

Einzelhandels- und Zentrenkonzept - 1. Ergänzung -

für die
Stadt Döbeln

12. Januar 2015



Große Kreisstadt Döbeln
Obermarkt 1, 04720 Döbeln
Tel: +49 3431 579 0
www.doebeln.de

Datenstand: Januar 2015

Bearbeitet durch:

Consilium GmbH
Hochwaldsteig 21, 14089 Berlin
Tel: +49 30/ 318 07 140
office@consilium-strategie.de
www.consilium-strategie.de

Projektnummer: Doebeln 0115-01

© Consilium 2015 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 in jeglicher Form ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Consilium GmbH gestattet und mit der Angabe der Originalquelle zu versehen. Sämtliche Rechte, hier insbesondere die Urheber- und Nutzungsrechte, verbleiben bei der Consilium GmbH.

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

Hinweise: Die mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept entwickelten Zielstellungen und empfohlenen Standorte für die künftige Zentrenstruktur 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, 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 widersprechen. Das Gewicht des Konzepts als abwägungsbeachtlicher Belang (§1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) fällt umso geringer aus, je häufiger und umfangreicher das Konzept bereits durchbrochen worden ist (BVerwG, Urteil vom 29. 1. 2009 - 4 C 16.07).

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufgabenstellung und Funktion des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes4

2. Stellung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept..... 5

3. Zentrenkonzept 6

 3.1 Standortkonzept..... 6

 3.2 Steuerungsziele (Handlungsschwerpunkte) 6

Zu entwickelnde Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen 11

4. Obergrenze für zentrenrelevante Sortimente..... 12

 4.1 Zentraler Versorgungsbereich..... 12

 4.2 Konzentrationsziel ›Zentrenrelevante Sortimente‹ (Ergänzung Kapitel VIII - Handlungsschwerpunkt 1)..... 13

 4.3 Obergrenze zentrenrelevante Sortimente (Ergänzung Kapitel 3.2)..... 15

5. Obergrenze für nahversorgungsrelevante Sortimente 17

 5.1 Nahversorgungskonzept 17

 5.2 Konzentrationsziel ›Nahversorgungsrelevante Sortimente‹ (Ergänzung Kapitel VIII - Handlungsschwerpunkt 1)..... 18

 5.3 Nahversorgungslagen: Obergrenze nahversorgungsrelevante Sortimente (Ergänzung Kapitel 3.2) 19

Gewerbegebiete 23

6. Werksverkauf, Handwerkerprivileg..... 24

 6.1 Handlungsschwerpunkt 3 ›zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente‹ (Ergänzung Kapitel VIII - Werksverkauf) 24

Abwägung 27

7. Abwägung unter besonderer Berücksichtigung des Eigentumsschutzes 28

Verfahren 30

8. Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB..... 31

Anhang 32

9. Handlungsschwerpunkt 1 – Neue Fassung 33

10. Sortimentsliste..... 37

11. Abbildungsverzeichnis..... 38

12. Glossar 39

1. AUFGABENSTELLUNG UND FUNKTION DES EINZELHANDELS- UND ZENTREN-KONZEPTE

Aufgabenstellung: Die Stadt Döbeln hat ihr Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Stadtratsbeschluss vom 06.06.2013 (Beschluss-Nr. 297/33/2013) im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches, gesamtstädtisches Entwicklungskonzept beschlossen und als Grundlage für die konkretisierende verbindliche Bauleitplanung bestimmt.

Bei der Umsetzung seiner Ziele im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen ergibt sich für die städtebauliche Begründung einzelner Steuerungsfestsetzungen der Bebauungspläne das Erfordernis, die Ziele und Steuerungsempfehlungen für die Nahversorgungslagen und Gewerbegebiete zu konkretisieren. Seit dem Selbstbindungsbeschluss zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 haben sich zudem für Einzelstandorte des Nahversorgungskonzeptes die Flächenanforderungen verändert (Anordnung Pfandrückgabe, großzügiger Windfang), die zu größeren Verkaufsflächen führen. Deren Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 sind zu prüfen und ggf. die daraus folgenden Steuerungsempfehlungen und Ziele zur Steuerung zu formulieren.

Mit dem vorliegenden Gutachten erfolgt die 1. Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013 mit der Aufgabenstellung, die Ziele zur Einzelhandelssteuerung und die Steuerungsempfehlungen für

- die Nahversorgungslagen des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Döbeln und
- die Gewerbegebiete (Werksverkauf, Handwerkerprivileg) zu konkretisieren und wo erforderlich zu ergänzen.

Selbstbindungsbeschluss: Die 1. Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll abschließend mit einem Selbstbindungsbeschluss verabschiedet werden, um analog dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 ebenfalls den Status gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu erlangen und damit ebenfalls als Grundlage für die rechtsverbindliche Umsetzung der Steuerungsziele durch Bebauungspläne herangezogen werden zu können.

2. STELLUNG ZUM EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT

Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013: Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln wurde mit Stadtratsbeschluss vom 06.06.2013 (Beschluss-Nr. 297/33/2013) im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches, gesamtstädtisches Entwicklungskonzept für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung beschlossen.

Ergänzend: Die vorliegende 1. Ergänzung (2015) baut auf dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln (2013) als Basiswerk auf und wird ihm als ergänzender Baustein zur Seite gestellt. Es ergänzt die Ziele und Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013 lediglich für

- die Nahversorgungslagen des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Döbeln und
- die Gewerbegebiete (Werksverkauf, Handwerkerprivileg).

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

- der vorliegenden 1. Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2015) mit seinen *ergänzenden* Zielen und Steuerungsempfehlungen zu den Nahversorgungslagen und Gewerbegebieten der Stadt Döbeln und
- dem bereits beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2013) mit seinen *bereits bestehenden* Zielstellungen und Steuerungsmaßnahmen für die Regelungsbedarfe im weiteren Stadtgebiet zusammen.

Der Verbund aller beiden Werke formuliert die künftigen Zielstellungen und daraus resultierenden Steuerungserfordernisse und bildet die von der Gesetzgebung und aktuellen Rechtsprechung geforderte qualifizierte Grundlage für die Steuerung durch die rechtsverbindliche Bauleitplanung.

3. ZENTRENKONZEPT

3.1 Standortkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 formuliert ein Zentrenkonzept, das sich aus den Standorten

- zentraler Versorgungsbereich ›Innenstadtzentrum‹
- zu entwickelnden Nahversorgungszentren (Unnaer Straße und Badische Straße) und
- Nahversorgungslagen mit Lebensmittelmärkten (wie Dresdner Straße, Schlachthofstraße u.a.) zusammensetzt.

3.2 Steuerungsziele (Handlungsschwerpunkte)

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln 2013 werden mehrere Handlungsschwerpunkte als Steuerungsziele für den Einzelhandel in der Gesamtstadt formuliert. Für die vorliegenden 1. Ergänzung sind insbesondere von Relevanz:¹

Handlungsschwerpunkt 1 – Priorität der Innenstadtentwicklung: *Für die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktionen besitzt die Innenstadt von Döbeln oberste Priorität. Eingebunden mit ihrer historischen Stadtstruktur auf der Muldeninsel nimmt sie in einem breiten Branchenspektrum die Funktion eines Hauptgeschäftszentrums wahr. Der Handel besitzt eine Schlüsselrolle für eine attraktive Innenstadt und unterstützt maßgeblich deren Perspektiven als Erlebnisraum für Einwohner und Besucher. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums ist die übergeordnete Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Döbeln, folglich sind einzelhandelsrelevante Investitionen vorrangig auf die Innenstadt zu lenken.*

Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern und im innerstädtischen Bereich zu konzentrieren ist ausgehend von den begrenzt verfügbaren örtlichen, regionalen und touristischen Nachfragepotenzialen zwingend, um auch zukünftig Kundenströme gezielt in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu lenken und somit den Einzelhandelsstandort als Hauptgeschäftszentrum zu erhalten. Alle weiteren Versorgungsfunktionen ordnen sich diesem übergeordneten Ziel unter. Dies ist für die Stärkung der Innenstadt über die stadtbildprägende Funktion des Einzelhandels und damit für deren Zukunftsfähigkeit unabdingbar. Als ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels dient dabei die ortsspezifische „Döbelner Sortimentsliste“. Potenziale in der Optimierung und Erschließung des Flächenbe-

¹ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln, Stand Mai 2013, Seiten 103ff (Textpassagen in Kursivschrift vollständig übernommen)

standes (u.a. Rathaus-Passage, Parkhaus-Passage) sollen zu dessen Stärkung beitragen.

