarkt" dauerhaft zu sichern. Anderweitige

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

Nutzungen sind durch die Beschränkung der Zulässigkeit auf einen Lebensmittelmarkt auszuschließen. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 24.

Bestandsfestschreibung / Obergrenze zentrenrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden für

- den bestehenden großflächigen Lebensmittelmarkt (aktuell: Rewe; Nr. 30) des Einkaufszentrums,
- die weiteren Läden des Einkaufszentrums,
- das Gesamtensemble „Einkaufszentrum“,
- die Läden des weiteren Nahversorgungszentrums und
- den weiteren Nahbereich (sofern kein Bestand vertreten: Ausschluss zentrenrelevante Sortimente).

Bestandsfestschreibung nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden für

- die weiteren Läden des Einkaufszentrums,
- das Gesamtensemble „Einkaufszentrum“ sowie
- die Läden des weiteren Nahversorgungszentrums.

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für

- den bestehenden großflächigen Lebensmittelmarkt (aktuell: Rewe) des Einkaufszentrums bis maximal 2.200 m² Verkaufsfläche (Bestandsfestschreibung) und

Ergänzende städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte

Standort Neuplanitzer Straße: In Sichtweite vom Nahversorgungszentrum ist an der Neuplanitzer Straße ein Lebensmittel-Discounter (aktuell: Netto Marken-Discount, Nr. 29) gelegen. Mit seiner Lage inmitten bevölkerungsreicher Wohnquartiere ist er für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile fußläufig sehr gut erreichbar und verfügt zudem über eine Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs (Neuplanitzer Straße) unmittelbar vor dem Standort. Seine Angebotsstruktur ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Zwickau) ausgerichtet und ermöglicht einen vollumfänglichen Nahversorgungseinkauf. Zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante/ -nahversorgungsrelevante Sortimente werden nur untergeordnet angeboten. Eine Einstufung als Nahversorgungszentrum scheidet insbesondere aufgrund fehlender weiterer zentraler Anbieter aus. Einer Berücksichtigung in der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Neuplanitz“ steht die räumliche Distanz mit dazwischenliegendem Wohnblock entgegen. Ein funktionaler Zusammenhang und die damit einhergehenden Synergien für die Betriebe des Nahversorgungszentrums ergeben sich daraus nicht mehr. Sein fußläufiges Einzugsgebiet ist wiederum nahezu deckungsgleich mit dem des benachbarten Nahversorgungszentrums

Abbildung 189: Nahbereich Neuplanitz, Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

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

und deckt daher den nördlichen Teil des Nahbereiches ebenfalls ab. Eine Einstufung als städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort erfolgt dennoch, da sich mit ihm eine Betriebstypenmischung ergibt, bei der er zu dem ansonsten überwiegend durch Lebensmittel-Vollsortimenter geprägten Angebot (aktuell: Rewe, Nr. 30 / Edeka, Nr. 28) als Lebensmittel-Discounter hinzutritt. Eine Betriebstypenmischung ist insbesondere mit Blick auf die bevölkerungsreichen Wohnquartiere in unmittelbarer Nachbarschaft städtebaulich wünschenswert.

Standort Rudolf-Breitscheid-Straße: Der Lebensmittel-Vollsortimenter am Kreuzungsbereich der Rudolf-Breitscheid-Straße mit der Hans-Soph-Straße (aktuell: Edeka, Nr. 28) übernimmt die Nahversorgung des südlichen Teilraumes des Neuplanitzer Nahbereiches. Mit seiner zentralen Lage liegt er eingebettet in die südlichen Wohnquartiere und deckt diesen Teil des Nahbereiches mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet vollständig ab, der durch das Nahversorgungszentrum nicht mehr fußläufig erreicht wird. Mit Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Adam-Ries-Straße) etwa 150 Meter entfernt vom Standort ist er für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile gut erreichbar. Seine Angebotsstruktur ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Zwickau) ausgerichtet und ermöglicht einen vollumfänglichen Nahversorgungseinkauf. Zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante/ -nahversorgungsrelevante Sortimente werden nur untergeordnet angeboten. Eine Einstufung als Nahversorgungszentrum scheidet insbesondere aufgrund fehlender weiterer zentraler Anbieter aus.

Abbildung 190: Nahbereich Neuplanitz, Lebensmittelmarkt 2
Quelle: Consilium GmbH

Steuerungserfordernis: Wie unter Kapitel 19.1 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Lebensmittelmarkt: Wie unter Kapitel 24 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- den Lebensmittel-Discounter (aktuell: Netto Marken-Discount; Nr. 29)
- den Lebensmittel-Vollsortimenter (aktuell: Edeka; Nr. 28) und
- den weiteren Nahbereich (sofern kein Bestand vertreten: Ausschluss zentrenrelevante Sortimente).

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für

- den Lebensmittel-Discounter (aktuell: Netto Marken-Discount; Nr. 29) bis maximal 1.200 m² Verkaufsfläche vereinbar. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 24.
- den Lebensmittel-Vollsortimenter (aktuell: Edeka; Nr. 28) bis maximal 1.800 m² Verkaufsfläche vereinbar. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 24.

Nicht-integrierter Standort ohne künftige Nahversorgungsfunktion

Planitz-Center: Im weiteren Verlauf der Neuplanitzer Straße ist das zweigeschossige „Planitz Center" gelegen. Das Center wurde mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 noch als zentraler Versorgungsbereich eingestuft, allerdings ist der seinerzeitige Einzelhandelsbesatz mittlerweile deutlich abgeschmolzen (z.B. Schließung Schlecker, Tedi, kik) und konnte nicht neu belegt werden. Auch eine zwischenzeitliche Belegung durch einen Lebensmittelmarkt (Mere) ist wieder vom Netz gegangen. Das Center wird nur noch durch zwei Einzelhandelsbetriebe (Zeitung, Großelektrogeräte), zwei Praxen, einen Online-Handel und eine gelegentlich geöffnete DRK-Kleiderverkauf belegt. Die ehemaligen Shops der Obergeschossebene wurden mittlerweile als Lager umfunktioniert. In der Folge weist das Center einen hohen Modernisierungsrückstau auf.

Abbildung 191: Nahbereich Neuplanitz, Planitz-Center
Quelle: Consilium GmbH

In der Zusammenschau hat das Center mittlerweile in seiner Angebotsstruktur abgebaut und ermöglicht nunmehr keinen umfassenden Nahversorgungseinkauf in einem Einkaufsvorgang und auch keine ergänzenden zentralen Versorgungseinrichtungen auf, die eine weitere Einstufung als Nahversorgungszentrum rechtfertigen würden. Hinzu tritt, dass sein fußläufiger Einzugsbereich durch den in der Zentrenhierarchie höherrangigen zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Neuplanitz" (Baikal Center) und die beiden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte „Neuplanitzer Straße" und „Rodolf-Breitscheid-Straße" vollständig überlagert wird, so dass keine räumliche Versorgungslücke in der Nahversorgung besteht, die mit dem Planitz-Center zu schließen wäre. Funktional ist das Center daher auch nicht als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort geeignet.

Angesichts der für die Zukunft erkennbaren Überversorgung ist im Nahbereich ein Abbau der Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln erforderlich, um die dauerhafte Sicherung des Nahversorgungszentrums „Neuplanitz" und der beiden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte zu ermöglichen.

Mit dem Rückbauziel des Nahversorgungskonzeptes ist zudem die stadtweit bestehende und künftig zunehmende Überversorgung abzubauen, sofern keine räumlichen Versorgungslücken bestehen oder mit Standortaufgaben entstehen werden (Rückbauziel, Kapitel 17.4). Dies wäre mit einem künftigen Abgang des Planitz-Centers nicht zu erwarten, da sein fußläufiges Einzugsgebiet durch das Nahversorgungszentrum „Neuplanitz" und die beiden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte vollständig abgedeckt wird. In der Zusammenschau besteht kein städtebauliches Erfordernis, trotz Marktsättigung und Überversorgung in der Gesamtstadt das Planitz-Center als ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort einzustufen. Vielmehr ist der Standort mittlerweile als städtebauliche Fehlplanung zu werten und künftig im Bestand und dies lediglich für die Dauer seiner Existenz festzuschreiben (Fremdkörper).

Standort	Erläuterung
Neuplanitzer Straße Planitz-Center mit LM-Discounter	▪ Bestehende Überversorgung sowie rückläufige Nachfrage und Kaufkraft in den kommenden Jahren im Nahbereich erfordert Verkaufsflächenrückbau ▪ Stadtweite Überversorgung sowie rückläufige Nachfrage und Kaufkraft in den kommenden Jahren erfordert Verkaufsflächenrückbau ▪ Geringe Angebotsstruktur ermöglicht nicht die Deckung verschiedener Bedürfnisse der Nahversorgung in einem einheitlichen Einkaufsvorgang ▪ Fußläufiges Einzugsgebiet des Standortes (600m-Radius) bereits durch Nahversorgungszentrum „Planitz" (LM-Vollsortimenter) und durch städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte „Neuplanitzer Straße" und „Rodolf-Breitscheid-Straße" abgedeckt ▪ Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Neuplanitz" erfordert Ansiedlung weiterer Magneten (LM-Discounter / Drogeriefachmarkt) ▪ Rückbau ist für Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Neuplanitz" erforderlich

Abbildung 192: Nahbereich Neuplanitz – Ohne Nahversorgungsfunktion
Quelle: Consilium GmbH

Potenzialfläche: Das Planitz-Center könnte aufgrund seines Baukörpervolumens, seiner verkehrsgünstigen Lage (PKW, Haltestellen des ÖPNV) und großzügigen Stellplatzanlage als Potenzialfläche für den Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzend zu den Sonderstandorten gesichert werden. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" wären gemäß den Konzentrationszielen ausgeschlossen. Der Standort ließe sich ebenfalls im Rahmen einer anderweitigen Nutzung außerhalb des Einzelhandels gemäß Zulässigkeitskatalog der Baugebiete nach BauNVO umnutzen.

Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Wird der Potenzialstandort ergänzend zu den Sonderstandorten vorgesehen, wäre er gemäß Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente" als Potenzialfläche für den nicht-großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu sichern.

Ausschluss Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu unterbinden. Dies gilt auch für den weiteren Nahbereich (sofern Bestand vertreten: Bestandsfestschreibung zentrenrelevante Sortimente).

Fremdkörper: Mit der vorstehenden Zielstellung für den Standort wären keine Bestandsbetriebe des Einzelhandels betroffen. Die beiden Einzelhandelsläden sind im Rahmen der kleinflächigen, nichtstrukturprägenden dezentrale Nahversorgung (Zeitungsfachgeschäft) oder aufgrund ihrer nichtzentrenrelevanten Hauptsortimente (Elektrogroßgeräte – Weiße Ware) zulässig.

Ausschluss Zentrenrelevante / Bestandsfestschreibung Nahversorgungsrelevante Sortimente: Für die Bestandsbetriebe (Fremdkörper) ist in Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ein weiterer Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) sowie eine erstmalige Realisierung von zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen und zwar wie folgt:

- Beschränkung nahversorgungsrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand, je Betrieb
- Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente

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

Weiterer Nahbereich

Kantstraße: An der Kantstraße hat sich ein großflächiger Sonderpostenmarkt etabliert, der in bedeutendem Umfang zentrenrelevante Sortimente führt. Diese sind nach dem Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente" im Innenstadtzentrum zu konzentrieren. Ihr weiterer Ausbau am Bestandsstandort ist daher zu unterbinden (Bestandsfestschreibung). Der Sonderpostenmarkt führt zudem in bedeutendem Umfang nahversorgungsrelevante Sortimente. Der ebenfalls am Standort ansässige nicht-großflächige Getränkefachmarkt (G7) führt diese Sortimente nahezu ausschließlich. Mit Blick auf die Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum „Neuplanitz" und die beiden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte sowie auf die künftige Überversorgung im Nahbereich ist der weitere Ausbau von nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu unterbinden (Bestandsfestschreibung). Dies wie folgt:

- Beschränkung nahversorgungsrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand, je Betrieb
- Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand, je Betrieb

Ansonsten Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Im weiteren Nahbereich ist in Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" auszuschließen.

Erhaltung & Entwicklung kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: In dem Nahversorgungszentrum „Neuplanitz" und den beiden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten sind auch Läden mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vertreten (z.B. Bäcker). Hinzu treten die Bestandsbetriebe des Nahbereiches (z.B. Planitz-Center, Pestalozzistraße). Diese sollen nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" weiterhin mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb erhalten werden. Zusätzlich ist nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" auch die Neuansiedlung weiterer kleinflächiger, nicht-strukturprägender dezentraler Nahversorgungsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Steuerungsaufgaben für Nahbereich Neuplanitz

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Nahversorgungszentrum (Baikal-Center)	▪ Betriebsfestschreibung „Einkaufszentrum" ▪ Betriebsfestschreibung „Lebensmittelmarkt" ▪ Betriebsfestschreibung „Geschäftshaus" ▪ Lebensmittel-Vollsortimenter: Bestandsfestschreibung Gesamtverkaufsfläche ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Einkaufszentrum als Ganzes, Lebensmittel-Vollsortimenter & Läden des Einkaufzentrums & Läden weiteres Nahversorgungszentrum / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Einkaufszentrum als Ganzes & Läden des Einkaufszentrums (sofern über 120

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

	m² nahversorgungsrelevante Sortimente) & Läden weiteres Nahversorgungszentrum (sofern über 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente) ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
Städtebaul. integr. Nahversorgungsstandort (Neuplanitzer Straße & Rudolf-Breitscheid-Straße)	▪ Betriebsfestschreibung „Lebensmittelmarkt" ▪ Lebensmittel-Vollsortimenter: maximal 1.800 m² Gesamtverkaufsfläche (Rudolf-Breitscheid-Straße) ▪ Lebensmittel-Discounter: maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche (Neuplanitzer Straße) ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Lebensmittel-Vollsortimenter/Discounter / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
Ohne Nahversorgungsfunktion (Planitz-Center)	Fremdkörperfestsetzung Einkaufszentrum: ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Einkaufszentrum als Ganzes & Läden des Einkaufzentrums / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Einkaufszentrum als Ganzes & Läden des Einkaufzentrums ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig Entwicklungsfestsetzung Potenzialfläche: ▪ Betriebsfestschreibung Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente ▪ Nutzungen außerhalb des Einzelhandels gemäß Zulässigkeitskatalog der Baugebiete nach BauNVO.
Weiterer Nahbereich & Kantstraße	▪ Lebensmittelmärkte: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung Sonderpostenmarkt / ansonsten Ausschluss ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung Sonderpostenmarkt & Getränkemarkt ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 193: Steuerungsaufgaben Nahbereich Neuplanitz
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

23.4 Oberplanitz / Cainsdorf

Stadtteil: Der Nahbereich umfasst die Stadtteile Nr. 57 „Oberplanitz“ und Nr. 59 „Cainsdorf“.

Aktuell & Prognose: Mit den Prognosen wird voraussichtlich eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung auf rund 6.730 Einwohner erwartet (INSEK 2035; vgl. Kapitel 7.1). Der künftige Bedarf sinkt hiermit verbunden auf 3.620 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG).

Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	8.150	19,0	4.380	3.610	770
2035	6.730	15,7	3.620	3.610	10

Abbildung 194: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Oberplanitz/Cainsdorf
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

Marktsättigung: Im zentralen Versorgungsbereich „Oberplanitz/ Cainsdorf“ übernehmen drei Lebensmittelmärkte (aktuell: Norma, Netto-Marken-Discount, Aldi; Nr. 27, 31 und 32) sowie kleinflächige Getränkemärkte und Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Fleischer) sowie vereinzelte Randsortimente (z.B. Fachmarkt) die Versorgung im bevölkerungsreichen Nahbereich. Liegt aktuell noch ein geringer Nachholbedarf von rund 770 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG) vor, zeichnet bei dem aktuellen Bestand für 2035 eine Marktsättigung ab.

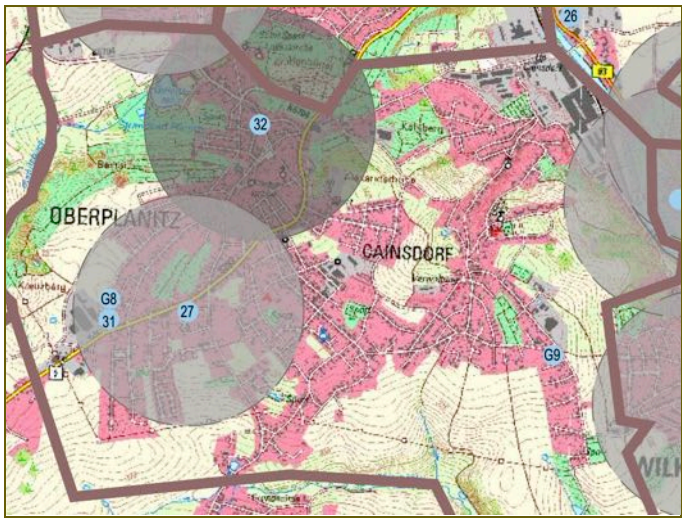


Abbildung 195: Nahbereich Oberplanitz/Cainsdorf, fußläufige Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH

Umfangreiche Versorgungslücken:
In der verbrauchernahen Versorgung des Nahbereiches Oberplanitz/ Cainsdorf erzielen die Bestandsbetriebe (Norma, Aldi, Netto Marken-Discount u.a.) derzeit nur eine fußläufige Abdeckung für den süd- und nordwestlichen Teil des Nahbereiches. Für den östlichen Teilraum (Cainsdorf) sind dagegen weitläufige Versorgungslücken zu konstatieren.

Nahversorgungsstrategie

Entwicklung Nahversorgungszentrum: Der Bereich rund um den Planitzer Markt und entlang der Äußeren Zwickauer Straße ist als Nahversorgungszentrum einzustufen (siehe nachfolgend). Mit dem Lebensmittel-Discounter (aktuell: Norma, Nr. 32) und Haushaltsfachmarkt bestehen zwei Magneten, die zu seiner funktionalen Stärkung beitragen und Synergieeffekte für die kleinteilige und von einem Magneten abhängige aktuelle Betriebsstruktur des Nahversorgungszentrums schaffen. Beide Magneten sind auf dem Standort Fichtestraße als zusammenhängendes Ensemble realisiert, mit einer gemeinsamen Stellplatzanlage zwischen beiden Fachmärkten. Ergänzend treten Bäcker und Fleischer hinzu. Mit rund 1.200 m² Verkaufsfläche ist der Lebensmittelmarkt auch modern und zukunftsfähig ausgelegt.

Die kleinteiligen Bestandsbetriebe des weiteren Nahversorgungszentrums entfalten jeder für sich keine ausreichende Magnetfunktion, profitieren aber von den Synergien mit den beiden Magneten.

Ziel ist es daher, beide Magneten langfristig für das Nahversorgungszentrum zu erhalten, zu sichern und – sofern erforderlich – zu entwickeln. Um dies zu erreichen, ist der städtebaulich bedeutende Standort „Fichtestraße“ angesichts der sich abzeichnenden Marktsättigung in seiner Markteinführung und in der anschließenden Marktetablierung in den Folgejahren besonders zu stützen. Hierfür sind außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches die Erweiterung und Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten planungsrechtlich auszuschließen.

Abbildung 196: Nahbereich Oberplanitz/Cainsdorf, Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Die Revitalisierung des Standortes Fichtestraße dient auch der Sicherung der Ziele der kürzlich eingeleiteten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zur städtebaulichen Aufwertung des Bereiches rund um den Planitzer Markt und beugt im weiteren zentralen Versorgungsbereich Leerständen in der Erdgeschosszone durch abgehende Einzelhandelsbetriebe und handelsaffine Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe vor und stärkt damit die Sanierungsziele.

Keine Neuansiedlung & Erweiterung außerhalb Nahversorgungszentrum: Der Erhalt, die Stärkung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums „Planitzer Markt“ hat oberste Priorität für den Nahbereich. In der Konsequenz ist ein etwaiger Nachholbedarf ausschließlich für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums einzusetzen. Damit stehen an Standorten außerhalb des Nahversorgungszentrums keine weiteren Entwicklungspotenziale für eine Neuansiedlung oder Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte und Fachmärkte zur Verfügung (Bestandssicherung).

Cainsdorf - Versorgungslücke hinzunehmen: Die räumliche Versorgungslücke in Cainsdorf würde grundsätzlich die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes rechtfertigen. Dass aktuell kein Lebensmittelmarkt in Cainsdorf ansässig ist, hat mehrere Gründe. Insbesondere mangelt es an Flächen für einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit zugehörigen Flächenbedarfen für Stellplätze und Anlieferung. Des Weiteren besteht eine intensive Wettbewerbssituation mit den bestehenden Lebensmittelmärkten in Oberplanitz und Wilkau-Haßlau (z.B. Cainsdorfer Straße), die eine deutlich attraktivere verkehrliche Erreichbarkeit aufweisen. Hinzu treten das topographisch bewegte Gelände sowie schmale Straßenverkehrsflächen, die einen regen Kundenverkehr und Anlieferverkehr erschweren. Grundsätzlich ist daher auch künftig mit keiner Neuansiedlung in Cainsdorf zu rechnen. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes scheidet aber auch aufgrund des vorstehend formulierten Entwicklungsziels für das Nachversorgungszentrum grundsätzlich aus. Im Ergebnis werden die Einwohner Cainsdorfs auch auf Dauer darauf angewiesen sein, sich an den bestehenden Lebensmittelstandorten des Nahbereiches zu versorgen. Ergänzend können kleinflächige, nicht-strukturprägende Betriebe der dezentralen Nahversorgung die Versorgungslücke schließen.

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

Nahversorgungszentrum „Planitzer Markt“

Standort: Entlang der Äußeren Zwickauer Straße rund um den Planitzer Markt hat sich ein historisch gewachsenes Nahversorgungszentrum im Stadtteil Oberplanitz entwickelt. Der Besatz des Nahversorgungszentrums umfasst den Lebensmittelmarkt (aktuell: Norma, Nr. 32) und ergänzenden Fachmarkt als Magneten sowie eine vielfältige kleinteilige Betriebsstruktur mit mehr als 25 Fachhandels-, handelsnahen Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben.

Abbildung 197: Nahbereich Oberplanitz/Cainsdorf, NVZ, Planitzer Markt
Quelle: Consilium GmbH

Die Angebotsstruktur ist ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste) ausgerichtet. Zentrenrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste) bleiben dagegen untergeordnet. Aufgrund seiner Angebotsstruktur ermöglicht das Nahversorgungszentrum die Deckung verschiedener Bedürfnisse der Nahversorgung in einem einheitlichen Einkaufsvorgang, dabei bleibt es aber in seiner Reichweite auf die Versorgung des eigenen Stadtteils ausgerichtet. Neben dem handelsaffinen Angebot sind im Nahversorgungszentrum auch weitere zentrale Einrichtungen wie mehre Arzt- und therapeutische Praxen, eine Sozialstation, Geschäftsstelle der Handwerkskammer Chemnitz, Anwaltskanzleien etc. vertreten.

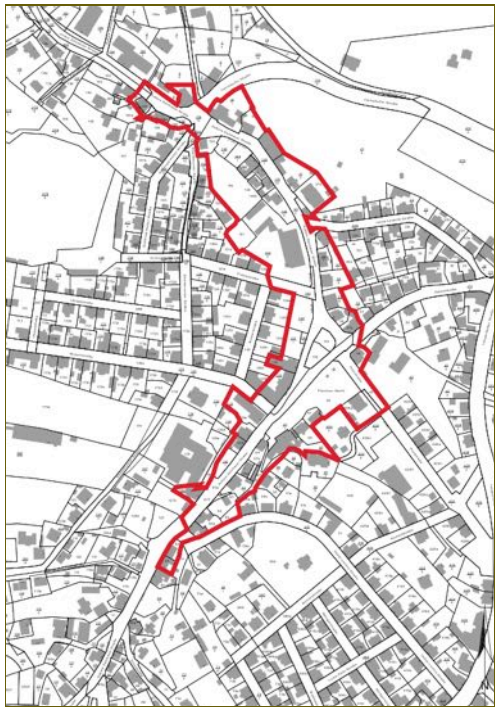


Abbildung 198: Nahbereich Oberplanitz/Cainsdorf, Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich
Quelle: Consilium GmbH

Das Nahversorgungszentrum liegt eingebettet in Wohnquartiere im nördlichen Teil des Nahbereiches und deckt mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet diesen Teilraum des Nahbereiches ab. Damit ist es zusätzlich zum PKW auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile sowohl fußläufig als auch über Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Planitzer Markt) inmitten des Nahversorgungszentrums sehr gut erreichbar.

Zentraler Versorgungsbereich: Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Planitzer Markt“ folgt dem faktischen zentralen Versorgungsbereich und umfasst im Wesentlichen den aktuellen Bestand der zentralen Versorgungseinrichtungen rund um den Planitzer Markt sowie der Äußeren Zwickauer Straße zwischen Äußere Zwickauer Straße 10 (nördlich Gottfried-Keller-Straße) / Cainsdorfer Straße (Norden) und Äußere Zwickauer Straße 43 (Höhe Oskar-Lorenz-Straße) / Feldgasse (Süden).

Der zentrale Versorgungsbereich war bereits mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 als zentraler Versorgungsbereich bestimmt worden und wird mit der Fortschreibung als

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

Nahversorgungszentrum eingestuft. Die Abgrenzung wurde mit der Fortschreibung um die mittlerweile entstandenen Betriebe südlich der Oskar-Lorenz-Straße und nördlich der Gottfried-Keller-Straße sowie um die Fachmarktfläche in der zweiten Baureihe der Äußeren Zwickauer Straße (aktuell: Tedi) erweitert.

Steuerungserfordernis: Das Nahversorgungszentrum ist auf Dauer zu erhalten, zu stärken und zu entwickeln. Allerdings führen der großflächige Lebensmittelmarkt und einige der nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe (Läden, Fachmarkt) heute zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste", die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind, aber nach den Konzentrationszielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 ebenso wie Fachhandelsbetriebe (Läden) im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" zu konzentrieren sind. Für den zentralen Versorgungsbereich ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente mit Blick auf seine Versorgungsfunktion städtebaulich gewünscht. Zugleich ist angesichts der geringen Flächengrößen der jüngsten Leerstände ausgeschlossen, dass dies die Umsetzung der Konzentrationsziele („Nahversorgungsrelevante Sortimente", „Fachhandel") zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie der weiteren ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte konterkariert oder gar unmöglich macht (Beeinträchtigungsverbot).

Bestandsfestschreibung Lebensmittelmarkt: Wie in Kapitel 24 erläutert.

Bestandsfestschreibung zentrenrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden für

- den großflächigen Lebensmittelmarkt (Lebensmittel-Discounter, Nr. 32),
- den nicht-großflächigen Haushaltsfachmarkt (Bestandsfestschreibung),
- die Läden des weiteren Nahversorgungszentrums (Bestandsfestschreibung) und
- den weiteren Nahbereich (sofern kein Bestand vertreten: Ausschluss zentrenrelevante Sortimente).

Bestandsfestschreibung nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden für

- die Läden des weiteren Nahversorgungszentrums (Bestandsfestschreibung).

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für

- den Lebensmittel-Discounter (Nr. 32) bis maximal 1.200 m² Verkaufsfläche vereinbar. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 24.

Ergänzende städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte

Standort Lengenfelder Straße: Der Standortbereich umfasst einen Lebensmittel-Discounter (aktuell: Netto Marken-Discount, Nr. 27) mit Bäcker. Seine Angebotsstruktur ist damit ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste Zwickau) ausgerichtet und ermöglicht einen vollumfänglichen Nahversorgungseinkauf. Zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante/ -nahversorgungsrelevante Sortimente werden nur untergeordnet angeboten. In weiterer Nachbarschaft sind zwar einzelne Fachgeschäfte vertreten (wie Blumen, Handyshop, Imbiss etc.),

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

die jedoch aufgrund der Distanz in keinem funktionalen Zusammenhang stehen und zudem in ihrem Angebot nicht auf die Nahversorgung ausgerichtet sind. Am Standort des Lebensmittelmarktes sind dagegen keine weiteren zentralen Anbieter vertreten, so dass keine Einstufung als Nahversorgungszentrum erfolgt. Mit seiner Lage zentral im südlichen Teil des Nahbereiches ist er inmitten der Wohnquartiere gelegen. Mit Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Lengenfelder Straße/Damaschkestraße) in rund 200 m Entfernung ist er für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile des Nahbereiches noch gut erreichbar. Er ist vollständig in den Wohnsiedlungsbereich eingebettet und deckt mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet den Süden des Stadtteils Oberplanitz vollständig sowie des Stadtteils Cainsdorf teilweise ab.

Steuerungserfordernis: Wie unter Kapitel 19.1 beschrieben. Für die nahversorgungsrelevanten Sortimente tritt hinzu, dass mit Blick auf die Nahversorgungsstrategie für das Nahversorgungszentrum „Planitzer Markt" ein weiterer Ausbau der Gesamtverkaufsfläche und Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente zu unterbinden ist (Bestandsfestschreibung).

Abbildung 199: Nahbereich Oberplanitz/Cainsdorf, Lengenfelder Straße
Quelle: Consilium GmbH

Bestandsfestschreibung Lebensmittelmarkt: Wie unter Kapitel 24 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- den Lebensmittel-Discounter (aktuell: Netto-Marken-Discount, Nr. 27)
- die Läden des städtebauliche integrierten Nahversorgungstandortes und
- den weiteren Nahbereich (sofern kein Bestand vertreten: Ausschluss zentrenrelevante Sortimente).

Obergrenze Gesamtverkaufsfläche: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche für

- den Lebensmittel-Discounter (aktuell: Netto-Marken-Discount, Nr. 27) bis maximal 1.200 m² Verkaufsfläche vereinbar. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 24.

Nicht-integrierter Standort ohne künftige Nahversorgungsfunktion

Standort Am Kreuzberg: Am Kreuzungsbereich Lengenfelder Straße / Am Kreuzberg haben sich ein Lebensmittel-Discounter (aktuell: Aldi, Nr. 31) mit Getränkemarkt (aktuell: Huster, Nr. G8) und Bekleidungsfachmarkt (aktuell: kik) angesiedelt. Diese Agglomeration ist nicht als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort einzustufen. Der Standort befindet sich in Stadtrandlage, so dass sein fußläufiges Einzugsgebiet nahezu hälftig lediglich Landwirtschaftsfläche bzw. den Außenbereich abdeckt. Das weitere fußläufige Einzugsgebiet im Osten wird bereits heute (und künftig) vollständig durch den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort „Lengenfelder Straße" abgedeckt, so dass keine räumliche Versorgungslücke vorliegt, die zu schließen wäre, so dass er keine eigenständige Nahversorgung übernimmt. Der städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandort „Lengenfelder Straße" liegt

wiederum in deutlich zentralerer Lage im Nahbereich und von Wohnsiedlungen eingebettet, so dass ihm der Vorzug gegenüber dem Standort „Am Kreuzberg“ einzuräumen ist.

