

EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DIE STADT DÖBELN

erarbeitet von der

BBE Handelsberatung GmbH

Dr. Silvia Horn
Dr. Ulrich Kollatz

Leipzig, Mai 2013

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Inhaltsverzeichnis

I	Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung.....	1
II	Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Döbeln.....	6
	1. Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung	6
	2. Bestimmungsfaktoren der regionalen Kundenbindung	10
	3. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2025	12
	3.1 Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung.....	12
	3.2 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2012.....	14
	3.3 Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2025	16
III	Einzelhandelsstrukturen der Stadt Döbeln	19
	1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung	19
	2. Angebotssituation im Stadtgebiet Döbeln.....	21
	3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Döbeln	27
IV	Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Döbeln.....	31
V	Das Einkaufsverhalten der in Döbeln und Umgebung ansässigen Bevölkerung	36
VI	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Döbeln	45
	1. Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Döbeln	45
	2. Zentrenkonzept Einzelhandel	47
	2.1 Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung.....	47
	2.2 Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems.....	50
	2.3 Sicherung einer qualifizierten, verbrauchernahen Grundversorgung durch das Standort- und Zentrenkonzept.....	55
	3. Zentren- und Standortstrukturen im Stadtgebiet Döbeln.....	62
	3.1 Zentraler Versorgungsbereich - Innenstadt Döbeln	62
	3.2 Nahversorgungslagen	70
	3.3 Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel	86

VII Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	93
1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumente	93
2. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Sortimentsliste Döbeln“	96
VIII Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption der Stadt Döbeln.....	102
IX Verzeichnis der Anlagen	109

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Daten zur Haushaltsbefragung in der Stadt Döbeln und deren Einzugsgebiet	4
Abb. 2: Raumstruktur	6
Abb. 3: Mittelbereich der Stadt Döbeln	7
Abb. 4: Grundzentrale Verflechtungsbereiche (Nahbereiche)	8
Abb. 5: Regionaler Standortwettbewerb im Einzelhandel und resultierende Kaufkraftströme.....	10
Abb. 6: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in der Differenzierung nach kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf.....	19
Abb. 7: Verkaufsflächen und Umsatzanteile nach Standortlagen.....	21
Abb. 8: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet Döbeln	26
Abb. 9: Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Stadt Döbeln als generell bevorzugter Einkaufsstandort	37
Abb. 10: Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Gründe für eine Bevorzugung der Stadt Döbeln als Einkaufsstandort	37
Abb. 11: Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Einkaufsorientierung im kurzfristigen Bedarfsbereich.....	38
Abb. 12: Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Einkaufsorientierung im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich	40
Abb. 13: Ergebnisse der Haushaltsbefragung: bevorzugte Einzelhandelsstandorte innerhalb der Stadt Döbeln.....	41
Abb. 14: Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Kopplung Kaufland-Verbrauchermarkt mit Innenstadtbesuch	42
Abb. 15: Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Ansatzpunkte zur Verbesserung der Einkaufshäufigkeit	43
Abb. 16: Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Weiterempfehlung des Einzelhandelsstandortes Döbeln	44
Abb. 17: Standortkonzept der Stadt Döbeln	52
Abb. 18: Begriff der qualifizierten Grundversorgung	55
Abb. 19: Nahversorgungsbereiche der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Döbeln.....	58
Abb. 20: Ansichten zur Innenstadt von Döbeln.....	63

Abb. 21: Räumliche Abgrenzung der Innenstadt von Döbeln (zentraler Versorgungsbereich)	64
Abb. 22: Trends und Anforderungen an den Einzelhandel	68
Abb. 23: Faktoren zur Prüfung der Unternehmenskonzeption	69
Abb. 24: Abgrenzung Nahversorgungslage Dresdner Straße	72
Abb. 25: Abgrenzung Nahversorgungslage Schlachthofstraße	74
Abb. 26: Abgrenzung Nahversorgungslage Grimmaische Straße 1	77
Abb. 27: Abgrenzung Nahversorgungslage Grimmaische Straße 2	77
Abb. 28: Abgrenzung Nahversorgungslage Unnaer Straße	79
Abb. 29: Abgrenzung Nahversorgungslage Schillerstraße	81
Abb. 30: Abgrenzung Nahversorgungslage Mastener Straße	82
Abb. 31: Abgrenzung Nahversorgungslage Badische Straße	84
Abb. 32: Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel – Gewerbegebiet Döbeln-Ost ..	87
Abb. 33: Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel – Hainstraße	90
Abb. 34: Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel – Harthaer Straße	92

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Einwohnerpotenzial im Mittelbereich Döbeln ¹	12
Tab. 2: Einwohnerentwicklung der Stadt Döbeln im regionalen Vergleich	13
Tab. 3: Marktpotenzial Stadt Döbeln und Mittelbereich gesamt 2012	15
Tab. 4: Bevölkerungsprognose für die Stadt Döbeln bis 2025	16
Tab. 5: Nachfrageentwicklung in der Stadt Döbeln bis 2025	18
Tab. 6: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Standortstrukturen im Stadtgebiet Döbeln.....	23
Tab. 7: Umsatzstruktur nach Warengruppen und Standortstrukturen im Stadtgebiet Döbeln	24
Tab. 8: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Stadtgebiet Döbeln.....	28
Tab. 9: Kaufkraftbindung des Döbelner Einzelhandels im mittelzentralen Verflechtungsbereich	29
Tab. 10: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Döbeln 2012.....	56
Tab. 11: Flächenausstattung in den Nahversorgungsbereichen der Lebensmittelmärkte (Supermärkte / Discounter) der Stadt Döbeln.....	59

I Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

Mit Schreiben vom 09.03.2012 beauftragte die Stadt Döbeln die BBE Handelsberatung GmbH, Niederlassung Leipzig, mit der Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Die Aufgabenstellung resultiert aus der Dynamik der Angebots- und Nachfrageentwicklung. Die damit verbundenen Anforderungen und Veränderungen können nachhaltige Wirkungen auf Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet haben. Eng verknüpft mit dem Einzelhandel sind Fragen der städtebaulichen Entwicklung, die wiederum die Lebensqualität und Attraktivität der Stadt maßgeblich beeinflussen. Die Stadt Döbeln verfügt über eine attraktive Innenstadt, die es auch unter Berücksichtigung soziodemographischer Veränderungsprozesse zu sichern und zu stärken gilt. Vor diesem Hintergrund strebt die Stadt Döbeln eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels an, welche auf einem konzeptionellen Handlungsrahmen aufbaut.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Döbeln soll, unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen im Baurecht, die Rahmenbedingungen und Handlungsstrategien einer zielgerichteten Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet sowie geeignete Instrumentarien zur Erreichung städtebaulicher Ziele aufzeigen.

Grundlage des Konzeptes zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist zunächst die Analyse mit Bewertung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Döbeln. Auf Basis der Analyse wird eine Zentrenstruktur entwickelt und Maßnahmen dargestellt, welche eine zukunftsfähige Ausrichtung des Einzelhandels von Döbeln gewährleisten.

Erstrangige Zielsetzungen sind der qualitative Ausbau des Stadtzentrums sowie die Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur in Döbeln.

Eine städtebaulich verträgliche Entwicklung ist keinesfalls als statisch zu betrachten, sondern soll auch potenzielle Entwicklungschancen des Einzelhandels aufgreifen. Schließlich gilt es, in diesem Rahmen auch Investoren und Betreibern die notwendige Planungssicherheit zu vermitteln. Mit den Novellierungen des BauGB 2004 und 2007, in denen der Gesetzgeber den Schutz und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche als zentrales Anliegen formuliert hat, wurde den Kommunen ein Instrumentarium in die Hand gegeben, das die kommunale Steuerung des Einzelhandels vereinfachen aber auch eine rechtssichere Bauleitplanung ermöglichen soll. Grundlage für die planerische Abwägung

soll nach § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB insbesondere ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sein, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder des Gemeindeteils enthält.

Das Einzelhandelskonzept greift die aktuellen, virulenten Fragen der bauplanungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Döbeln auf. Im Mittelpunkt steht dabei die Definition, räumliche Festlegung und prioritäre Entwicklung eines zentralen, innerstädtischen Versorgungsbereiches für Döbeln. Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Angebotsstrukturen und Entwicklungspotenziale werden für die fortführende Bewertung auch diejenigen Sortimente bestimmt und ausgewiesen, die für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sowie einer verbrauchernahen Grundversorgung von besonderer Bedeutung sind („Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente“). Anhand der Liste können auch perspektivisch Einzelhandelsansiedlungen gezielt beurteilt werden.

Im Wesentlichen erfasst die Aufgabenstellung folgende Schwerpunkte:

- Darstellung der Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Döbeln
- Strukturanalyse zum aktuellen Einzelhandelsbesatz nach Standortlagen
- Darstellung von Perspektiven und Potenzialen des Einzelhandelsstandortes Döbeln, insbesondere des Stadtzentrums
- Ableitung eines räumlich und funktional differenzierten Versorgungsnetzes mit konkreten Funktionszuweisungen für einzelne Standorte
- Vorschläge zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
- Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels und Bewertung vorliegender Planungen
- Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Das Konzept ist auf eine wettbewerbsfähige Positionierung des Einzelhandels der Stadt Döbeln sowie auf eine aktive, städtebaulich verträgliche Investitionspolitik im Bereich des Handels gerichtet. Zielsetzung ist die nachhaltige Stärkung der Kaufkraftbindung und damit auch der mittelzentralen Funktion von Döbeln.

Die Analyse baut im Einzelnen auf den nachfolgend dargestellten Erhebungen, Datenquellen und empirischen Untersuchungen auf:

Betriebsstättenerhebung

Die von der Stadt Döbeln zur Verfügung gestellten Daten beruhen auf dem aktuellen Handelsatlas für den Freistaat Sachsen (HAFLIS Sachsen) und stellen die Basis der Datenerhebung dar. Die Daten wurden durch aktuelle Begehung aller in der Stadt Döbeln ansässigen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe (einschließlich Tankstellenshops, Kioske und Apotheken) zum Stand 31.05.2012 aktualisiert.¹ Die Erhebung der Verkaufsflächen beinhaltete eine Differenzierung nach Warengruppen, dies gilt auch für Mehrbranchenanbieter. Für alle Betriebe erfolgte unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern eine Umsatzeinschätzung. Im Stadtzentrum wurden weitere Angebotsstrukturen (Dienstleister, Gastronomie, etc.) in die Erhebung einbezogen. Die Bewertung schließt weiterhin Potenzialstandorte für genehmigungsfähige Einzelhandelsnutzungen ein.

Haushaltsbefragung

Eine **Befragung von Haushalten** des Stadtgebiets und des relevanten Umlandes von Döbeln unterstützt die Bewertung regionaler Kaufkraftströme. Sie bietet die Möglichkeit, Einkaufsverhalten und Kundenerwartungen im Hinblick auf die Attraktivität des Einzelhandelsangebotes der Stadt Döbeln in die Bewertung einzubeziehen. Sie berücksichtigt gleichermaßen Kunden und Nicht-Kunden von Döbeln.