Handlungsschwerpunkt 2 - Wechselwirkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt mit dem Ergänzungsstandort „Gewerbegebiet Döbeln-Ost“: Der Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Döbeln-Ost erfüllt gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen für das Mittelzentrum Döbeln und greift vorrangig jene Entwicklungsperspektiven auf, die im zentralen Versorgungsbereich räumlich und funktional nicht umsetzbar sind.

Er ist folglich im Bestand zu sichern, eine Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen ist im Rahmen zukünftiger planungsrechtlicher Festsetzungen und der Einbindung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept möglich. Für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gilt dies aber nur im Rahmen des neu festzusetzenden Flächenbestandes (zukünftiges Planungsrecht), selbst bei Angebotsveränderungen innerhalb dieses Flächenbestandes gilt dies nur unter der Voraussetzung, dass die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsperspektiven des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nicht beschnitten werden.

Handlungsschwerpunkt 3 - Ansiedlung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente: Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, ab einer Größenordnung von 100 m² Verkaufsfläche, sollen zukünftig in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, zu entwickelnder Nahversorgungszentren, der Nahversorgungslagen und den planungsrechtlichen Festsetzungen für Ergänzungsstandorte ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche je Einzelanbieter unter 100 m² liegt.

Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Döbeln. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² sind als tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, als typische Art von „Döbelner Nachbarschaftsläden“ zu charakterisieren. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp findet sich gesamtstädtisch i.d.R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld und ist eingebunden in das urbane Leben. In dieser Funktion bieten sie ein breites Angebotsprofil mit einem Mix vorrangig an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst). Sie sind häufig unmittelbar in Wohngebäuden integriert, ihre Einbindung in das unmittelbare Wohnumfeld zielt auf eine verbrauchernahe Versorgung. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp unterstützt die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld, besitzt aber keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Döbeln. Vom Döbelner Nachbarschaftsladen gehen keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aus.

Einzelanbieter mit Verkaufsflächen ab 100 m² sind dagegen innerhalb der Einzelhandelsstruktur der Stadt Döbeln bereits als strukturprägende Anbieter, also als attraktive Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt anzusehen.

Lediglich 32,1% aller Einzelhandelsbetriebe (72 Einzelhandelsbetriebe zum Stand Mai 2012) in Döbeln verfügen über eine Verkaufsfläche ab 100 m². Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt verfügen 30,4% (38 Anbieter zum Stand Mai 2012) der aktuell ansässigen Betriebe über eine Verkaufsfläche ab 100 m², folglich sind mehr als die Hälfte (ca. 53%) aller strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe bereits im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ansässig. Weitere Standortschwerpunkte der strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe sind die Nahversorgungslagen und die ausgewiesenen Ergänzungsstandorte. Lediglich 8 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche ab 100 m² (davon 5 Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment) befinden sich in sonstigen Streulagen im Stadtgebiet. Außerhalb der abgegrenzten Standortstrukturen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind i.d.R. nur Döbelner Nachbarschaftsläden ansässig (86% aller Einzelhandelsbetriebe an sonstigen Standorten im Stadtgebiet).

Folglich können bereits große Fachgeschäfte mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zu erheblichen Wettbewerbseinflüssen führen und sind dementsprechend prioritär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, für nahversorgungsrelevante Sortimente auch in den Nahversorgungslagen, anzusiedeln. Angebotskonzepte größerer Fachgeschäftseinheiten in wichtigen innerstädtischen Leitbranchen sind zugleich als wesentliche Entwicklungschance des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt von Döbeln einzustufen.

Handlungsschwerpunkt 4 - Nahversorgungslagen: *Die Nahversorgungslagen ergänzen den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zur Sicherung einer möglichst flächendeckend, fußläufig erreichbaren Nahversorgung im Stadtgebiet. Deren Angebotsstrukturen sind vorrangig auf nahversorgungsrelevante Sortimente auszurichten. In Wohnlagen ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit für Nahversorgungslagen werden kleinteilige Nahversorgungslösungen angestrebt.*

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung, die aufgrund der Stadtstruktur von Döbeln sehr differenzierte Anforderungen stellt. Mit der Aufnahme der Nahversorgungslagen in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln wird ihre funktionale Bedeutung für die wohnortnahe Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar fixiert.

Nahversorgungslagen sind definiert als Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten, einschließlich von Filialen des Lebensmittelhandwerkes im Eingangsbereich. Deren Größendimensionierung orientiert sich an den standortspezifischen Versorgungsfunktionen.

Eine Ergänzung durch Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist möglich, soweit diese ausschließlich auf die unmittelbare Nahversorgungsfunktion abzielen und nicht die Ausstrahlungskraft des Gesamtstandortes wesentlich erhöhen.

Eine Weiterentwicklung und Neuausweisung von Nahversorgungslagen ist prinzipiell denkbar wenn diese:

- *eine eigenständige Nahversorgungsfunktion innerhalb eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes übernehmen,*
- *eine integrierte Lage mit fußläufiger Nahversorgung als maßgebliches Einzugsgebiet aufweisen,*
- *eine gute Erreichbarkeit aus dem jeweiligen Nahversorgungs Umfeld sichern (zentrale Lage innerhalb des relevanten Stadtgebietes) und*
- *zu keinen negativen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und anderer Nahversorgungslagen in Döbeln führen.*

Aufgrund des erwarteten Bevölkerungs- und Nachfragerückganges ergibt sich jedoch außerhalb der aufgezeigten Nahversorgungslagen und potenziellen Entwicklungsperspektiven des Sternplatzes mittelfristig kein Bedarf an zusätzlichen Standorten. In kleineren Stadtteilen und Wohngebietslagen kann durch Nahversorgungslagen keine flächendeckend fußläufige Grundversorgung gesichert werden. Folglich unterstützt die Stadt Döbeln auch gezielt die Integration kleinteiliger Nahversorgungslösungen in weiteren Wohngebieten.

Handlungsschwerpunkt 5 - Neuansiedlungen sowie die Erweiterung und Sortimentsveränderungen bestehender Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten: *Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Döbeln einzubinden. Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Grundversorgung sind zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente zu begrenzen. Folgende Regelungen werden empfohlen:*

- *Die Sortimente des Einzelhandelsbetriebs sind gemäß der „Döbelner Sortimentsliste“ zu mindestens 90% als nicht-zentrenrelevant einzustufen.*
- *Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente überschreitet somit 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht und je Einzelsortiment wird die Verkaufsfläche auf 100 m² begrenzt*
- *und der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches verbunden ist.*

Handlungsschwerpunkt 6 - Planungsrechtliche Absicherung der Ergänzungsstandorte: *In den bestehenden Ergänzungsstandorten werden zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abgesichert, welche sich an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes orientieren sollten.*

Dies betrifft das Gewerbegebiet Döbeln-Ost, in welchem maximal der gegenwärtige Bestand an nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel festzuschreiben ist, also zukünftig Flächenerweiterungen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auszuschließen sind.

Für die Ergänzungsstandorte Harthaer Straße und Hainstraße sind die bestehenden Fachmarktkonzepte mit restriktiver Begrenzung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente planungsrechtlich abzusichern.

Die Zentrenrelevanz und Nahversorgungsrelevanz der einzelnen Sortimente bestimmt sich anhand der Sortimentsliste für die Stadt Döbeln („Döbelner Sortimentsliste“) gemäß Einzelhandelskonzept 2013 (siehe Kapitel 9).