Mit dem Rückbauziel des Nahversorgungskonzeptes ist zudem die stadtweit bestehende und künftig zunehmende Überversorgung abzubauen, sofern keine räumlichen Versorgungslücken bestehen oder mit Standortaufgaben entstehen werden (Rückbauziel, Kapitel 17.4). Dies wäre mit einem künftigen Abgang des Standortes „Am Kreuzberg“ bzw. der Betriebe Nr. 31, G8 und Bekleidungsfachmarkt nicht zu erwarten, da deren fußläufiges Einzugsgebiet durch den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort „Lengenfelder Straße“ vollständig abgedeckt wird. In der Zusammenschau besteht kein städtebauliches Erfordernis, trotz Überversorgung in der Gesamtstadt den Bestandstandort (Lebensmittel-Discounter, Getränkemarkt, Bekleidungsfachmarkt) als ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort einzustufen. Vielmehr ist der Standort (Lebensmittel-Discounter, Getränkemarkt, Bekleidungsfachmarkt) mittlerweile als städtebauliche Fehlplanung zu werten und künftig im Bestand und dies lediglich für die Dauer seiner Existenz festzuschreiben (Fremdkörper).

Abbildung 200: Am Kreuzberg, Lebensmittelmarkt städtebaulich nicht integriert
Quelle: Consilium GmbH

Mit dem Abgang des Standortes „Am Kreuzberg“ ergäbe sich ein Entwicklungspotenzial, das allerdings keine wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen Lebensmittelmarkt sicherstellt und nach den Zielstellungen für den Nahbereich ausschließlich für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums bzw. für den Lebensmittel-Discounter einzusetzen ist (siehe vorstehend). Der Rückbau an Verkaufsfläche würde zugleich die Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Oberplanitz“ und des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes „Lengenfelder Straße“ stützen.

Standort	Erläuterung
Am Kreuzberg LM-Discounter Aldi sowie Getränkemarkt und Bekleidungsfachmarkt	▪ Stadtweite Überversorgung sowie rückläufige Nachfrage und Kaufkraft in den kommenden Jahren erfordert Verkaufsflächenrückbau ▪ Fußläufiges Einzugsgebiet des Standortes (600m-Radius) umfasst nahezu hälftig lediglich Landwirtschaftsflächen bzw. Außenbereichsflächen ▪ Das weitere fußläufige Einzugsgebiet des Standortes (im Osten) wird bereits vollständig durch städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort „Lengenfelder Straße“ (LM Discounter) abgedeckt ▪ Nahversorgungsstandort „Lengenfelder Straße“ ist städtebaulich besser geeignet, da dessen Lage zentraler gelegen ist und sein fußläufiges Einzugsgebiet die umliegenden Wohnschwerpunkte vollumfänglicher abdeckt (keine Versorgungslücke). ▪ Entwicklungspotenziale sind für Entwicklung des Lebensmittelmarktes und der nahversorgungsrelevanten Sortimente im zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Oberplanitz“ zu nutzen. Dies dient der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches. ▪ Rückbau dient zugleich der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Oberplanitz“ und des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes „Lengenfelder Straße“.

Abbildung 201: Nahbereich Oberplanitz – Ohne Nahversorgungsfunktion
Quelle: Consilium GmbH

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

Potenzialfläche: Der Standort weist eine verkehrsgünstige Lage und großzügige Stellplatzanlage auf und könnte daher für den Fall einer etwaigen Standortaufgabe durch den Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt (und Bekleidungsfachmarkt) gemäß Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente" als Potenzialfläche für den nicht-großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzend zu den Sonderstandorten gesichert werden. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" wären gemäß den Konzentrationszielen ausgeschlossen. Der Standort ließe sich ebenfalls im Rahmen einer anderweitigen Nutzung außerhalb des Einzelhandels gemäß Zulässigkeitskatalog der Baugebiete nach BauNVO umnutzen.

Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Wird der Potenzialstandort ergänzend zu den Sonderstandorten vorgesehen, wäre er gemäß Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente" als Potenzialfläche für den nicht-großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu sichern.

Ausschluss Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Ansiedlung von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu unterbinden. Dies gilt auch für den weiteren Nahbereich (sofern Bestand vertreten: Bestandsfestschreibung zentrenrelevante Sortimente).

Fremdkörper: Mit der vorstehenden Zielstellung für den Standort wären alle drei Bestandsbetriebe (Lebensmittel-Discounter, Getränkemarkt, Bekleidungsfachmarkt) künftig unzulässig. Um die Änderung und Erneuerung ihrer baulichen Anlagen zu ermöglichen (nicht jedoch Nutzungsänderung oder Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente), sind diese Bestandsbetriebe als Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bis zu ihrer Betriebsaufgabe zu sichern.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: Für alle drei Bestandsbetriebe (Fremdkörper) ist in Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) und zwar wie folgt:

- Beschränkung nahversorgungsrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand, je Betrieb
- Beschränkung zentrenrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand, je Betrieb.

Weiterer Nahbereich

Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Im weiteren Nahbereich ist in Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" auszuschließen.

Erhaltung & Entwicklung kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Läden mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind ebenfalls am städtebaulich integrierten

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

Nahversorgungsstandort „Lengenfelder Straße“ sowie im weiteren Nahbereich vertreten (Bäcker). Diese sollen nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ weiterhin mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb erhalten werden. Zusätzlich ist nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ auch die Neuansiedlung weiterer kleinflächiger, nicht-strukturprägender dezentraler Nahversorgungsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Steuerungsaufgaben für Nahbereich Oberplanitz/Cainsdorf

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Nahversorgungszentrum (Oberplanitz/Cainsdorf)	▪ Betriebsfestschreibung „Lebensmittelmarkt“ ▪ Betriebsfestschreibung „Fachmarkt“ (für Haushaltsfachmarkt) ▪ Lebensmittel-Discounter: maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Lebensmittel-Discounter & Läden weiteres Nahversorgungszentrum (inkl. Haushaltsfachmarkt) / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Läden weiteres Nahversorgungszentrum (sofern über 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente) ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
Städteb. integr. Nahversorgungstandort (Lengenfelder Straße)	▪ Betriebsfestschreibung „Lebensmittelmarkt“ ▪ Lebensmittel-Discounter: maximal 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Lebensmittel-Discounter / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
Ohne Nahversorgungsfunktion (Am Kreuzberg)	Fremdkörperfestsetzung Lebensmittel-Discounter & Getränkemarkt & Bekleidungsfachmarkt: ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig Entwicklungsfestsetzung Potenzialfläche: ▪ Betriebsfestschreibung Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente ▪ Nutzungen außerhalb des Einzelhandels gemäß Zulässigkeitskatalog der Baugebiete nach BauNVO.
Weiterer Nahbereich	▪ Lebensmittelmärkte: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente

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

- Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig
- Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente
- Sonderregelung Fachmarkt Otto-Hahn-Straße (aktuell: Tedi): Bestandsfestschreibung zentrenrelevante Sortimente & nahversorgungsrelevante Sortimente

Abbildung 202: Steuerungsaufgaben Nahbereich Oberplanitz/Cainsdorf
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

23.5 Bockwa

Stadtteile: Der Nahbereich umfasst den Stadtteil Nr. 51 „Bockwa".

Aktuell & Prognose: Der Nahbereich zeichnet sich durch einen hohen gewerblichen Anteil und eine sehr geringe Einwohnerdichte aus, die zudem nach der Bevölkerungsprognose voraussichtlich stetig abschmilzt (INSEK 2035; vgl. Kapitel 7.1). In der Konsequenz besteht ein sehr geringer Bedarf von aktuell lediglich 170 m² und künftig 130 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG).

Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	310	0,7	170	690	-520
2035	250	0,6	130	690	-560

Abbildung 203: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Bockwa
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

Der Nahbereich wird aktuell durch einen Lebensmittel-Discounter (aktuell: Aldi, Nr. 26) versorgt, der aufgrund seiner Filialgröße zu einer Überversorgung von rund 520 m² und künftig 560 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG) führt.

Nahversorgungsstrategie

Kein Versorgungsbedarf & Rückbau: Die Einwohnerdichte fällt mit künftig 250 Einwohnern sehr gering aus, so dass ein Versorgungsbedarf für diesen Nahbereich nicht besteht. Im fußläufigen Einzugsgebiet des bestehenden Lebensmittel-Discounters (aktuell Aldi, Nr. 26) befinden sich kaum Wohnsiedlungsbereiche des Nahbereiches. Die Abdeckung umfasst nahezu vollständig gewerbliche Flächen oder landwirtschaftliche Flächen. In der Folge mangelt es dem Bestandsstandort auch an der städtebaulich integrierten Lage (siehe nachfolgend).

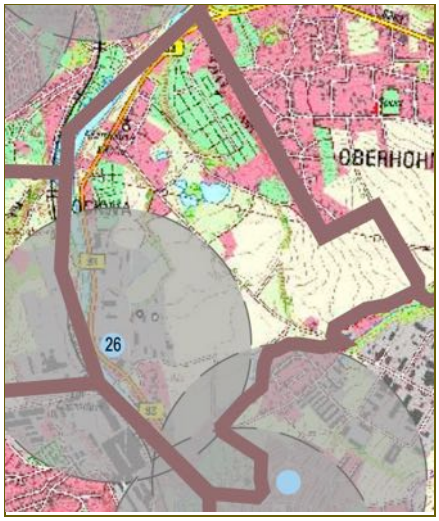


Abbildung 204: Nahbereich Bockwa, fußläufige Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH

Angesichts eines mangelnden Bedarfs im Nahbereich und mit Blick auf die Zielstellung des Nahversorgungskonzeptes,

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

die stadtweit bestehende und künftig zunehmende Überversorgung dort abzubauen, wo keine räumlichen Versorgungslücken bestehen oder mit Standortaufgaben entstehen werden, ist für den Bestandsstandort ein weiterer Ausbau der Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel auszuschließen.

Nicht-integrierter Standort ohne künftige Nahversorgungsfunktion

Standort Muldestraße: Der Standort des Lebensmittel-Discounters (aktuell: Aldi, Nr. 26) ist nicht als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort einzustufen. Ihm mangelt es an einer integrierten Lage, da sein fußläufiges Einzugsgebiet im eigenen Nahbereich nahezu vollständig gewerbliche Flächen oder landwirtschaftliche Flächen umfasst, so dass ihm keine Nahversorgungsfunktion zukommt. In der Konsequenz generiert der Bestandsbetrieb seinen Umsatz nahezu vollständig durch Kunden außerhalb des Nahbereiches, die ihn aufgrund seiner sehr verkehrsgünstigen Lage an der B 93 (Muldenstraße) und am Kreuzungsbereich mit der Cainsdorfer Brücke schnell erreichen - z.B. aus Zwickau und dem Versorgungsstandort „Zwickauer Straße“ der Nachbargemeinde Willkau-Haßlau.

Abbildung 205: Nahbereich Bockwa, Lebensmittelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Mit dem Rückbauziel des Nahversorgungskonzeptes ist die stadtweit bestehende und künftig zunehmende Überversorgung abzubauen, sofern keine räumlichen Versorgungslücken bestehen oder mit Standortaufgaben entstehen werden (Rückbauziel, Kapitel 17.4). Dies wäre mit einem künftigen Abgang des Standortes nicht zu erwarten, da es an einem Versorgungsbedarf von Gewicht mangelt. In der Zusammenschau besteht kein städtebauliches Erfordernis, trotz bestehender und künftig weiter zunehmender Überversorgung im Nahbereich und in der Gesamtstadt, den Standort (Lebensmittel-Discounter; Nr. 26) als ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort einzustufen. Vielmehr ist der Standort (Lebensmittel-Discounter) mittlerweile als städtebauliche Fehlplanung zu werten und künftig im Bestand und dies lediglich für die Dauer seiner Existenz festzuschreiben (Fremdkörper).

Standort	Erläuterung
Muldestraße LM-Discounter Aldi	▪ Mangelnder Versorgungsbedarf im Nahbereich erfordert Verkaufsflächenrückbau ▪ Stadtweite Überversorgung sowie rückläufige Nachfrage und Kaufkraft in den kommenden Jahren erfordert Verkaufsflächenrückbau ▪ Nicht integriert: Fußläufiges Einzugsgebiet umfasst nahezu ausschließlich gewerbliche und landwirtschaftliche Flächen (kein Wohnen von Gewicht) ▪ Mit seiner sehr verkehrsgünstigen Lage an der B 93 (Muldenstraße) und am Kreuzungsbereich mit der Cainsdorfer Brücke schöpft der Standort die Kaufkraft aus anderen Nahbereichen in Zwickau und Nachbargemeinden ab. ▪ Rückbau ist für Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte erforderlich

Abbildung 206: Nahbereich Bockwa – Ohne Nahversorgungsfunktion
Quelle: Consilium GmbH

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

Potenzialfläche: Der Standort weist eine verkehrsgünstige Lage und großzügige Stellplatzanlage auf und könnte daher für den Fall einer etwaigen Standortaufgabe durch den Lebensmittelmarkt gemäß Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente" als Potenzialfläche für den nicht-großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergänzend zu den Sonderstandorten gesichert werden. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" wären gemäß den Konzentrationszielen ausgeschlossen. Der Standort ließe sich ebenfalls im Rahmen einer anderweitigen Nutzung außerhalb des Einzelhandels gemäß Zulässigkeitskatalog der Baugebiete nach BauNVO umnutzen.

Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Wird der Potenzialstandort ergänzend zu den Sonderstandorten vorgesehen, wäre er gemäß Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente" als Potenzialfläche für den nicht-großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu sichern.

Ausschluss Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Ansiedlung von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu unterbinden. Dies gilt auch für den weiteren Nahbereich (sofern Bestand vertreten: Bestandsfestschreibung zentrenrelevante Sortimente).

Fremdkörper: Mit der vorstehenden Zielstellung für den Standort wäre der Bestandsbetrieb (Lebensmittel-Discounter) künftig unzulässig. Um die Änderung und Erneuerung seiner baulichen Anlagen zu ermöglichen (nicht jedoch Nutzungsänderung oder Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente), ist der Bestandsbetrieb als Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bis zu seiner Betriebsaufgabe zu sichern.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: Für den Bestandsbetrieb (Fremdkörper) ist in Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) und zwar wie folgt:

- Beschränkung nahversorgungsrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand
- Beschränkung zentrenrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand.

Weiterer Nahbereich

Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Im weiteren Nahbereich ist in Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" auszuschließen.

Erhaltung & Entwicklung kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Außerhalb des Nahversorgungszentrums sind vereinzelt Bestandsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln im Haupt-/Nebensortiment ansässig (z.B. Sternenstraße). Diese sollen nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" weiterhin mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb erhalten werden. Zusätzlich ist nach dem

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

Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ auch die Neuansiedlung weiterer kleinflächiger, nicht-strukturprägender dezentraler Nahversorgungsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Steuerungsaufgaben für Nahbereich Bockwa

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Ohne Nahversorgungsfunktion (Muldestraße)	Fremdkörperfestsetzung Lebensmittel-Discounter: ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig Entwicklungsfestsetzung Potenzialfläche: ▪ Betriebsfestschreibung: Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente ▪ Nutzungen außerhalb des Einzelhandels gemäß Zulässigkeitskatalog der Baugebiete nach BauNVO.
Weiterer Nahbereich	▪ Lebensmittelmärkte: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 207: Steuerungsaufgaben Nahbereich Bockwa
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

23.6 Oberhohndorf, Hüttelsgrün, Rottmannsdorf

Stadtteile: Die einzelnen Nahbereiche umfassen jeweils den gleichnamigen Stadtteil

- Nr. 52 „Oberhohndorf“
- Nr. 56 „Hüttelsgrün“
- Nr. 58 „Rottmannsdorf“

Aktuell & Prognose: Der künftige Bedarf bis zum Jahr 2035 liegt voraussichtlich nach den Einwohnerprognosen bei 240 m² bis 390 m² bzw. 880 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG).

In allen Nahbereichen ist derzeit entweder kein Betrieb mit Nahrungs- und Genussmitteln im Haupt-/Nebensortiment oder nur vereinzelt vertreten.

Oberhohndorf: Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	2.200	5,1	1.180	60	1.120
2035	1.740	4,1	940	60	880

Hüttelsgrün: Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	440	1,0	240	40	200
2035	520	1,2	280	40	240

Rottmannsdorf: Verkaufsfläche Potenzial NuG					
Jahr	Nachfrage (NuG)		Verkaufsfläche m² (NuG)		
	Einwoh.	Mio €	Bedarf	Bestand	Potenzial
2022	600	1,4	320	0	320
2035	720	1,7	390	0	390

Abbildung 208: Verkaufsfläche Potenzial Weitere Nahbereiche Süd
Quelle: Consilium GmbH
Mathematische Abweichungen können aus der Rundung von Einzelwerten resultieren. Werte auf volle 10 gerundet.

Nahversorgungsstrategie

Versorgungslücke hinzunehmen: Die Nachfrage fällt in den Nahbereichen Hüttelsgrün und Rottmannsdorf angesichts der geringen Einwohnerzahl sehr gering aus und lässt in den Nahbereichen einen rentablen Betrieb eines Lebensmittelmarktes grundsätzlich nicht zu.

Im Stadtteil Oberhohndorf fällt die Nachfrage dagegen etwas umfangreich aus, allerdings ermöglicht diese keine wirtschaftliche Tragfähigkeit für einen Lebensmittemarkt allein aus der Nachfrage des Nahbereiches heraus. Dämpfend wirkt zudem die rückläufige Einwohnerentwicklung und die gute Erreichbarkeit und unmittelbare Nähe zum Sonderstandort „Glück-Auf-Center“ und „Oskar-Arnold-Straße“ mit zugkräftigen Anbietern, wie dem SB-Warenhaus, den Lebensmittelmärkten und Drogeriemarkt.

Die Einwohner aller drei Nahbereiche werden auch auf Dauer darauf angewiesen sein, sich in angrenzenden Nahbereichen zu versorgen. Ergänzend können kleinflächige, nicht-strukturprägende Betriebe der dezentralen Nahversorgung die Versorgungslücke schließen, allerdings ist auch deren wirtschftlicher Betrieb angesichts der geringen Kaufkraft und umgebenden Wettbewerbssituation fraglich.

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

Weiterer Nahbereich

Ausschluss zentrenrelevante Sortimente: Im weiteren Nahbereich ist in Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot die Neuansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" auszuschließen.

Erhaltung & Entwicklung kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Bestandsbetriebe sollen nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" weiterhin mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb erhalten werden. Zusätzlich ist nach dem Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" auch die Neuansiedlung weiterer kleinflächiger, nicht-strukturprägender dezentraler Nahversorgungsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bis zur Obergrenze von maximal 120 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig.

Steuerungsaufgaben für Nahbereich Oberhohndorf, Hüttelsgrün, Rottmannsdorf

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Weiterer Nahbereich	▪ Lebensmittelmärkte: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Nicht-großflächig ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 209: Steuerungsaufgaben Nahbereich Oberhohndorf, Hüttelsgrün, Rottmannsdorf
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

24. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

24.1 Künftige Verkaufsflächenausstattung

Zukunftsfähige Nahversorgungsstruktur: Aus der mit dem INSEK 2035 voraussichtlich prognostizierten Einwohnerentwicklung (s. Kapitel 7.1) ergibt sich für die Nahbereiche nach Abzug der bestehenden Verkaufsflächen eine verbleibende Nachfrage von rund 1.050 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel.

Mit den Empfehlungen des Nahversorgungskonzeptes werden sowohl Erweiterungsoptionen in den einzelnen Nahbereichen für die strukturrelevanten Lebensmittelmärkte eingeräumt (ca. -6.170 m²) als auch Bestandsfestschreibungen von Einzelstandorten gefordert, die perspektivisch in einen Rückbau an Verkaufsfläche münden werden (ca. 5.000 m²).

In der Gesamtschau verbleibt ein minimaler Verkaufsflächenüberhang von rund -120 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel, die in ihrer Größe einem Ladengeschäft entspricht (z.B. Bäcker, Fleischer). Die Zielstellung, einerseits die erhebliche Überversorgung in der Nahversorgung abzubauen (vgl. Kapitel 17.4) und anderseits eine zukunftsfähige Nahversorgungsstruktur zu etablieren (vgl. Kapitel 17.6), ist demzufolge mit den für die Nahversorgung vorgesehenen Empfehlungen realisierbar.

Prognostische Verkaufsflächenausstattung					
Nahbereich	Bestand Potenzial (in m²)	Empfehlung EZK Ausbau (in m²)	Rückbau (in m²)	Saldo (in m²)	Saldo Potenzial (in m²)
Mitte	2.980	-1.590	920	-670	2.310
Nord	680	-1.230	850	-380	300
Ost	-810	-1.420	1.160	-260	-1.070
West	670	-190	520	330	1.000
Süd	-2.470	-1.740	1.550	-190	-2.660
Gesamt	1.050	-6.170	5.000	-1.170	**-120**

Abbildung 210: Verkaufsflächendichte Prognose
Quelle: Consilium GmbH

24.2 Städtebauliche Atypik (Nahversorgung) & Keine negativen städtebaulichen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Mit den maximal zulässigen Gesamtverkaufsflächen von 1.800 m² (Lebensmittel-Vollsortimenter) / 1.200 m² (Lebensmittel-Discounter) zählen die Lebensmittelmärkte zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Mit § 11 Abs. 3 BauNVO geht der Bundesgesetzgeber für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Bruttogeschossfläche (entspricht ca. 800 m² Verkaufsfläche) zunächst davon aus, dass mit ihnen negative städtebauliche Folgewirkungen verbunden sind (Regelvermutung). Diese Regelvermutung greift nicht, wenn ein atypischer Einzelfall vorliegt. Dieser Nachweis erfolgt in zwei aufeinander folgenden Schritten (OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12 sowie Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels; Stand 2017):

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

- Im ersten Schritt erfolgt die Prüfung, ob eine von der Regelvermutung abweichende Atypik vorliegt, entweder aufgrund des Betriebstyps oder aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation.
- Im zweiten Schritt ist im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls zu prüfen, ob mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO verbunden sein werden.

Atypik Zentrale Versorgungsbereiche: Großflächige Lebensmittelmärkte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche weichen von der Schutzvorstellung des § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich ab und gelten in städtebaulicher Hinsicht regelmäßig als städtebaulich atypisch (Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels; Stand 2017, Seite 10).

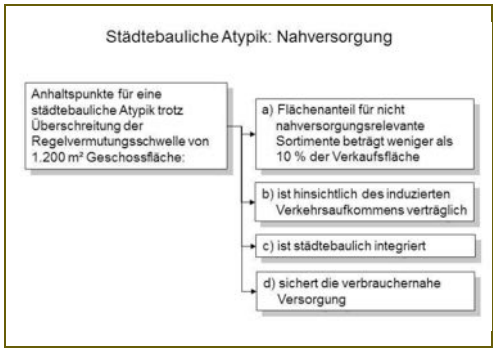


Abbildung 211: Städtebauliche Atypik
Quelle: Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels; Stand 2017, Seite 9

Atypik städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte: Auch die großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die innerhalb der mit dem Nahversorgungskonzept des EZK 2035 ausgewiesenen städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelegen sind, zählen nicht zu den sondergebietspflichtigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Im Nahversorgungskonzept des EZK 2035 werden ausschließlich großflächige Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter, Discounter) bestimmt, die der Nahversorgung dienen. Ihre Sortimentsstruktur umfasst nahezu ausschließlich zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung gemäß Sortimentsliste Zwickau 2035, sie sichern die verbrauchernahe Versorgung und sind als städtebaulich integriert einzustufen (siehe Abgrenzungskriterien des Nahversorgungskonzeptes, Kapitel 18.1 und 0). Mit ihrer Ausrichtung auf den Nahbereich sind mit ihnen auch nur gering induzierte Verkehrsaufkommen verbunden.

In der Zusammenschau liegt damit für alle im Nahversorgungskonzept des EZK 2035 benannten großflächigen Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter, Discounter) bzw. städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte eine städtebauliche Atypik (Nahversorgung) vor.

Mit dieser Atypik zählen alle im Nahversorgungskonzept des EZK 2035 benannten großflächigen Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter, Discounter) bzw. städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte nach Einschätzung der Landesdirektion Chemnitz nicht zu den sondergebietspflichtigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und fallen daher auch nicht in den Regelungsbereich des Integrationsgebotes gemäß Landesentwicklungsplan Ziel Z 2.3.2.3. Sie sind folglich nach Einschätzung der Landesdirektion Chemnitz auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vereinbar mit Ziel Z 2.3.2.3 LEP Sachsen 2013 (vgl. Stellungnahme vom 02.03.2022 und Abstimmungstermin vom 16.05.2022).

Städtebauliche Auswirkungen: Die Prüfung, ob aufgrund der tatsächlichen Umstände des Einzelfalls mit den großflächigen Einzelhandelsbetrieben negative städtebauliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ausbleiben und damit auch für den zweiten Prüfschritt von einer Abweichung von der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgegangen werden kann, erfolgt bezogen

- auf die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Zwickau und anderen Städten/Gemeinden sowie
- auf die verbrauchernahe Versorgung in der Stadt Zwickau und anderen Städten/Gemeinden

bereits mit dem vorliegenden Nahversorgungskonzept der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035.

Diese Prüfung erfolgt mit dem Nahversorgungskonzept in mehreren Schritten:

- Bedarfsgerecht: Für die Standorte des Nahversorgungskonzeptes wird sichergestellt, dass sie bedarfsgerecht, d.h. auf die Versorgung des eigenen Nahbereiches, ausgerichtet sind und ihren Umsatz vorrangig aus der Nachfrage des eigenen Nahbereiches schöpfen. Die konkrete Nachfrage wird für jeden Nahbereich gesondert ermittelt, dies sowohl mit Blick auf die aktuelle Versorgungssituation als auch bezogen auf den Prognosezeitraum.
- Etwaige Versorgungslücken benachbarter Nahbereiche bleiben bei dieser Ermittlung unberücksichtigt.
- Städtebauliche Zielstellungen: Für jeden einzelnen Nahbereich gesondert werden die Handlungserfordernisse einer funktionsgerechten Nahversorgung und die damit verbundenen städtebaulichen Zielstellungen für den Nahbereich ermittelt und dargelegt.
- Städtebauliche Bewertung Versorgungsfunktion: Für jeden einzelnen Standort des Nahbereiches erfolgt eine städtebauliche Bewertung hinsichtlich der künftigen Versorgungsfunktion auf Grundlage der räumlichen Einzugsgebiete und der mit dem Nahversorgungskonzept benannten Einstufungskriterien für einen zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) und für einen städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort. Lediglich diese werden Bestandteil des künftigen Nahversorgungskonzeptes und sind als städtebaulich integriert zu werten.
  Standorte, die diese Einstufungskriterien nicht erfüllen, werden für die künftige Nahversorgung nicht berücksichtigt, erfahren maximal eine Bestandssicherung (Fremdkörper) und werden mit hoher Wahrscheinlichkeit künftig aus dem Markt ausscheiden, dabei jedoch keine Versorgungslücke hinterlassen.
- Städtebauliche Bewertung Auswirkungen eigener Nahbereich: Für die so verbleibenden Standorte der künftigen Nahversorgung erfolgt auf Grundlage der städtebaulichen Zielstellungen für den Nahbereich in Kombination mit dem ermittelten Bedarf des Nahbereiches eine Ermittlung der für ihn zulässigen Obergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche, für die zentrenrelevanten Sortimente und nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie für ihn zulässigen Betriebstypen.
  Die damit verbundene städtebauliche Abwägung unterliegt der für den § 11 Abs. 3 BauNVO relevanten Prämisse, dass die Standorte untereinander keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auslösen, d.h. negative städtebauliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte innerhalb des eigenen Nahbereiches sind bei Umsetzung des Nahversorgungskonzeptes 2035 nicht zu erwarten.
- Städtebauliche Bewertung Auswirkungen andere Nahbereiche: Aus dem bedarfsgerechten Ansatz des Nahversorgungskonzeptes 2035 resultiert zugleicht, dass Anzahl und Lage der künftigen Nahversorgungsstandorte sowie die für sie maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche, Sortimentsverkaufsfläche und zulässige Betriebstyp auf die konkrete Nachfrage des eigenen Nahbereiches ausgerichtet sind. Die zulässigen Lebensmittelstandorte dienen damit der verbrauchernahen Nahversorgung, generieren ihren Umsatz ganz vorrangig aus ihrem eigenen Nahbereich und üben damit keine über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion aus (vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12; OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15).

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

Damit fallen auch die für Lebensmittelmärkte üblichen Streuumsätze mit Durchgangsverkehren bei diesen Standorten nur gering aus, so dass negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte benachbarter oder weiter entfernt gelegener Nahbereiche des Stadtgebietes ausgeschlossen werden können.
Dies umso mehr, als mit dem Nahversorgungskonzept schwerpunktmäßig nur Erweiterungen an Bestandsstandorten vorgesehen werden. Neuansiedlungen, mit denen intensivere Verschiebungen des Kundenverhaltens einsetzen könnten, werden dagegen nur im zentralen Versorgungsbereich vorgesehen, und sind damit grundsätzlich mit der städtebaulichen Atypik vereinbar, dürfen aber mit dem Nahversorgungskonzept 2035 ohnehin in ihrer Dimensionierung nur beschränkt auf den Bedarf des Nahbereiches entwickelt werden.
Ein Betriebstypenwechsel von Discounter zum Vollsortimenter, mit dem intensivere Verschiebungen des Kundenverhaltens einsetzen könnten, wird lediglich für den Nahbereich Mitte-Nord (ehemalige Markthalle) vorgesehen. Auch dieser Vollsortimenter darf nur dem Bedarf des Nahbereiches entsprechend entwickelt werden. Mit ihm verbundene Wechselwirkungen mit Lebensmittelmärkten benachbarter Nahbereiche resultieren insbesondere aus einer Rückbindung der eigenen Nahbereichskaufkraft, die bislang von Betrieben der benachbarten Nahbereiche (unzulässigerweise) abgezogen wurden.

Für die großflächigen Lebensmittelstandorte eines Nahbereiches, die mit dem Nahversorgungskonzept 2035 als zentraler Versorgungsbereich oder städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort eingestuft werden, bleiben daher ohne negative städtebauliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Dies gilt jedoch nicht für die weiteren Standorte, für die das Nahversorgungskonzept künftig keine Nahversorgungsfunktion sieht. Diese sind mit den Zielstellungen des Nahversorgungskonzeptes nicht vereinbar und daher per Definition mit negativen städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO verbunden.

Die Prüfung der weiteren, mit § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Kriterien der Regelvermutung, wie etwa Auswirkungen auf die Umwelt (im Sinne § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz), die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, das Orts- und Landschaftsbild etc. erfolgt mit dem vorliegenden Nahversorgungskonzept nicht und obliegt den thematisch entsprechenden Fachgutachten oder einem etwaigen Bebauungsplanverfahren.