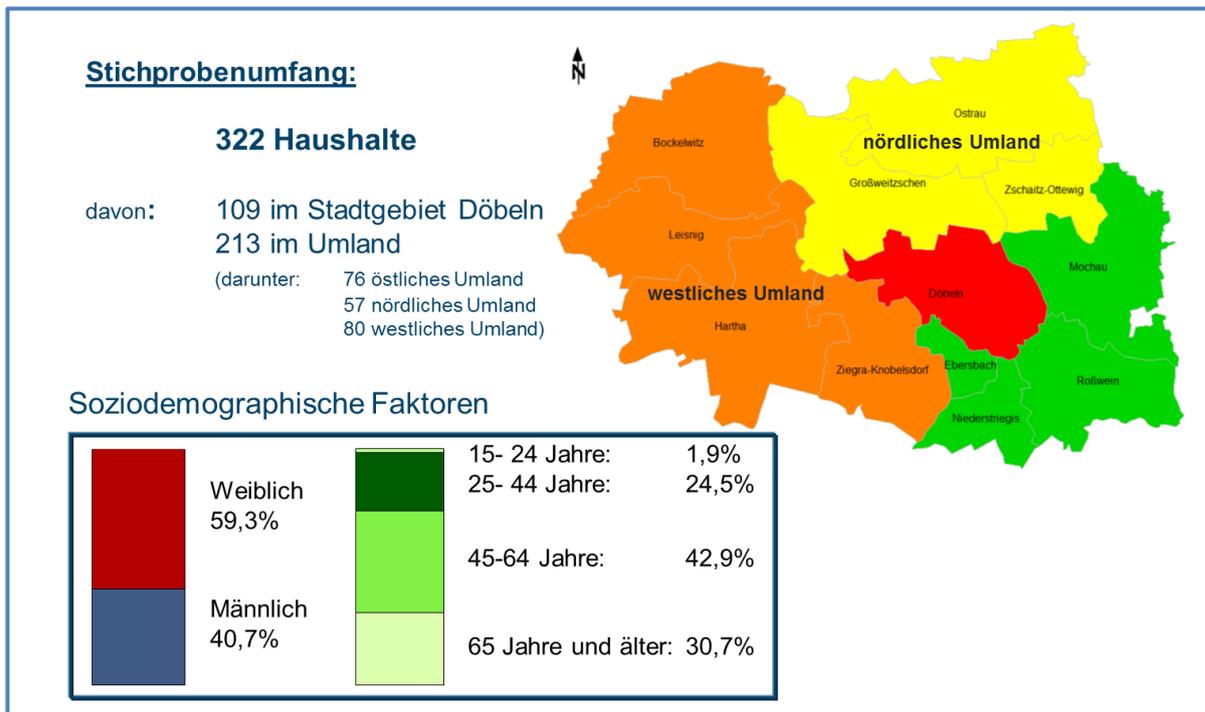
Im April 2012 wurden insgesamt 322 Haushalte in der Stadt Döbeln und deren regionalen Umfeld nach ihrem Einkaufsverhalten befragt².

Die Abbildung 1 zeigt die soziodemographische Struktur nach Geschlecht, Alter und Wohnort der befragten Personen. Von den befragten Haushalten entfielen 109 auf das Stadtgebiet Döbeln und 213 auf das regionale Umland. In der räumlichen Differenzierung des Umlandes entfielen 35% der Befragungen auf das östliche Umland, 27% auf das nördliche und 38% auf die westliche Region. Mit rd. 59% überwiegt das weibliche Geschlecht: Bei den Altersgruppen überwiegt die Gruppe der 45 – 64 Jährigen, die Beteiligungsquoten der relevanten Käuferschichten ist jedoch als repräsentativ einzuschätzen.

¹ Handelsatlas für den Freistaat Sachsen / Kammerbezirk Chemnitz, Ausgabe 2010, Stadt Döbeln

² Befragung wurde in Auftrag der BBE Handelsberatung vom Unternehmen Schäfenacker Marktforschung & Unternehmensberatung GmbH, Würzburg durchgeführt

Abb. 1: Daten zur Haushaltsbefragung in der Stadt Döbeln und deren Einzugsgebiet



Nachfrageanalyse

Die im Rahmen der Analyse vorgenommenen statistischen Auswertungen berücksichtigen Unterlagen der Stadt Döbeln und des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen. Die verwendeten Daten zur Kaufkraft und zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial der Stadt Döbeln beruhen auf BBE!CIMA!MB! - Marktforschungsergebnissen.

Arbeitskreis

Die Konzeptentwicklung basiert auf einer dialogorientierten Vorgehensweise. Im Rahmen von insgesamt fünf Arbeitskreisberatungen mit Akteuren aus Handel, Politik und Verwaltung (Teilnehmerlisten liegen der Stadt Döbeln vor) wurden die Ergebnisse sowie Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und der planungsrechtlichen Absicherung umfassend diskutiert und Empfehlungen für die konzeptionelle Ausrichtung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur ausgesprochen.