ZU ENTWICKELNDE NAHVERSORGUNGSZENTREN UND NAHVERSORGUNGSLAGEN

4. OBERGRENZE FÜR ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE

4.1 Zentraler Versorgungsbereich

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 erfolgt eine räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ›Innenstadtzentrum‹, auf den sich die Konzentrationsziele für die zentrenrelevanten Sortimente zugunsten seiner Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung beziehen.

Abgrenzung: Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Döbeln konzentriert sich „...überwiegend auf die Muldeninsel und wird von zwei Flussarmen der Freiberger Mulde umschlossen. Den nördlichen Bereich begrenzt die Ritterstraße, die in Ost-West-Richtung verläuft. Die Kleine Kirchgasse bildet den östlichen Verlauf ab. Der Verbrauchermarktstandort zwischen Muldearm und Schillerstraße, betrieben von der Fa. Kaufland, bildet die südliche Begrenzung. Der westliche Bereich umschließt Teile der Bahnhofstraße und Rosa-Luxemburg-Straße“.²

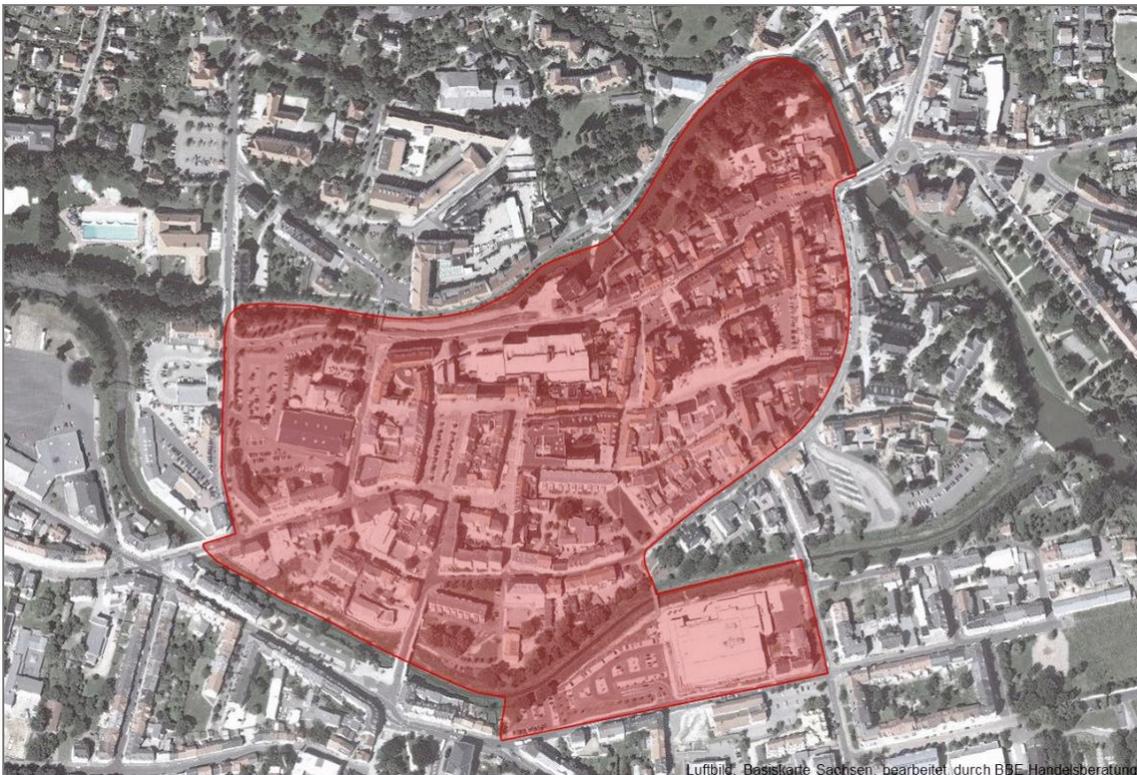


Abbildung 1: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum
Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Döbeln 2013, Seite 64

² Einzelhandels- und Zentrenkonzept Döbeln 2013, Seite 64

4.2 Konzentrationsziel ›Zentrenrelevante Sortimente‹ (Ergänzung Kapitel VIII - Handlungsschwerpunkt 1)

Aktuelles Konzentrationsziel Zentrenrelevante Sortimente 2013: Mit dem Steuerungsziel ›Handlungsschwerpunkt 1 Priorität der Innenstadtentwicklung‹ wird mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 das Konzentrationsziel für die zentrenrelevante Sortimente bereits für Ansiedlungen formuliert. „... *Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern und im innerstädtischen Bereich zu konzentrieren ist ausgehend von den begrenzt verfügbaren örtlichen, regionalen und touristischen Nachfragepotenzialen zwingend, um auch zukünftig Kundenströme gezielt in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu lenken und somit den Einzelhandelsstandort als Hauptgeschäftszentrum zu erhalten. Alle weiteren Versorgungsfunktionen ordnen sich diesem übergeordneten Ziel unter...*“³

Ergänzung: Zusätzlich zur Ansiedlung sind auch die Erweiterung von Bestandsbetrieben außerhalb des Innenstadtzentrums sowie die Verlagerung zentrenrelevanter Anbieter aus dem Innenstadtzentrum in das Konzentrationsziel aufzunehmen, da diese Entwicklungen ebenfalls die Ziele zur Erhaltung, Stärkung und weiteren Entwicklung des Innenstadtzentrums konterkarieren.

Der mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierte Handlungsschwerpunkt 1 wird daher wie folgt ergänzt:

Ergänzung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013: Kapitel VIII - Handlungsschwerpunkt 1 Seite 103

Konzentrationsziel Zentrenrelevante Sortimente: Zentrenrelevante Sortiment sind grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ 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.

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. Der Pool an zentrenrelevanten Sortimenten ist daher in aller Konsequenz im Innenstadtzentrum zu konzentrieren, damit sich dort sowohl ein entsprechendes Anbieterge-

³ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln, Stand Mai 2013, Seiten 103f.

wicht als auch ein attraktiver Branchen- und Sortimentemix entwickelt und hiermit verbunden auch für den Kunden attraktive Einkaufssynergien herausbilden.

Eine Zunahme zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des Innenstadtzentrums gefährden dessen Erhalt, Stärkung und weitere Entwicklung, da

- das begrenzt verfügbare örtliche, regionale und touristische Nachfragepotenzial sowie die zukünftig rückläufige Einwohnerentwicklung nur noch begrenzte warengruppenspezifische Entwicklungspotenziale für die Bestandsbetriebe oder Ansiedlungspotenziale für zusätzliche Betriebe im Innenstadtzentrum ermöglicht.
- für den kleinteiligen Fachhandel bei einer Zunahme des Wettbewerbs mit Anbietern außerhalb des Innenstadtzentrums die bereits ohnehin geringen Spielräume für eine erfolgreiche Marktpositionierung erneut spürbar eingrenzt werden würden und sich diese Situation mit der zukünftig rückläufigen Nachfrage noch verschärfen wird.
- Alleinstellungsmerkmale einzelner zentrenrelevanter Sortimente des Innenstadtzentrums gefährdet und damit verbunden deren Magnetfunktion für das Innenstadtzentrum aufgehoben oder geschwächt werden würden.
- Kaufkraftabflüsse, die bislang von Standorten außerhalb des Innenstadtzentrums und der Stadt gebunden werden, nicht zusätzlich verstärkt, sondern möglichst durch eine verstärkte Konzentration zentrenrelevanter Sortimente im 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.



Abbildung 2: Innenstadtzentrum
Quelle: Consilium GmbH

Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches ist angesichts der begrenzt verfügbaren örtlichen, regionalen und touristischen Nachfragepotenziale sowie mit Blick auf die zukünftig rückläufige Einwohnerentwicklung zunehmend anfällig gegenüber

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

da hiermit Umsatzzulenkungen zulasten des Innenstadtzentrums verbunden sind, aus denen Verdrängungseffekte resultieren können.