24.3 Vereinbarkeit mit der Raumordnung

Integrationsgebot

LEP Sachsen Ziel 2.3.2.3: Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Innenstadtrelevante Sortimente werden mit dem Ziel 2.3.2.3 gegenüber den nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten abgegrenzt (LEP Sachsen, Begründung zu Ziel 2.3.2.3, Seite 74).

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

Vereinbar: Das Integrationsgebot gemäß Landesentwicklungsplan Ziel Z 2.3.2.3 bezieht sich auf solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die von der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden und damit sondergebietspflichtig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind. Dies ist mit Blick auf die vorstehenden Erläuterungen des Kapitels 24.2 bei den mit dem Nahversorgungskonzept bestimmten städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten bzw. ihren großflächigen Lebensmittelmärkten (Discounter, Vollsortimenter) nicht der Fall. Sie dienen der Nahversorgung, so dass nach Einschätzung der Landesdirektion Chemnitz eine Atypik hinsichtlich der städtebaulichen besonderen Situation (Nahversorgung) vorliegt, auch sind mit ihnen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte im eigenen Nahbereich, in der weiteren Stadt Zwickau und in den umliegenden Städten/Gemeinden verbunden.

Die mit dem Nahversorgungskonzept des EZK 2035 bestimmten städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte bzw. großflächigen Lebensmittelmärkte (Discounter, Vollsortimenter) zählen damit nach Einschätzung der Landesdirektion Chemnitz nicht zu den sondergebietspflichtigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und fallen damit nicht unter die Regelungen des Integrationsgebotes nach Ziel Z 2.3.2.3 LEP Sachsen 2013. Sie sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vereinbar mit Ziel Z 2.3.2.3 LEP Sachsen 2013. So auch die Landesdirektion Chemnitz mit Stellungnahme vom 02.03.2022 und Abstimmung vom 16.05.2022.

Beeinträchtigungsverbot

LEP Sachsen Ziel 2.3.2.5: Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substanziell beeinträchtigen.

Zentrale Orte: Zu den benachbarten zentralen Orten zählt laut LEP Sachsen 2013 die Mittelzentren Werdau, Crimmitschau, Glauchau, Städteverbund Sachsenring (u.a. Lichtenstein/Sa.), Stollberg/Erzgebirge, Städteverbund Silberberg (u.a. Lößnitz, Bad Schlemma, Schneeberg), Städteverbund Göltzschtal (u.a. Rodewisch, Auerbach/Vogtland), Reichenbach im Vogtland. Die mit dem Nahversorgungskonzept bestimmten großflächigen Lebensmittelmärkte (Discounter, Vollsortimenter) reichen mit ihren Einzugsgebieten nicht über das Stadtgebiet hinaus, so dass von ihnen die zentralen Versorgungsbereiche und Standorte der verbrauchernahen Versorgung der benachbarten zentralen Orte nicht berührt bzw. beeinträchtigt werden.

Zwickau: Mit Blick auf die vorstehenden Erläuterungen des Kapitels 24.2 lösen die mit dem Nahversorgungskonzept bestimmten großflächigen Lebensmittelmärkte (Discounter, Vollsortimenter) auch innerhalb der Stadt Zwickau keine Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche und Standorte der verbrauchernahen Versorgung aus.

Vereinbar: In der Zusammenschau sind die mit dem Nahversorgungskonzept bestimmten großflächigen Lebensmittelmärkte (Discounter, Vollsortimenter) mit dem Beeinträchtigungsverbot nach Ziel Z 2.3.2.5 LEP Sachsen 2013 vereinbar. So auch die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen vom 02.03.2022.

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

Konzentrationsgebot

LEP Sachsen Ziel 2.3.2.1: Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig.

Vereinbar: Die Stadt Zwickau wird mit dem LEP Sachsen 2013 als Oberzentrum festgeschrieben. Die mit dem Nahversorgungskonzept bestimmten großflächigen Lebensmittelmärkte (Discounter, Vollsortimenter) sind mit dem Konzentrationsziel des LEP Sachsen vereinbar. So auch die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen vom 02.03.2022.

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

25. Festsetzungsempfehlungen: Städtebauliche Begründung

25.1 Nahversorgungszentren & städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte

Lebensmittelmarkt - Festschreibung des Betriebstypen: Die Nahversorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums / städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes begründet sich ganz wesentlich durch den Lebensmittelmarkt mit seinem umfangreichen Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten, der deshalb eine Magnetwirkung für das gesamte Nahversorgungszentrum / den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort entfaltet. Der Standort des Lebensmittelmarktes ist daher mit Blick auf die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums / städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes 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.

Lebensmittelmarkt mit/ohne Nebenbetrieb - Festschreibung der Gesamtverkaufsfläche: Der eigenständige Anlagentyp besteht aus einem in Gesamtverkaufsfläche und Angebot prägenden Hauptbetrieb (Lebensmittelmarkt) ergänzt um in dessen Gebäude angesiedelte Nebenbetriebe (aktuell Bäcker, Fleischer, 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.

Lebensmittelmarkt - Festschreibung Obergrenze 1.800 m² / 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche: Für die dauerhafte Funktionsfähigkeit des Nahversorgungsstandortes soll dem Lebensmittelmarkt nach den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 eine marktgerechte Entwicklung zugestanden werden, um den Betreiber- und Kundenbedürfnissen gerecht zu werden und sich der zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen zu können. Die marktgerechte Entwicklung darf jedoch die Umsetzung der Konzentrationsziele nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot). Trotz der hervorgehobenen Bedeutung des Nahversorgungszentrums / städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes im Allgemeinen und des Lebensmittelmarktes im Besonderen ist eine Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² / 1.200 m² festzulegen. Dies wird aus vier städtebaulichen Erwägungen heraus erforderlich:

- Die modernen Flächenprofile weisen bundesweit mittlerweile für Lebensmittel-Vollsortimenter im Durchschnitt 1.800 bis 2.100 m² Verkaufsfläche / für Lebensmittel-Discounter im Durchschnitt 1.200 bis 1.400 m² Verkaufsfläche auf (Consilium-Research 2021/2022; s. Kapitel 17.6).
  Die Bestandsanalyse hat für die Gesamtstadt sowie für die Kernstadt Zwickaus ergeben, dass in eine deutliche Überversorgung an Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht, die den Rückbau von Lebensmittelstandorten erforderlich macht (Rückbauziel, siehe Kapitel 17.4).

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

Auch im Nahbereich liegt im Bestand / und perspektivisch eine solche Überversorgung vor. In der Konsequenz ist der Entwicklungsspielraum für die Lebensmittelmärkte in den Nahversorgungszentren / städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte im Nahbereich stark eingeschränkt und auf die Untergrenze der durchschnittlichen Verkaufsfläche zu begrenzen, d.h. für den Lebensmittel-Vollsortimenter auf 1.800 m² / für den Lebensmittel-Discounter auf 1.200 m².
Ausnahmen ergeben sich lediglich für diejenigen Lebensmittelmärkte, die auf Grundlage einer bestandskräftigen Baugenehmigung bereits eine höhere Gesamtverkaufsfläche realisiert haben. Eine Erweiterung ihrer Gesamtverkaufsfläche ist auch für diese Bestandsnutzungen ausgeschlossen.

- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich in dem zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum" (und Innenstadtzentrum) zu konzentrieren (Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente, siehe Kapitel 14.2). Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte dürfen jedoch die Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung dieser Nahversorgungszentren im eigenen Nahbereich oder anderen Nahbereichen nicht beeinträchtigen oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot). Die Obergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche wird in den Nahversorgungszentren stadtweit einheitlich für den Lebensmittel-Vollsortimenter auf 1.800 m² / für den Lebensmittel-Discounter auf 1.200 m² beschränkt. Höhere Obergrenzen für die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte führen aufgrund des umfassenderen Angebotes zu einer höheren Attraktivität und damit für das Nahversorgungszentrum im eigenen Nahbereich / benachbarten Nahbereichen zu der Gefahr, dass sie in der Attraktivität gegenüber den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes absinken oder der bestehende Lebensmittelmarkt an den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort verlagert. Beides würde die Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung des Nahversorgungszentrums beeinträchtigen oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot). Dem wird mit der Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche begegnet.
- Nahversorgungszentren / städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte dürfen die Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung anderer Nahversorgungszentren und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte nicht beeinträchtigen oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot). Die Obergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche wird in den Nahversorgungszentren und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten stadtweit einheitlich für den Lebensmittel-Vollsortimenter auf 1.800 m² / für den Lebensmittel-Discounter auf 1.200 m² beschränkt. Höhere Obergrenzen an dem Nahversorgungsstandort (Nahversorgungszentren und städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte) führen aufgrund des umfassenderen Angebotes zu seiner höheren Attraktivität und damit auch für andere Nahversorgungszentren und städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte zu der Gefahr, dass sie in der Attraktivität gegenüber ihm absinken oder der bestehende Lebensmittelmarkt zu ihm verlagert. Beides würde die Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung des anderen Nahversorgungszentrums / städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandortes beeinträchtigen oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot). Dem wird mit der Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche begegnet.
- Die Aufgabe des Nahversorgungszentrums / städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes ist nach den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 darauf beschränkt, die Nahversorgungsfunktion sicherzustellen, nicht jedoch eine Ausstrahlung über den Nahbereich hinaus zu entfalten, etwa in den benachbarten Nahbereich oder in die Gesamtstadt / das oberzentrale Umland. Die untere Grenze der Flächenprofile gewährleistet Lebensmittelmärkte, die in ihrer Angebotsstruktur vorrangig auf den Tages- und Wocheneinkauf und damit vorrangig auf die Versorgung ihres eigenen Nahbereiches ausgerichtet sind. Flankiert durch eine stadtweit einheitliche Obergrenze für alle Nahversorgungsstandorte (Nahversorgungszentren und städtebaulich integrierte

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

Nahversorgungsstandorte) wird eine höhere Attraktivität des Standortes gegenüber anderen Nahversorgungstandorten zusätzlich unterbunden.

Für Lebensmittelmärkte im Bestand mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 1.800 m² (Lebensmittel-Vollsortimenter) / 1.200 m² (Lebensmittel-Discounter) ist die Gesamtverkaufsfläche wie im Bestand genehmigt als Obergrenze festzusetzen (Bestandsfestschreibung). Dies jedoch nur, wenn sie auf einer bestandskräftigen Baugenehmigung beruht (legitimierte Gesamtverkaufsfläche). Die städtebaulichen Erwägungen für diese Bestandsfestschreibung entsprechen denen vorstehend zur maximalen Gesamtverkaufsfläche 1.800 m² / 1.200 m² beschriebenen.

Lebensmittelmarkt 1.800 m² / 1.200 m² Gesamtverkaufsfläche - Bestandsfestschreibung zentrenrelevante Sortimente: Der Lebensmittelmarkt führt auch zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" 2035 als Randsortiment. Mit Blick auf das Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente" ist der weitere Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" auszuschließen (Bestandsfestschreibung). Zugunsten des Innenstadtzentrums empfiehlt die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035, die Versorgungsfunktion des Standortes 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 dem Lebensmittelmarkt dementsprechend auch ausreichend Raum zu geben.

Laden / nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Festschreibung des Betriebstypen: Einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes über die Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche oder für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus ist angesichts der vorstehend erläuterten städtebaulichen Erwägungen 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 den Lebensmittelmarkt einerseits und für die Läden / nicht-großflächigen Betriebe andererseits.

Läden - Festschreibung Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevanter Sortimente: Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und Ableitung der Obergrenze siehe Konzentrationsziel Kapitel 14.3.

Läden - Festschreibung Obergrenze 200 m² zentrenrelevante Sortimente: Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und Ableitung der Obergrenze siehe Konzentrationsziel Kapitel 14.3.

Einkaufszentrum - Festschreibung des Betriebstypen: Einzelne Nahversorgungszentren werden durch ein Ensemble aus großflächigem Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelmarkt" als Hauptbetrieb und nicht-großflächigen Betrieben aus Einzelhandel, handelsnaher Dienstleistung und Gastronomie geprägt. In der Zusammenschau handelt es sich um[12]

- 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.

[12] 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

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

Diese Betriebsform „Einkaufszentrum“ ist mit Blick auf die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums für diesen Standort dauerhaft zu sichern.

Einkaufszentrum - Bestandsfestschreibung zentrenrelevante Sortimente: Für die dauerhafte Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums soll dem Einkaufszentrum nach den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 eine marktgerechte Entwicklung zugestanden werden, um den Betreiber- und Kundenbedürfnissen gerecht zu werden und sich der zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen zu können. Die marktgerechte Entwicklung darf jedoch die Umsetzung der Konzentrationsziele nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot). Die Betriebe des Einkaufszentrums führen allerdings auch zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste“ 2035 als Hauptsortiment oder als Randsortiment. Mit Blick auf das Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente“ ist der weitere Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ auszuschließen (Bestandsfestschreibung).

Einkaufszentrum - Obergrenze nahversorgungsrelevante Sortimente: Die Betriebe des Einkaufszentrums führen auch nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste“ 2035 als Hauptsortiment oder als Randsortiment. Trotz der hervorgehobenen Bedeutung des Nahversorgungszentrums im Allgemeinen und des Einkaufszentrums im Besonderen ist auch eine Obergrenze für die maximal zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente festzulegen:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind grundsätzlich in dem zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ (und Innenstadtzentrum) zu konzentrieren (Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente, siehe Kapitel 14.2). Nahversorgungszentren dürfen jedoch die Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung dieser Nahversorgungszentren in anderen Nahbereichen nicht beeinträchtigen oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot). Die Obergrenzen für die Gesamtverkaufsfläche wird in den Nahversorgungszentren stadtweit einheitlich für den Lebensmittel-Vollsortimenter auf 1.800 m² / für den Lebensmittel-Discounter auf 1.200 m² beschränkt. Höhere Obergrenzen für den Lebensmittelmarkt des Nahversorgungszentrums führen aufgrund des umfassenderen Angebotes zu einer höheren Attraktivität und damit für ein Nahversorgungszentrum in benachbarten Nahbereichen zu der Gefahr, dass es in seiner Attraktivität gegenüber dem Nahversorgungszentrum absinkt. Dies würde die Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung des Nahversorgungszentrums im benachbarten Nahbereich beeinträchtigen oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot). Dem wird mit der Obergrenze für die nahversorgungsrelevanten Sortimente für das gesamte Einkaufszentrum begegnet.
- Dies gilt auch für die Gesamtheit des Einkaufszentrums aus Lebensmittelmarkt und den nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die ebenfalls nahversorgungsrelevante Sortimente im Haupt- oder Randsortiment führen. Ein Ausbau dieser Gesamtheit an nahversorgungsrelevanten Sortimenten führt aufgrund des umfassenderen Angebotes zu einer höheren Attraktivität und damit für ein Nahversorgungszentrum in benachbarten Nahbereichen zu der Gefahr, dass es in seiner Attraktivität gegenüber dem Nahversorgungszentrum absinkt. Dies würde seine Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung beeinträchtigen oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot). Dem wird mit der Obergrenze für die nahversorgungsrelevanten Sortimente für das gesamte Einkaufszentrum begegnet.
- Die Obergrenze für nahversorgungsrelevante Sortimente dient auch dem Ziel, die Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte im eigenen Nahbereich und in benachbarten Nahbereichen nicht zu beeinträchtigen oder gar unmöglich zu machen (Beeinträchtigungsverbot). Für diese wären dieselben Effekte zu erwarten wie sie vorstehend

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

für die Nahversorgungszentren beschrieben werden. Dem wird mit der Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche für das gesamte Einkaufszentrum ebenfalls begegnet.

- Die Aufgabe des Nahversorgungszentrums ist nach den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 darauf beschränkt, die Nahversorgungsfunktion sicherzustellen, nicht jedoch eine Ausstrahlung über den Nahbereich hinaus zu entfalten, etwa in den benachbarten Nahbereich oder in die Gesamtstadt / das oberzentrale Umland. Die untere Grenze der Flächenprofile gewährleistet Lebensmittelmärkte, die in ihrer Angebotsstruktur vorrangig auf den Tages- und Wocheneinkauf und damit vorrangig auf die Versorgung ihres eigenen Nahbereiches ausgerichtet sind. Flankiert durch eine stadtweit einheitliche Obergrenze für alle Nahversorgungsstandorte (Nahversorgungszentren und städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte) wird eine höhere Attraktivität des Standortes gegenüber anderen Nahversorgungstandorten zusätzlich unterbunden. Bei den nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben hat sich der Markt auf deren nahversorgungsrelevantes Sortimentsvolumen eingestellt. Mit der Bestandsfestschreibung wird ein weiterer Attraktivitätszugewinn unterbunden. In der Zusammenschau kann ein bedarfsgerechtes Angebot sichergestellt und zugleich eine über die Grenzen des eigenen Nahbereiches hinausgehende Reichweite ausgeschlossen werden.

Drogeriemarkt - Bestandsfestschreibung nahversorgungsrelevante Sortimente & zentrenrelevante Sortimente: Der Drogeriefachmarkt ist im Nahversorgungszentrum gelegen und übernimmt für den Nahbereich eine Nahversorgungsfunktion. Trotz der hervorgehobenen Bedeutung des Nahversorgungszentrums ist für den Drogeriemarkt eine Obergrenze für die maximal zulässigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente festzulegen. Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit zur Begrenzung der zentrenrelevanten siehe vorstehend unter Einkaufszentrum - Bestandsfestschreibung zentrenrelevante Sortimente / Bestandsfestschreibung nahversorgungsrelevante Sortimente.

Getränkemarkt - Bestandsfestschreibung Gesamtverkaufsfläche & nahversorgungsrelevante Sortimente & zentrenrelevante Sortimente: Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit zur Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente siehe vorstehend unter Drogeriemarkt - Bestandsfestschreibung zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente.

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Bestandsfestschreibung nahversorgungsrelevante Sortimente & zentrenrelevante Sortimente: Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit zur Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente siehe vorstehend unter Drogeriemarkt - Bestandsfestschreibung zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente.

Geschäftshaus & Wohn-/Geschäftshaus - Bestandsfestschreibung nahversorgungsrelevante Sortimente & zentrenrelevante Sortimente: Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit zur Begrenzung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente siehe vorstehend unter Drogeriemarkt - Bestandsfestschreibung zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente.

Zulässigkeit Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente: Sortimente, die gemäß „Zwickauer Liste“ (2035) nicht als zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente geführt werden, bedürfen keiner Steuerung, da sie ohne negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) und die städtebaulich integrieren Nahversorgungsstandorte bleiben. Diese sind daher für den Betrieb zusätzlich allgemein zulässig. Marktüblich sind und im Einklang mit der „Zwickauer Liste“ (2035) stehen etwa Bau-/ Gartenbedarf,

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

Tierbedarf/lebende Tiere, Campingmöbel, Lampen/Leuchten, Bodenbeläge, Tapeten, Bettwaren, Matratzen etc. (siehe Sortimentsliste Kapitel 15.4).

25.2 Fremdkörper

Fremdkörper Lebensmittelmarkt - Bestandsfestschreibung Obergrenze Gesamtverkaufsfläche & zentrenrelevante Sortimente: Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und Ableitung der Obergrenzen siehe vorstehend unter Kapitel 25.1.

Fremdkörper Drogeriemarkt - Bestandsfestschreibung Obergrenze Gesamtverkaufsfläche & nahversorgungsrelevante Sortimente & zentrenrelevante Sortimente: Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und Ableitung der Obergrenzen siehe vorstehend unter Kapitel 25.1.

Fremdkörper Getränkemarkt - Bestandsfestschreibung Obergrenze Gesamtverkaufsfläche & nahversorgungsrelevante Sortimente & zentrenrelevante Sortimente: Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und Ableitung der Obergrenzen siehe vorstehend unter Kapitel 25.1.

25.3 Weiterer Nahbereich

Laden / nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Festschreibung des Betriebstypen: Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und Ableitung der Obergrenzen siehe vorstehend unter Kapitel 25.1.

Läden - Festschreibung Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente: Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und Ableitung der Obergrenze siehe Konzentrationsziel Kapitel 14.3.

Läden - Festschreibung Obergrenze 200 m² zentrenrelevante Sortimente: Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und Ableitung der Obergrenze siehe Konzentrationsziel Kapitel 14.3.

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente: Erläuterung siehe vorstehend unter Kapitel 25.1.

Werksverkauf / Verkaufsstelle - Obergrenzen zentrenrelevante Sortimente und nahversorgungsrelevante Sortimente: Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und Ableitung der Obergrenze siehe Konzentrationsziel Kapitel 14.5.

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

TEIL F:
SONDERSTANDORTEKONZEPT

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

26. SONDERSTANDORTE

26.1 Abgrenzungskriterien

Abgrenzungskriterien: Ergänzend zum Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" bestehen im Stadtgebiet Zwickau bereits heute weitere Einzelhandelslagen, die das Innenstadtzentrum in seiner Versorgungsfunktion als Oberzentrum ergänzen. Ihre Angebotsstruktur ist entweder ganz überwiegend auf nicht-zentrenrelevante / nicht nahversorgungsrelevante Sortimente oder ganz überwiegend auf zentrenrelevante / nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste) ausgerichtet. Diese Einzelhandelseinrichtungen sind vorrangig deshalb außerhalb des Innenstadtzentrums gelegen, da es im Innenstadtzentrum für solch großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überdurchschnittlichem Flächenverbrauch an geeigneten Flächen mangelt.

Für die Beurteilung, ob ein Bereich einen Sonderstandort bildet, ist eine wertende Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten erforderlich (BVerwG, Urteil 17.12.2009 – 4C 2.08). Hierfür werden mit dem vorliegenden Gutachten neben den durch die Rechtsprechung bereits bestätigten Kriterien insbesondere solche Kriterien herangezogen, die aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen der Stadt Zwickau von städtebaulicher Relevanz sind:

Als »Sonderstandort« wird der Bereich zugeordnet, der…	
▪ als Agglomerationsstandort von mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder ▪ als Einzellage eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder ▪ als Einzellage eines Einkaufszentrums ausgebildet ist und	Vorhabentypen
▪ in seiner Angebotsstruktur ganz überwiegend auf nicht-zentrenrelevante / nicht nahversorgungsrelevante Sortimente oder ▪ in seiner Angebotsstruktur ganz überwiegend auf zentrenrelevante / nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sortimentsliste) ausgerichtet ist, aber außerhalb des Innenstadtzentrums gelegen ist, da es im Innenstadtzentrum aufgrund der räumlich beengten Grundstückssituationen und mangelnden Flächenverfügbarkeiten für solch großflächige Einzelhandelseinrichtungen einschließlich zugehöriger, marktüblicher Erschließungsflächen für Stellplätze, Anlieferung und Zuwegungen (überdurchschnittlicher Flächenverbrauch) nicht realisiert werden kann und ▪ für die Wahrnehmung des Versorgungsauftrages des Oberzentrums unerlässlich ist und ▪ ganz überwiegend für den autoorientierten Großeinkauf genutzt wird und	Versorgungsfunktion, Angebotsschwerpunkt
▪ in seiner Reichweite die Versorgung des gesamten Stadtgebietes und des zum Verflechtungsraum des Oberzentrums gehörigen Umlandes einschließt (Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht) und	Einzugsbereich
▪ innerhalb eines städtischen Siedlungsgebietes gelegen ist und	Integration
▪ ganz überwiegend von PKW-Kunden angesteuert wird und ▪ über einen leistungsfähigen Anschluss des öffentlichen Nahverkehrs verfügt.	Erreichbarkeit

Abbildung 212: Sonderstandorte: Abgrenzungskriterien
Quelle: Consilium GmbH

Entwicklung: Diese Sonderstandorte sind aufgrund ihrer Bedeutung für die oberzentrale Versorgungsfunktion ebenfalls zu erhalten, zu stärken und in ihrer weiteren Entwicklungsfähigkeit zu fördern – sofern dies im Einklang mit dem nachfolgenden Beeinträchtigungsverbot steht.

Die mit dem vorliegenden Sonderstandortekonzept bestimmten Sonderstandorte sollen als Konzentrationsstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-

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

nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten fungieren. Diese Sortimente sind aus städtebaulich-funktionaler Sicht ausschließlich an den mit diesem Sonderstandortkonzept festgelegten Sonderstandorten anzusiedeln. Dies gilt sowohl für Neuansiedlungen als auch für den Ausbau von Bestandsstandorten für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Hauptsortimente (Konzentrationsziel; weitere Erläuterungen siehe Kapitel 14.4).

Beeinträchtigungsverbot: In der Zentrenhierarchie sind die Sonderstandorte den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) klar untergeordnet. Die Entwicklung eines Sonderstandortes bzw. seiner Betriebe darf den Erhalt, die Stärkung und weitere Entwicklung

- der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie
- der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte sowie
- der weiteren Sonderstandorte sowie
- die Umsetzung der Konzentrationsziele „Zentrenrelevante Sortimente“ und „Nahversorgungsrelevante Sortimente“ und „Fachhandel“ nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen.

26.2 Standortsystem

Standorte: Mit der vorliegenden 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 werden die nachfolgenden Sonderstandorte abschließend festgelegt.

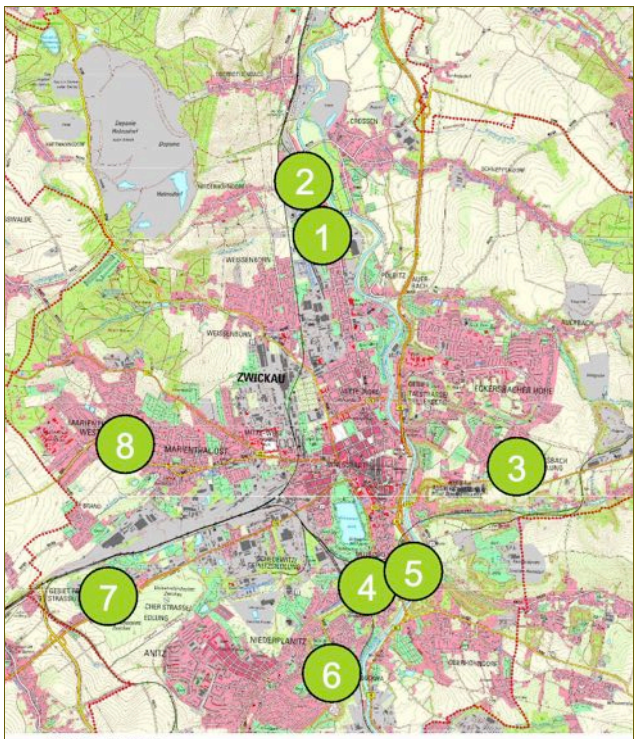


Abbildung 213: Sonderstandortekonzept 2035 – Angestrebte Standortestruktur

Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK); Stadt Zwickau

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

27. Sonderstandort Pölbitz – Schubertstraße / Franz-Mehring-Straße West/Ost (Kaufland u.a., Fashion Outlet u.a.)

Standort: Im nördlichen Stadtteil Pölbitz befindet sich beidseitig der Franz-Mehring-Straße eine Einzelhandelsagglomeration, die mit dem großflächigen SB-Warenhaus (aktuell Kaufland) als bedeutendem Magneten Teile der oberzentralen Versorgung für das nördliche Umland übernimmt. Das SB-Warenhaus ergänzt das Innenstadtzentrum in seiner oberzentralen Versorgungsfunktion, insbesondere für den periodischen Bedarf.

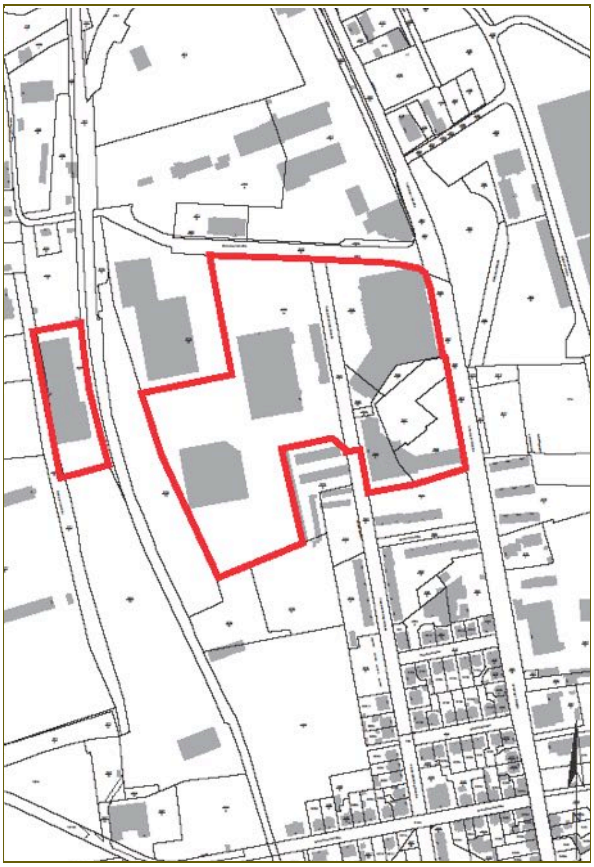


Abbildung 214: Sonderstandort Pölbitz – Räumliche Abgrenzung
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK); Stadt Zwickau

Bereiche: Der Sonderstandort gliedert sich in zwei Bereiche:

- Ost: Schubertstraße / Franz-Mehring-Straße Ost: Kaufland-Einkaufszentrum und gegenüberliegende Fachmarktzeile
- West: Schubertstraße Franz-Mehring-Straße West: Geschäftshaus, Büro-/ Geschäftshäuser mit Einzelhandelsbetrieben sowie Großflächiger Factory-Outlet-Markt und Möbelmarkt.

Das Einzugsgebiet des Sonderstandortes reicht in den nördlichen Verflechtungsbereich des Oberzentrums hinein und umfasst zugleich auch das nördliche Stadtgebiet. Der Sonderstandort wird vorrangig für den Großeinkauf durch den PKW angesteuert und ist an den öffentlichen Nahverkehr mit Haltestellen (Leipziger Straße, Gudrunstraße) angebunden. Mit seiner Lage im Gewerbegebiet ist er im Siedlungsgebiet der Kernstadt gelegen.

Steuerungserfordernis: Das am Sonderstandort ansässigen Einzelhandelsbetriebe führen heute zentrenrelevante und/oder nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste“, die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind. Jedoch sollen nach den Konzentrationszielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 zentrenrelevante Sortimente sowie Fachhandelsbetriebe (Läden) im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente an den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie ergänzend an den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten konzentriert werden.

Die daraus erwachsenen Steuerungsaufgaben für den Sonderstandort werden nachfolgend beschrieben.