Nachfolgend wird ein Überblick zu den Terminen und Themen der Arbeitskreise gegeben:

- **21. Mai 2012** – Ziele und Aufgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, sowie die Vorstellung der Ergebnisse der Haushaltsbefragung

- **18.Juni 2012** – Versorgungsfunktionen und Angebotsstrukturen der Stadt Döbeln, Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation
- **10.Juli 2012** – Räumliche und funktionale Abgrenzung der Zentren- und Nahversorgungsstruktur der Stadt Döbeln und Diskussion zu großflächigen Einzelhandelsstandorten
- **03.September 2012** – Handlungsempfehlungen zur planungsrechtlichen Umsetzung der Döbelner Sortimentsliste im Kontext zu den Entwicklungspotenzialen der Innenstadt
- **01..Oktober 2012** – Diskussion zur zukünftigen Nahversorgungsstruktur der Stadt Döbeln

Teilnehmer der Arbeitskreise waren:

- Landesdirektion Sachsen, Standort Chemnitz, Referat Raumordnung
- Industrie- und Handelskammer Chemnitz
- Handelsverband Sachsen e.V., Region Südwestsachsen
- Planungsverband Region Chemnitz
- Bund der Selbständigen Gewerbeverband Döbeln e.V.
- Stadtwerbering Döbeln e.V.
- Oberbürgermeister der Stadt Döbeln
- Stadtrat CDU-Fraktion, Stadtrat SPD-Fraktion, Stadtrat Fraktion Die Linke, Stadtrat Fraktion FDP, Stadtrat Fraktion Wir für Döbeln, Stadtrat Fraktion Freie Wählergemeinschaft Ebersbach
- Stadtplanungsamt Döbeln

Weitere Grundlagen

Der Ausarbeitung liegen im Wesentlichen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesentwicklungsplan für den Freistaat Sachsen (LEP 2003)
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2012 Geänderter Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPIG (Kabinettsbeschluss vom 25. September 2012)
- Fortschreibung Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge (in Kraft getreten am 31.07.2008)
- Stadtentwicklungsstrategie Sachsen 2020, Staatsministerium des Innern vom 23.Juli 2010
- Unterlagen zur städtebaulichen Zielen und Bauleitplanung der Stadt Döbeln
- Statistische Sekundärdaten des Statistischen Landesamtes Freistaat Sachsen

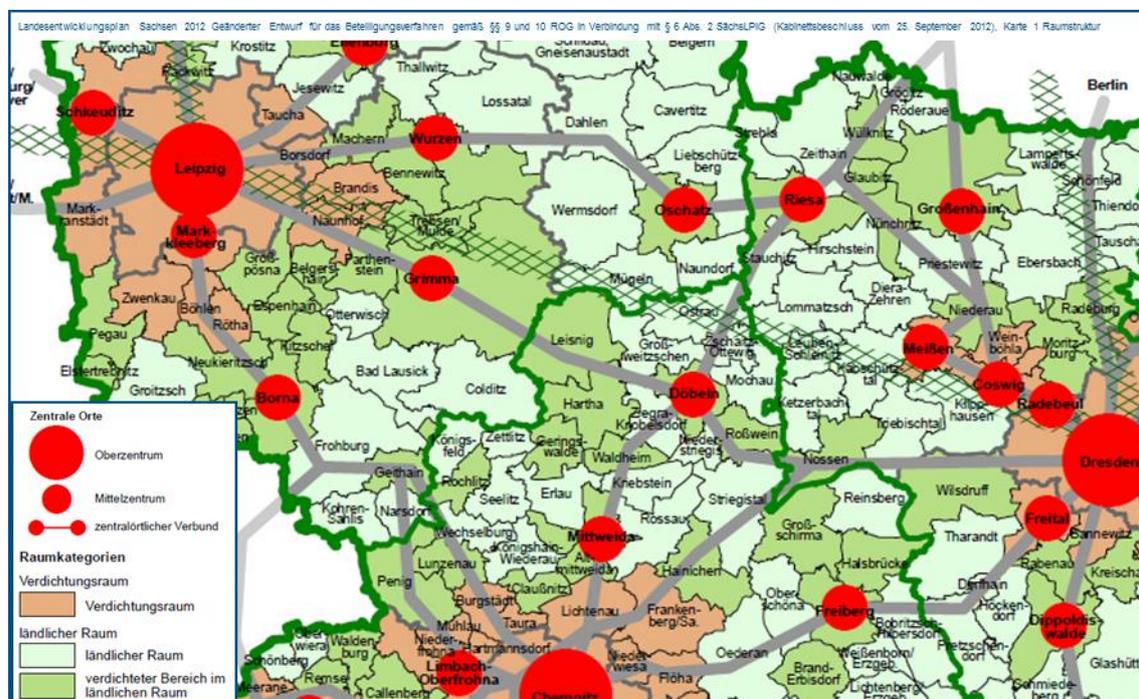
II Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Döbeln

1. Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung

Die Große Kreisstadt Döbeln liegt im Zentrum des Freistaates Sachsen und ist dem Landkreis Mittelsachsen zugehörig. Durch die Lage im mittelsächsischen Hügelland ist die Umgebung geprägt durch das Muldental und eine hügelige Landschaft. Döbeln verfügt über eine günstige Lage inmitten des Dreiecks zwischen den sächsischen Oberzentren Dresden (ca. 50 km), Chemnitz (ca. 40 km) und Leipzig (ca. 65 km). Im ehemaligen Landkreis Döbeln übernahm die Stadt die Funktion einer Kreisstadt, seit der Kreisgebietsreform 2008 im Freistaat Sachsen verfügt sie über den Status einer Großen Kreisstadt.