Für Lebensmittelmärkte außerhalb des Innenstadtzentrums tritt hinzu, dass sie zentrenrelevante Sortimente als (teils umfangreiches) Randsortiment führen. Im Innenstadtzentrum agieren die Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten wiederum häufig auf kleinen Verkaufsflächengrößen, so dass es von besonderer Bedeutung ist, für die zentrenrelevanten Randsortimente der Lebensmittelmärkte keine zusätzlichen Verkaufsflächen und zusätzlichen Erweiterungen bei den zentrenrelevanten Sortimenten zuzulassen.

Ausnahmefall: Außerhalb dieser Lagen ist im weiteren Stadtgebiet der Ausbau zentrenrelevanter Sortimente nur im Ausnahmefall zulässig, wenn es sich um

- **nicht-strukturprägende Anbieter**, d.h. mit einer Verkaufsfläche unter 100 m² (siehe Kapitel 3.2 unter Handlungsschwerpunkt 3) oder
- einen **Werksverkauf im Gewerbegebiet** gemäß den Zielstellungen des Kapitels 6.1 handelt.

4.3 Obergrenze zentrenrelevante Sortimente (Ergänzung Kapitel 3.2)

Zielstellung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013: Nach den Steuerungszielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013 sind die zentrenrelevanten Sortimente auf das Innenstadtzentrum zu konzentrieren (Handlungsschwerpunkt 1; siehe Kapitel 3.2 und 4.2). Für die zu entwickelnden Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen wird daher ausnahmslos eine strikte Festschreibung des Bestandes an zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen.

Ergänzung: Die Betreiber sehen mit ihren verschiedenen Konzepten unterschiedliche Verkaufsflächenvolumen bei den zentrenrelevanten Sortimenten vor. Um die Eingriffe in die Nutzung des Eigentums möglichst gering zu halten, ist es das Ziel, nach einem etwaigen Rückzug des aktuellen Betreibers auch die Nachnutzung durch Nachfolgebetreiber zu ermöglichen. Da die Betreiber mit ihren verschiedenen Konzepten unterschiedliche Verkaufsflächenvolumen bei den zentrenrelevanten Sortimenten vorsehen, ist eine betreiberunabhängige Obergrenze zu bestimmen, so dass Betreiberwechsel möglich bleiben und der Standort gemäß den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013 dauerhaft als Nahversorgungslage erhalten bleibt. Nach der aktuellen Rechtsprechung ist diese aus der Ortstypik abzuleiten.

Mit der 1. Ergänzung werden die Zielstellungen hinsichtlich der Obergrenzen der zentrenrelevanten Sortimente für die zu entwickelnden Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen präzisiert.

Ergänzung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013: Kapitel 3.2 – Nahversorgungslagen, Seiten 70ff.

Obergrenze zentrenrelevante Sortimente: Die Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Sortimente leitet sich aus dem Bestand der in den zu entwickelnden Nahversorgungszentren und den Nahversorgungslagen ansässigen sieben Lebensmittel-Discountern und dem einzelnen Supermarkt ab. Bei diesen fällt der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente aufgrund der verschiedenen Vertriebskonzepte unterschiedlich umfangreich aus und umfasst eine Verkaufsfläche von 30 und 90 m². Grundlage hierfür war die Bestanderhebung in den Monaten Dezember 2014 und Januar 2015. Die für Betreiberwechsel zu berücksichtigende ortsspezifische Obergrenze bei den zentrenrelevanten Sortimenten beträgt in Döbeln danach 90 m² Verkaufsfläche.

5. OBERGRENZE FÜR NAHVERSORGUNGSRELEVANTE SORTIMENTE

5.1 Nahversorgungskonzept

Künftige Standorte: Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013 wird für die künftige Nahversorgung Döbelns ein Nahversorgungskonzept vorgelegt, das die folgenden Standorte umfasst:

- **Innenstadtzentrum**
- **Nahversorgungszentren** (zu entwickeln): Unnaer Straße und Badische Straße
- **Nahversorgungslagen:** Dresdener Straße, Schlachthofstraße, Grimmaische Straße, Schillerstraße, Mastener Straße und Sternplatz (Potenzial).

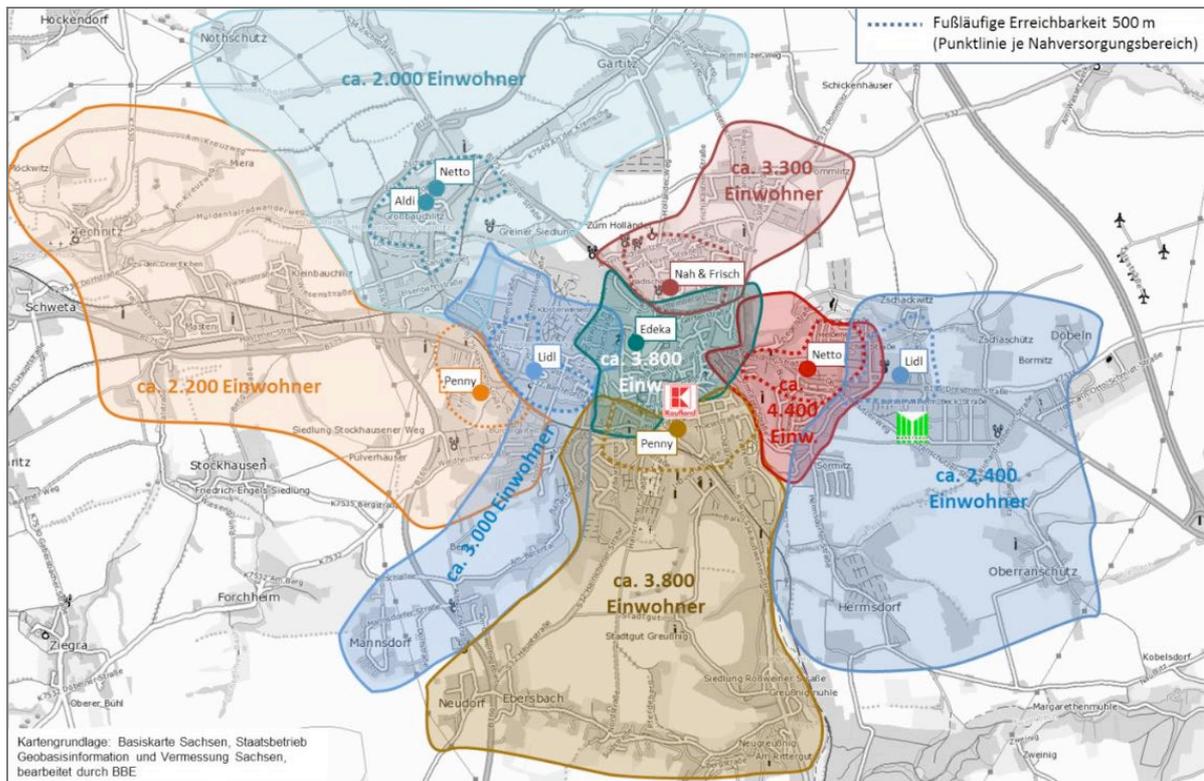


Abbildung 3: Nahversorgungsstruktur Bestand
 Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Döbeln 2013, Seite 58

5.2 Konzentrationsziel ›Nahversorgungsrelevante Sortimente‹ (Ergänzung Kapitel VIII - Handlungsschwerpunkt 1)

Zielstellung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013: Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 werden an verschiedenen Stellen des Konzeptes die Zielstellungen für die nahversorgungsrelevanten Sortimente bestimmt, wie etwa unter den Handlungsgrundsätzen 1, 3 und 4 oder unter der Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Diese münden in der Zusammenschau in eine Konzentration auf das Innenstadtzentrum, die zu entwickelnden Nahversorgungszentren und auf die Nahversorgungslagen.

Ergänzung: Für die Umsetzung des Konzentrationsziels im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden mit der vorliegenden 1. Ergänzung die einzelnen Zielstellungen zusammenfassend als Konzentrationsziel ›Nahversorgungsrelevante Sortimente‹ formuliert.