27.1 Ost: Schubertstraße / Franz-Mehring-Straße Ost

Teilbereich 1: Einkaufszentrum

Einkaufszentrum: Das Einkaufszentrum wird durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb „SB-Warenhaus" (aktuell: Kaufland) als Hauptbetrieb geprägt. Hinzu treten weitere, deutlich in der Fläche untergeordnete nicht-großflächige Betriebe aus Einzelhandel, handelsnaher Dienstleistung und Gastronomie, die in der Mall ansässig und nur über diese zu erreichen sind (aktuell: Apotheke, Ernstings, Bäcker etc.).

Abbildung 215: Sonderstandort Pölbitz Einkaufszentrum SB-Warenhaus
Quelle: Consilium GmbH

Die unmittelbar gegenüberliegende Fachmarktzeile ist nicht Gegenstand des Einkaufszentrums.

In der Zusammenschau handelt es sich um[13]

- 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.

Steuerungserfordernis: Wie einleitend in Kapitel 27 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- das SB-Warenhaus des Einkaufszentrums,
- die Läden in der Mall des Einkaufszentrums als Ganzes und
- das Gesamtensemble „Einkaufszentrum" als Ganzes.

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Sonderstandorte" zusätzlich zulässig.

Betriebsfestschreibung SB-Warenhaus: Wie in Kapitel 36.1 beschrieben.

Betriebsfestschreibung Einkaufszentrum: Wie in Kapitel 36.1 beschrieben.

Nahversorgungsfunktion: Siehe Kapitel 20.1.

[13] 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

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

Teilbereich 2: Fachmarktzeile

Fachmarktzeile: Dem Einkaufszentrum vorgelagert ist eine Fachmarktzeile, deren Einzelhandelsbetriebe von der Magnetwirkung des SB-Warenhauses partizipieren und jeder für sich allein nicht ausschlaggebend für den Versorgungseinkauf am Standort sind und den gegenüberliegenden Magneten nur ergänzen.

Abbildung 216: Sonderstandort Pölbitz Einkaufszentrum Fachmarktzeile
Quelle: Consilium GmbH

Die Fachmarktzeile ist durch nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe (SchuhCenter, kik) und großflächige Einzelhandelsbetriebe (Freßnapf, Tedi) geprägt. Hinzu tritt ein Dienstleistungsbetrieb (KFZ). Die einzelnen Betriebe sind über die Parkplatzanlage jeweils durch einen eigenen ebenerdigen Eingang unabhängig von den anderen Betrieben zu erreichen.

Steuerungserfordernis: Wie einleitend in Kapitel 27 beschrieben. Des Weiteren sind Sonderstandorte nach dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte" insbesondere den großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorbehalten, die vorrangig nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente im Hauptsortiment führen. Nach dem Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente" sind auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit vorrangig diesen Hauptsortimenten zulässig. Diesen Betrieben ist im Sondergebiet ausreichend Raum zu belassen. Weitere Ausführungen siehe 14.4.

Die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (SchuhCenter, kik) entsprechen weder von ihrer Größe noch hinsichtlich ihres Angebotsschwerpunktes der Funktion eines Sonderstandortes. Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe ließen sich mittlerweile auch im Innenstadtzentrum platzieren (z.B. Zwickau Arcaden, Potenzialflächen). Sie hatten sich seinerzeit im Rahmen der Entwicklung der großflächigen Betriebe angesiedelt und sind am Standort vertreten, um von der Reichweite der Magneten und von Synergieeffekten aus der Gesamtheit der Anbieter des Sonderstandortes zu partizipieren. Deren Standorte sind nach heutigen Gesichtspunkten als städtebauliche Fehlentwicklungen einzustufen (Fremdkörper).

Der großflächige Tierfachmarkt (aktuell: Freßnapf) und Haushaltswarenfachmarkt (aktuell: Tedi) führen überwiegend zentrenrelevante Sortimente und entsprechen damit hinsichtlich ihres Angebotsschwerpunktes nicht dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte". Diese Betriebsformate ließen sich mittlerweile ebenfalls im Innenstadtzentrum realisieren (Zwickau Arcaden, Potenzialflächen) und sind daher ebenfalls als städtebauliche Fehlplanung zu werten (Fremdkörper).

Potenzialfläche: Mit seiner verkehrsgünstigen Lage und großzügigen Stellplatzanlage soll der Standort für den Fall einer etwaigen Standortaufgabe durch die Fachmärkte gemäß Konzentrationsziel „Sonderstandorte" als Potenzialfläche für den großflächigen (und im Ausnahmefall auch für den nicht-großflächigen) Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten gesichert werden. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" wären gemäß den Konzentrationszielen ausgeschlossen.

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

Fremdkörper: Mit der vorstehenden Zielstellung für den Sonderstandort wären die Bestandsbetriebe der Fachmarktzeile künftig unzulässig. Um die Änderung und Erneuerung ihrer baulichen Anlage zu ermöglichen (nicht jedoch Nutzungsänderung oder Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente), ist jeder der Bestandsbetriebe als Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bis zu seiner Betriebsaufgabe zu sichern.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: Für die vorstehend genannten Fremdkörper ist in Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) und zwar wie folgt:

- Beschränkung nahversorgungsrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand (Tierfachmarkt)
- Ausschluss nahversorgungsrelevante Sortimente (für alle weiteren Fachmärkte)
- Beschränkung zentrenrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand, je Betrieb.

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ zusätzlich zulässig.

Eine Verkaufsflächenbeschränkung für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten / nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ist mit Blick auf das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot nicht erforderlich. Die Ausstrahlungskraft dieser großflächigen Einzelhandelsbetriebe beschränkt sich auf das Stadtgebiet Zwickaus und den vom Oberzentrum Zwickau zu versorgenden Verflechtungsraum. Eine darüberhinausgehende Ausstrahlungskraft bzw. Kundenbindung ist nicht zu erwarten, zumal sich in den umliegenden Oberzentren diese Betriebs- und Angebotsformen ebenfalls etabliert haben. Insoweit sind Beeinträchtigungen für benachbarte zentrale Orte außerhalb des oberzentralen Verflechtungsraumes Zwickaus nicht zu erwarten.

Großflächiger / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Der Standort soll gemäß Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ vorrangig für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gesichert werden (strukturprägend, leistungsfähige Sonderstandorte sichern). Sofern dies aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen nachweislich nicht möglich sein sollte, ist auch der nicht-großflächige Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten möglich (Ausnahmeregelung).

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

27.2 West: Schubertstraße / Franz-Mehring-Straße West

Der Abschnitt westlich der Franz-Mehring-Straße gliedert sich in vier Teilbereiche.

Teilbereich 1 - Geschäftshaus: In dem entlang der Franz-Mehring-Straße gelegenen Geschäftshaus ist ein nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Gardinenfachgeschäft) ansässig. Dieser führt ausschließlich nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente und ist mit dem Konzentrationsziel „Sonderstandort" vereinbar.

Abbildung 217: Sonderstandort Pölbitz Geschäftshaus
Quelle: Consilium GmbH

Teilbereich 2 - Büro-/Geschäftshaus: Das westlich anschließende viergeschossige Büro- und Geschäftshaus beherbergt in seiner Erdgeschosszone den großflächigen Einzelhandelsbetriebe eines Elektrofachmarktes und einen großflächigen Sonderpostenmarktes (aktuell: Media Markt, Thomas Philipps) sowie den nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb eines Schuhfachmarktes (aktuell: Deichmann). In den Obergeschossen sind Nutzungen wie Restaurant, Büros etc. untergebracht.

Abbildung 218: Sonderstandort Pölbitz Büro/Geschäftshaus
Quelle: Consilium GmbH

Der großflächige Sonderpostenmarkt (aktuell: Thomas Philipps) führt überwiegend nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente und entspricht sowohl bezogen auf seine Großflächigkeit als auch auf seine Angebotsstruktur dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte". Allerdings zählen auch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in größerem Umfang zum Angebot. Eine nennenswerte Nahversorgungsfunktion kommt dem Betrieb angesichts der geringen Sortimentsbreite und -tiefe bei Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren nicht zu.

Steuerungserfordernis: Wie einleitend in Kapitel 27 beschrieben. Des Weiteren sind Sonderstandorte nach dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte" insbesondere den großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorbehalten, die vorrangig nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente im Hauptsortiment führen. Diesen Betrieben ist im Sondergebiet ausreichend Raum zu belassen. Weitere Ausführungen siehe 14.4.

Der großflächige Elektrofachmarkt (aktuell: MediaMarkt) führt überwiegend zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortiment und entspricht damit hinsichtlich seines Angebotsschwerpunktes nicht dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte". Dieses Betriebsformat ließe sich mittlerweile im Innenstadtzentrum realisieren (Zwickau Arcaden, Potenzialflächen) und ist daher als städtebauliche Fehlplanung zu werten (Fremdkörper). Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" führt der Betriebe dagegen nicht.

Der kleinflächige Schuhfachmarkt (aktuell: Deichmann) führt ausschließlich zentrenrelevante Sortimente und entspricht damit weder von seiner Größe noch hinsichtlich seines Angebotsschwerpunktes dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte". Dieses Betriebsformat ließe sich mittlerweile im Innenstadtzentrum realisieren (Zwickau Arcaden, Potenzialflächen) und ist daher als städtebauliche Fehlplanung zu werten (Fremdkörper). Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" führt der Betriebe dagegen nicht.

Fremdkörper: Mit der vorstehenden Zielstellung für den Sonderstandort wären der großflächige Elektrofachmarkt und kleinflächige Schuhfachmarkt künftig unzulässig. Um die Änderung und Erneuerung ihrer baulichen Anlage zu ermöglichen (nicht jedoch Nutzungsänderung oder Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente), ist jeder der beiden Bestandsbetriebe als Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bis zu seiner Betriebsaufgabe zu sichern.

Potenzialfläche: Mit seiner verkehrsgünstigen Lage und großzügigen Stellplatzanlage soll der Standort für den Fall einer etwaigen Standortaufgabe durch die Fachmärkte gemäß Konzentrationsziel „Sonderstandorte" als Potenzialfläche für den großflächigen (und im Ausnahmefall auch für den nicht-großflächigen) Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten gesichert werden. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" wären gemäß den Konzentrationszielen ausgeschlossen.

Teilbereich 3 - Großflächiger Einzelhandel (Fashion Outlet-Markt): Der Fashion-Outlet-Markt ist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb über zwei Geschosse ausgebildet und umfasst mehr als 9.000 m² Verkaufsfläche. Weitere Betriebe oder andersartige Nutzungen sind nicht enthalten.

Abbildung 219: Sonderstandort Pölbitz Fashion-Outlet-Markt
Quelle: Consilium GmbH

Steuerungserfordernis: Wie einleitend in Kapitel 27 beschrieben. Des Weiteren sind Sonderstandorte nach dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte" insbesondere den großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorbehalten, die vorrangig nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente im Hauptsortiment führen. Diesen Betrieben ist im Sondergebiet ausreichend Raum zu belassen. Weitere Ausführungen siehe Kapitel 14.4.

Das Angebot des Bestandsbetriebes konzentriert sich ausschließlich auf zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" (Schuhe, Bekleidung, Modeschmuck etc.). Er entspricht damit hinsichtlich seines Angebotsschwerpunktes nicht dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte". Dieses Betriebsformat ließe sich mittlerweile im Innenstadtzentrum realisieren (Zwickau Arcaden, Potenzialflächen) und ist daher mittlerweile als städtebauliche Fehlplanung zu werten (Fremdkörper).

Fremdkörper: Mit der vorstehenden Zielstellung für den Sonderstandort wäre der Bestandsbetrieb künftig unzulässig. Um die Änderung und Erneuerung seiner baulichen Anlage zu ermöglichen (nicht jedoch Nutzungsänderung und Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante oder

nahversorgungsrelevante Sortimente), ist der Bestandsbetrieb als Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bis zu seiner Betriebsaufgabe zu sichern.

Potenzialfläche: Mit seiner verkehrsgünstigen Lage und großzügigen Stellplatzanlage soll der Standort für den Fall einer etwaigen Standortaufgabe durch den Fachmarkt gemäß Konzentrationsziel „Sonderstandorte" als Potenzialfläche für den großflächigen (und im Ausnahmefall auch für den nicht-großflächigen) Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten gesichert werden. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" wären gemäß den Konzentrationszielen ausgeschlossen.

Teilbereich 4 - Großflächiger Einzelhandel (Möbelmarkt): Westlich der Bahntrasse hat ein Möbelmarkt (aktuell: Möbel Boss) als großflächiger Einzelhandelsbetrieb über zwei Geschosse seinen Standort. Weitere Betriebe oder andersartige Nutzungen sind nicht enthalten. Der Möbelmarkt führt überwiegend nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortiment und entspricht damit dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte". Allerdings bilden zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" sein Randsortiment. Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" werden dagegen nicht geführt.

Abbildung 220: Sonderstandort Pölbitz Möbelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Steuerungserfordernis: Wie einleitend in Kapitel 27 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente (Teilbereiche 1, 2 und 4): In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- die großflächigen Einzelhandelsbetriebe; und zwar je Betrieb,
- die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe; und zwar je Betrieb,

Fremdkörper Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente (Teilbereiche 2 und 3): Für die vorstehend genannten Fremdkörper ist in Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) und zwar wie folgt:

- Ausschluss nahversorgungsrelevante Sortimente
- Beschränkung zentrenrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand sowie auf derzeit angebotene Sortimente, jeweils mit ihren Verkaufsflächenvolumen.

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente (Teilbereiche 1, 2, 3 und 4) sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Sonderstandorte" zusätzlich zulässig.

Eine Verkaufsflächenbeschränkung für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten / nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ist mit Blick auf das raumordnerische

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

Beeinträchtigungsverbot nicht erforderlich. Die Ausstrahlungskraft dieser großflächigen Einzelhandelsbetriebe beschränkt sich auf das Stadtgebiet Zwickaus und den vom Oberzentrum Zwickau zu versorgenden Verflechtungsraum. Eine darüberhinausgehende Ausstrahlungskraft bzw. Kundenbindung ist nicht zu erwarten, zumal sich in den umliegenden Oberzentren diese Betriebs- und Angebotsformen ebenfalls etabliert haben. Insoweit sind Beeinträchtigungen für benachbarte zentrale Orte außerhalb des oberzentralen Verflechtungsraumes Zwickaus nicht zu erwarten.

Großflächiger / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Der Standort soll gemäß Konzentrationsziel „Sonderstandorte" vorrangig für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gesichert werden (strukturprägend, leistungsfähige Sonderstandorte sichern). Sofern dies aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen nachweislich nicht möglich sein sollte, ist auch der nicht-großflächige Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten möglich (Ausnahmeregelung).

27.3 Steuerungsaufgaben für Sonderstandort Pölbitz

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Ost: Teilbereich 1 (Einkaufszentrum)	▪ Betriebsfestschreibung „Einkaufszentrum" ▪ Betriebsfestschreibung „SB-Warenhaus" ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Einkaufszentrum als Ganzes & SB-Warenhaus & Läden des Einkaufszentrums als Ganzes / Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Einkaufszentrum als Ganzes & SB-Warenhaus & Läden des Einkaufszentrums als Ganzes ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m²nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung
Ost: Teilbereich 2 (Fachmarktzeile)	Fremdkörperfestsetzung großflächige und kleinflächige Fachmärkte: ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung / ansonsten: kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m²nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung Entwicklungsfestsetzung Potenzialfläche: ▪ Betriebsfestschreibung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (vorrangig) / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (nachrangig) ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente / ansonsten Ausschluss ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente
West: Teilbereich 1 (Geschäftshaus)	▪ Betriebsfestschreibung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (vorrangig) / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Ausnahme) ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss

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

	▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente / ansonsten: Ausschluss ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente
West: Teilbereich 2 (Büro-/Geschäftshaus)	Fremdkörperfestsetzung großflächige und kleinflächige Fachmärkte: ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung / ansonsten: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung Entwicklungsfestsetzung Potenzialfläche: ▪ Betriebsfestschreibung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (vorrangig) / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Ausnahme) ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung; Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente / ansonsten: Ausschluss ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente
West: Teilbereich 3 (Fashion-Outlet-Markt)	Fremdkörperfestsetzung großflächiger Einzelhandelsbetrieb: ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Ausschluss (Bestandsfestschreibung) ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung Entwicklungsfestsetzung Potenzialfläche: ▪ Betriebsfestschreibung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (vorrangig) / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Ausnahme) ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung; Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente / ansonsten: Ausschluss ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente
West: Teilbereich 4 (Möbelmarkt)	▪ Betriebsfestschreibung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (vorrangig) / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Ausnahme) ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung / ansonsten: Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente / ansonsten: Ausschluss ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 221: Steuerungsaufgaben Sonderstandort Pölbitz
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

28. Sonderstandort Pölbitz – Leipziger Straße Nord (Baumarkt u.a.)

Standort: Der im Norden im Stadtteil Pölbitz an der Leipziger Straße gelegene Sonderstandort umfasst ein bauliches Ensemble, bestehend aus einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Bau-/Gartenmarkt) und einem nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Getränkefachmarkt). Er ist mit seinem Bau-/Gartenmarkt fester Bestandteil der oberzentralen Versorgungsfunktion mit einem Einzugsgebiet, das neben dem nördlichen Umland auch das nördliche Stadtgebiet umfasst. Der Sonderstandort wird vorrangig für den Großeinkauf durch den PKW angesteuert, verfügt aber auch über eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in unmittelbarer Nähe. Mit seiner Lage am Stadtrand inmitten des Gewerbegebietes ist er im Siedlungsgebiet der Kernstadt gelegen.

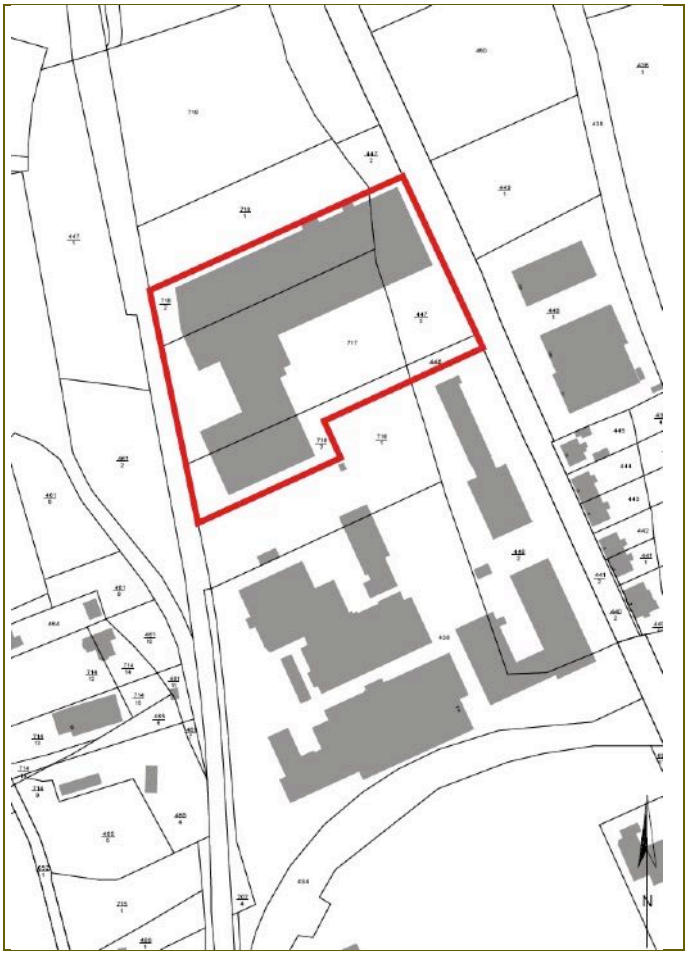


Abbildung 222: Sonderstandort Pölbitz Leipziger Straße – Räumliche Abgrenzung
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK); Stadt Zwickau

Teilbereich 1 Großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Der Bau-/Gartenmarkt (aktuell: Hellweg) führt heute überwiegend nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortimente. Zentrenrelevante Sortimente (vorrangig Leuchten, Glas/Porzellan, Hausrat, Wohneinrichtungsbedarf, Haushaltstextilien etc.) werden als Randsortimente geführt. Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste“ werden gar nicht bzw. nur in einem vernachlässigbaren Umfang angeboten.

Abbildung 223: Sonderstandort Pölbitz Leipziger Straße Bau-/ Gartenmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Teilbereich 2 Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Das bauliche Ensemble wird durch einen Getränkefachmarkt ergänzt (aktuell: Getränkewelt). Bei dem nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um eine baulich-funktional eigenständige bauliche Anlage, die unabhängig vom Bau-/Gartenmarkt betrieben wird. Das Hauptsortiment des Getränkefachmarktes wird durch nahversorgungsrelevante

Sortimente gemäß „Zwickauer Liste“ geprägt. Zentrenrelevante Sortimente werden dagegen nicht bzw. nur in einem vernachlässigbaren Umfang geführt.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den Konzentrationszielen „Zentrenrelevante Sortimente“, Nahversorgungsrelevante Sortimente“ und „Sonderstandorte“ sowie mit dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- den großflächigen Einzelhandelsbetrieb,
- den nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb und
- das Gesamtensemble.

Abbildung 224: Sonderstandort Pölbitz Leipziger Straße Getränkemarkt
Quelle: Consilium GmbH

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ zusätzlich zulässig.

Eine Verkaufsflächenbeschränkung für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten / nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ist mit Blick auf das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot nicht erforderlich. Die Ausstrahlungskraft dieser großflächigen Einzelhandelsbetriebe beschränkt sich auf das Stadtgebiet Zwickaus und den vom Oberzentrum Zwickau zu versorgenden Verflechtungsraum. Eine darüberhinausgehende Ausstrahlungskraft bzw. Kundenbindung ist nicht zu erwarten, zumal sich in den umliegenden Oberzentren diese Betriebs- und Angebotsformen ebenfalls etabliert haben. Insoweit sind Beeinträchtigungen für benachbarte zentrale Orte außerhalb des oberzentralen Verflechtungsraumes Zwickaus nicht zu erwarten.

Großflächiger / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Der Standort soll gemäß Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ vorrangig für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gesichert werden (strukturprägend, leistungsfähige Sonderstandorte sichern). Sofern dies aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen nachweislich nicht möglich sein sollte, ist auch der nicht-großflächige Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten möglich (Ausnahmeregelung).

Steuerungsaufgaben für Sonderstandort Pölbitz Leipziger Straße

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Pölbitz Leipziger Straße Nord	▪ Betriebsfestschreibung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (vorrangig) / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Ausnahme) ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung (Bau-/Gartenmarkt)/ ansonsten: Ausschluss

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

	▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandfestschreibung (Getränkemarkt / ansonsten: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 225: Steuerungsaufgaben Sonderstandort Pölbitz – Leipziger Straße Nord
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

29. Sonderstandort Eckersbach - Äußere Dresdner Straße (Kaufland u.a.)

Standort: Der Sonderstandort im Stadtteil Eckersbach an der Äußeren Dresdener Straße umfasst ein Einkaufszentrum mit einem SB-Warenhaus als Magneten. Das SB-Warenhaus übernimmt in Ergänzung zum Innenstadtzentrum Anteile der oberzentralen Versorgungsfunktion, insbesondere für den östlichen Verflechtungsbereich des Oberzentrums. Die in seiner Mall gelegenen Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen und gastronomischen Einrichtungen partizipieren von seiner Magnetwirkung, sind aber für sich nicht prägend für die oberzentrale Versorgung. Das Einzugsgebiet des Sonderstandortes / SB-Warenhauses umfasst das östliche Umland sowie das östliche Stadtgebiet. Mit seiner Lage unmittelbar am Rand des Wohnquartiers Eckersbach kommt den Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß „Zwickauer Liste“ zugleich eine Nahversorgungsfunktion zu.

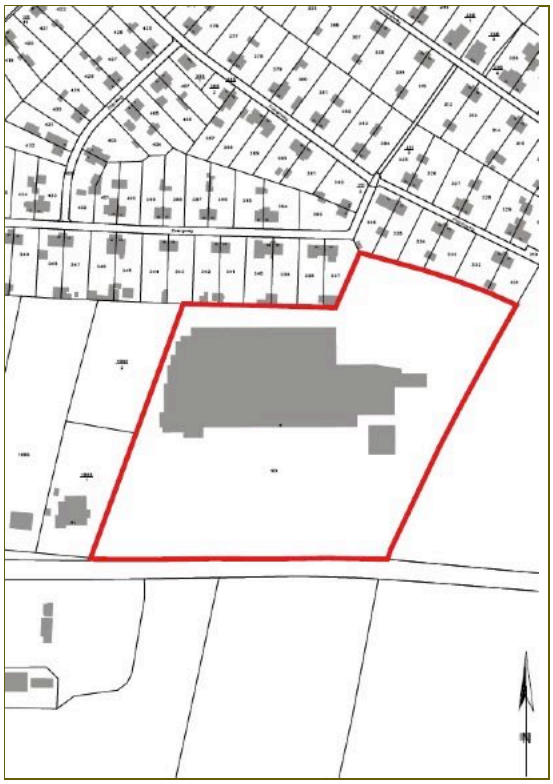


Abbildung 226: Sonderstandort Eckersbach – Räumliche Abgrenzung
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK); Stadt Zwickau

Der Sonderstandort wird vorrangig für den Großeinkauf durch den PKW angesteuert und ist an den öffentlichen Nahverkehr mit einer Haltestelle am Standort angebunden. Mit seiner Lage am Stadtrand im unmittelbaren Anschluss an das Wohnquartier Eckersbach ist er im Siedlungsgebiet der Kernstadt integriert gelegen.

Einkaufszentrum: Das Einkaufszentrum wird durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb „SB-Warenhaus" (aktuell: Kaufland) als Hauptbetrieb geprägt. Hinzu treten weitere, deutlich in der Fläche untergeordnete Betriebe aus Einzelhandel, handelsnaher Dienstleistung und Gastronomie, die in der Mall ansässig und nur über diese zu erreichen sind. Bei den Einzelhandelsbetrieben der Mall ist ein großflächiger Betrieb (Schuhfachmarkt, aktuell: AWG Mode) und ansonsten mehrere nicht-großflächige Läden vertreten (z.B. Bäcker, Fleischer, Zeitung, Blumen, Telefon, Mayers Schuhe). In der Zusammenschau handelt es sich um[14]

Abbildung 227: Sonderstandort Eckersbach
Quelle: Consilium GmbH

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

[14] 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

- 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.

Steuerungserfordernis: Das SB-Warenhaus und die in seiner Mall ansässigen Einzelhandelsbetriebe führen heute zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste", die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Einkaufszentrums zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind. Nach den Konzentrationszielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 sollen zentrenrelevante Sortimente sowie Fachhandelsbetriebe (Läden) im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente an den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie ergänzend an den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten konzentriert werden.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- das SB-Warenhaus des Einkaufszentrums,
- den großflächigen Einzelhandelsbetrieb des Einkaufszentrums,
- die Läden in der Mall des Einkaufszentrums als Ganzes und
- das Gesamtensemble „Einkaufszentrum" als Ganzes.

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Sonderstandorte" zusätzlich zulässig.

Betriebsfestschreibung SB-Warenhaus: Wie in Kapitel 36.1 beschrieben.

Betriebsfestschreibung Einkaufszentrum: Wie in Kapitel 36.1 beschrieben.

Nahversorgungsfunktion: Siehe Kapitel 21.4.

Steuerungsaufgaben für Sonderstandort Eckersbach - Äußere Dresdner Straße

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Eckersbach - Äußere Dresdner Straße (Einkaufszentrum)	▪ Betriebsfestschreibung „Einkaufszentrum" ▪ Betriebsfestschreibung „SB-Warenhaus" ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Einkaufszentrum als Ganzes & SB-Warenhaus & Läden des Einkaufszentrums als Ganzes / ansonsten: Ausschluss von Neuansiedlungen ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Einkaufszentrum als Ganzes & SB-Warenhaus & Läden des Einkaufszentrums als Ganzes ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m²nahversorgungsrelevante Sortimente

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

- Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung

Abbildung 228: Steuerungsaufgaben Sonderstandort Eckersbach - Äußere Dresdner Straße
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

30. Sonderstandort Schedewitz – Äußere Schneeberger Straße (Glück-Auf Center)

Standort: Der Sonderstandort an der Äußeren Schneeberger Straße übernimmt mit dem großflächigen SB-Warenhaus (aktuell: Globus) als bedeutendem Magneten Teile der oberzentralen Versorgung für das südliche Umland. Es ergänzt das Innenstadtzentrum in seiner oberzentralen Versorgungsfunktion, insbesondere für den periodischen Bedarf. Die in seiner Mall gelegenen Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen und gastronomischen Einrichtungen partizipieren von seiner Magnetwirkung, sind aber allein nicht ausschlaggebend für den Versorgungseinkauf. Die angrenzend gelegenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe des Möbelmarktes und Bau-/Gartenmarktes sind ebenfalls Bestandteil der oberzentralen Versorgung für nicht-zentrenrelevante/nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente und entsprechen der Funktion des Sonderstandortes.

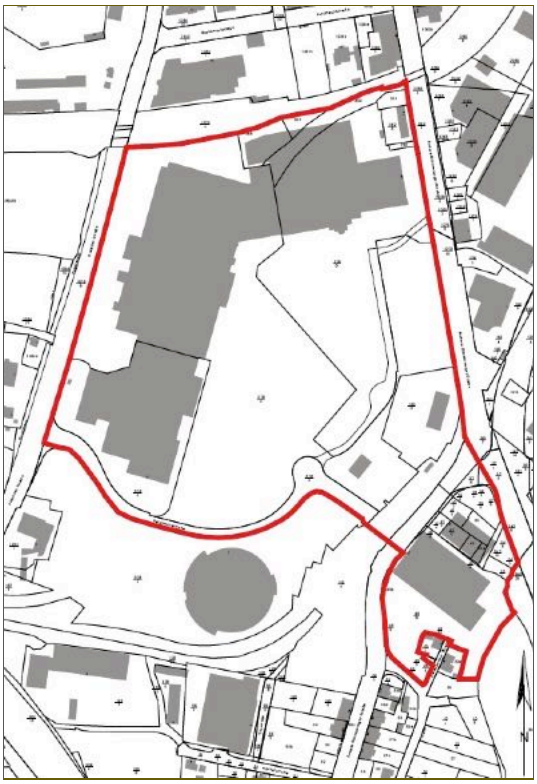


Abbildung 229: Sonderstandort Schedewitz – Äußere Schneeberger Straße – Räumliche Abgrenzung
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK); Stadt Zwickau

Das Einzugsgebiet des Sonderstandortes reicht in den südlichen Verflechtungsbereich hinein und umfasst zugleich auch das südliche Stadtgebiet. Mit seiner Lage innerhalb des Gewerbegebiets am Rand der westlich angrenzenden Wohnquartiere kommt den Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß „Zwickauer Liste“ eine eingeschränkte Nahversorgungsfunktion zu. Der Sonderstandort wird vorrangig für den Großeinkauf durch den PKW angesteuert und ist an den öffentlichen Nahverkehr mit Haltestellen (Äußere Schneeberger Straße) angebunden. Mit seiner Lage im Gewerbegebiet ist er im Siedlungsgebiet der Kernstadt gelegen.