Die Stadt Döbeln nimmt aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven sowie ihrer Größe und Lage eine zentrale Bedeutung für die Region ein. Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 und ebenso im Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2012 wird Döbeln die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.¹

Abb. 2: Raumstruktur

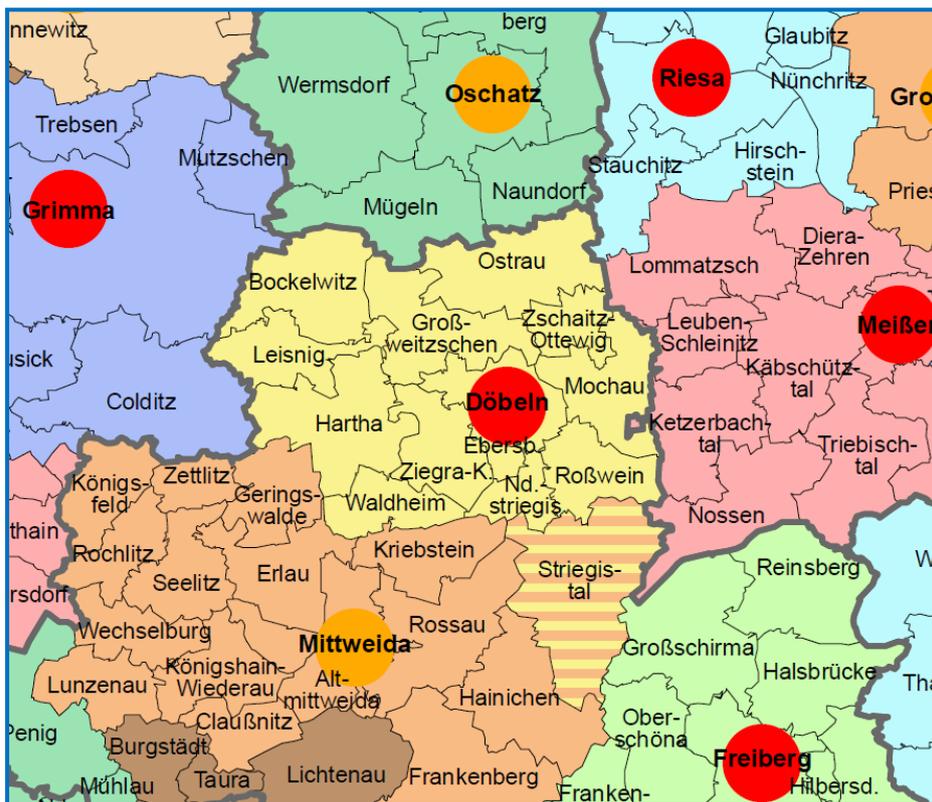


¹ vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 (LEP Sachsen 2003), Z 2.3.7 sowie Landesentwicklungsplan Sachsen 2012 Geänderter Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPlIG (Kabinettsbeschluss vom 25. September 2012) Z1.3.7

Als einwohnerstärkeres Mittelzentrum im ländlichen Raum übernimmt die Stadt für den ihr zugewiesenen Mittelbereich Funktionen eines „intraregionalen Versorgungs-, Bildungs- und Wirtschaftsstandortes“ mit „besonderer Bedeutung im Hinblick auf Versorgungsqualitäten der höherwertigen Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung“.¹

Zum mittelzentralen Verflechtungsbereich gehören die umliegenden Gemeinden: Bockelwitz, Großweitzschen, Ostrau, Zschaitz-Ottewig, Mochau, Roßwein, Niederstriegis, Ebersbach (seit 01. Juli 2011 eingemeindet), Ziegra-Knobelsdorf, Waldheim, Hartha und Leisnig. Die Gemeinde Striegistal bildet in der raumordnerischen Zuordnung einen Überschneidungsbereich mit dem Mittelzentrum Mittweida. Die Verflechtung zwischen Döbeln und anderen zentralen Orten wird durch die Lage an mehreren regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen gewährleistet.²

Abb. 3: Mittelbereich der Stadt Döbeln



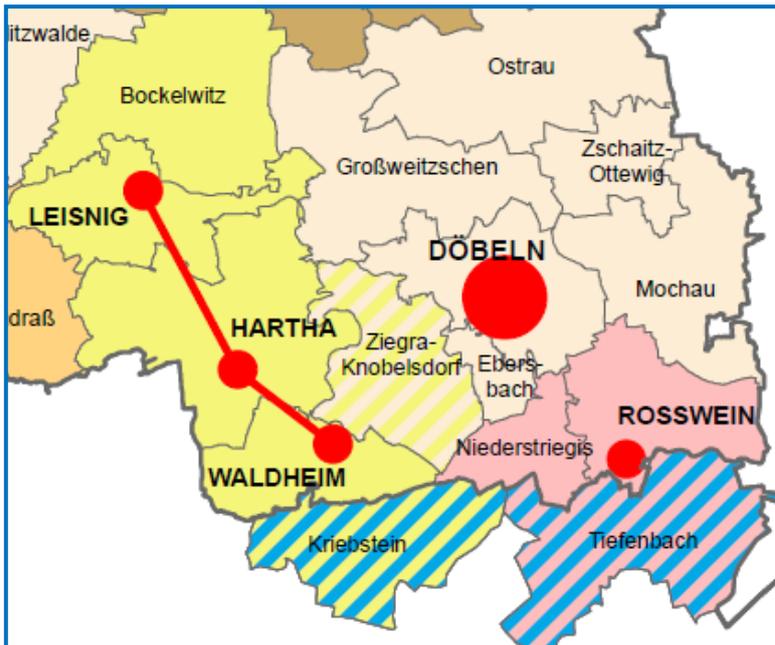
Quelle: Landesentwicklungsplan 2012 Entwurf für das Beteiligungsverfahren, Karte 2 Mittelbereiche, Ausschnitt

¹ vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 (LEP Sachsen 2003), Z 2.3.8 sowie Landesentwicklungsplan Sachsen 2012 Geänderter Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPiG (Kabinettsbeschluss vom 25. September 2012) Begründung zu Z1.3.7