Ergänzung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013: Kapitel VIII - Handlungsschwerpunkt 1 Seite 103

Konzentrationsziel ›Nahversorgungsrelevante Sortimente‹: Nahversorgungsrelevante Sortimente sind im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ sowie an den zu entwickelnden Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen zu konzentrieren (Konzentrationsziel). Außerhalb dieser Standorte sind sowohl die Ansiedlung neuer Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als auch die Erweiterung von Bestandsbetrieben sowie Verkaufsflächenbereitstellungen für die Verlagerung solcher Anbieter aus dem Innenstadtzentrum auszuschließen.

Die Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Mit dem demographischen Wandel wächst zudem der Anteil älterer Bevölkerungsteile, die an einer wohnortnahen Versorgung nicht nur aus sozialen Beweggründen (Kontakte, persönliche Beratung/Betreuung im Laden) interessiert, sondern aufgrund ihrer rückläufigen Mobilität auf diese auch zunehmend angewiesen sind. Auch bei jungen Familien kommt mit ihrem zunehmend engen Zeitbudget der wohnortnahen Versorgung eine besondere Bedeutung zu. Hinzu tritt eine zunehmende Sensibilisierung der Bevölkerung für Umweltbelastungen und steigende Kosten des motorisierten Individualverkehrs, die dazu beiträgt, dass immer häufiger „unnötige Fahrten“ vermieden werden und Standorte mit günstigem Zeit-Wege-Aufwand bevorzugt werden.⁴

⁴ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln, Stand Mai 2013, Seiten 49 60, 97

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird es daher erforderlich, nahversorgungsrelevante Sortimente konsequent auf solche Nahversorgungsstandorte zu konzentrieren, die eine Versorgung wohnortnah sicherstellen. Nahversorgungsstandorte sollten nach den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013 vom Wohnort aus in einer fußläufigen Entfernung von 500 Metern erreichbar sein.⁵ Für die Konzentration haben der zentrale zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ sowie die zu entwickelnden Nahversorgungszentren und die Nahversorgungsanlagen oberste Priorität. Deren Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung hat Vorrang vor allen anderen Standorten des Stadtgebietes.

Ausnahmefall: Außerhalb dieser Lagen ist im weiteren Stadtgebiet der Ausbau nahversorgungsrelevanter Sortimente nur im Ausnahmefall zulässig, wenn es sich um

- **nicht-strukturprägende Anbieter**, d.h. mit einer Verkaufsfläche unter 100 m² (siehe Kapitel 3.2 unter Handlungsschwerpunkt 3) oder
- einen **Werkverkauf im Gewerbegebiet** gemäß den Zielstellungen des Kapitels 6.1 handelt.

5.3 Nahversorgungsanlagen: Obergrenze nahversorgungsrelevante Sortimente (Ergänzung Kapitel 3.2)

Zielstellung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013: Nach den Steuerungszielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013 sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente auf das Innenstadtzentrum, auf die zu erweiternden Nahversorgungszentren und die Nahversorgungsanlagen zu konzentrieren (Handlungsschwerpunkt 1 in ergänzter Fassung; siehe Kapitel 5.2).

Ein Erweiterungspotenzial wird mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 für die Nahversorgungsanlagen Mastener Straße und Sternplatz (Potenzial) sowie für die zu entwickelnden Nahversorgungszentren Unnaer Straße und Badische Straße gesehen.

Eine Bestandsfestschreibung empfiehlt das Konzept 2013 dagegen für die Nahversorgungsanlagen:

- Dresdener Straße
- Schlachthofstraße



Abbildung 4: Schillerstraße - Penny
Quelle: Consilium GmbH



Abbildung 5: Grimmaische Straße Aldi
Quelle: Consilium GmbH

⁵ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln, Stand Mai 2013, Seiten 49

- Schillerstraße
- Grimmaische Straße (beide Lebensmittelmarktstandorte).

Ergänzung: Die strikte Festschreibung des Bestandes für diese vier Nahversorgungslagen umfasst die Gesamtverkaufsfläche und damit eine zu begründende Einschränkung der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Diese wird mit der 1. Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wie folgt vorgenommen:



Abbildung 6: Grimmaische Straße Netto Marken-Discount
Quelle: Consilium GmbH

Ergänzung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013: Kapitel 3.2 – Nahversorgungslagen, Seiten 70ff.

Obergrenze: Trotz der hervorgehobenen Bedeutung der Nahversorgungslagen für die Nahversorgung ist für die nahversorgungsrelevanten Sortimente ebenfalls eine Obergrenze festzulegen. Dies wird aus den drei städtebaulichen Erwägungen heraus erforderlich:

- Zum Ersten soll das Innenstadtzentrum in seiner hervorgehobenen Versorgungsfunktion für die Stadt als zentraler Versorgungsbereich gestärkt und weiter entwickelt werden. Hierfür gilt es, den Erhalt und die weitere Entwicklungsfähigkeit der beiden Großflächenstandorte (Kaufland, Edeka) als wesentliche Magneten des Innenstadtzentrums nicht zu konterkarieren. Dies liegt wiederum in den ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begründet, die durch eine hohe Verkaufsflächendichte und einen überdurchschnittlichen Betreiberbesatz außerhalb des Innenstadtzentrums (Nahversorgungslagen und zu entwickelnde Nahversorgungszentren) gekennzeichnet ist, und künftig durch eine rückläufige Nachfrage geprägt sein werden, mit denen sich der Druck auf die Lebensmittelstandorte und damit auch auf diese Magneten deutlich verschärfen wird. Der Erhalt und die weitere Entwicklungsfähigkeit der beiden Großflächenstandorte des Innenstadtzentrums hat Vorrang vor der marktgerechten Entwicklung der zu entwickelnden Nahversorgungszentren oder den Nahversorgungslagen im weiteren Stadtgebiet.
- Zum Zweiten soll für das Innenstadtzentrum vermieden werden, dass sich ein weiteres „Lebensmittel-Schwergewicht“ im Stadtgebiet etabliert, gegenüber dem sich die Großflächenbetreiber des Innenstadtzentrums zusätzlich behaupten müssen. Ziel ist es, Funktionsverluste für das Innenstadtzentrum auszuschließen.
- Zum Dritten dient die Obergrenzenfestlegung dem Ziel, die weiteren Nahversorgungslagen und zu entwickelnden Nahversorgungszentren zu erhalten bzw. deren weitere Entwicklungsfähigkeit nicht zu konterkarieren. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die zu erweiternden Nahversorgungszentren (Unnaer Straße und Badische Straße) und Nahversorgungslagen mit Entwicklungspotenzial (Mastener Straße und Sternplatz). De-

ren Entwicklung würde mit einem Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente an den weiteren Nahversorgungslagen aufgrund der damit verbundenen Umverteilungslasten deutlich erschwert oder gar unmöglich werden. Dies würde einerseits aus der räumlichen Nähe zu den weiteren Nahversorgungslagen bzw. den damit verbundenen Überschneidungen der Einzugsgebiete und andererseits aus den begrenzt verfügbaren Nachfragepotenzialen sowie der zukünftig rückläufigen Einwohnerentwicklung resultieren, welche die Entwicklungsspielräume künftig nochmals deutlich eingrenzen werden.

Schlachthofstraße und Dresdener Straße: Obergrenze

Für die beiden Nahversorgungslagen Schlachthofstraße und Dresdener Straße wird mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 eine strikte Festschreibung der Gesamtverkaufsfläche empfohlen. Die Prüfung der Standortverträglichkeit basiert für beide Standorte auf einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.000 m² (993 bzw. 994 m²).⁶

Ergänzung: Die modernen Betriebskonzepte der Lebensmittel-Discounter sehen derzeit einen Pfandrückgaberaum mit unmittelbarer Zugänglichkeit vom Verkaufsraum aus vor. Die vom Kunden begehbare Fläche des Pfandrückgaberaumes ist nach aktueller Rechtsprechung der Verkaufsfläche hinzuzurechnen und erhöht damit die Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes. Mit dieser Neuordnung tritt für beide Standorte eine großzügigere Ausgestaltung des Windfanges (Ein-/Ausgang) hinzu, dessen Flächen ebenfalls als Verkaufsfläche in Ansatz zu bringen sind. In der Zusammenschau erhöht sich die Gesamtverkaufsfläche bei beiden Standorten auf rund 1.050 m².