Steuerungserfordernis: Die am Sonderstandort ansässigen Einzelhandelsbetriebe führen heute zentrenrelevante und/oder nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste“, die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind. Jedoch sollen nach den Konzentrationszielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 zentrenrelevante Sortimente sowie Fachhandelsbetriebe (Läden) im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente an den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie ergänzend an den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten konzentriert werden.

Des Weiteren sind Sonderstandorte nach dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ insbesondere den großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorbehalten, die vorrangig nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente im Hauptsortiment führen. Nach dem Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente“ sind auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit vorrangig diesen Hauptsortimenten zulässig. Diesen Betrieben ist im Sondergebiet ausreichend Raum zu belassen. Weitere Ausführungen siehe Kapitel 14.4.

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

Die daraus erwachsenen Steuerungsaufgaben für den Sonderstandort werden nachfolgend beschrieben.

30.1 Teilbereich 1: Einkaufszentrum

Einkaufszentrum: Das Einkaufszentrum wird durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb „SB-Warenhaus" (aktuell: Globus) als Hauptbetrieb geprägt. Hinzu treten weitere, deutlich in der Fläche untergeordnete Betriebe aus Einzelhandel, handelsnaher Dienstleistung und Gastronomie, die in der Mall ansässig und nur über diese zu erreichen sind. In der Zusammenschau handelt es sich um[15]

- 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.

Steuerungserfordernis: Das SB-Warenhaus führt heute zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste", die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des SB-Warenhauses zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind, aber mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche einen bedeutenden Umfang einnehmen (mehr als 20% der Gesamtverkaufsfläche). Zentrenrelevante Sortimente führen auch mehrere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe seiner Mall sowie ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, in Letzterem (aktuell TK Maxx) als Hauptsortiment mit mehr als 1.500 m² Verkaufsfläche (mehr als 90% der Gesamtverkaufsfläche).

Abbildung 230: Sonderstandort Glück-Auf-Center Einkaufszentrum
Quelle: Consilium GmbH

Nach den Konzentrationszielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 sollen zentrenrelevante Sortimente sowie Fachhandelsbetriebe (Läden, nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe) im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente an den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie ergänzend an den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten konzentriert werden.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- das SB-Warenhaus des Einkaufszentrums,
- die Läden in der Mall des Einkaufszentrums als Ganzes,
- den großflächigen Einzelhandelsbetrieb des Einkaufszentrums und
- das Gesamtensemble „Einkaufszentrum" als Ganzes.

[15] 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

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ zusätzlich zulässig.

Betriebsfestschreibung SB-Warenhaus: Wie in Kapitel 36.1 beschrieben.

Betriebsfestschreibung Einkaufszentrum: Wie in Kapitel 36.1 beschrieben.

Nahversorgungsfunktion: Siehe Kapitel 23.1.

30.2 Teilbereich 2: Möbelmarkt

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Der nördliche Flügel des Glück-Auf-Centers bildet ein großflächiges Möbelhaus (aktuell: porta), das überwiegend nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortiment führt und sowohl in Betriebsformat als auch Angebotsstruktur damit dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ entspricht. Allerdings bilden zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste“ sein Randsortiment und fallen mit mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche sehr umfangreich aus (allerdings weniger als 10% der Gesamtverkaufsfläche). Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste“ zählen dagegen nicht zum Angebot.

Abbildung 231: Sonderstandort Glück-Auf-Center Möbelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Steuerungserfordernis: Wie einleitend in Kapitel 30 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung):

- Ausschluss nahversorgungsrelevante Sortimente und
- Beschränkung zentrenrelevante Sortimente gemäß Bestand; Gesamtverkaufsfläche

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ zusätzlich zulässig.

Eine Verkaufsflächenbeschränkung für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ist mit Blick auf das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot nicht erforderlich. Die Ausstrahlungskraft dieser großflächigen Einzelhandelsbetriebe beschränkt sich auf das Stadtgebiet Zwickaus und den vom Oberzentrum Zwickau zu versorgenden Verflechtungsraum. Eine darüberhinausgehende Ausstrahlungskraft bzw. Kundenbindung ist nicht zu erwarten, zumal sich in den umliegenden Oberzentren diese Betriebs- und Angebotsformen ebenfalls etabliert haben. Insoweit sind Beeinträchtigungen für benachbarte zentrale Orte außerhalb des oberzentralen Verflechtungsraumes Zwickaus nicht zu erwarten.

Großflächiger / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Der Standort soll gemäß Konzentrationsziel „Sonderstandorte" vorrangig für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gesichert werden (strukturprägend, leistungsfähige Sonderstandorte sichern). Sofern dies aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen nachweislich nicht möglich sein sollte, ist auch der nicht-großflächige Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten möglich (Ausnahmeregelung).

30.3 Teilbereich 3: Bau-/Gartenmarkt

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Ein großflächiger Bau-/Gartenmarkt (aktuell: Obi) bildet den südlichen Flügel des Glück-Auf-Centers. Das Hauptsortiment wird überwiegend von nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten gebildet. Sowohl das Betriebsformat als auch die Angebotsstruktur entsprechen damit dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte". Als Randsortiment führt der Betrieb zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" in größerem Umfang (unter 800 m² Verkaufsfläche). Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" bleiben in einem vernachlässigbaren Umfang.

Abbildung 232: Sonderstandort Glück-Auf-Center Baumarkt
Quelle: Consilium GmbH

Steuerungserfordernis: Wie einleitend in Kapitel 30 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung):

- Ausschluss nahversorgungsrelevante Sortimente und
- Beschränkung zentrenrelevante Sortimente gemäß Bestand; Gesamtverkaufsfläche

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Sonderstandorte" zusätzlich zulässig.

Eine Verkaufsflächenbeschränkung für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten / nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ist mit Blick auf das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot nicht erforderlich. Die Ausstrahlungskraft dieser großflächigen Einzelhandelsbetriebe beschränkt sich auf das Stadtgebiet Zwickaus und den vom Oberzentrum Zwickau zu versorgenden Verflechtungsraum. Eine darüberhinausgehende Ausstrahlungskraft bzw. Kundenbindung ist nicht zu erwarten, zumal sich in den umliegenden Oberzentren diese Betriebs- und Angebotsformen ebenfalls etabliert haben. Insoweit sind Beeinträchtigungen für benachbarte zentrale Orte außerhalb des oberzentralen Verflechtungsraumes Zwickaus nicht zu erwarten.

Großflächiger / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Der Standort soll gemäß Konzentrationsziel „Sonderstandorte" vorrangig für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gesichert werden (strukturprägend, leistungsfähige Sonderstandorte sichern). Sofern dies aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen nachweislich nicht möglich sein sollte, ist auch der nicht-großflächige Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten möglich (Ausnahmeregelung).

30.4 Teilbereich 4: Elektrofachmarkt

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Südlich des Glück-Auf-Centers hat ein großflächiger Elektrofachmarkt (aktuell: Saturn) seinen Standort mit einer Verkaufsfläche von mehr als 3.000 m² bezogen.

Abbildung 233: Sonderstandort Glück-Auf-Center Elektromarkt
Quelle: Consilium GmbH

Steuerungserfordernis: Wie einleitend in Kapitel 30 beschrieben. Des Weiteren sind Sonderstandorte nach dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte" insbesondere den großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorbehalten, die vorrangig nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente im Hauptsortiment führen. Nach dem Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente" sind auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit vorrangig diesen Hauptsortimenten zulässig. Diesen Betrieben ist im Sondergebiet ausreichend Raum zu belassen. Weitere Ausführungen siehe Kapitel 14.4.

Der Betrieb führt überwiegend zentrenrelevante Sortimente und ist damit hinsichtlich seines Angebotsschwerpunktes mit dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte" nicht vereinbar. Dieses Betriebsformat ließe sich mittlerweile im Innenstadtzentrum realisieren (Zwickau Arcaden, Potenzialflächen). Der Standort war seinerzeit aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeiten im Innenstadtzentrum entstanden, liegt allerdings weitab des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" und ist mittlerweile als städtebauliche Fehlplanung zu werten (Fremdkörper).

Potenzialfläche: Der Standort weist eine verkehrsgünstige Lage, großzügige Stellplatzanlage und ein umfassendes Baukörpervolumen auf und soll daher für den Fall einer etwaigen Standortaufgabe durch den Elektrofachmarkt gemäß Konzentrationsziel „Sonderstandorte" als Potenzialfläche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten gesichert werden. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" wären gemäß den Konzentrationszielen ausgeschlossen.

Großflächiger / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Der Standort soll gemäß Konzentrationsziel „Sonderstandorte" vorrangig für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gesichert werden (strukturprägend, leistungsfähige Sonderstandorte sichern). Sofern dies aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen nachweislich nicht

möglich sein sollte, ist auch der nicht-großflächige Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten möglich (Ausnahmeregelung).

Ausschluss Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu unterbinden.

Fremdkörper: Mit der vorstehenden Zielstellung für den Sonderstandort wären der großflächige Elektrofachmarkt künftig unzulässig. Um die Änderung und Erneuerung ihrer baulichen Anlage zu ermöglichen (nicht jedoch Nutzungsänderung und Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente), ist der Bestandsbetrieb als Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bis zu seiner Betriebsaufgabe zu sichern.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: Für den Bestandsbetrieb (Fremdkörper) ist in Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) und zwar wie folgt:

- Ausschluss nahversorgungsrelevante Sortimente
- Beschränkung zentrenrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand.

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Sonderstandorte" zusätzlich zulässig.

30.5 Teilbereich 5: Matratzenfachmarkt

Nicht-Großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Im Anschluss an den Elektrofachmarkt hat ein nicht-großflächiger Matratzenfachmarkt (aktuell: Matratzen Concord) seinen Standort. Der Betrieb führt überwiegend nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortiment und ist damit in seiner Angebotsstruktur vereinbar mit dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte" und in seinem Betriebsformat mit dem Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente". Zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" sind in einem vernachlässigbaren Umfang vertreten. Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" zählen dagegen nicht zum Angebot.

Abbildung 234: Sonderstandort Glück-Auf-Center Matratzenfachmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Steuerungserfordernis: Wie einleitend in Kapitel 30 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau

der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung):

- Ausschluss nahversorgungsrelevante Sortimente und
- Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente.

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Sonderstandorte" zusätzlich zulässig.

Großflächiger / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Der Standort soll gemäß Konzentrationsziel „Sonderstandorte" vorrangig für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gesichert werden (strukturprägend, leistungsfähige Sonderstandorte sichern). Sofern dies aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen nachweislich nicht möglich sein sollte, ist auch der nicht-großflächige Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten möglich (Ausnahmeregelung).

30.6 Tankstelle

Kein Steuerungserfordernis: Am Sonderstandort ist eine Tankstelle vertreten (aktuell: Globus), die über keine Verkaufsstelle verfügt und insoweit keiner Steuerung bedarf.

30.7 Steuerungsaufgaben für Sonderstandort Schedewitz – Äußere Schneeberger Straße

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Teilbereich 1: (Einkaufszentrum)	▪ Betriebsfestschreibung „Einkaufszentrum" ▪ Betriebsfestschreibung „SB-Warenhaus" ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Einkaufszentrum als Ganzes & SB-Warenhaus & Großflächigen Einzelhandelsbetrieb & Läden des Einkaufszentrums als Ganzes / ansonsten: Ausschluss ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung für Einkaufszentrum als Ganzes & SB-Warenhaus & Großflächigen Einzelhandelsbetrieb & Läden des Einkaufszentrums als Ganzes ▪ kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung
Teilbereich 2: (Möbelmarkt)	▪ Betriebsfestschreibung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (vorrangig) / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Ausnahme) ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung / ansonsten: Ausschluss ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente / ansonsten: Ausschluss ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

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

Teilbereich 3 (Bau-/Gartenmarkt)	▪ Betriebsfestschreibung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (vorrangig) / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Ausnahme) ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung / ansonsten: Ausschluss ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente / ansonsten: Ausschluss ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente
Teilbereich 4 (Elektrofachmarkt)	Fremdkörperfestsetzung großflächiger Einzelhandelsbetrieb: ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente / ansonsten: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung Entwicklungsfestsetzung Potenzialfläche: ▪ Betriebsfestschreibung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (vorrangig) / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Ausnahme) ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente / ansonsten: Ausschluss ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente
Teilbereich 5 (Matratzenfachmarkt)	▪ Betriebsfestschreibung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (vorrangig) / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Ausnahme) ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente / ansonsten: Ausschluss ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 235: Steuerungsaufgaben Sonderstandort Schedewitz – Äußere Schneeberger Straße
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

31. Sonderstandort Schedewitz – Oskar-Arnold-Straße West/Ost

Standort: In Nachbarschaft zum Sonderstandort „Glück-Auf-Center“ hat sich beidseitig der Oskar-Arnold-Straße ein weiterer Sonderstandort entwickelt, der durch eine Agglomeration verschiedener kleinflächiger und großflächiger Einzelhandelsbetriebe gekennzeichnet ist. Dabei haben sich drei Angebotsgewichte entwickelt.

Die acht groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortimente sind Bestandteil der oberzentralen Versorgungsfunktion, insbesondere für den Möbel- und Einrichtungsbedarf. Diese Betriebe entsprechen der Kernfunktion eines Sonderstandortes. Das Einzugsgebiet reicht in den südlichen Verflechtungsbereich hinein und umfasst zugleich auch das südliche Stadtgebiet. Die Betriebe werden vorrangig für den Großeinkauf durch den PKW angesteuert und sind an den öffentlichen Nahverkehr mit Haltestellen (Äußere Schneeberger Straße) angebunden. Mit der Lage im Gewerbegebiet ist der Sonderstandort im Siedlungsgebiet der Kernstadt gelegen.

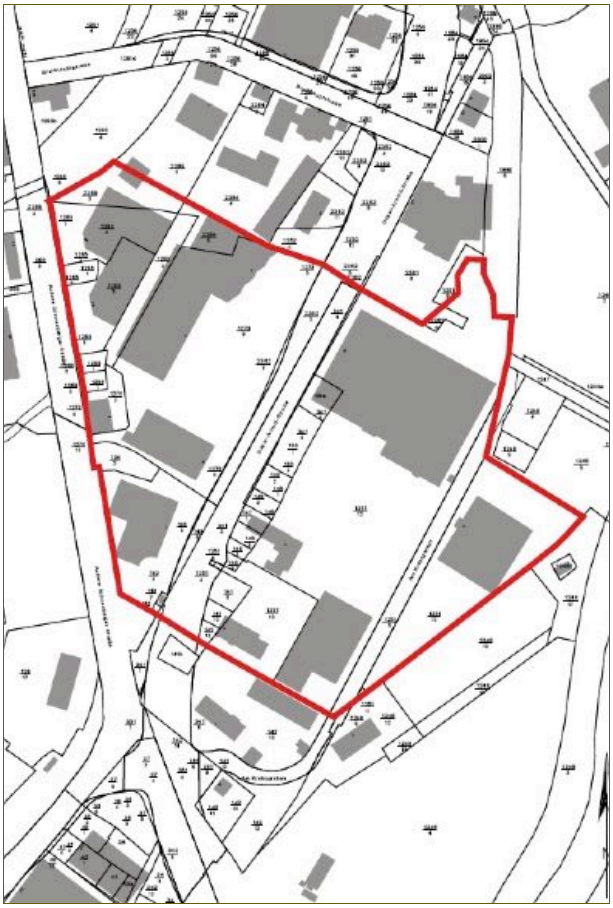


Abbildung 236: Sonderstandort Oskar-Arnold-Straße – Räumliche Abgrenzung
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK); Stadt Zwickau

Steuerungserfordernis: Die am Sonderstandort ansässigen Einzelhandelsbetriebe führen heute zentrenrelevante und/oder nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste“, die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe zwingender Bestandteil des Betriebskonzeptes sind. Jedoch sollen nach den Konzentrationszielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 zentrenrelevante Sortimente sowie Fachhandelsbetriebe (Läden) im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente an den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie ergänzend an den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten konzentriert werden.

Des Weiteren sind Sonderstandorte nach dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ insbesondere den großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorbehalten, die vorrangig nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente im Hauptsortiment führen. Nach dem Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente“ sind auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit vorrangig diesen Hauptsortimenten zulässig. Diesen Betrieben ist im Sondergebiet ausreichend Raum zu belassen. Weitere Ausführungen siehe Kapitel 14.4.

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

Die daraus erwachsenen Steuerungsaufgaben für den Sonderstandort werden nachfolgend beschrieben.

Eine Verkaufsflächenbeschränkung für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten / nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ist mit Blick auf das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot nicht erforderlich. Die Ausstrahlungskraft dieser großflächigen Einzelhandelsbetriebe beschränkt sich auf das Stadtgebiet Zwickaus und den vom Oberzentrum Zwickau zu versorgenden Verflechtungsraum. Eine darüberhinausgehende Ausstrahlungskraft bzw. Kundenbindung ist nicht zu erwarten, zumal sich in den umliegenden Oberzentren diese Betriebs- und Angebotsformen ebenfalls etabliert haben. Insoweit sind Beeinträchtigungen für benachbarte zentrale Orte außerhalb des oberzentralen Verflechtungsraumes Zwickaus nicht zu erwarten.

31.1 Oskar-Arnold-Straße West

Teilbereich 1: Möbelmarkt, Bodenbelagsmarkt

Großflächige Einzelhandelsbetriebe: Der großflächige Möbelmarkt (aktuell: Möbel Lenk) und der großflächige Bodenbelagsfachmarkt (aktuell: TTM) führen überwiegend nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortiment. Die großflächigen Betriebe sind damit sowohl in Betriebsformat als auch Angebotsstruktur vereinbar mit dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte". Der Möbelmarkt führt zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" als Randsortiment, allerdings unter 100 m² Verkaufsfläche. Der Bodenbelagsmarkt führt dagegen keine zentrenrelevanten Sortimente. Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" zählen bei beiden Betrieben nicht zum Angebot.

Steuerungserfordernis: Wie einleitend unter Kapitel 31 beschrieben.

Abbildung 237: Sonderstandort Oskar-Arnold-Str. Möbelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung):

- Ausschluss nahversorgungsrelevante Sortimente und
- Ausschluss zentrenrelevante Sortimente bzw. Beschränkung zentrenrelevante Sortimente gemäß Bestand; Gesamtverkaufsfläche, je Betrieb.

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Sonderstandorte" zusätzlich zulässig.

Großflächiger / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Der Standort soll gemäß Konzentrationsziel „Sonderstandorte" vorrangig für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gesichert werden (strukturprägend, leistungsfähige Sonderstandorte sichern). Sofern dies aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen nachweislich nicht

möglich sein sollte, ist auch der nicht-großflächige Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten möglich (Ausnahmeregelung).

Teilbereich 2: Fachmärkte Bekleidung, Haushaltswaren, Telefon

Fachmarktzeile: Im westlichen Abschnitt des Sonderstandortes ist eine Fachmarktzeile mit aktuell sechs nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Läden) ansässig, die ausschließlich oder zumindest nahezu ausschließlich zentrenrelevante Sortimente führen (aktuell: Takko, Mister&Lady Jeans, Ernsting´s family, K+K Schuhe, Vodafone, Tedi). Hinzu tritt ein großflächiger Bekleidungsfachmarkt (aktuell: kik), dessen Angebot vorrangig aus zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Zwickauer Liste" besteht.

Abbildung 238: Sonderstandort Oskar-Arnold-Str. Fachmärkte
Quelle: Consilium GmbH

Steuerungserfordernis: Wie einleitend unter Kapitel 31 beschrieben.

Abbildung 239: Sonderstandort Oskar-Arnold-Str. Fachmärkte
Quelle: Consilium GmbH

Die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe (Läden) sind weder vom Betriebsformat noch von der Angebotsstruktur mit dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte" vereinbar. Das Betriebsformat „Kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb (Laden)" ließe sich im Innenstadtzentrum realisieren (Läden, Zwickau Arcaden, Potenzialflächen). Auch der großflächige Einzelhandelsbetrieb ist von seiner Angebotsstruktur mit dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte" nicht vereinbar und ließe sich mittlerweile im Innenstadtzentrum realisieren (Zwickau Arcaden, Potenzialflächen). Die Fachmarktzeile liegt weitab des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" und ist mittlerweile als städtebauliche Fehlplanung zu werten (Fremdkörper).

Potenzialfläche: Der Standort weist eine verkehrsgünstige Lage auf und grenzt an eine großzügige Stellplatzanlage und soll daher für den Fall einer etwaigen Standortaufgabe der Betriebe gemäß Konzentrationsziel „Sonderstandorte" und „Nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente" als Potenzialfläche für den großflächigen/nicht-großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten gesichert werden. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" wären gemäß den Konzentrationszielen ausgeschlossen. Aufgrund der bereits vorhandenen Lebensmittelmärkte an Sonderstandort und am benachbarten Sonderstandort „Glück-Auf-Center" ist der Standort nicht geeignet, weitere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufzunehmen.

Großflächiger / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Der Standort soll gemäß Konzentrationsziel „Sonderstandorte" vorrangig für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-

nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gesichert werden (strukturprägend, leistungsfähige Sonderstandorte sichern). Sofern dies aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen nachweislich nicht möglich sein sollte, ist auch der nicht-großflächige Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten möglich (Ausnahmeregelung).

Ausschluss Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu unterbinden.

Fremdkörper: Mit der vorstehenden Zielstellung für den Sonderstandort wären die Bestandsbetriebe künftig unzulässig. Um die Änderung und Erneuerung der baulichen Anlagen zu ermöglichen (nicht jedoch Nutzungsänderung oder Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente), sind die Bestandsbetriebe als Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bis zu ihrer Betriebsaufgabe zu sichern.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: Für die Bestandsbetriebe (Fremdkörper) ist in Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) und zwar wie folgt:

- Ausschluss nahversorgungsrelevante Sortimente
- Beschränkung zentrenrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand.

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ zusätzlich zulässig.

Teilbereich 3: Lebensmittelmärkte, Bäcker

Nahversorgungslage: Die am Sonderstandort ansässigen Lebensmittelmärkte (aktuell: Penny, denns) und Drogeriefachmarkt (aktuell: dm) sind Bestandteil des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes „Schedewitz / Geinitzsiedlung“. Die Bewertung dieser Betriebe und das daraus abzuleitende Steuerungserfordernis ist dem Kapitel 23.1 zu entnehmen.

Abbildung 240: Sonderstandort Oskar-Arnold-Str. Nahversorgung
Quelle: Consilium GmbH

Bäcker: Am Sonderstandort ist zudem eine Bäckereifiliale ansässig (aktuell: Bäcker Claus). Diese ist im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes für die Nahversorgungslage „Schedewitz / Geinitzsiedlung“ als Betrieb der kleinflächigen, nicht-strukturprägenden dezentralen Nahversorgung einzuordnen. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel 23.1 zu entnehmen

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

31.2 Oskar-Arnold-Straße Ost

Teilbereich 1: Möbelmärkte, Heimtextilienfachmarkt

Großflächige Einzelhandelsbetriebe: Den Schwerpunkt des Teilbereiches östlich der Oskar-Arnold-Straße bilden großflächige Möbelmärkte (aktuell: JYSK, Multipolster, Hammer Heimtextilien) sowie ein kleinflächiger Möbelmarkt (aktuell: Küchentreff). Diese Betriebe führen überwiegend nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortiment. Die großflächigen Betriebe sind damit sowohl in Betriebsformat als auch Angebotsstruktur vereinbar mit dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte" und der nicht-großflächige Betrieb mit dem Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente". Allerdings bilden zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" das Randsortiment einzelner Betriebe und sind von Gewicht. Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" zählen dagegen nicht zum Angebot.

Abbildung 241: Sonderstandort Oskar-Arnold-Straße Möbelmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Steuerungserfordernis: Wie einleitend unter Kapitel 31 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung):

- Ausschluss nahversorgungsrelevante Sortimente und
- Beschränkung zentrenrelevante Sortimente gemäß Bestand; Gesamtverkaufsfläche

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Sonderstandorte" zusätzlich zulässig.

Großflächiger / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Der Standort soll gemäß Konzentrationsziel „Sonderstandorte" vorrangig für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gesichert werden (strukturprägend, leistungsfähige Sonderstandorte sichern). Sofern dies aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen nachweislich nicht möglich sein sollte, ist auch der nicht-großflächige Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten möglich (Ausnahmeregelung).

Teilbereich 2: Tierfachmarkt

Nicht-Großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Der nicht-großflächige Tierfachmarkt (aktuell: Freßnapf) führt überwiegend nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortiment. Damit ist seine Angebotsstruktur mit dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte" und sein Betriebsformat mit dem Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante

Sortimente“ vereinbar. Zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste“ werden dagegen nicht geführt. Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste“ bilden einen weiteren Schwerpunkt des Angebotes.

Steuerungserfordernis: Wie einleitend unter Kapitel 31 beschrieben.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung):

- Ausschluss zentrenrelevante Sortimente und
- Beschränkung nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Bestand; Gesamtverkaufsfläche

Abbildung 242: Sonderstandort Oskar-Arnold-Straße Tierfachmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ zusätzlich zulässig.

Teilbereich 3: Schuhfachmarkt

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb: In die Kubatur des Möbelmarktes ist ein Schuhfachmarkt (aktuell: A&S Schuhe) integriert, der knapp die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet und dessen Hauptsortiment durch zentrenrelevante Sortimente bestimmt wird. Nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente führt der Betrieb nicht.

Steuerungserfordernis: Wie einleitend unter Kapitel 31 beschrieben.

Abbildung 243: Sonderstandort Oskar-Arnold-Straße Schuhfachmarkt
Quelle: Consilium GmbH

Die Verkaufsfläche des Bestandsbetriebes wird ausschließlich durch zentrenrelevante Sortimente belegt. Der Betrieb ist damit hinsichtlich seines Angebotsschwerpunktes nicht mit dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ vereinbar. Dieses Betriebsformat ließe sich mittlerweile im Innenstadtzentrum realisieren (Zwickau Arcaden, Potenzialflächen). Der Standort liegt weitab des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ und ist mittlerweile als städtebauliche Fehlplanung zu werten (Fremdkörper).

Potenzialfläche: Der Standort weist eine verkehrsgünstige Lage auf und grenzt an eine großzügige Stellplatzanlage und soll daher für den Fall einer etwaigen Standortaufgabe durch den Schuhfachmarkt gemäß Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ und „Nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente“ als Potenzialfläche für den großflächigen/nicht-großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten gesichert werden. Zentren- und

nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste“ wären gemäß den Konzentrationszielen ausgeschlossen. Aufgrund seiner Lage abseits von Wohnquartieren im fußläufigen Einzugsgebiet und im Gewerbegebiet ist der Standort nicht geeignet, eine Nahversorgung zu übernehmen.

Großflächiger / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Der Standort soll gemäß Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ vorrangig für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gesichert werden (strukturprägend, leistungsfähige Sonderstandorte sichern). Sofern dies aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen nachweislich nicht möglich sein sollte, ist auch der nicht-großflächige Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten möglich (Ausnahmeregelung).

Ausschluss Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu unterbinden.

Fremdkörper: Mit der vorstehenden Zielstellung für den Sonderstandort wäre der Bestandsbetrieb künftig unzulässig. Um die Änderung und Erneuerung seiner baulichen Anlage zu ermöglichen (nicht jedoch Nutzungsänderung oder Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente), ist der Bestandsbetrieb als Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bis zu seiner Betriebsaufgabe zu sichern.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: Für den Bestandsbetrieb (Fremdkörper) ist in Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) und zwar wie folgt:

- Ausschluss nahversorgungsrelevante Sortimente
- Beschränkung zentrenrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand.

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ zusätzlich zulässig.

31.3 Steuerungsaufgaben für Sonderstandort Schedewitz Oskar-Arnold-Straße

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
West: Teilbereich 1: (Möbelmarkt, Bodenbelagsmarkt)	▪ Betriebsfestschreibung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (vorrangig) / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Ausnahme) ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung Möbelmarkt / ansonsten: Ausschluss ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente / ansonsten: Ausschluss ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

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

West Teilbereich 2 (Fachmarktzeile)	Fremdkörperfestsetzung Läden & Großflächiger Einzelhandelsbetrieb: ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung (Bekleidungsfachmarkt, Haushaltswarenfachmarkt) / ansonsten: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung / ansonsten: Ausschluss ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung Entwicklungsfestsetzung Potenzialfläche: ▪ Betriebsfestschreibung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (vorrangig) / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Ausnahme) ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente / ansonsten: Ausschluss ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente
West Teilbereich 3 Städtebaul. integr. Nahversorgungsstandort (Lebensmittelmärkte, Drogeriemarkt)	Siehe Kapitel 23.1
Ost: Teilbereich 1: (Möbelmärkte, Heimtextilienfachmarkt)	▪ Betriebsfestschreibung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (vorrangig) / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Ausnahme) ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung / ansonsten: Ausschluss ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente / ansonsten: Ausschluss ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente
Ost: Teilbereich 2: (Tierfachmarkt)	▪ Betriebsfestschreibung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (vorrangig) / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Ausnahme) ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung / ansonsten: Ausschluss ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente / ansonsten: Ausschluss ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente
Ost: Teilbereich 3 (Schuhfachmarkt)	Fremdkörperfestsetzung großflächiger Einzelhandelsbetrieb: ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente / ansonsten: Ausschluss ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung / ansonsten: Ausschluss ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung Entwicklungsfestsetzung Potenzialfläche: ▪ Betriebsfestschreibung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (vorrangig) / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Ausnahme) ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente / ansonsten: Ausschluss ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 244: Steuerungsaufgaben Sonderstandort Schedewitz –Oskar-Arnold-Straße
Quelle: Consilium GmbH

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

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

32. Sonderstandort Niederplanitz – Am Westsachsenstadion (Jawoll u.a.)

Standort: Der Sonderstandort Am Westsachsenstadion wird durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt, deren Angebotsstruktur vorrangig durch Möbel bzw. nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt ist. Er ist damit Bestandteil der oberzentralen Versorgungsfunktion, insbesondere für Möbel und Einrichtungsbedarf. Sein Einzugsgebiet umfasst weite Teile des Stadtgebietes. Er wird vorrangig für den Großeinkauf durch den PKW angesteuert. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht in unmittelbarer Nähe (Geinitzstraße). Mit seiner Lage inmitten des Stadtgebietes ist er im Siedlungsgebiet der Kernstadt integriert gelegen.