² Regionalplan Westsachsen 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach §7 Abs. 4 SächsLPiG am 25.07.2008 Z 2.6 sowie Karte 3 Mittelzentrale Verflechtungsbereiche (Mittelbereiche) – Mittelbereich bestätigt im Landesentwicklungsplan Sachsen 2012 Geänderter Entwurf für das Beteiligungsverfahren (siehe Abb. 2)

Die Städte Hartha, Leisnig und Waldheim bilden einen Grundzentralen Verbund, weiterhin ist die Stadt Roßwein als Grundzentrum ausgewiesen.¹ Diese Städte haben eigene nah-räumliche Verflechtungsbereiche, für welche sie als Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren die Grundversorgung sicherstellen sollen.²

Abb. 4: Grundzentrale Verflechtungsbereiche (Nahbereiche)



Quelle Regionalplan Westsachsen 2008, Karte 2 Grundzentrale Verflechtungsbereiche (Nahbereiche), Ausschnitt

Aktuell leben in Döbeln 21.085 Einwohner auf einer Fläche von 39,47 km².³ Unter dem Aspekt eines stetigen und nachhaltigen Bevölkerungsrückgangs (vgl. Ausführungen im Abschnitt 4.1) gilt es, für die Stadt Döbeln attraktive Angebotsstrukturen zu sichern bzw. zu entwickeln, um die attraktive Innenstadt und die Versorgungsstrukturen der Gesamtstadt nachhaltig zu stärken. Der Einzelhandel bildet für diese Zielstellung einen relevanten strategischen Ansatzpunkt.

Das Stadtgebiet gliedert sich in 4 Stadtteile der Kernstadt und 19 Ortsteile. Zu den Stadtteilen gehören die historische Innenstadt auf der Muldeninsel und die jüngeren Stadtteile Döbeln-Ost I, Döbeln-Ost II und Döbeln-Nord. Die 19 Ortsteile setzen sich zusammen aus: Möckwitz, Technitz, Keuern, Masten, Kleinbauchlitz, Großbauchlitz, Gärtitz, Pommilitz, Zschäschütz, Zschackwitz, Bormitz, Sörmitz, Oberranschütz, Greußnig, Hermsdorf

¹ Regionalplan Westsachsen 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach §7 Abs. 4 SächsLPIG am 25.07.2008 Z 2.3.7

² Regionalplan Westsachsen 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach §7 Abs. 4 SächsLPIG am 25.07.2008 Z 2.3.8 und 2.3.9 incl. Begründung

³ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, vorläufige Einwohnerzahlen nach Gemeinden, Stand: 31.12.2011, Regionaldaten

sowie die erst 2011 eingemeindeten Neugreußnig, Mannsdorf, Neudorf und Ebersbach. Mehr als ein Viertel der Döbelner Einwohner (ca. 27%) sind den genannten peripheren Ortsteilen zuzurechnen.

Die überregionale Verkehrsanbindung der Stadt Döbeln wird durch die Bundesautobahnen BAB 14 (Dreieck Nossen – Leipzig - Magdeburg) über die Anschlussstellen Döbeln Nord und Döbeln Ost, sowie der BAB 4 (Görlitz – Dresden - Erfurt) mittels des Anschlusses Hainichen, gewährleistet. Hauptverkehrsachsen innerhalb des Stadtgebietes sind die Bundesstraßen B 169 (Chemnitz – Döbeln – Riesa - Cottbus), welche westlich des Stadtgebietes entlang führt und die B 175 (Richtung Zwickau), welche unmittelbar durch das Stadtgebiet verläuft.

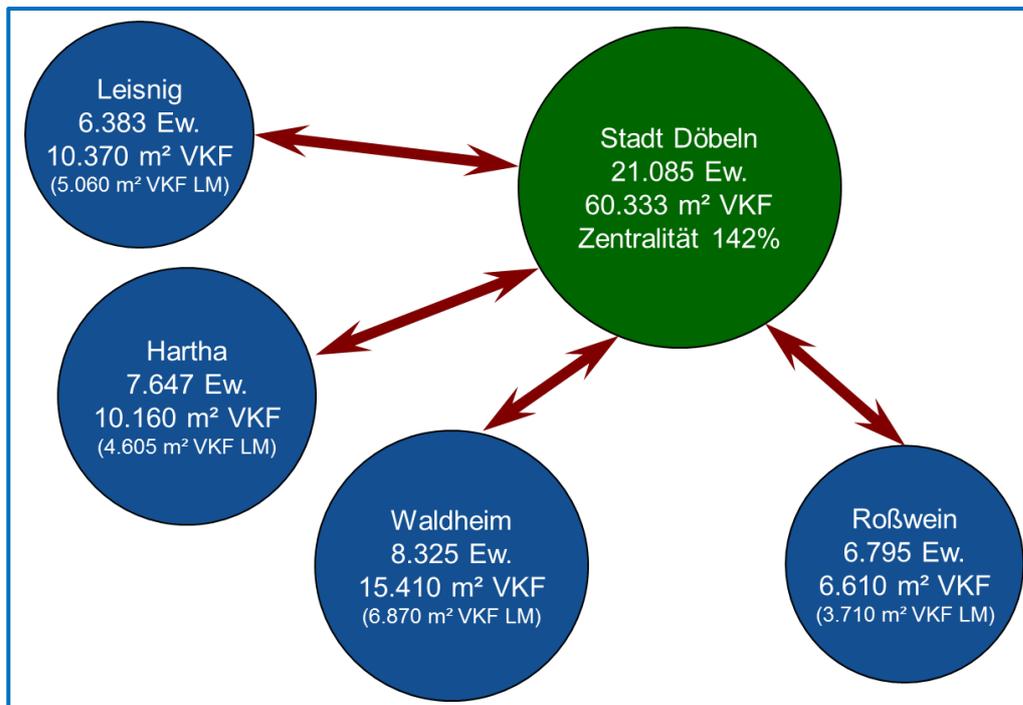
An das Eisenbahnnetz ist Döbeln über die Bahnstrecken Leipzig-Döbeln-Meißen (RB110) und Chemnitz-Elsterwerda (RB45) angebunden. Im jeweils 60-Minuten-Takt bestehen Anbindungen durch Regionalbahnen. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die Verkehrsgesellschaft Döbeln mbH mit mehreren Buslinien (Stadt- und Regionalverkehr) abgesichert.