Mit der vorliegenden 1. Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden für beide Standorte die mit einer Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche verbundenen Folgewirkungen für die weiteren Standorte des Zentrenkonzeptes sowie die Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013 bewertet.



Abbildung 7: Schlachthofstraße Lidl
Quelle: Consilium GmbH



Abbildung 8: Dresdener Straße Lidl
Quelle: Consilium GmbH

⁶ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln, Stand Mai 2013, Seiten 59, 71ff.

Erweiterung unkritisch: Die Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche um rund 50 m² auf rund 1.050 m² ergibt sich aus der Erweiterung funktionaler Verkehrsflächen (Pfandrückgaberaum, Windfang). Beide Standort werden mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 als zu erhaltende Nahversorgungslagen bestimmt. Dies schließt funktionsfähige Betriebskonzepte mit ein. Mit der Erweiterung der Verkehrsflächen ist zwar eine funktionale Aufwertung des Betriebskonzeptes verbunden, allerdings bleibt die Erweiterung mit lediglich 50 m² im Rahmen der Bagatellgrenze. Nennenswerte Sortimentsaufstockungen bei den zu steuernden zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind bei dieser Flächengröße im Allgemeinen und mit Blick auf die für eine Kundenbewegung frei zuhaltenden Verkehrsflächen im Besonderen auszuschließen, so dass damit verbundene Umverteilungseffekte unterhalb der gutachterlichen Nachweisbarkeit verbleiben. Negative Folgewirkungen zulasten des Innenstadtzentrums, der zu entwickelnden Nahversorgungszentren und weiteren Nahversorgungslagen können daher mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die beabsichtigte Erweiterung ist für beide Nahversorgungslagen mit dem Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013 vereinbar.

GEWERBEGEBIETE

6. WERKSVERKAUF, HANDWERKERPRIVILEG

6.1 Handlungsschwerpunkt 3 ›zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente‹ (Ergänzung Kapitel VIII - Werksverkauf)

Zielstellung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013: Nach den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013 sind Anbieter mit einem zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb des Innenstadtzentrums, den zu entwickelnden Nahversorgungszentren, Nahversorgungslagen und Ergänzungsstandorten bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zulässig (Handlungsschwerpunkt 3).



Abbildung 9: Gewerbegebiet Dresdener Straße
Quelle: Consilium GmbH

Ergänzung: Die Gewerbegebiete der Stadt sollen jedoch vorrangig den Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetrieben vorbehalten bleiben. Mit der vorliegenden 1. Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten, in denen ein Steuerungsbedarf etwa hinsichtlich der Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetriebe in Form des Werksverkaufs besteht, konkretisiert.

Ergänzung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013: Kapitel VIII - Handlungsschwerpunkt 3 Seite 104 (Neu)

Zielstellung: Die Gewerbegebiete der Stadt sollen vorrangig den Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetrieben vorbehalten bleiben, um

- ausreichende Grundstücksflächen für die weiteren Nutzungsarten eines Gewerbegebietes, insbesondere für Handwerkerbetriebe, produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe, erhalten und sichern zu können (Verbrauch von Gewerbeflächen eindämmen) und
- preisgünstige Grundstücksflächen für solche Handwerkerbetriebe, produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe 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).

Die Gewerbegebiete kommen für Einzelhandelsbetreiber häufig als potentielle Einzelhandelsstandorte in Frage, wenn sie etwa eine Lagegunst an einer stark frequentierten Verkehrsstrasse aufweisen. Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um Standortlagen, die in

keinem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich, mit den zu entwickelnden Nahversorgungszentren oder mit den Nahversorgungslagen stehen. Nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes sollen zudem zentrenrelevante Sortimente künftig im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ konzentriert und nahversorgungsrelevante Sortimente im Innenstadtzentrum sowie an den zu entwickelnden Nahversorgungszentren und den Nahversorgungslagen konzentriert werden.

Ausnahmen: Andererseits sollen zugunsten der angestrebten Neuansiedlung und zugunsten der Entwicklung bereits ansässiger Gewerbebetriebe zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente für denjenigen Fall zulässig sein, wenn es sich um eine an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstelle handelt, die einem Handwerks-, Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb zugehörig ist (sogenannter Werks-/Betriebsverkauf bzw. Handwerkerprivileg). Gewerbetreibenden soll hiermit die Option eingeräumt werden, ihre Produkte am Ort ihrer Entstehung in geringfügigem Umfang auch an Endverbraucher zu verkaufen. Für verschiedene Gewerbebetriebssparten handelt es sich zudem um einen notwendigen Bestandteil der betrieblichen Positionierung, der die Standortentscheidung für eine Neuansiedlung oder Verlagerung beeinflusst. Es handelt sich mit Blick auf die grundsätzliche Zielstellung für die Gewerbegebiete lediglich um eine Ausnahmeregelung.

Werksverkauf: Ein Werks-/Betriebsverkauf ist daher nur dann zulässig, wenn alle nachfolgenden Kriterien erfüllt werden:

| Ein Werks-/Betriebsverkauf ist grundsätzlich nur dann zulässig, wenn... | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ das Angebot am Ort des Hauptbetriebes hergestellt, verarbeitet und/oder repariert wird und ▪ eine deutliche umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebotsstruktur |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ eine deutliche flächenmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und ▪ eine direkte räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb erfolgt und ▪ die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang steht und | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauliche Voraussetzungen |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 100 m² für zentrenrelevante Sortimente/Dienstleistungen und ▪ eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 100 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente/Dienstleistungen nicht überschritten wird. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkaufsflächenobergrenzen; Beeinträchtigerungsverbot |

Abbildung 10: Werks-/Betriebsverkauf: Ausnahmekriterien
Quelle: Consilium GmbH

Die Verkaufsflächenobergrenzen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente/Dienstleistungen ergeben sich aus den ortsüblichen Besonderheiten:

- Die **Obergrenze von 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb für zentrenrelevante** Sortimente erfolgt mit Blick auf den besonderen Schutzstatus des zentralen Versorgungsbereichs

ches „Innenstadt“. Einzelanbieter mit zentrenrelevantem Hauptsortiment von mehr als 100 m² Verkaufsflächen sind in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Döbeln bereits als strukturprägende Anbieter (attraktive Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt) anzusehen. Folglich können solche Fachgeschäfte zu erheblichen Wettbewerbseinflüssen führen und sind dementsprechend prioritär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt anzusiedeln. Weitere Erläuterungen zur Ableitung und Notwendigkeit der Obergrenze siehe unter Steuerungsziel ›Handlungsschwerpunkt 3‹ (Kapitel 3.2).

- Die **Obergrenze von 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb für nahversorgungsrelevante** Sortimente erschließt sich ebenfalls aus der Einzelhandelsstruktur der Stadt Döbeln, in der bereits Einzelanbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment von mehr als 100 m² Verkaufsflächen als strukturprägende Anbieter (attraktive Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt) einzustufen sind. Auch solche Fachgeschäfte führen zu erheblichen Wettbewerbseinflüssen und sind dementsprechend prioritär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, den zu entwickelnden Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen anzusiedeln. Weitere Erläuterungen zur Ableitung und Notwendigkeit der Obergrenze siehe unter Steuerungsziel ›Handlungsschwerpunkt 3‹ (Kapitel 3.2).