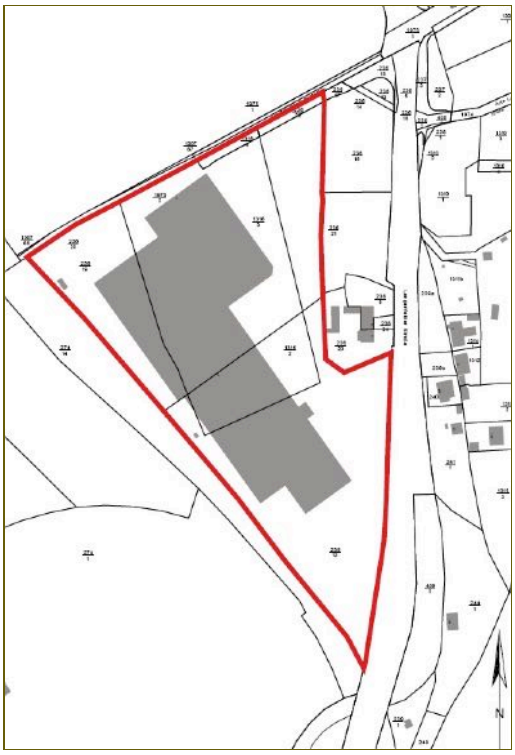


Abbildung 245: Sonderstandort Niederplanitz / Am Westsachsenstadion – Räumliche Abgrenzung
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK); Stadt Zwickau

An dem Sonderstandort sind vier großflächige Einzelhandelsbetriebe ansässig. Die drei Möbelmärkte (aktuell: Küchenstudio, Sconto Möbel, Poco Möbel) führen nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortiment. Nahversorgungsrelevante Sortimente werden nicht oder in einem vernachlässigbaren Umfang geführt. Zentrenrelevante Sortimente werden von den Möbelmärkten allerdings in größerem Umfang als Randsortiment geführt.

Bei dem vierten großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um einen Sonderpostenmarkt (aktuell: Jawoll Sonderposten), dessen Sortimentsstruktur durch nicht-zentrenrelevante Sortimente bestimmt wird, der jedoch in großem Umfang zentrenrelevante Sortimente auf mehr als 800 m² Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevante Sortimente auf mehr als 700 m² Verkaufsfläche führt.

Abbildung 246: Sonderstandort Niederplanitz
Quelle: Consilium GmbH

Steuerungserfordernis: Nach den Konzentrationszielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 sollen zentrenrelevante Sortimente sowie Fachhandelsbetriebe (Läden) im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente an den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie ergänzend an den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten konzentriert werden.

Des Weiteren sind Sonderstandorte nach dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ insbesondere den großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorbehalten, die vorrangig nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente im Hauptsortiment führen. Nach dem Konzentrationsziel „Nicht-

zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente“ sind auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit vorrangig diesen Hauptsortimenten zulässig. Diesen Betrieben ist im Sondergebiet ausreichend Raum zu belassen. Weitere Ausführungen siehe Kapitel 14.4.

Die daraus erwachsenen Steuerungsaufgaben für den Sonderstandort werden nachfolgend beschrieben.

Eine Verkaufsflächenbeschränkung für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten / nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ist mit Blick auf das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot nicht erforderlich. Die Ausstrahlungskraft dieser großflächigen Einzelhandelsbetriebe beschränkt sich auf das Stadtgebiet Zwickaus und den vom Oberzentrum Zwickau zu versorgenden Verflechtungsraum. Eine darüberhinausgehende Ausstrahlungskraft bzw. Kundenbindung ist nicht zu erwarten, zumal sich in den umliegenden Oberzentren diese Betriebs- und Angebotsformen ebenfalls etabliert haben. Insoweit sind Beeinträchtigungen für benachbarte zentrale Orte außerhalb des oberzentralen Verflechtungsraumes Zwickaus nicht zu erwarten.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- die großflächigen Einzelhandelsbetriebe; einzeln, jeweils je Betrieb.

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ zusätzlich zulässig.

Großflächiger / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Der Standort soll gemäß Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ vorrangig für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gesichert werden (strukturprägend, leistungsfähige Sonderstandorte sichern). Sofern dies aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen nachweislich nicht möglich sein sollte, ist auch der nicht-großflächige Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten möglich (Ausnahmeregelung).

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Sonderstandorte“ zusätzlich zulässig.

Steuerungsaufgaben für Sonderstandort Niederplanitz – Am Westsachsenstadion

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

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

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Möbelmärkte	▪ Betriebsfestschreibung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (vorrangig) / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Ausnahme) ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung / ansonsten: Ausschluss ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente / ansonsten: Ausschluss ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente
Sonderpostenmarkt	▪ Betriebsfestschreibung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (vorrangig) / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Ausnahme) ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung / ansonsten: Ausschluss ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung / ansonsten: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 247: Steuerungsaufgaben Sonderstandort Niederplanitz – Am Westsachsenstadion
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

33. Sonderstandort Reichenbacher Straße West (Bau-/Gartenmarkt, Bodenbelagsmarkt)

Standort: Der Sonderstandort an der Reichenbacher Straße - West umfasst zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe, einen großflächigen Leerstand sowie weitere Handelsbetriebe und eine aufgegebene Tankstelle. Die Angebotsstruktur der Einzelhandelsbetriebe wird überwiegend durch nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente geprägt. Er ist Bestandteil der oberzentralen Versorgungsfunktion, insbesondere für den Bau- und Gartenbedarf. Sein Einzugsgebiet umfasst das westliche Stadtgebiet und reicht insbesondere in das westliche Umland. Der Sonderstandort wird vorrangig für den Großeinkauf durch den PKW angesteuert und ist an den öffentlichen Nahverkehr mit Haltestellen (Maxhütte) angebunden. Mit seiner Lage im Gewerbegebiet „Reichenbacher Straße" ist er im Siedlungsgebiet der Kernstadt städtebaulich integriert gelegen.

Abbildung 248: Sonderstandort Reichenbacher Straße West – Räumliche Abgrenzung
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK); Stadt Zwickau

Die zwei großflächigen Einzelhandelsbetriebe führen heute nahezu ausschließlich nicht-zentrenrelevante/-nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortimente. Zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" werden bei allen beiden Betrieben als Randsortimente geführt. Sie umfassen zwar einen größeren Verkaufsflächenumfang, bleiben allerdings mit einem Verkaufsflächenanteil von unter bzw. knapp über 10% deutlich gegenüber den Hauptsortimenten untergeordnet.

Abbildung 249: Sonderstandort Reichenbacher Straße West
Quelle: Consilium GmbH

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" werden nur beim Bau-/Gartenmarkt geführt und vorrangig durch Tiernahrung bestimmt. Der Anteil an der Gesamtverkaufsfläche bleibt mit unter 5% deutlich untergeordnet.

Leerstand: In das Ensemble zwischen Bau-/Gartenmarkt und Bodenbelagsmarkt ist ein großflächiger Leerstand eines ehemaligen Einzelhandelsbetriebes (Heimtextilienfachmarkt) eingefügt. Eine Wiederbelegung durch eine Einzelhandelsnutzung ist durch diese in Einzelhandel eingebetteten Lage wahrscheinlich und mit Blick auf das Konzentrationsziel „Sonderstandorte" städtebaulich gewünscht.

Weitere Nutzungen: An der Reichenbacher Straße sind zudem zwei Handelsbetriebe gelegen, die keine Sortimente des Einzelhandels im klassischen Sinne führen (Motorräder und Zubehör / KFZ-Bedarf).

Steuerungsziele: Nach den Konzentrationszielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 sollen zentrenrelevante Sortimente sowie Fachhandelsbetriebe (Läden) im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente an den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie ergänzend an den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten konzentriert werden.

Des Weiteren sind Sonderstandorte nach dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte" insbesondere den großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorbehalten, die vorrangig nicht-zentrenrelevanten/ nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente im Hauptsortiment führen. Nach dem Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente" sind auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit vorrangig diesen Hauptsortimenten zulässig. Diesen Betrieben ist im Sondergebiet ausreichend Raum zu belassen. Weitere Ausführungen siehe Kapitel 14.4.

Eine Verkaufsflächenbeschränkung für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten / nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ist mit Blick auf das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot nicht erforderlich. Die Ausstrahlungskraft dieser großflächigen Einzelhandelsbetriebe beschränkt sich auf das Stadtgebiet Zwickaus und den vom Oberzentrum Zwickau zu versorgenden Verflechtungsraum. Eine darüberhinausgehende Ausstrahlungskraft bzw. Kundenbindung ist nicht zu erwarten, zumal sich in den umliegenden Oberzentren diese Betriebs- und Angebotsformen ebenfalls etabliert haben. Insoweit sind Beeinträchtigungen für benachbarte zentrale Orte außerhalb des oberzentralen Verflechtungsraumes Zwickaus nicht zu erwarten.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für

- die großflächigen Einzelhandelsbetriebe; jeweils je Betrieb,
- die Handelsbetriebe (Ausschluss),
- die Leerstände (ehemalige Tankstelle, ehemaliger Heimtextilienfachmarkt).

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Sonderstandorte" zusätzlich zulässig.

Großflächiger / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Der Standort soll gemäß Konzentrationsziel „Sonderstandorte" vorrangig für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gesichert werden (strukturprägend, leistungsfähige Sonderstandorte sichern). Sofern dies aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen nachweislich nicht möglich sein sollte, ist auch der nicht-großflächige Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten möglich (Ausnahmeregelung).

Abbildung 250: Sonderstandort Reichenbacher Straße West – aktuell Leerstand
Quelle: Consilium GmbH

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

Steuerungsaufgaben für Sonderstandort Reichenbacher Straße West

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Bau-/Gartenmarkt	▪ Betriebsfestschreibung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (vorrangig) / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Ausnahme) ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung / ansonsten: Ausschluss ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung / ansonsten: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente
Bodenbelagsfachmarkt	▪ Betriebsfestschreibung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (vorrangig) / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Ausnahme) ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung / ansonsten: Ausschluss ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente / ansonsten: Ausschluss ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente
Weitere Handelsbetriebe & Leerstand (ehem. Tankstelle, ehem. Heimtextilienfachmarkt)	▪ Betriebsfestschreibung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (vorrangig) / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Ausnahme) ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente / ansonsten: Ausschluss ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 251: Steuerungsaufgaben Sonderstandort Reichenbacher Straße West
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

34. Sonderstandort Marienthal – Brander Weg (Baumarkt u.a.)

Standort: Der Sonderstandort am Brander Weg umfasst einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Bau-/ Gartenmarkt), dessen Angebotsstruktur durch überwiegend nicht-zentrenrelevante/-nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortimente geprägt wird. Er ist Bestandteil der oberzentralen Versorgungsfunktion, insbesondere für den Baubedarf. Sein Einzugsgebiet umfasst neben dem westlichen Umland auch das westliche Stadtgebiet. Der Sonderstandort wird vorrangig für den Großeinkauf durch den PKW angesteuert und ist an den öffentlichen Nahverkehr mit Haltestellen unmittelbar vor dem Standort angebunden. Inmitten der Wohnquartiere Marienthal-West und -Ost gelegen, ist er im Siedlungsgebiet der Kernstadt eingebettet.

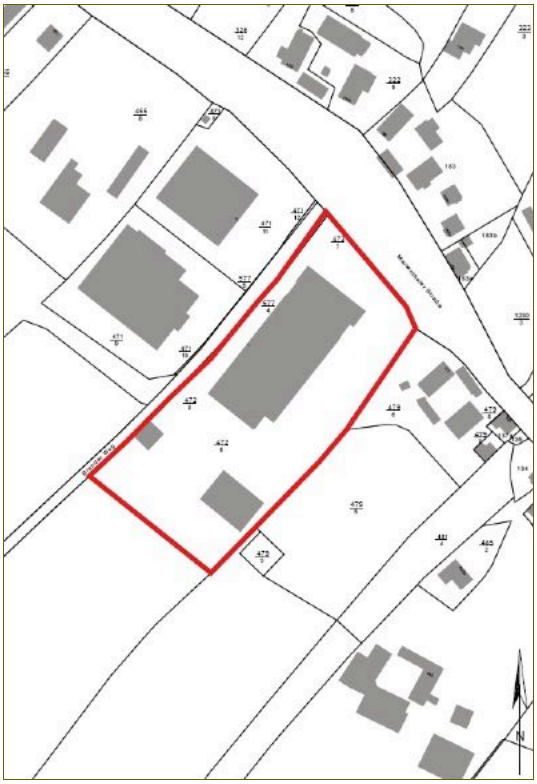


Abbildung 252: Sonderstandort Marienthal Brander Weg – Räumliche Abgrenzung
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK); Stadt Zwickau

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Der Bau-/ Gartenmarkt (aktuell: Hagebaumarkt) führt als Randsortiment auch zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" (vorrangig Glas/Porzellan, Hausrat, Wohneinrichtungsbedarf, Haushaltstextilien etc.), die allerdings in ihrem Gesamtumfang von rund 5% deutlich untergeordnet bleiben. Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" werden dagegen in einem vernachlässigbaren Umfang geführt.

Abbildung 253: Sonderstandort Marienthal Brander Weg
Quelle: Consilium GmbH

Steuerungsziele: Nach den Konzentrationszielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 sollen zentrenrelevante Sortimente sowie Fachhandelsbetriebe (Läden) im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente an den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie ergänzend an den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten konzentriert werden.

Des Weiteren sind Sonderstandorte nach dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte" insbesondere den großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorbehalten, die vorrangig nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente im Hauptsortiment führen. Nach dem Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente" sind auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit vorrangig diesen Hauptsortimenten zulässig. Diesen Betrieben ist im Sondergebiet ausreichend Raum zu belassen. Weitere Ausführungen siehe Kapitel 14.4.

Eine Verkaufsflächenbeschränkung für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten / nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ist mit Blick auf das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot nicht erforderlich. Die Ausstrahlungskraft dieser großflächigen Einzelhandelsbetriebe beschränkt sich auf das Stadtgebiet Zwickaus und den vom Oberzentrum Zwickau zu versorgenden Verflechtungsraum. Eine darüberhinausgehende Ausstrahlungskraft bzw. Kundenbindung ist nicht zu erwarten, zumal sich in den umliegenden Oberzentren diese Betriebs- und Angebotsformen ebenfalls etabliert haben. Insoweit sind Beeinträchtigungen für benachbarte zentrale Orte außerhalb des oberzentralen Verflechtungsraumes Zwickaus nicht zu erwarten.

Großflächiger / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Der Standort soll gemäß Konzentrationsziel „Sonderstandorte" vorrangig für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gesichert werden (strukturprägend, leistungsfähige Sonderstandorte sichern). Sofern dies aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen nachweislich nicht möglich sein sollte, ist auch der nicht-großflächige Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten/nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten möglich (Ausnahmeregelung).

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: In Verbindung mit den vorgenannten Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ist ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente sind mit Blick auf das Konzentrationsziel „Sonderstandorte" zusätzlich zulässig.

Steuerungsaufgaben für Sonderstandort Marienthal – Brander Weg

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Bau-/Gartenmarkt	▪ Betriebsfestschreibung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (vorrangig) / Nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Ausnahme) ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ohne Begrenzung ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung / ansonsten: Ausschluss ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung / ansonsten: Kleinflächige, nicht-strukturprägende dezentrale Nahversorgung: Obergrenze 120 m^2 nahversorgungsrelevante Sortimente ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m^2 nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m^2 zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 254: Steuerungsaufgaben Sonderstandort Marienthal – Brander Weg
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

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

35. Großflächenstandort Reichenbacher Straße / Olzmannstraße (Bekleidungshaus) ohne Funktion als Sonderstandort

Standort: Der Standort Reichenbacher Straße / Ecke Olzmannstraße beherbergt aktuell einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment (aktuell: Bekleidungshaus) mit insgesamt mehr als 3.000 m² Verkaufsfläche. Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" sowie nicht-zentrenrelevante/ nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente werden dagegen nicht geführt.

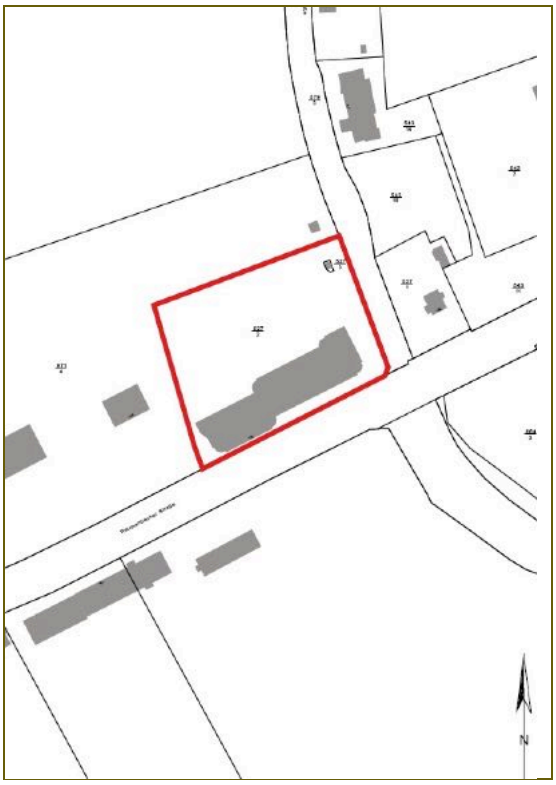


Abbildung 255: Sonderstandort Reichenbacher Straße / Olzmannstraße – Räumliche Abgrenzung
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK); Stadt Zwickau

Steuerungserfordernis: Der Einzelhandelsbetrieb führt heute zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste", die jedoch nach den Konzentrationszielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 zentrenrelevante Sortimente sowie Fachhandelsbetriebe (Läden) im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" konzentriert werden.

Die Verkaufsfläche des Bestandsbetriebes wird ausschließlich durch zentrenrelevante Sortimente belegt. Der Betrieb ist damit hinsichtlich seines Angebotsschwerpunktes nicht mit dem Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente" vereinbar. Dieses Betriebsformat ließe sich mittlerweile im Innenstadtzentrum realisieren (Zwickau Arcaden, Potenzialflächen). Der Standort war seinerzeit aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeiten im Innenstadtzentrum entstanden, liegt allerdings weitab des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" und ist mittlerweile als städtebauliche Fehlplanung zu werten (Fremdkörper).

Potenzialfläche Gewerbe: Das Areal rund um den Standort wird mit dem „Regionalen Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Zwickau" (Stand: 2021) bereits als potenzielle Gewerbefläche eingestuft, in die der Standort als Fremdkörper eingebettet liegt und eine einheitliche Entwicklung des Gesamtareals noch unterbindet. Mit der Fortschreibung „Monitoring von Industrie- und Gewerbeflächen in der Stadt Zwickau" (2021/2022) wird das Gesamtareal einschließlich des Standortes des heutigen Bekleidungshauses als potenzielle Gewerbefläche eingestuft und soll mit der Betriebsaufgabe des Einzelhandelsbetriebes als solche entwickelt werden. Eine Entwicklung als Sonderstandort für eine Einzelhandelsnutzung ist danach mit den städtebaulichen Zielstellungen der Gewerbeflächenentwicklung und -ansiedlung der Stadt Zwickau nicht vereinbar.

Fremdkörper: Mit der vorstehenden Zielstellung wäre der Bestandsbetrieb künftig unzulässig. Um die Änderung und Erneuerung seiner baulichen Anlage zu ermöglichen (nicht jedoch Nutzungsänderung und Verkaufsflächenerweiterung für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente), ist der

Bestandsbetrieb als Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bis zu seiner Betriebsaufgabe zu sichern.

Bestandsfestschreibung Zentrenrelevante / Nahversorgungsrelevante Sortimente: Für diesen Fremdkörper ist in Verbindung mit den Konzentrationszielen und dem Beeinträchtigungsverbot ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente zu unterbinden (Bestandsfestschreibung) und zwar wie folgt:

- Ausschluss nahversorgungsrelevante Sortimente
- Beschränkung zentrenrelevante Sortimente in Gesamtverkaufsfläche gemäß aktuellem Bestand sowie auf derzeit angebotene Sortimente (d.h. Bekleidung und Lederwaren) mit ihren jeweiligen Verkaufsflächenvolumen.

Bestandsfestschreibung Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente: Für den Fremdkörper ist mit Blick auf die Zielstellung, einen Gewerbestandort zu entwickeln, auch für die Zukunft eine erstmalige Entwicklung von nicht-zentrenrelevanten / nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Abbildung 256: Sonderstandort Reichenbacher Straße / Olzmannstraße
Quelle: Consilium GmbH

Steuerungsaufgaben für Standort Reichenbacher Straße / Olzmannstraße

Die vorstehend genannten Steuerungsziele sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die hierin zu berücksichtigenden Regelungen umfassen:

Steuerungsaufgaben Bebauungsplanung	
Bekleidungshaus	Fremdkörperfestsetzung großflächiger Einzelhandelsbetrieb: ▪ Nahversorgungsrelevante Sortimente: Ausschluss (Bestandsfestschreibung) ▪ Zentrenrelevante Sortimente: Bestandsfestschreibung, nur für Bekleidung und Lederwaren / ansonsten: Ausschluss ▪ Nicht-zentrenrelevante Sortimente: Ausschluss (Bestandsfestschreibung) Entwicklungsfestsetzung Potenzialfläche: ▪ Gewerbefläche: Betriebe & Nutzungen nach § 8 BauNVO ▪ Einzelhandelsbetriebe: Ausschluss ▪ Werksverkauf: Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevante Sortimente und 200 m² zentrenrelevante Sortimente

Abbildung 257: Steuerungsaufgaben Standort Reichenbacher Straße / Olzmannstraße
Quelle: Consilium GmbH

Zu den vorstehenden Regelungen können die jeweiligen städtebaulichen Begründungen dem Kapitel 24 entnommen werden.

36. Festsetzungsempfehlungen: Städtebauliche Begründung

36.1 Sonderstandorte

Einkaufszentrum - Festschreibung des Betriebstypen: In den Sonderstandorten mit einem SB-Warenhaus (z.B. Kaufland Pölbitz, Globus Schedewitz, Kaufland Eckersbach) werden durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb „SB-Warenhaus" 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 SB-Warenhauses ansässig und nur über diese zu erreichen sind und zum anderen in der Ladenzeile beidseitig des Malleinganges ansässig oder über den Parkplatz direkt zu erreichen sind. In der Zusammenschau handelt es sich um[16]

- 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.

Diese Betriebsform „Einkaufszentrum" ist mit Blick auf die Funktionsfähigkeit des Sonderstandortes und seine oberzentrale Versorgungsfunktion dauerhaft zu sichern.

Einkaufszentrum - Bestandsfestschreibung zentrenrelevante Sortimente: Für die dauerhafte Funktionsfähigkeit des Sonderstandortes soll dem Einkaufszentrum nach den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 eine marktgerechte Entwicklung zugestanden werden, um den Betreiber- und Kundenbedürfnissen gerecht zu werden und sich der zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen zu können. Die marktgerechte Entwicklung darf jedoch die Umsetzung der Konzentrationsziele nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot). Die Betriebe des Einkaufszentrums führen allerdings auch zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" 2035 als Hauptsortiment oder als Randsortiment. Mit Blick auf das Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente" ist der weitere Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum" auszuschließen (Bestandsfestschreibung).

Einkaufszentrum - Bestandsfestschreibung nahversorgungsrelevante Sortimente: Die Betriebe des Einkaufszentrums führen auch nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" 2035 als Hauptsortiment oder als Randsortiment. Mit Blick auf das Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" ist der weitere Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum und Nahversorgungszentren) und außerhalb der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte auszuschließen (Bestandsfestschreibung).

Trotz der hervorgehobenen Bedeutung des Sonderstandortes im Allgemeinen und des Einkaufszentrums im Besonderen ist auch eine Obergrenze für die maximal zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente festzulegen:

- Die Bestandsanalyse hat für die Gesamtstadt sowie für die Kernstadt Zwickaus ergeben, dass in eine deutliche Überversorgung an Verkaufsflächen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht.

[16] 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

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

In der Konsequenz ist der Entwicklungsspielraum für die Lebensmittelmärkte in den Nahversorgungszentren / städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte stark eingeschränkt und auf die Untergrenze der durchschnittlichen Verkaufsfläche zu begrenzen, d.h. für den Lebensmittel-Vollsortimenter auf 1.800 m² / für den Lebensmittel-Discounter auf 1.200 m². Einkaufszentren oder SB-Warenhäuser dürfen jedoch die Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung der Nahversorgungszentren und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte im eigenen Nahbereich oder in anderen Nahbereichen nicht beeinträchtigen oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot).
Der Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus (Kaufland) und das Gesamtensemble des Einkaufszentrums (Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus und Läden) erzielen eine stadtweite und regionale Ausstrahlungskraft. Eine Erweiterung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente für das Einkaufszentrum und das SB-Warenhaus (und Läden) würde aufgrund des dann umfassenderen Angebotes zu seiner höheren Attraktivität führen und damit auch die Gefahr bergen, dass es zu Verschiebungen im Kundenverhalten zulasten der Nahversorgungszentren und städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte kommt, die deren Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die vorgesehene Obergrenze sichert die Funktionsfähigkeit der Nahversorgungszentren und städtebaulich-integrierten Nahversorgungsstandorte im eigenen Nahbereich oder in anderen Nahbereichen.

- 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.

SB-Warenhaus - Festschreibung des Betriebstypen: Für die Sonderstandorte mit Einkaufszentren gilt es, den Betriebstypen „SB-Warenhaus“ als Magneten für den Sonderstandort weiterhin dauerhaft zu sichern. Er ist mit Blick auf die wahrzunehmende oberzentrale Versorgungsaufgabe einerseits und auf die mangelnde Flächenverfügbarkeit im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ für einen solch großflächigen Betriebstypen einschließlich seiner zugehörigen, marktüblichen Erschließungsflächen (Stellplatzvolumen, Anlieferzonen, Zuwegungen) andererseits von besonderer Bedeutung für den Sonderstandort.

Für den Fall einer etwaigen Betriebsaufgabe des SB-Warenhauses ist eine Nutzungsänderung zugunsten mehrerer großflächiger und nicht-großflächiger Fachmärkte/Läden 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 SB-Warenhauses ebenfalls zulässig und würden dann eine Wiederbelegung durch einen SB-Warenhaus unmöglich machen. Dies wird daher mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf ein SB-Warenhaus ausgeschlossen.

SB-Warenhaus - Bestandsfestschreibung zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente: Für die dauerhafte Funktionsfähigkeit des Sonderstandortes soll dem SB-Warenhaus nach den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 eine marktgerechte Entwicklung zugestanden werden, um den Betreiber- und Kundenbedürfnissen gerecht zu werden und sich der zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen zu können. Die marktgerechte Entwicklung darf

jedoch die Umsetzung der Konzentrationsziele nicht konterkarieren oder gar unmöglich machen (Beeinträchtigungsverbot). Trotz der hervorgehobenen Bedeutung des Sonderstandortes im Allgemeinen und des SB-Warenhauses im Besonderen ist eine Obergrenze für die maximal zulässigen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente festzulegen. Weitere Erläuterungen siehe vorstehend unter Bestandsfestschreibung zentrenrelevante / nahversorgungsrelevante Sortimente für Einkaufszentrum.

Laden / nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Festschreibung des Betriebstypen: Einer Erweiterung des SB-Warenhauses über die Obergrenze für die Gesamtverkaufsfläche oder für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente hinaus ist angesichts der vorstehend erläuterten städtebaulichen Erwägungen entgegenzuwirken, wie sie durch die Absorption der in der Mall oder angrenzend gelegenen nicht-großflächigen Läden in die Flächen des SB-Warenhauses entstehen könnte. Dies wird ausgeschlossen mit einer getrennten Bestandsfestsetzung für das SB-Warenhaus einerseits und für die Läden / nicht-großflächigen Betriebe andererseits.

Läden - Festschreibung Obergrenze 120 m² nahversorgungsrelevanter Sortimente: Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und Ableitung der Obergrenze siehe Konzentrationsziel Kapitel 14.3.

Läden - Festschreibung Obergrenze 200 m² zentrenrelevanter Sortimente: Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und Ableitung der Obergrenze siehe Konzentrationsziel Kapitel 14.3.

Festschreibung des Betriebstypen Großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Mit dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte" sind die mit dem vorliegenden Gutachten bestimmten Sonderstandorte mit oberster Priorität den großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten vorbehalten (strukturprägend). Dies auch vor dem Hintergrund, dass für solche nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe auch neue Potenzialflächen innerhalb des Stadtgebietes an solchen Standorten entstehen, die künftig keine Nahversorgungsfunktion mehr wahrnehmen müssen (siehe Nahversorgungskonzept). Insoweit ist an Sonderstandorten auch der großflächige Ausbau von nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Bestandssortimenten weiterhin zu ermöglichen. Dem wird mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf den Betriebstypen „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" nachgekommen.

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Bestandsfestschreibung zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente: Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit siehe vorstehend unter Einkaufszentrum - Bestandsfestschreibung zentrenrelevante / nahversorgungsrelevante Sortimente.

Zulässigkeit Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente: Mit dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte" sind die mit dem vorliegenden Gutachten bestimmten Sonderstandorte mit oberster Priorität den großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (strukturprägend) und im Ausnahmefall auch nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten vorbehalten. Dem wird mit der allgemeinen Zulässigkeit der nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nachgekommen. Verkaufsflächenbeschränkungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe ergeben sich lediglich aus dem raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot, sofern mit ihnen eine Beeinträchtigung benachbarter zentraler Orte zu erwarten ist.

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

36.2 Fremdkörper

Fremdkörper - Festschreibung Betriebstyp Großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Mit dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte" sind die mit dem vorliegenden Gutachten bestimmten Sonderstandorte mit oberster Priorität den großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten vorbehalten (strukturprägend). Dies auch vor dem Hintergrund, dass für solche nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe auch neue Potenzialflächen innerhalb des Stadtgebietes an solchen Standorten entstehen, die künftig keine Nahversorgungsfunktion mehr wahrnehmen müssen (siehe Nahversorgungskonzept). Insoweit ist an Sonderstandorten auch der großflächige Ausbau von nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten weiterhin zu ermöglichen. Hierfür wird der Standort des Fremdkörpers mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf den Betriebstypen „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" gesichert.

Fremdkörper - Festschreibung Betriebstyp Läden / nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb: Ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb am Sonderstandort nachweislich nicht realisierbar, ist nach dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte" auch die Entwicklung nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zulässig (Ausnahmeregelung). Hierfür wird der Standort des Fremdkörpers mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf den Betriebstypen „Läden" gesichert.

Fremdkörper - Bestandsfestschreibung zentrenrelevante Sortimente: Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit siehe vorstehend unter Kapitel 36.1 unter Einkaufszentrum - Bestandsfestschreibung zentrenrelevante / nahversorgungsrelevante Sortimente.

Fremdkörper - Bestandsfestschreibung nahversorgungsrelevante Sortimente: Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit siehe vorstehend unter Kapitel 36.1 unter Einkaufszentrum - Bestandsfestschreibung zentrenrelevante / nahversorgungsrelevante Sortimente.