Die Stärkung mittelzentraler Funktionen im Kontext mit der Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Döbeln sind zentrale Zielstellungen der Stadtentwicklung. Der Steuerung zukünftiger Entwicklungen im Einzelhandel wird eine bedeutende Stellung in der Stadtplanung eingeräumt. Damit sind Fragen der Standortverteilung des Einzelhandels von besonderer Relevanz.

2. Bestimmungsfaktoren der regionalen Kundenbindung

Ausgangspunkt der Betrachtung bilden die raumordnerischen Versorgungsfunktionen für den Mittelbereich. Die tatsächlich resultierende Kundenbindung aus dem Umland hängt jedoch sehr stark vom Zeit-Wege-Aufwand (Entfernung, Verkehrsanbindung etc.) des Kunden in Relation zum beabsichtigten Ausgabevolumen und der Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes ab. Mit zunehmender Entfernung ergibt sich erfahrungsgemäß eine progressiv abnehmende Bindungsquote der Nachfrage. Dabei stellt die Nachfragebindung benachbarter Grundzentren besonders für die Stadt Döbeln einen gewichtigen Einflussfaktor in westlichen und südlichen Regionen des Mittelbereiches dar.

Abb. 5: Regionaler Standortwettbewerb im Einzelhandel und resultierende Kaufkraftströme



Für die Ausstrahlung des Einzelhandelsstandortes Döbeln ist folglich die Abwägung zwischen Zeit-Distanz-Aspekten im ländlichen Raum, der Eigenattraktivität als Handelsstandort, bei gleichzeitiger Eigenbindung benachbarter Grundzentren in der Grundversorgung von besonderer Bedeutung. Im Detail sind folgende Aspekte zu beachten:

- Mittelzentrale Versorgungsfunktionen werden in der Stadt Döbeln überwiegend von einer gemeinsamen bzw. wechselseitigen Ausstrahlung der Innenstadt und des großflächigen Einzelhandelsstandortes Gewerbegebiet Döbeln-Ost wahrgenommen.

- Abbildung 5 veranschaulicht eine gute Verkaufsflächenausstattung der regionalen Grundzentren insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die Stadt Waldheim verfügt mit 15.410 m² über die größte Verkaufsflächenausstattung dieser Grundzentren, zurückzuführen u.a. auf einen peripheren Verbrauchermarkt mit eigener regionaler Ausstrahlung.
- Für die Tragfähigkeit von Versorgungsfunktionen stellen neben dem Einwohnerpotenzial die Ein- und Auspendler eine für den Einzelhandel bedeutende Größe dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, v.a. aber auf dem Nachhauseweg am Abend versorgen, kommt diese Kaufkraft z.T. auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt an einen Ort binden. Die Stadt Döbeln weist täglich 5.819 Einpendler auf, mit 3.784 Auspendlern liegt deren Zahl etwa ein Drittel niedriger, wodurch sich ein positiver Pendlersaldo von 2.035 Pendlern errechnet.¹
- Die gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung sichert eine gute Erreichbarkeit, lässt aber zugleich Kaufkraftabflüsse in die Oberzentren Dresden und Leipzig erwarten.
- Die überregionale Bedeutung der Stadt Döbeln spiegelt sich in einer Zentralitätskennziffer von 142,6² wider. Im Saldo von Zu- und Abflüssen generiert der Einzelhandelsstandort Döbeln einen deutlichen Kaufkraftzufluss.
- Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung im Abschnitt V untersetzen diese Tendenzen der regionalen Kundenorientierung.
- Entwicklungskonzepte und Standortfragen des Einzelhandels von Döbeln müssen sich an den spezifischen örtlichen und mittelzentralen Versorgungsfunktionen ausrichten, wobei Rahmenbedingungen der regionalen demographischen Entwicklung (vgl. Abschnitt II.3) und der Handelsentwicklung (vgl. Abschnitt IV) zu berücksichtigen sind.

¹ Bundesagentur für Arbeit, Beschäftigungsstatistik, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten, Deutschland nach Kreisen und Gemeinden, Stichtag: 30. Juni 2011

² BBE!CIMA!MBR Zentralitätskennziffern 2011

3. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2025

3.1 Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Bezogen auf die Datengrundlage per 31.12.2011¹ leben in der Stadt Döbeln 21.085 Einwohner. Über weitere 51.056 Einwohner verfügt der Mittelbereich. Insgesamt ist der Mittelbereich durch eine geringe Besiedlungsdichte geprägt, außerhalb der zentralen Orte (Mittelzentrum Döbeln und die Grundzentren) bestehen nur kleinere Gemeinden mit Einwohnerzahlen zwischen 1.000 bis knapp 4.000 Einwohnern, mehrheitlich gegliedert in viele kleinere Ortsteile.