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

ABWÄGUNG

7. ABWÄGUNG UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DES EIGENTUMSSCHUTZES

Städtebauliches Ziel: Die mit den Steuerungsempfehlungen verbundenen Einschränkungen in den besonderen verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz werden nach Abwägung und mit Blick auf die vorstehend erläuterten Zielstellungen bewusst in Kauf genommen. Bei der Erhaltung und Entwicklung des Innenstadtzentrums und von Nahversorgungszentren einerseits und den Nahversorgungslagen andererseits handelt es sich um ein gerechtfertigtes städtebauliches Ziel:

- Die Erhaltung und Entwicklung des Innenstadtzentrums und der angestrebten 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 Stadtgebietes einzuräumen.
- Gleiches gilt für die Nahversorgungslagen gegenüber den Standorten des weiteren Stadtgebietes, wie etwa Ergänzungsstandorte oder Standorte ohne Nahversorgungsfunktion. 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 (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

Verwertungsmöglichkeiten: Für die Einzelhandelsstandorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ werden in die Abwägung zudem die weiteren Verwertungsmöglichkeiten des Eigentums eingestellt:

- Dem Eigentümer bleiben weiterhin verschiedene Nutzungsmöglichkeiten offen, wie
 - Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem vorgegebenen Rahmen der Festsetzungen,
 - Einzelhandelsnutzungen mit „unkritischen“ nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten,
 - weitere Nutzungsarten außerhalb des Einzelhandels entsprechend des Baugebietstypus gemäß BauNVO sowie
 - nicht-gewerbliche Nutzungen gemäß des Baugebietstypus der BauNVO sowie in den bereits gewerblich geprägten Teilbereichen die zukünftige gewerbliche Nutzung.

Eine Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nur eine denkbare, wenn auch eine besonders rentable Art der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung. Die Stadt ist jedoch nicht gehalten, den Eigentümern die ertragreichsten potenziellen Nutzungsmöglichkeiten selbst dann zu belassen, wenn entgegenstehenden städtebaulichen Belangen, wie hier der Erhaltung und Entwicklung des Innenstadtzentrums, der zu entwickelnden Nahversorgungszentren und der Nahversorgungslagen, ein beachtliches Gewicht zukommt (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09).

- Für die zu entwickelnden Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen werden für die nahversorgungsrelevanten Sortimente mit Blick auf den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit solch Verkaufsflächenobergrenzen vorgesehen, die marktübliche und auf die reine Nahversorgungsfunktion abgestimmte Betriebskonzepte ermöglichen.
- Die gegenwärtig ansässigen Bestandsbetriebe genießen grundsätzlich Bestandsschutz, sofern ihre Nutzung im Einklang mit der Baugenehmigung steht. Erst bei ihrer Veränderung werden diese Betriebe in ihrem ausgeübten Gewerbebetrieb eingeschränkt, und dieses auch nur dann, wenn die Obergrenzen der Festsetzungen überschritten werden. Hier von ausgenommen sind unzulässigerweise realisierte Nutzungen, die durch die Baugenehmigung nicht gedeckt sind.
- Eine Umorganisation der bestehenden Betriebsteile bleibt weiterhin innerhalb der festgesetzten Obergrenzen möglich.
- Die Festsetzungen gelten auch für jedwede künftige Verwertung der Immobilie und schließt insoweit auch die Nachfolgenutzung mit ein. Auch diese ist im Rahmen der festgesetzten Obergrenzen weiterhin zulässig.

VERFAHREN

8. BESCHLUSS ALS STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT GEMÄß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BAUGB

Die vorliegende 1. Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde mit Stadtratsbeschluss vom 05.02.2015 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 55/5/2015). Der Verbund aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 (Beschluss vom 06.06.2013) und dieser 1. Ergänzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2015) bildet zusammen das städtebauliche Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Döbeln.



Consilium GmbH

12. Januar 2015

ANHANG

9. HANDLUNGSSCHWERPUNKT 1 – NEUE FASSUNG

Handlungsschwerpunkt 1 – Priorität der Innenstadtentwicklung: Für die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktionen besitzt die Innenstadt von Döbeln oberste Priorität. Eingebunden mit ihrer historischen Stadtstruktur auf der Muldeninsel nimmt sie in einem breiten Branchenspektrum die Funktion eines Hauptgeschäftszentrums wahr. Der Handel besitzt eine Schlüsselrolle für eine attraktive Innenstadt und unterstützt maßgeblich deren Perspektiven als Erlebnisraum für Einwohner und Besucher. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums ist die übergeordnete Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Döbeln, folglich sind einzelhandelsrelevante Investitionen vorrangig auf die Innenstadt zu lenken.⁷

Konzentrationsziel >Zentrenrelevante Sortimente<

Zentrenrelevante Sortiment sind grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ zu konzentrieren (Konzentrationsziel). Außerhalb des Innenstadtzentrums sind sowohl die Ansiedlung neuer Anbieter mit zentrenrelevantem Hauptsortiment als auch die Erweiterung von Bestandsbetrieben außerhalb des Innenstadtzentrums sowie Verkaufsflächenbereitstellungen für die Verlagerung solcher Anbieter aus dem Innenstadtzentrum auszuschließen.

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. Der Pool an zentrenrelevanten Sortimenten ist daher in aller Konsequenz im Innenstadtzentrum zu konzentrieren, damit sich dort sowohl ein entsprechendes Anbietergewicht als auch ein attraktiver Branchen- und Sortimentemix entwickelt und hiermit verbunden auch für den Kunden attraktive Einkaufssynergien herausbilden.

Eine Zunahme zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des Innenstadtzentrums gefährden dessen Erhalt, Stärkung und weitere Entwicklung, da

- das begrenzt verfügbare örtliche, regionale und touristische Nachfragepotenzial sowie die zukünftig rückläufige Einwohnerentwicklung nur noch begrenzte warengrupenspezifische Entwicklungspotenziale für die Bestandsbetriebe oder Ansiedlungspotenziale für zusätzliche Betriebe im Innenstadtzentrum ermöglicht.
- für den kleinteiligen Fachhandel bei einer Zunahme des Wettbewerbs mit Anbietern außerhalb des Innenstadtzentrums die bereits ohnehin geringen Spielräume für eine erfolgreiche Marktpositionierung erneut spürbar eingrenzt werden würden und sich diese Situation mit der zukünftig rückläufigen Nachfrage noch verschärfen wird.

⁷ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln, Stand Mai 2013, Seiten 103ff (Textpassagen in Kursivschrift vollständig übernommen)

- Alleinstellungsmerkmale einzelner zentrenrelevanter Sortimente des Innenstadtzentrums gefährdet und damit verbunden deren Magnetfunktion für das Innenstadtzentrum aufgehoben oder geschwächt werden würden.
- Kaufkraftabflüsse, die bislang von Standorten außerhalb des Innenstadtzentrums und der Stadt gebunden werden, nicht zusätzlich verstärkt, sondern möglichst durch eine verstärkte Konzentration zentrenrelevanter Sortimente im 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.

Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches ist angesichts der begrenzt verfügbaren örtlichen, regionalen und touristischen Nachfragepotenziale sowie mit Blick auf die zukünftig rückläufige Einwohnerentwicklung zunehmend anfällig gegenüber

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

da hiermit Umsatzumlenkungen zulasten des Innenstadtzentrums verbunden sind, aus denen Verdrängungseffekte resultieren können.

Für Lebensmittelmärkte außerhalb des Innenstadtzentrums tritt hinzu, dass sie zentrenrelevante Sortimente als (teils umfangreiches) Randsortiment führen. Im Innenstadtzentrum agieren die Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten wiederum häufig auf kleinen Verkaufsflächengrößen, so dass es von besonderer Bedeutung ist, für die zentrenrelevanten Randsortimente der Lebensmittelmärkte keine zusätzlichen Verkaufsflächen und zusätzlichen Erweiterungen bei den zentrenrelevanten Sortimenten zuzulassen.

Ausnahmefall: Außerhalb dieser Lagen ist im weiteren Stadtgebiet der Ausbau zentrenrelevanter Sortimente nur im Ausnahmefall zulässig, wenn es sich um

- nicht-strukturprägende Anbieter, d.h. mit einer Verkaufsfläche unter 100 m² (siehe Kapitel 3.2 unter Handlungsschwerpunkt 3) oder
- einen Werksverkauf im Gewerbegebiet gemäß den Zielstellungen des Kapitels 6.1 handelt.

Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern und im innerstädtischen Bereich zu konzentrieren ist ausgehend von den begrenzt verfügbaren örtli-

chen, regionalen und touristischen Nachfragepotenzialen zwingend, um auch zukünftig Kundenströme gezielt in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu lenken und somit den Einzelhandelsstandort als Hauptgeschäftszentrum zu erhalten. Alle weiteren Versorgungsfunktionen ordnen sich diesem übergeordneten Ziel unter. Dies ist für die Stärkung der Innenstadt über die stadtbildprägende Funktion des Einzelhandels und damit für deren Zukunftsfähigkeit unabdingbar. Als ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels dient dabei die ortsspezifische „Döbelner Sortimentsliste“. Potenziale in der Optimierung und Erschließung des Flächenbestandes (u.a. Rathaus-Passage, Parkhaus-Passage) sollen zu dessen Stärkung beitragen.⁸

Konzentrationsziel >nahversorgungsrelevante Sortimente<

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ sowie an den zu entwickelnden Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen zu konzentrieren (Konzentrationsziel). Außerhalb des Innenstadtzentrums sind sowohl die Ansiedlung neuer Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als auch die Erweiterung von Bestandsbetrieben außerhalb des Innenstadtzentrums sowie Verkaufsflächenbereitstellungen für die Verlagerung solcher Anbieter aus dem Innenstadtzentrum auszuschließen.

Die Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Mit dem demographischen Wandel wächst zudem der Anteil älterer Bevölkerungsteile, die an einer wohnortnahen Versorgung nicht nur aus sozialen Beweggründen (Kontakte, persönliche Beratung/Betreuung im Laden) interessiert, sondern aufgrund ihrer rückläufigen Mobilität auf diese auch zunehmend angewiesen sind. Auch bei jungen Familien kommt mit ihrem zunehmend engen Zeitbudget der wohnortnahen Versorgung eine besondere Bedeutung zu. Hinzu tritt eine zunehmende Sensibilisierung der Bevölkerung für Umweltbelastungen und steigende Kosten des motorisierten Individualverkehrs, die dazu beiträgt, dass immer häufiger „unnötige Fahrten“ vermieden werden und Standorte mit günstigem Zeit-Wege-Aufwand bevorzugt werden.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird es daher erforderlich, nahversorgungsrelevante Sortimente konsequent auf solche Nahversorgungsstandorte zu konzentrieren, die eine Versorgung wohnortnah sicherstellen. Nahversorgungsstandorte sollten nach den Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013 vom Wohnort aus in einer fußläufigen Entfernung von 500 Metern erreichbar sein. Für die Konzentration haben der zentrale zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ sowie die zu

⁸ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln, Stand Mai 2013, Seiten 103ff (Textpassagen in Kursivschrift vollständig übernommen)

zu entwickelnden Nahversorgungszentren und die Nahversorgungslagen oberste Priorität. Deren Stabilisierung, Stärkung und weitere Entwicklung hat Vorrang vor allen anderen Standorten des Stadtgebietes.

Ausnahmefall: Außerhalb dieser Lagen ist im weiteren Stadtgebiet der Ausbau nahversorgungsrelevanter Sortimente nur im Ausnahmefall zulässig, wenn es sich um

- nicht-strukturprägende Anbieter, d.h. mit einer Verkaufsfläche unter 100 m² (siehe Kapitel 3.2 unter Handlungsschwerpunkt 3) oder
- einen Werksverkauf im Gewerbegebiet gemäß den Zielstellungen des Kapitels 6.1 handelt.

10. SORTIMENTSLISTE

| nahversorgungsrelevante Sortimente | |
|--|---|
| Lebensmittel, Getränke | Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2) |
| Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik | Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9) |
| Zeitungen / Zeitschriften | Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1) |
| Blumen | Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1) |
| Apotheken | Apotheken (WZ-Nr. 47.73) |
| zentrenrelevante Sortimente | |
| Medizinische und orthopädische Artikel | Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0) |
| Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation | Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0), |
| Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2) |
| Bekleidung, Lederwaren, Schuhe | Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72) |
| Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren | Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54) |
| Foto, Optik | Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2) |
| Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände | Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53) |
| Musikalienhandel | Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3) |
| Uhren, Schmuck | Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0) |
| Spielwaren, Bastelbedarf | Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), |
| Sportartikel | Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2) |
| <i>Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)</i> | |

Abbildung 11: Sortimentsliste

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Döbeln 2013, Seite 101

11. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | | |
|---------------|---|----|
| Abbildung 1: | Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum..... | 12 |
| Abbildung 2: | Innenstadtzentrum..... | 14 |
| Abbildung 3: | Nahversorgungsstruktur Bestand..... | 17 |
| Abbildung 4: | Schillerstraße - Penny..... | 19 |
| Abbildung 5: | Grimmaische Straße Aldi..... | 19 |
| Abbildung 6: | Grimmaische Straße Netto Marken-Discount..... | 20 |
| Abbildung 7: | Schlachthofstraße Lidl..... | 21 |
| Abbildung 8: | Dresdener Straße Lidl..... | 21 |
| Abbildung 9: | Gewerbegebiet Dresdener Straße..... | 24 |
| Abbildung 10: | Werks-/Betriebsverkauf: Ausnahmekriterien..... | 25 |
| Abbildung 11: | Sortimentsliste..... | 37 |

12. GLOSSAR

EinkaufsanlassSM

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

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

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

Grundbedarf

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

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

Weiterführender Bedarf

Zusätzliche Angebote eines Handelsstandortes, welche

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

Periodischer Bedarf

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

- Einkaufsanlasses Periodische Bedarf.

Die periodischen Teilsegmente „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Weiterer periodischer Bedarf“ werden getrennt analysiert und bewertet (**Splitting**). Zusammenfassende Methoden bergen die Gefahr, dass Umsatzspitzen in den einzelnen periodischen

Teilsegmenten durch eine Gesamtbetrachtung des periodischen Bedarfs geglättet bzw. verdeckt werden. In der Folge würden die Bewertungen die realen Wechselwirkungen nur ungenügend widerspiegeln.

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

Aperiodischer Bedarf

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

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

Hauptsortiment, Kernsortiment

Das prägende Sortiment im Angebot des Einzelhandelsbetriebes.

Randsortiment

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

Sortiment, Sortimentsbreite, Sortimentstiefe

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

Sortimentsbreite: Vielfalt an angebotenen Sortimenten

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

Flächenproduktivität

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

Verkausflächendichte

Verkausflächenumfang im Verhältnis zur Einwohnergröße der Stadt und wird in m² Verkaufsfläche je Einwohner angegeben. Anhaltspunkt für die Marktsättigung bzw. noch vorhandene Aufnahmefähigkeit des Marktgebietes. Sie spiegelt allerdings nicht die Qualität der Angebotsstruktur wieder, so dass trotz hoher Verkaufsflächendichte ein Verkaufsflächenzuwachs geboten sein

kann, etwa weil nicht mehr marktgerechte Standorte durch leistungsfähigere zu ersetzen sind.

Handelszentralität

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

Groß-, Mittel- und Kleinflächig

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

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

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

Fachhandel (FH), Fachgeschäft

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

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

Fachmarkt

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

SBW – Selbstbedienungskaufhaus

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

Vollsortimenter

Einzelhandelsbetrieb, i.d.R. einer Unternehmenskette (Lebensmittel z.B. Rewe, Edeka / Drogerie z.B. dm, Rossmann / Baumarkt z.B.

Obi, Hornbach). Hohe Sortimentsbreite und -tiefe, überwiegend in Selbstbedienung mit hoher Werbeaktivität. Autokunden- oder laufwegenorientiert, Allein- oder Zentrenlage. Verkaufsfläche branchenverschieden.

Discounter

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

Einkaufszentrum

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

Fachmarktzentrum

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