Werksverkauf / Verkaufsstelle - Obergrenzen zentrenrelevante Sortimente und nahversorgungsrelevante Sortimente: Erläuterung der städtebaulichen Erforderlichkeit und Ableitung der Obergrenze siehe Konzentrationsziel Kapitel 14.5.

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten als Hauptsortiment sollen nach dem Konzentrationsziel „Sonderstandorte" ausschließlich an den mit dem Sonderstandortkonzept festgelegten Sonderstandorten angesiedelt werden. Erläuterung zur städtebaulichen Erforderlichkeit siehe Konzentrationsziel Kapitel 14.4.

Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen vorzugsweise an den Sonderstandorten angesiedelt und erweitert werden, können jedoch unabhängig von ihrer Verkaufsflächengröße grundsätzlich auch in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie im weiteren Stadtgebiet außerhalb von Gewerbeflächen angesiedelt und erweitert werden. Erläuterung zur städtebaulichen Erforderlichkeit siehe Konzentrationsziel Kapitel 14.5.

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

TEIL G:
WEITERE EINZELHANDELSSTANDORTE

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

37. Gewerbe- und Industriegebiete

Steuerungserfordernis: In den Gewerbe- und Industriegebieten sind nach den §§ 30 und 34 BauGB Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zur Großflächigkeit 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 (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) oder mit den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten stehen. Nach den Empfehlungen der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 sollen zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente an den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie ergänzend an den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten konzentriert werden.

Funktion & Vorrangziel: Die Gewerbegebiete der Stadt Zwickau sollen in Anlehnung an das in Aufstellung befindliche INSEK 2035 und an die Fortschreibung „Monitoring von Industrie- und Gewerbeflächen in der Stadt Zwickau" (2021/2022) und den daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen wiederum vorrangig den Produktions-, Verarbeitungs-, Handwerks-, 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).

37.1 Verkaufsstelle (Werksverkauf, Handwerkerprivileg)

Konzentrationsziel: In Gewerbegebieten und Industriegebieten gilt ausschließlich das Konzentrationsziel „Verkaufsstelle" (siehe Kapitel 14.5).

37.2 Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit diesem Hauptsortiment sind nach Konzentrationsziel „Sonderstandorte" ausgeschlossen.

Für **nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit diesem Hauptsortiment ist Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente" ist anzuwenden.

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

38. Wohn- und Mischgebiete

Steuerungserfordernis: In den Wohngebieten (WR, WA, WB) sind nach den §§ 30 und 34 BauGB Läden und in den Mischgebieten (MD, MDW, MI, MU, MK) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zur Großflächigkeit 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 (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) oder mit den ergänzenden integrierten Nahversorgungsstandorten stehen. Nach den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandels und Zentrenkonzeptes 2035 sollen zentrenrelevante Sortimente im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum" konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente an den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie ergänzend an den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten konzentriert werden.

Nahversorgungsrelevante Sortimente: Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" ist anzuwenden. Kleinflächige, nicht-strukturprägende Betriebe der dezentralen Nahversorgung mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von insgesamt maximal 120 m^2 Verkaufsfläche zulässig (siehe auch Kapitel 14.2).

Zentrenrelevante Sortimente: Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente" ist anzuwenden.

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit diesem Hauptsortiment sind nach Konzentrationsziel „Sonderstandorte" ausgeschlossen. Für nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit diesem Hauptsortiment ist das Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente" anzuwenden.

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

39. 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). Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) oder mit den ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten stehen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente: Deren Betriebskonzepte sehen in ihrer Kassenzone nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" in geringem Umfang vor (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen/Zeitschriften etc.). Konzentrationsziel „Nahversorgungsrelevante Sortimente" ist anzuwenden.

Zentrenrelevante Sortimente gemäß „Zwickauer Liste" werden in den Tankstellen dagegen im Regelfall nicht angeboten. Konzentrationsziel „Zentrenrelevante Sortimente" ist anzuwenden.

Nicht-zentrenrelevante / nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit diesem Hauptsortiment sind nach Konzentrationsziel „Sonderstandorte" ausgeschlossen. Für nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit diesem Hauptsortiment ist das Konzentrationsziel „Nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente" anzuwenden.

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

TEIL H:
VERFAHREN

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

40. BETEILIGUNG

40.1 Befragung der Betriebe

Für die Grundlagenermittlung erfolgte unter anderem eine Befragung der Händler, Dienstleister und Gastronomen des Innenstadtzentrums und ausgewählter Standorte im Rahmen eines strukturierten Interviews. Die Betriebsbefragung erfolgte in mehreren Intervallen im Jahr 2019, im Jahr 2022 sowie prozessbegleitend. Sie gibt insbesondere Auskunft über die Wahrnehmung der Händler zu den Themen:

- Stärken und Potenziale des Standortes im Allgemeinen
- Stärken und Potenziale des eigenen Geschäftes im Besonderen
- Schwerpunkte der Kundennachfrage und eigenen Sortimentsauswahl
- Umsatz und Umsatzschwerpunkte
- Eigene Kundenansprache und Werbung
- Einkaufsverhalten der Kunden im Geschäft und am Einkaufsstandort
- Wettbewerbssituation innerhalb der Stadt und in der Region
- Kundenherkunft und Abgrenzung des gegenwärtigen Einzugsgebietes.

Hinzu treten Erörterungen mit Interessenvertretungen des Handels, wie Industrie- und Handelskammer, Handelsverband, Arbeitskreis Einzelhandel, Interessengemeinschaft Hauptstraße etc. sowie ein intensiver Austausch mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Zwickau.

Aus der Zusammenschau aller Interviews ergibt sich ein sehr zuverlässiges Bild über die Sortimentsstruktur der Einkaufsstandorte, die Stärken der jeweils abgedeckten Einkaufsanlässe, die örtliche Kundennachfrage und Wettbewerbssituation. Die Verifizierung der Interviewergebnisse erfolgte anhand von Daten der Primär- und Sekundärstatistik objektiver Institute sowie anhand eigener Forschungsergebnisse und Erfahrungswerte aus Städten mit vergleichbaren strukturellen Rahmenbedingungen (Kaufkraft, Einwohnergröße, demographische Entwicklung, Angebotsstruktur, Wettbewerbsumfeld etc.).

40.2 Beteiligungen

Die Ergebnisse der Analysen und die daraus erwachsenen Ziele und Empfehlungen wurden in mehreren öffentlichen Veranstaltungen erörtert und präzisiert:

- Handelsausschuss IHK Chemnitz & Arbeitskreis Einzelhandel am 17 Oktober 2019
- Behördenbeteiligung (Landesdirektion Chemnitz, Planungsverband Region Chemnitz, Landratsamt Zwickau, IHK Chemnitz, Handelsverband Sachsen) mit Videokonferenz Dezember 2021, Abstimmungen vom Mai 2022 sowie Juni 2022

Abbildung 258: Öffentliche Beteiligung, Workshop
Quelle: Wirtschaftsförderung Stadt Zwickau

- Öffentliche Beteiligung mit Workshop am 16. Januar 2023 mit Vertretern aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Immobilien, Politik sowie aus der Raumordnung (Landkreis Zwickau,

Landesdirektion Chemnitz, Planungsverband Region Chemnitz) sowie mit IHK Chemnitz und Handelsverband Sachsen. Die Ergebnisse, Strategien und Empfehlungen des Gutachtens zum Innenstadtzentrum, Nahversorgungskonzept, Sonderstandortekonzept und planungsrechtlichen Steuerung wurden von den Teilnehmern befürwortet. Bis auf einen redaktionellen Hinweis wurden keine Änderungswünsche angezeigt.

Die Erarbeitung erfolgte in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung Zwickau, insbesondere mit der Wirtschaftsförderung und Stadtplanungsamt der Stadt Zwickau erfolgte prozessbegleitend im Rahmen mehrerer Arbeitskreise:

- 18. September 2018
- 08. Januar 2019
- 17. Oktober 2019
- 02. September 2022

Die Ergebnisse aus allen Erörterungen sind in die Ausführungen der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 eingeflossen.

40.3 Behördenbeteiligung

Nahversorgungskonzept: Mit den für Einzelhandel und Raumordnung zuständigen Behörden und Trägern erfolgte im Februar/März 2022 eine vorgezogene Beteiligung zum Nahversorgungskonzept 2035 zu seinen Analysen und Empfehlungen für die Gesamtstadt und den Nahbereichen in Anlehnung an § 3 BauGB. Die von den Behörden und Trägern abgegebenen Stellungnahmen wurde ausgewertet und im Rahmen der Abstimmungsrunden vom 16.05.2022 und 30.06.2022 vertiefend erörtert. Seitens der Landesdirektion Chemnitz, des Planungsverbandes Region Chemnitz und Landratsamtes Zwickau bestehen keine Bedenken zum Nahversorgungskonzept 2035 und den Zielstellungen für einzelne Nahbereiche (gemäß Ergebnisprotokoll zu den Abstimmungsterminen vom 16.05.2022 und 30.06.2022).

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

41. Integrationspflicht für Flächennutzungsplan der Stadt Zwickau

Einarbeitungspflicht: Mit der Behördenbeteiligung zum Nahversorgungskonzept wird die Forderung vom Planungsverband Chemnitz und dem Landratsamt Zwickau erhoben, dass die sektoralen Fachplanungen der Stadt Zwickau, wie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2035, in den Flächennutzungsplan der Stadt Zwickau als gesamtstädtisches übergeordnetes städtebauliches Gesamtkonzept eingebettet werden müssen. Eine Zustimmung zum Nahversorgungskonzept 2035 und zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2035 als Ganzes erteilen beide Behörden nur unter dem Vorbehalt, dass von der Stadt Zwickau eine Überführung in den Flächennutzungsplan 2035 sichergestellt wird (siehe Protokoll zum Abstimmungstermin vom 30.06.2022).

Das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan der Stadt Zwickau befindet sich derzeit in Aufstellung. Das Verfahren wird nach aktuellem Zeitplan des Stadtplanungsamtes Zwickau voraussichtlich im Jahr 2024 mit der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fortgeführt.

Integrationsverpflichtung: Das vorliegende Nahversorgungskonzept 2035 und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2035 als Ganzes soll mit einem Selbstbindungsbeschluss versehen werden und gilt damit als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB. Die Entwicklungsziele und Empfehlungen dieses Konzeptes werden anschließend in den Flächennutzungsplan der Stadt Zwickau überführt und mit seinen gesamtstädtischen Entwicklungszielen und Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung verbunden. Damit wird das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2035 in das gesamtstädtische übergeordnete städtebauliche Gesamtkonzept des Flächennutzungsplanes eingebettet.

41.1 Hinweise für Darstellung im Flächennutzungsplan

Zentrale Versorgungsbereiche: Die mit der vorliegenden Fortschreibung bestimmten zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sind im Planbild des Flächennutzungsplanes analog den Abgrenzungen der vorliegenden Fortschreibung darzustellen.

Standorte ohne Nahversorgungsfunktion: Diejenigen Standorte von Lebensmittelmärkten, die mit der vorliegenden Fortschreibung nicht in das Nahversorgungskonzept aufgenommen werden (Standorte ohne Nahversorgungsfunktion) dürfen im Planbild des Flächennutzungsplanes nicht als Sonderbaufläche dargestellt werden, um nicht einen Anspruch als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu begründen.

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

42. Rechtsverbindliche Umsetzung

42.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept ohne Rechtswirkung

Ziel der künftigen Einzelhandelsentwicklung ist es, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) und der ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte künftig Neuansiedlungen und Veränderungen der Bestandsbetriebe nur dann zuzulassen, wenn sie im Einklang mit den Konzentrationszielen bzw. mit der Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte stehen.

Informell: Auch wenn es mit einem Selbstbindungsbeschluss versehen wird, handelt es sich bei dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2035 lediglich um ein informelles Planungskonzept, dass gegenüber Dritten (wie Eigentümern, Projektentwicklern, Nutzern etc.) nicht rechtswirksam wird und in der Konsequenz keine rechtsverbindliche Steuerungswirkung entfalten kann.

Bebauungsplanung: Eine rechtsverbindliche Steuerungswirkung gelingt allein mit der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan). 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 dem Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 verbunden sind.

42.2 Strategie für den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Alle Baugebiete betroffen: Weite Teile des Stadtgebietes sind dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben richtet sich in diesen §34-Gebieten nach den Arten der baulichen Nutzungen, die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das jeweilige Baugebiet in Absatz 2 als allgemein zulässig deklariert werden (BVerwG, Beschluss vom 12. Februar 2009 – 4 B 5.09):

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO): Läden, die der Versorgung des Baugebietes dienen (Einzelhandelsbetriebe als »sonstige nicht störende Gewerbebetriebe« ausnahmsweise zulässig)
- Besondere Wohngebiete (§ 4a): Läden (bis zu 400 m² oder 800 m² Verkaufsfläche
- Dorfgebiete (§ 5), Mischgebiete (§ 6): Einzelhandelsbetriebe (bis zu 800 m² Verkaufsfläche)
- Kerngebiete (§ 7): Einzelhandelsbetriebe (auch großflächig; mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche)
- Gewerbegebiete (§ 8) und Industriegebiete (§ 10): Einzelhandelsbetriebe als »Gewerbebetriebe aller Art« (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) oder Verkaufsstellen von Gewerbe-/Industriebetrieben (bis zu 800 m² Verkaufsfläche)
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO): Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800 m² Verkaufsfläche bis zu einem Verkaufsflächenvolumen, wie es sich aus dem Bestand der großflächigen Einzelhandelsbetriebe ableitet.

In der Konsequenz sind in § 34-Gebieten solche Einzelhandelsnutzungen zulässig, die den Konzentrationszielen der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035

zuwiderlaufen oder gar deren Umsetzung unmöglich machen. Dies macht eine Einzelhandelssteuerung für die Gebiete des unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB zwingend erforderlich.

Exkurs: Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB

Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB: Für die Einzelhandelssteuerung im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) schafft der Bundesgesetzgeber mit § 9 Abs. 2a BauGB eine pragmatische Möglichkeit, einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der allein beschränkt auf die Einzelhandelsnutzung die künftig zulässigen Betriebstypen/Anlagentypen mit den für sie zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen als unzulässig oder ausnahmsweise zulässig bestimmen kann.

Voraussetzungen erfüllt: Mit den Zielstellungen der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 werden die materiellen Voraussetzungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der aktuellen Rechtsprechung erfüllt. Nach diesen müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Ziel dienen, einen zentralen Versorgungsbereich

- zu erhalten, zu entwickeln (§ 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und/oder
- zu stärken (anerkannt durch BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4C 21.07).

und die Steuerung des Einzelhandels im Interesse

- der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 9 Abs. 2a BauGB) und
- der Innenentwicklung der Kommune (§ 9 Abs. 2a BauGB) liegen.

Für Zwickau sind damit die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB erfüllt.

Geltungsbereich & Verfahren: Anforderungen an die Geltungsbereichsgröße werden nicht gestellt. Der Geltungsbereich kann einen vollständigen Stadtteil umfassen oder für mehrere Teilflächen des Stadtteils aufgestellt werden. Die Abdeckung des vollständigen Stadtteils hat im Regelfall den Vorteil, dass sich die Steuerungsziele überschaubar in einem einzigen Planverfahren umsetzen lassen und im Vollzug durch die Baugenehmigungsbehörden am schnellsten erfassen lassen. Die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bauleitpläne ließen sich in diesem Fall gleichzeitig im selben Verfahren textlich ändern.

42.3 Strategie für den beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB)

Unzureichende Einzelhandelsregelungen: Für das Stadtgebiet liegen derzeit verschiedene rechtskräftige Bebauungspläne (BP) und vorhabenbezogene Bebauungspläne (Vorhaben- und Erschließungspläne - VEP) vor, in denen für die steuerungsrelevanten

- Läden
- Einzelhandelsbetriebe
- Einkaufszentren
- großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Verkaufsstellen von Gewerbe-/Industriebetrieben

im Regelfall

- keine einschränkenden Festsetzungen,
- nur unzureichend formulierte Einschränkungen oder

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

- durch die Rechtsprechung mittlerweile unsichere Festsetzungen getroffen werden.

Eine Änderung dieser Bebauungspläne/ vorhabenbezogene Bebauungspläne ist daher dringend geboten, um Entwicklungen zu unterbinden, welche die Steuerungs- und Ordnungsvorstellungen der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 konterkarieren.

Änderungsverfahren: Im Ergebnis ist das in Zwickau bestehende Planungsrecht für die Umsetzung der Steuerungs- und Ordnungsaufgaben in der Mehrzahl der rechtsverbindlichen Bauleitpläne unzureichend. Mit Blick auf die empfohlene gesamtkommunale Lenkung des Einzelhandels sind die beplanten Innenbereiche ebenfalls an die Ziele des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 anzupassen. Eine Anpassung der rechtskräftigen Bauleitpläne erzwingt kein vollumfängliches Änderungsverfahren für jeden einzelnen Bebauungsplan, sondern kann zusammen mit einem Bebauungsplan zur Steuerung nach § 9a BauGB erfolgen. Der Regelungsinhalt kann auf textliche Festsetzungen beschränkt bleiben, mittels derer die Art der baulichen Nutzung im Sinne der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 reglementiert wird

Legitimation: Die Stärkung, Erhaltung und weitere Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches wird durch die Rechtsprechung als hinreichend gewichtiger städtebaulicher Allgemeinwohlbelang und als städtebaulich rechtfertigendes Ziel bestätigt (BVerwG Urteil v. 26.03.2009 – 4C 21.07). Ein weiteres Erfordernis, die rechtskräftigen Bebauungspläne und vorhabenbezogene Bebauungspläne ebenfalls zu ändern, ergibt sich insbesondere aus dem planungsrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatz. Erfolgt im restlichen Stadtgebiet die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes mit dem ausschließlichen Ziel oder zumindest mit dem Teilziel, den Einzelhandel zu steuern, kann in der Konsequenz für das gesamte Stadtgebiet, also auch für die Geltungsbereiche der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne und vorhabenbezogenen Bebauungspläne, vorausgesetzt werden, dass dasselbe Steuerungserfordernis vorliegt.

42.4 Selbstbindungsbeschluss: städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB

Grundlage für Bebauungsplan: Die Änderung der rechtskräftigen Bauleitpläne und die Aufstellung von Bebauungsplänen für die Steuerung in § 34-Gebieten bedarf gemäß § 9 Absatz 2a BauGB eines beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, dessen Ziele die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen legitimiert. Mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes übernimmt die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 die Funktion eines solchen städtebaulichen Entwicklungskonzepts, vorausgesetzt, es wurde nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Selbstbindungsbeschluss: Mit Beschluss vom .....2023 (Beschlussnummer: ....) hat der Stadtrat der Stadt Zwickau die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und als Grundlage für die künftige Einzelhandelssteuerung bestimmt.

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

43. Abwägung unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumsschutzes

Städtebauliches Ziel: Mit der avisierten Einzelhandelssteuerung sind Einschränkungen in den besonderen verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz verbunden, die nach Abwägung und mit Blick auf die vorstehend erläuterten Zielstellungen bewusst in Kauf genommen werden. 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 (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 ist es, der Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) sowie der festgelegten städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte oberste Priorität einzuräumen. Der Planverfasser ist sich bewusst, dass hiermit eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten für Standorte im weiteren Stadtgebiet verbunden ist.

Legitimation: 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 festgelegten städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte, ein beachtliches Gewicht zukommt (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

Bei der Erhaltung, Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und den festgelegten städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten handelt es sich um ein gerechtfertigtes städtebauliches Ziel:

- Die Erhaltung und Entwicklung des Innenstadtzentrums und der Nahversorgungszentren 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 zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) und die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte gegenüber den Standorten des weiteren Stadtgebietes, wie etwa in Wohngebieten, Gewerbegebiete oder Sondergebieten. 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 grundrechtlich geschützte Eigentümerposition dar, sondern liegt im Rahmen des zulässigen Abwägungsspektrums der Kommune (OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

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

Verwertungsmöglichkeiten: Für die Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und außerhalb der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte 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,
  - 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.
- Den Nahversorgungszentren und den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten werden für den Erhalt ihrer Wettbewerbsfähigkeit – sofern erforderlich und mit den Zielstellungen für das Innenstadtzentrum, den anderen Nahversorgungszentren und 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 Verkaufsflächen überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind unzulässigerweise realisierte Nutzungen, die durch die Baugenehmigung nicht gedeckt sind.
- Eine Umorganisation der bestehenden Betriebsteile bleibt weiterhin innerhalb der Obergrenzen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente möglich.
- Die Obergrenzen 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 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 Rechtsauffassung 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).

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

43.1 Mittelfristige Überprüfung

Zielerreichung: Für die Steuerungsempfehlungen der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 sollte es sich die Stadt Zwickau auf freiwilliger Basis selbst auferlegen, das Planerfordernis für die vorgesehenen Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen mittelfristig zu überprüfen. Wenn die übergeordneten Zielstellungen

- die erfolgreiche Entwicklung und Stärkung des Innenstadtzentrums und
- die erfolgreiche Entwicklung und Stärkung der Nahversorgungszentren und
- die erfolgreiche Entwicklung und Stärkung der städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte

erreicht sind, sollten die Wechselwirkungen mit den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nahversorgungszentren) und den ergänzenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten überprüft werden, um darauf aufbauend das Planerfordernis für die Reglementierungen zu verifizieren und ggf. auf freiwilliger Basis eine Reduzierung der Einschränkungen vorzunehmen.

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

ANHANG

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

44. Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“

Abbildung 259: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum – Räumliche Abgrenzung
Quelle: Consilium GmbH; Grundlage Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK); Stadt Zwickau

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

45. Nahversorgungskonzept 2035 – Nahversorgungszentren & Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte

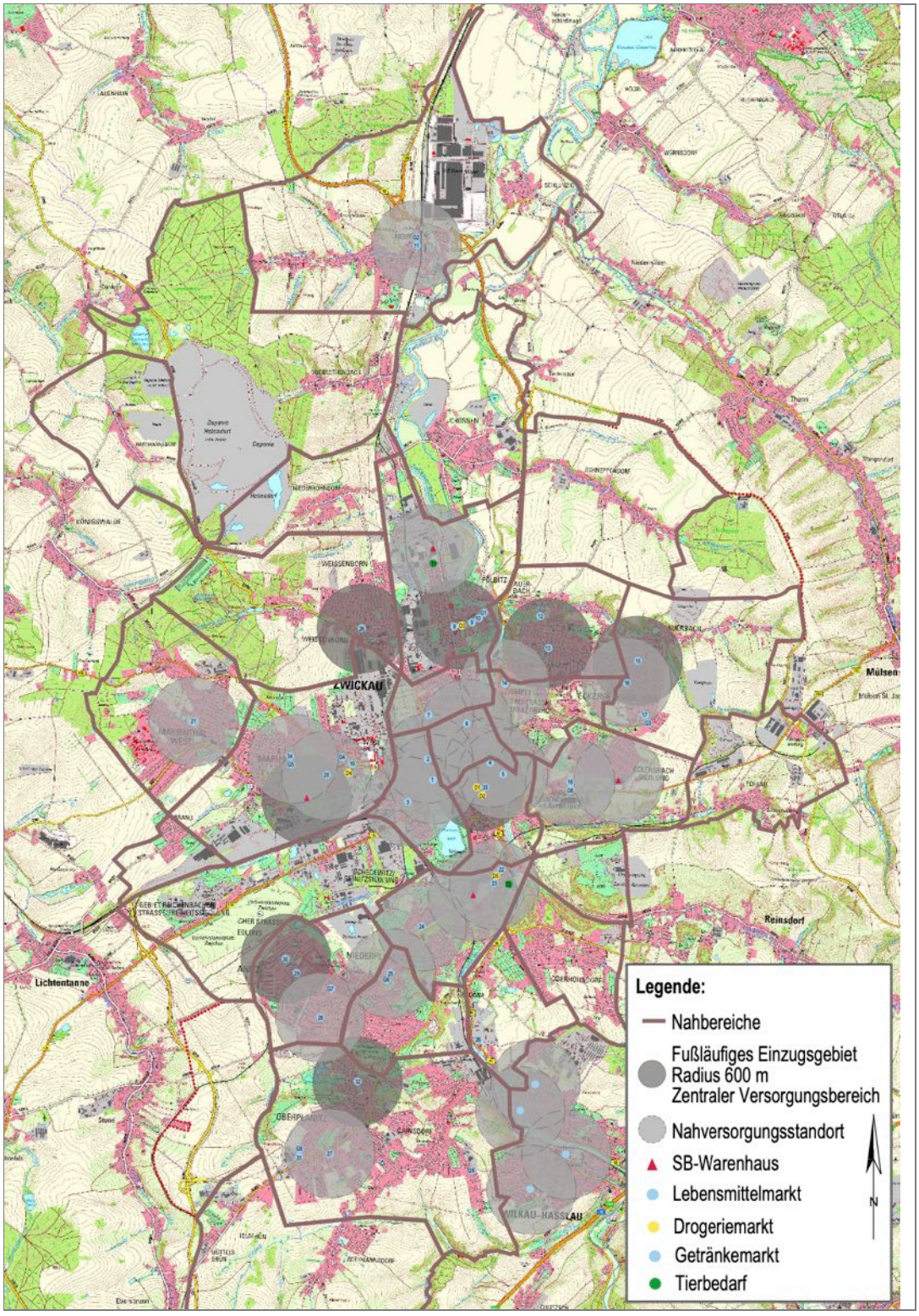
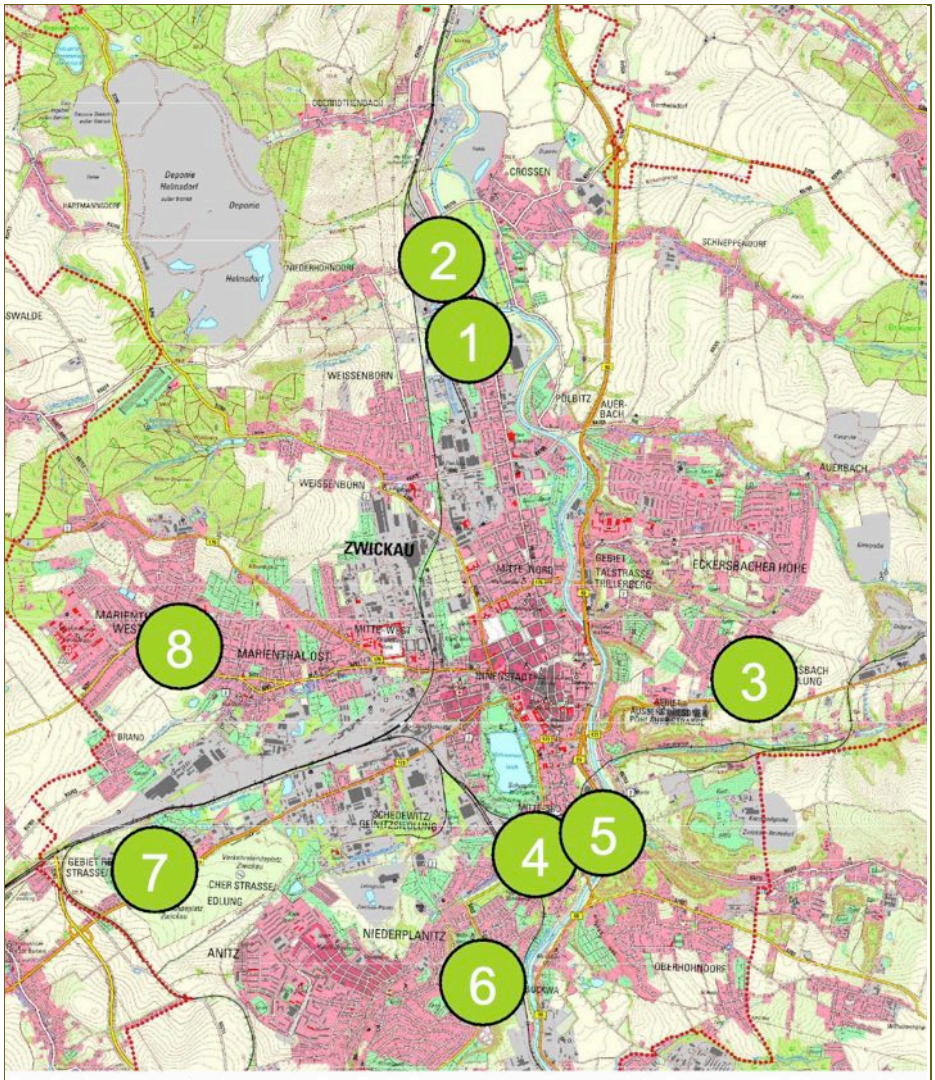


Abbildung 260: Nahversorgungskonzept 2035 – Angestrebte Standortstruktur
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK); Stadt Zwickau

46. SONDERSTANDORTKONZEPT 2035 - SONDERSTANDORTE



Sonderstandorte

1 Pölbitz: Schubertstraße/Franz-Mehring-Str. West/Ost (Kaufland, Media Markt, Fashion Outlet, Möbel Boss u.a.)
2 Pölbitz: Leipziger Straße Nord (Hellweg u.a.)
3 Eckersbach: Äußere Dresdner Straße (Kaufland u.a.)
4 Schedewitz: Glück-Auf-Center (Globus, porta, Obi, Saturn u.a.)
5 Schedewitz: Oskar-Arnold-Straße West/Ost (Möbel, Fachmärkte u.a.)
6 Niederplanitz: Am Westsachsenstadion (Poco, Sconto u.a.)
7 Reichenbacher Straße West (Leitermann u.a.)
8 Marienthal: Brander Weg (Hagebaumarkt)

Abbildung 261: Sonderstandortekonzept 2035 - Angestrebte Standortstruktur
Quelle: Consilium GmbH; Grundlage Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK); Stadt Zwickau

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

47. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Zentrale Orte 18
Abbildung 2: Zentrale Orte 22
Abbildung 3: Einzugsgebiet Innenstadtzentrum – Klassisches Angebot (Zone 1) 28
Abbildung 4: Einzugsgebiet Innenstadtzentrum –Spezialisierter Fachhandel (Zone 1 & 2) 29
Abbildung 5: Einzugsgebiet – Zonen 1 & 2 29
Abbildung 6: Einzugsgebiet Sonderstandorte (Zone 1a) 30
Abbildung 7: Zentrale-Orte-System & Mittelbereiche (Ausschnitt) 31
Abbildung 8: Bevölkerung Stadt Zwickau 33
Abbildung 9: Bevölkerung Prognose Stadt Zwickau 33
Abbildung 10: Bevölkerung Prognose Freistaat Sachsen 34
Abbildung 11: Bevölkerung Prognose 2035 Landkreise Freistaat Sachsen 34
Abbildung 12: Bevölkerung Prognose 2035 Landkreis Zwickau 35
Abbildung 13: Entwicklung Altersstruktur Stadt Zwickau 35
Abbildung 14: Altersstruktur Stadt Zwickau / Freistaat Sachsen 36
Abbildung 15: Pendlerbewegung Stadt Zwickau 37
Abbildung 16: Kaufkraftniveau im Vergleich 37
Abbildung 17: Stationäres Kaufkraft-/Nachfragepotenzial 2022 38
Abbildung 18: Stationäre Kaufkraftbindung 2022 / Handelszentralität 2022 40
Abbildung 19: Einzelhandelsumsatz Deutschland 2009-2021 44
Abbildung 20: Bruttoinlandsprodukt Deutschland 2021-2024 45
Abbildung 21: Inflationsrate Deutschland 2010-2024 45
Abbildung 22: Private Konsumausgaben Deutschland 2010-2024 45
Abbildung 23: Online-Handel: Entwicklung Marktanteile 46
Abbildung 24: Online-Handel: Umsatz Branchen 47
Abbildung 25: Online-Handel: Umsatzanteil Branchen 47
Abbildung 26: Online-Handel Prognose: Ausgangsparameter 48
Abbildung 27: Kaufkraft- / Nachfragepotenzial Prognose: Ausgangsparameter 49
Abbildung 28: Kaufkraft- / Nachfragepotenzial Prognose 50
Abbildung 29: Tendenzen Flächenproduktivität 52
Abbildung 30: Verkaufsflächenpotenziale Prognose 53
Abbildung 31: Zentraler Versorgungsbereich ›Innenstadtzentrum‹: Abgrenzungskriterien 58
Abbildung 32: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum 61
Abbildung 33: Innenstadtzentrum - Einkaufslagen 62
Abbildung 34: Bekleidung & Accessoires: Sortimente 64
Abbildung 35: Bekl. & Acc.: Verkaufsflächenanteile an Einkaufsanlässen 64
Abbildung 36: Bekleidung & Accessoires: Sortimentsbezogene Verkaufsflächenanteile an Einkaufsanlässen 65
Abbildung 37: Bekleidung & Accessoires: Anbieterdichte im Innenstadtzentrum 65
Abbildung 38: Bekleidung & Accessoires: Verkaufsflächen im stadtweiten Vergleich 65
Abbildung 39: Bekleidung & Accessoires: Sortimentsbezogene Verkaufsflächen im stadtweiten Vergleich 66
Abbildung 40: Hobby & Verschenken: Sortimente 67
Abbildung 41: Hobby & Verschenken: Verkaufsflächenanteile an Einkaufsanlässen 67
Abbildung 42: Hobby & Verschenken: Anbieterdichte im Innenstadtzentrum 67
Abbildung 43: Hobby & Verschenken: Verkaufsflächen im stadtweiten Vergleich 68
Abbildung 44: Einrichten & Ausstatten: Sortimente 68
Abbildung 45: Einrichten & Ausstatten: Verkaufsflächenanteile an Einkaufsanlässen 68
Abbildung 46: Einrichten & Ausstatten: Anbieterdichte im Innenstadtzentrum 69
Abbildung 47: Einrichten & Ausstatten: Verkaufsflächen im stadtweiten Vergleich 69
Abbildung 48: Einrichten & Ausstatten: Sortimentsbezogene Verkaufsflächen im stadtweiten Vergleich 69
Abbildung 49: Gesundheit & Pflege: Sortimente 70
Abbildung 50: Gesundh. & Pflege: Verkaufsfl.anteile an Einkaufsanlässen 70
Abbildung 51: Gesundheit & Pflege: Anbieterdichte im Innenstadtzentrum 70
Abbildung 52: Gesund. & Pflege: Verkaufsflächen im stadtweiten Vergleich 71

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

Abbildung 53: Gesund. & Pflege: Sortimentsbez. Verkaufsfl. stadtweiter Vergleich ... 71
Abbildung 54: Bauen & Möblieren: Sortimente ... 71
Abbildung 55: Bauen & Möbl.: Verkaufsflächenanteile an Einkaufsanlässen ... 71
Abbildung 56: Bauen & Möblieren: Anbieterdichte im Innenstadtzentrum ... 72
Abbildung 57: Bauen & Möblieren: Verkaufsfl. im stadtweiten Vergleich ... 72
Abbildung 58: Bauen & Möblieren: Sortimente ... 72
Abbildung 59: Period. Bedarf: Verkaufsflächenanteile an Einkaufsanlässen ... 72
Abbildung 60: Period. Bedarf: Sortimentsbezogene Verkaufsflächenanteile an Einkaufsanlässen ... 73
Abbildung 61: Period. Bedarf: Verkaufsfl. im stadtweiten Vergleich ... 73
Abbildung 62: Period. Bedarf: Sortimentsbezogene Verkaufsfl. im stadtweiten Vergleich ... 73
Abbildung 63: Wochenmarkt Innenstadtzentrum ... 74
Abbildung 64: Gastronomie: Anbieterdichte im Innenstadtzentrum ... 75
Abbildung 65: Gastronomie: Angebotsformen im Innenstadtzentrum ... 75
Abbildung 66: Fachhandel: Entwicklung der Marktanteile ... 77
Abbildung 67: Fachhandel: Entwicklung der Marktanteile im Vergleich ... 78
Abbildung 68: Einzelhandel: Anzahl der Geschäfte ... 78
Abbildung 69: Fachhandel: Anteil an Einzelhandelsbetrieben ... 80
Abbildung 70: Fachhandel: Anteil an handelsnahen Betrieben ... 80
Abbildung 71: Tourismus Ankünfte und Übernachtungen ... 83
Abbildung 72: Tourismus Verweildauer ... 83
Abbildung 73: Ausschilderung Parkplätze ... 90
Abbildung 74: Anlaufpunkte und ihre Verknüpfung ... 92
Abbildung 75: Status eines Sortiments ... 105
Abbildung 76: Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente): Beurteilungskriterien ... 106
Abbildung 77: Zentrenrelevante Sortimente des Innenstadtzentrums (zentrenrelevante Sortimente): Beurteilungskriterien ... 107
Abbildung 78: Sortimentsliste Zwickau: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ... 110
Abbildung 79: Sortimentsliste Zwickau: Nicht-Zentrenrelevante Sortimente ... 111
Abbildung 80: Zulässigkeitsprüfung Schema ... 113
Abbildung 81: Nahversorgungskonzept 2035 – Angestrebte Nahversorgungsstruktur ... 118
Abbildung 82: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Gesamtstadt 2020 ... 119
Abbildung 83: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Gesamtstadt 2035 ... 120
Abbildung 84: Betriebstypen: Versorgungsstruktur Zwickau aktuell (gesamtstädtischer Verkaufsflächenanteil) ... 121
Abbildung 85: Zentraler Versorgungsbereich ›Nahversorgungszentrum‹ - Abgrenzungskriterien ... 125
Abbildung 86: Nahversorgungszentren - Standorte ... 126
Abbildung 87: Ergänzende städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte - Abgrenzungskriterien ... 127
Abbildung 88: Ergänzende Nahversorgungsstandorte - Standorte ... 128
Abbildung 89: Nahversorgungskonzept Standorte ohne künftige Nahversorgungsfunktion ... 129
Abbildung 90: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Innenstadt / Mitte-Süd ... 130
Abbildung 91: Nahbereich Innenstadt, fußläufige Abdeckung ... 130
Abbildung 92: Nahbereich Innenstadt, Lebensmittelmarkt ... 132
Abbildung 93: Nahbereich Innenstadt, Lebensmittelmarkt ... 132
Abbildung 94: Steuerungsaufgaben Nahbereich Innenstadt / Mitte-Süd ... 134
Abbildung 95: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Mitte-West ... 135
Abbildung 96: Nahbereich Mitte-West, fußl. Abdeckung ... 135
Abbildung 97: Nahbereich Mitte-West, Bahnhofstraße ... 137
Abbildung 98: Nahbereich Mitte-West, Reichenbacher Straße ... 138
Abbildung 99: Nahbereich Mitte-West – Ohne Nahversorgungsfunktion ... 140
Abbildung 100: Steuerungsaufgaben Nahbereich Mitte-West ... 142
Abbildung 101: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Mitte-Nord ... 143
Abbildung 102: Nahbereich Mitte-Nord, fußläufige Abdeckung ... 143
Abbildung 103: Nahbereich Mitte-Nord, Lebensmittelmarkt ... 144
Abbildung 104: Steuerungsaufgaben Nahbereich Mitte-Nord ... 145

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

Abbildung 105: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Mitte-Nordvorstadt ... 146
Abbildung 106: Nahbereich Mitte-Nordvorstadt, fußläufige Abdeckung ... 146
Abbildung 107: Nahbereich Mitte-Nordvorstadt, Lebensmittelmarkt ... 147
Abbildung 108: Steuerungsaufgaben Nahbereich Mitte-Nordvorstadt ... 148
Abbildung 109: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Pölbitz ... 149
Abbildung 110: Nahbereich Pölbitz, fußläufige Abdeckung ... 149
Abbildung 111: Nahbereich Pölbitz, Lebensmittelmarkt ... 151
Abbildung 112: Nahbereich Pölbitz, Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich ... 151
Abbildung 113: Nahbereich Pölbitz, Lebensmittelmarkt ... 152
Abbildung 114: Nahbereich Pölbitz, Drogeriemarkt ... 152
Abbildung 115: Nahbereich Pölbitz, Lebensmittelmarkt städtebaulich nicht integriert ... 153
Abbildung 116: Nahbereich Pölbitz, Lebensmittelmarkt städtebaulich nicht integriert ... 154
Abbildung 117: Nahbereich Pölbitz – Ohne Nahversorgungsfunktion ... 154
Abbildung 118: Steuerungsaufgaben Nahbereich Pölbitz ... 157
Abbildung 119: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Weißenborn ... 158
Abbildung 120: Nahbereich Weißenborn, fußläufige Abdeckung ... 158
Abbildung 121: Nahbereich Weißenborn, Lebensmittelmarkt ... 159
Abbildung 122: Nahbereich Weißenborn, Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich ... 160
Abbildung 123: Steuerungsaufgaben Nahbereich Weißenborn ... 162
Abbildung 124: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Mosel/Schlunzig ... 163
Abbildung 125: Nahbereich Mosel, fußläufige Abdeckung ... 163
Abbildung 126: Nahbereich Mosel, Lebensmittelmarkt ... 164
Abbildung 127: Steuerungsaufgaben Nahbereich Mosel ... 165
Abbildung 128: Verkaufsfläche Potenzial Weitere Nahbereiche Nord ... 166
Abbildung 129: Steuerungsaufgaben Nahbereich Niederhohndorf, Hartmannsdorf, Oberrothenbach, Crossen, Schneppendorf ... 167
Abbildung 130: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Eckersbach West ... 168
Abbildung 131: Nahbereich Eckersbach West, fußläufige Abdeckung ... 168
Abbildung 132: Nahbereich Eckersbach West, Kosmos-Center (vor Umbau) ... 169
Abbildung 133: Nahbereich Eckersbach West, Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich ... 170
Abbildung 134: Nahbereich Eckersbach West, Lebensmittelmarkt Scheffelstraße ... 172
Abbildung 135: Nahbereich Eckersbach West – Ohne Nahversorgungsfunktion ... 172
Abbildung 136: Steuerungsaufgaben Nahbereich Eckersbach-West ... 174
Abbildung 137: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Eckersbach Ost/Auerbach ... 175
Abbildung 138: Nahbereich Eckersbach Ost, fußläufige Abdeckung ... 175
Abbildung 139: Nahbereich Eckersbach Ost, diska u.a. ... 177
Abbildung 140: Nahbereich Eckersbach Ost, Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich ... 178
Abbildung 141: Nahbereich Eckersbach Ost, Lebensmittelmarkt ... 179
Abbildung 142: Nahbereich Eckersbach Ost, Lebensmittelmarkt ... 180
Abbildung 143: Nahbereich Eckersbach Ost – Ohne Nahversorgungsfunktion ... 180
Abbildung 144: Steuerungsaufgaben Nahbereich Eckersbach-Ost ... 183
Abbildung 145: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Eckersbach Süd / Trillerberg ... 183
Abbildung 146: Nahbereich Eckersbach Süd, fußläufige Abdeckung ... 183
Abbildung 147: Nahbereich Eckersbach-Süd, Lebensmittelmarkt ... 184
Abbildung 148: Steuerungsaufgaben Nahbereich Eckersbach-Süd ... 185
Abbildung 149: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Eckersbach Siedlung / Äußere Dresdener Straße, Pöhlauer Straße ... 186
Abbildung 150: Nahbereich Eckersbach Siedlung, fußläufige Abdeckung ... 186
Abbildung 151: Nahbereich Eckersbach Siedlung, Lebensmittelmarkt ... 187
Abbildung 152: Steuerungsaufgaben Nahbereich Eckersbach-Siedlung ... 189
Abbildung 153: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Pöhlau ... 189
Abbildung 154: Steuerungsaufgaben Nahbereich Pöhlau ... 190
Abbildung 155: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Marienthal Ost ... 191
Abbildung 156: Nahbereich Marienthal Ost, fußläufige Abdeckung ... 191
Abbildung 157: Nahbereich Marienthal Ost, Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich ... 193

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

Abbildung 158: Nahbereich Marienthal-Ost, SB-Warenhaus ... 194
Abbildung 159: Nahbereich Marienthal-Ost, Julius-Seifert-Str., Lebensmittelmarkt ... 195
Abbildung 160: Nahbereich Marienthal-Ost, Luisenstraße, Lebensmittelmarkt ... 196
Abbildung 161: Nahbereich Marienthal-Ost, Lebensmittelmarkt städtebaulich nicht integriert ... 197
Abbildung 162: Nahbereich Marienthal Ost – Ohne Nahversorgungsfunktion ... 198
Abbildung 163: Steuerungsaufgaben Nahbereich Marienthal-West ... 200
Abbildung 164: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Marienthal West ... 201
Abbildung 165: Nahbereich Marienthal West, fußläufige Abdeckung ... 201
Abbildung 166: Nahbereich Marienthal West, Lebensmittelmarkt ... 202
Abbildung 167: Steuerungsaufgaben Nahbereich Marienthal-Ost ... 203
Abbildung 168: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Brand ... 204
Abbildung 169: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Reichenbacher Str. ... 204
Abbildung 170: Steuerungsaufgaben Nahbereich Brand sowie Reichenbacher Straße/Freiheitssiedlung ... 205
Abbildung 171: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Schedewitz/Geinitzsiedlung ... 206
Abbildung 172: Nahbereich Schedewitz, fußläufige Abdeckung ... 206
Abbildung 173: Nahbereich Schedewitz, Lebensmittelmarkt ... 207
Abbildung 174: Nahbereich Schedewitz, Lebensmittelmarkt ... 208
Abbildung 175: Nahbereich Schedewitz, Lebensmittelmarkt ... 208
Abbildung 176: Steuerungsaufgaben Nahbereich Schedewitz ... 210
Abbildung 177: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Niederplanitz ... 211
Abbildung 178: Nahbereich Niederplanitz, fußläufige Abdeckung ... 211
Abbildung 179: Nahbereich Niederplanitz, Lebensmittelmarkt ... 212
Abbildung 180: Nahbereich Niederplanitz, Getränkemarkt ... 212
Abbildung 181: Steuerungsaufgaben Nahbereich Niederplanitz ... 214
Abbildung 182: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Neuplanitz ... 215
Abbildung 183: Nahbereich Neuplanitz, fußläufige Abdeckung ... 215
Abbildung 184: Nahbereich Neuplanitz, NVZ Baikal-Center, Lebensmittelmarkt ... 216
Abbildung 185: Nahbereich Neuplanitz, NVZ Baikal-Center, Baukörper Süd Obergeschoss ... 216
Abbildung 186: Nahbereich Neuplanitz, NVZ Baikal-Center, Baukörper Nord Obergeschoss ... 217
Abbildung 187: Nahbereich Neuplanitz, NVZ Baikal-Center, Baukörper Nord Innenansicht ... 217
Abbildung 188: NVZ Neuplanitz, Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich ... 218
Abbildung 189: Nahbereich Neuplanitz, Lebensmittelmarkt ... 219
Abbildung 190: Nahbereich Neuplanitz, Lebensmittelmarkt 2 ... 220
Abbildung 191: Nahbereich Neuplanitz, Planitz-Center ... 221
Abbildung 192: Nahbereich Neuplanitz – Ohne Nahversorgungsfunktion ... 222
Abbildung 193: Steuerungsaufgaben Nahbereich Neuplanitz ... 224
Abbildung 194: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Oberplanitz/Cainsdorf ... 225
Abbildung 195: Nahbereich Oberplanitz/Cainsdorf, fußläufige Abdeckung ... 225
Abbildung 196: Nahbereich Oberplanitz/Cainsdorf, Lebensmittelmarkt ... 226
Abbildung 197: Nahbereich Oberplanitz/Cainsdorf, NVZ, Planitzer Markt ... 227
Abbildung 198: Nahbereich Oberplanitz/Cainsdorf, Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich ... 227
Abbildung 199: Nahbereich Oberplanitz/Cainsdorf, Lengenfelder Straße ... 229
Abbildung 200: Am Kreuzberg, Lebensmittelmarkt städtebaulich nicht integriert ... 230
Abbildung 201: Nahbereich Oberplanitz – Ohne Nahversorgungsfunktion ... 230
Abbildung 202: Steuerungsaufgaben Nahbereich Oberplanitz/Cainsdorf ... 233
Abbildung 203: Verkaufsfläche Potenzial Nahbereich Bockwa ... 233
Abbildung 204: Nahbereich Bockwa, fußläufige Abdeckung ... 233
Abbildung 205: Nahbereich Bockwa, Lebensmittelmarkt ... 234
Abbildung 206: Nahbereich Bockwa – Ohne Nahversorgungsfunktion ... 234
Abbildung 207: Steuerungsaufgaben Nahbereich Bockwa ... 236
Abbildung 208: Verkaufsfläche Potenzial Weitere Nahbereiche Süd ... 237
Abbildung 209: Steuerungsaufgaben Nahbereich Oberhohndorf, Hüttelsgrün, Rottmannsdorf ... 238
Abbildung 210: Verkaufsflächendichte Prognose ... 239
Abbildung 211: Städtebauliche Atypik ... 240

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

Abbildung 212: Sonderstandorte: Abgrenzungskriterien ... 252
Abbildung 213: Sonderstandortekonzept 2035 – Angestrebte Standortestruktur ... 253
Abbildung 214: Sonderstandort Pölbitz – Räumliche Abgrenzung ... 254
Abbildung 215: Sonderstandort Pölbitz Einkaufszentrum SB-Warenhaus ... 255
Abbildung 216: Sonderstandort Pölbitz Einkaufszentrum Fachmarktzeile ... 256
Abbildung 217: Sonderstandort Pölbitz Geschäftshaus ... 258
Abbildung 218: Sonderstandort Pölbitz Büro/Geschäftshaus ... 258
Abbildung 219: Sonderstandort Pölbitz Fashion-Outlet-Markt ... 259
Abbildung 220: Sonderstandort Pölbitz Möbelmarkt ... 260
Abbildung 221: Steuerungsaufgaben Sonderstandort Pölbitz ... 262
Abbildung 222: Sonderstandort Pölbitz Leipziger Straße – Räumliche Abgrenzung ... 263
Abbildung 223: Sonderstandort Pölbitz Leipziger Straße Bau-/ Gartenmarkt ... 263
Abbildung 224: Sonderstandort Pölbitz Leipziger Straße Getränkemarkt ... 264
Abbildung 225: Steuerungsaufgaben Sonderstandort Pölbitz – Leipziger Straße Nord ... 265
Abbildung 226: Sonderstandort Eckersbach – Räumliche Abgrenzung ... 266
Abbildung 227: Sonderstandort Eckersbach ... 266
Abbildung 228: Steuerungsaufgaben Sonderstandort Eckersbach - Äußere Dresdner Straße ... 268
Abbildung 229: Sonderstandort Schedewitz – Äußere Schneeberger Straße – Räumliche Abgrenzung ... 269
Abbildung 230: Sonderstandort Glück-Auf-Center Einkaufszentrum ... 270
Abbildung 231: Sonderstandort Glück-Auf-Center Möbelmarkt ... 271
Abbildung 232: Sonderstandort Glück-Auf-Center Baumarkt ... 272
Abbildung 233: Sonderstandort Glück-Auf-Center Elektromarkt ... 273
Abbildung 234: Sonderstandort Glück-Auf-Center Matratzenfachmarkt ... 274
Abbildung 235: Steuerungsaufgaben Sonderstandort Schedewitz – Äußere Schneeberger Straße ... 276
Abbildung 236: Sonderstandort Oskar-Arnold-Straße – Räumliche Abgrenzung ... 277
Abbildung 237: Sonderstandort Oskar-Arnold-Str. Möbelmarkt ... 278
Abbildung 238: Sonderstandort Oskar-Arnold-Str. Fachmärkte ... 279
Abbildung 239: Sonderstandort Oskar-Arnold-Str. Fachmärkte ... 279
Abbildung 240: Sonderstandort Oskar-Arnold-Str. Nahversorgung ... 280
Abbildung 241: Sonderstandort Oskar-Arnold-Straße Möbelmarkt ... 281
Abbildung 242: Sonderstandort Oskar-Arnold-Straße Tierfachmarkt ... 282
Abbildung 243: Sonderstandort Oskar-Arnold-Straße Schuhfachmarkt ... 282
Abbildung 244: Steuerungsaufgaben Sonderstandort Schedewitz –Oskar-Arnold-Straße ... 284
Abbildung 245: Sonderstandort Niederplanitz / Am Westsachsenstadion – Räumliche Abgrenzung ... 286
Abbildung 246: Sonderstandort Niederplanitz ... 286
Abbildung 247: Steuerungsaufgaben Sonderstandort Niederplanitz – Am Westsachsenstadion ... 288
Abbildung 248: Sonderstandort Reichenbacher Straße West – Räumliche Abgrenzung ... 289
Abbildung 249: Sonderstandort Reichenbacher Straße West ... 289
Abbildung 250: Sonderstandort Reichenbacher Straße West – aktuell Leerstand ... 290
Abbildung 251: Steuerungsaufgaben Sonderstandort Reichenbacher Straße West ... 291
Abbildung 252: Sonderstandort Marienthal Brander Weg – Räumliche Abgrenzung ... 292
Abbildung 253: Sonderstandort Marienthal Brander Weg ... 292
Abbildung 254: Steuerungsaufgaben Sonderstandort Marienthal – Brander Weg ... 293
Abbildung 255: Sonderstandort Reichenbacher Straße / Olzmannstraße – Räumliche Abgrenzung ... 294
Abbildung 256: Sonderstandort Reichenbacher Straße / Olzmannstraße ... 295
Abbildung 257: Steuerungsaufgaben Standort Reichenbacher Straße / Olzmannstraße ... 295
Abbildung 258: Öffentliche Beteiligung, Workshop ... 305
Abbildung 259: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum – Räumliche Abgrenzung ... 315
Abbildung 260: Nahversorgungskonzept 2035 – Angestrebte Standortstruktur ... 316
Abbildung 261: Sonderstandortekonzept 2035 - Angestrebte Standortstruktur ... 317

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

48. GLOSSAR

Agglomeration

Die Ballung von kleinflächigen und/oder großflächigen Einzelhandelsbetrieben an einem Standort oder im näheren räumlichen Zusammenhang, ohne dass ein funktionaler Bezug und ein gemeinsames Erscheinungsbild eindeutig wahrnehmbar sein muss - wie bei einem Einkaufszentrum.

Bedarf, aperiodisch

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

- Gesundheit & Pflege
- Bekleidung & Accessoires
- Hobby & Verschenken
- Einrichten & Ausstatten sowie
- Bauen & Möblieren

Bedarf, periodisch

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.

Bedarf, 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.

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.

Einkaufsanlass

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 6 Consilium-Einkaufsanlässe zusammenfassen:

- Periodischer Bedarf
- Gesundheit & Pflege
- Bekleidung & Accessoires
- Hobby & Verschenken
- Einrichten & Ausstatten sowie
- Bauen & Möblieren

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.

Einzelhandel im engeren Sinne

Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel und rezeptpflichtige Apothekenwaren.

Einzelhandelsbetrieb

Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher/-innen verkauft, im Unterschied zum Großhandel (Verkauf an Gewerbetreibende) sowie Versand- und Onlinehandel.

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

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

aufeinander bezogenen Ganzen werden lässt. Ein zusammenhängender Gebäudekomplex (unter einem Dach) ist nicht erforderlich (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 – 4 C 16.87).

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 ausgezeichnet.

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.

Factory-Outlet-Center (FOC) / Designer-Outlet-Center (DOC)

Sonderform des Einkaufszentrums; Betriebs- und Vertriebsform des Einzelhandels, bei der mehrere Herstellungs-(factory-)unternehmen verschiedener Art und Größe in enger räumlicher Konzentration mit einem Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation (siehe unter Einkaufszentrum) ihre hergestellten (Marken-)Artikel an einer gemeinsamen Verkaufsstätte preisreduziert Endverbrauchern anbieten; i.d.R. zentral von einer Betreibergesellschaft geplant, realisiert und verwaltet.

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.

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).

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.

Groß-, Mittel- und Kleinflächig

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

Kleinflächig: Planungsrechtlich alle Betriebsgrößen unterhalb 1.200 m² Bruttogeschoßfläche. Für die Bewertung der Einzelhandelsstruktur und Chancen der Standortprofilierung jedoch zu umfangreich. Verstanden werden daher Betriebsgrößen, die für den Fachhandel prägend sind. Dies wird mit Gutachten für den analysierten Ort jeweils ortstypisch abgeleitet; erfahrungsgemäß 80 bis 250 m² Verkaufsfläche.

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

Handelszentralität

Abbildung des Kaufkraftzuflusses. Saldo aus dem am Ort vom stationären Einzelhandel erwirtschafteten Umsatz und der handelsrelevanten Nachfrage des Ortes (Umsatz/Nachfrage x 100). Kennzahl über 100: per Saldo fließt Kaufkraft aus dem Umland dem Ort zu. Kennzahl unter 100: per Saldo ein Kaufkraftabfluss. Je höher die Kennzahl, desto zentraler ist der Ort für das Einkaufsverhalten.

Multi-Channel-Handel

Vertriebsansatz des Handels, Kunden auf mehreren Vertriebskanälen und Vertriebswegen parallel zum stationären Geschäft anzusprechen (Katalog, Webseite, mobile Apps etc.).

Nominal

Umsatz, wie er zu den aktuellen Preisen erwirtschaftet wurde; d.h. er inkludiert auch preissteigende oder preissenkende Ereignisse (z.B. Inflation). Gilt auch für Einzelhandelsausgaben, Flächenproduktivität und Kaufkraftkennziffer.

Pop-up-Store

Stationäres Ladenlokal, in dem auf begrenzte Zeit Waren, Betriebseinrichtungen oder der Betrieb selbst testweise den Kunden präsentiert wird; häufig als Entscheidungsgrundlage für einen endgültigen stationären Auftritt.

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 nachgefragt werden.

Real, preisbereinigt

Umsatz, wie er erwirtschaftet worden wäre, wenn die Preise konstant geblieben wären (z.B. Preise des Vorjahres), d.h. preisbereinigt ohne preissteigende oder preissenkende Ereignisse (z.B. Inflation). Gilt auch für Einzelhandelsausgaben, Flächenproduktivität und Kaufkraftkennziffer.

SBW – Selbstbedienungskaufhaus

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb einer Unternehmenskette (z.B. Kaufland, Globus, famila, E-Center, Rewe-Center). 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

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

m², nach Euro-Handelsinstitut mind. 4.000 m², nach Panelinstituten mind. 5.000 m².

Sortiment

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

Sortimentsbreite, Sortimentstiefe

Sortimentsbreite: Vielfalt an angebotenen Sortimenten

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

Sortiment - Hauptsortiment, Kernsortiment

Das Angebot des Einzelhandelsbetriebes in belegter Verkaufsfläche, Stückzahl und Umsatz deutlich prägende/dominierende Sortiment.

Verkaufsfläche (VK)

Alle Flächen, auf der Ware präsentiert und gekauft werden können, sowie alle vom Kunden betretbaren Flächen einschließlich Gänge, Treppen und Windfang, die Kassenzone einschließlich Durchgänge, Pack- und Entsorgungszone sowie die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht zu betretenden Flächen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse- , Fleisch- und Wursttheke etc.) einschließlich der dahinter liegenden sichtbaren Bewegungsflächen, wo das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt. Hinzu treten Aufstellfläche für Einkaufswagen und vom Kunden begehbare Flächen der Pfandrückgabe. Die räumliche Grenze der Verkaufsfläche bildet das Innere des Gebäudes, sie beginnt erst dort, wo der Kunde das Gebäude betritt. Nicht hingegen zur Verkaufsfläche zählen der außerhalb gelegene Weg zum Gebäude sowie Einrichtungen des Marktes entlang dieses Weges, wie etwa eine Einkaufswagenbox (seit BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 14.04; s.a. BVerwG, Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16) sowie Türrahmeninnenflächen vor Notausgängen (BVerwG, Beschluss vom 16.07.2019 – 4 B 9.19).

Verkaufsflächendichte

Verkaufsflächenumfang im Verhältnis zur Einwohnergröße der Stadt, sie 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.

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. Verkaufsflächenumfang ist branchenverschieden.

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.

Zentraler Versorgungsbereich

Ein städtebauliches Zentrum im Sinne von BauGB § 2 (2), § 9 (2a) und § 34 (3) sowie BauNVO § 11 (3); Merkmale sind:

- **Funktion**: Ein räumlich abgrenzbarer Bereich, dem aufgrund vorhandener oder auch erst noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Versorgungsfunktion für die Versorgung der Bevölkerung zukommt oder (erst) zukommen soll. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen. Der Begriff „zentral" ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen und kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen (u.a. BVerwG, Urteil 17.12.2009 – 4C 2.08).
- **Gewicht:** Er muss jedoch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken (u.a. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09 sowie BVerwG, Urteil 17.12.2009 – 4C 2.08).
- **Integriert:** Er setzt zudem eine integrierte Lage voraus. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen (u.a. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09 sowie BVerwG, Urteil 17.12.2009 – 4C 2.08).
- **Typen:** Innerhalb des Stadtgebietes können je nach Lage, Art und Zweckbestimmung unterschiedliche Typen von zentralen Versorgungsbereichen existieren, wie z.B. Hauptzentren (Innenstädte, gemeindliche Ortsmitten), Nebenzentren oder Grund- und Nahversorgungszentren (OVG NRW, Urteile v. 17.10.2007 – 10A 3914/04). Ebenfalls kann ein zentraler Versorgungsbereich auch in Hauptzentrum und ein oder mehrere Nebenzentren unterteilt werden (BVerwG, Beschluss 20.11.2006 – 4B 50.06).

Zentraler Versorgungsbereich - faktisch

Ein zentraler Versorgungsbereich, der aufgrund der tatsächlich vorherrschenden Gegebenheiten als solcher einzustufen ist.

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