Tab. 1: Einwohnerpotenzial im Mittelbereich Döbeln¹

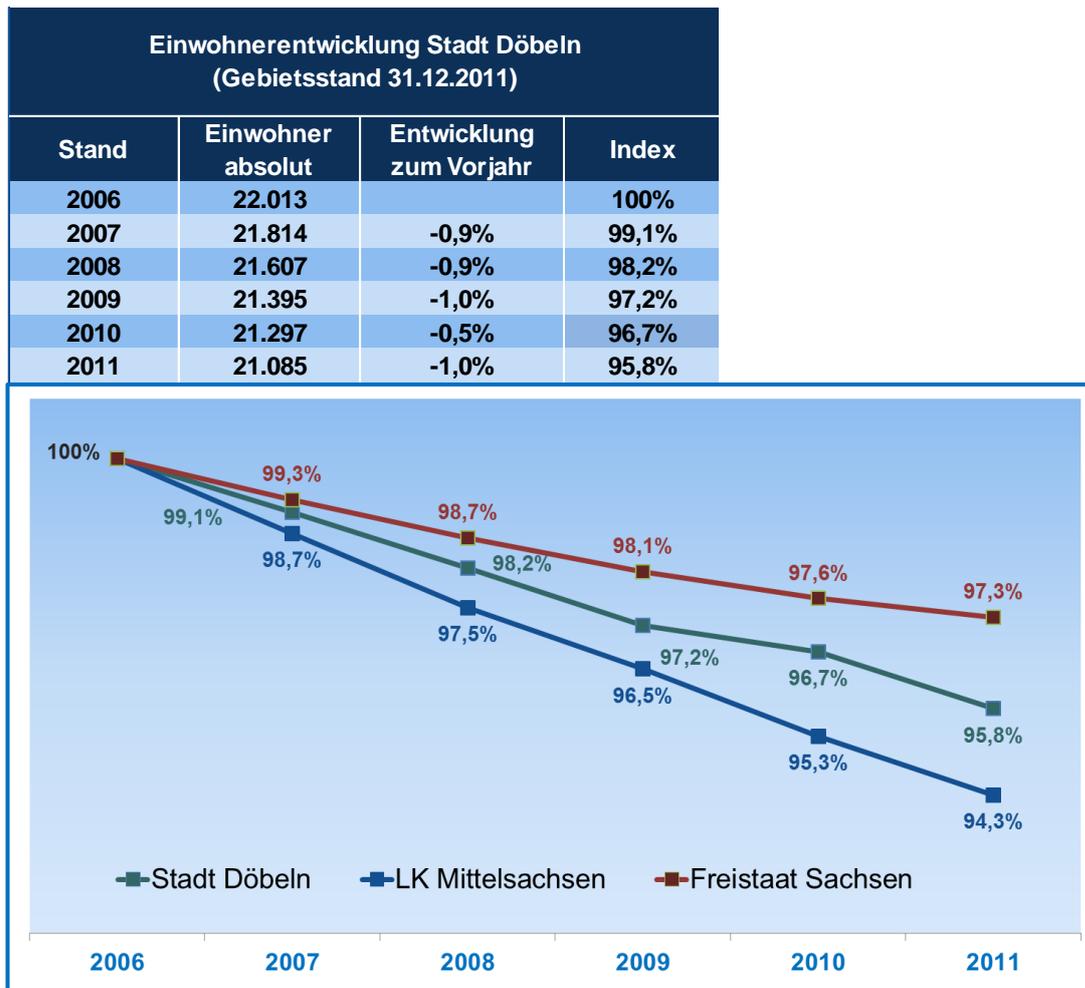
	Einwohner
Stadt Döbeln	21.085
Mittelbereich	51.056
Einzugsgebiet gesamt	72.141
Stadt Döbeln	
	21.085
Mittelbereich	
Bockelwitz	2.557
Großweitzschen	3.006
Hartha	7.647
Leisnig	6.383
Mochau	2.497
Niederstriegis	1.194
Ostrau	3.907
Roßwein	6.795
Striegistal	5.231
Waldheim	8.325
Ziegra-Knobelsdorf	2.166
Zschaitz-Ottewig	1.348

Die Stadt Döbeln verzeichnet in den vergangenen Jahren einen leichten, jedoch stetigen Bevölkerungsrückgang. Im Zeitraum von Dezember 2006 bis Dezember 2011 sank die Einwohnerzahl in der Stadt Döbeln um 4,2%.

¹ Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stand 31.12.2011 (vorläufige Zahlen)

Dieser Bevölkerungsrückgang war im unmittelbaren regionalen Vergleich allerdings unterdurchschnittlich ausgeprägt, im gesamten Landkreis Mittelsachsen sank die Einwohnerzahl im selben Zeitraum sogar um 5,7%.

Tab. 2: Einwohnerentwicklung der Stadt Döbeln im regionalen Vergleich



Die absehbare Bevölkerungsentwicklung und deren Konsequenzen für die örtliche Kaufkraftbindung bilden somit eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Entwicklungsperspektiven des örtlichen Einzelhandels und letztlich für die Umsetzung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

3.2 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2012

Die Berechnungen zum Nachfragepotenzial 2012 basieren auf den bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung für die einzelnen Warengruppen. Unter Berücksichtigung der Bestimmungsfaktoren:

- Einwohner im Einzugsgebiet,
- regionales, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau,
- Verbrauchsausgaben nach Warengruppen

errechnen sich nachfolgend die Marktvolumina für das Stadtgebiet von Döbeln sowie für den gesamten Mittelbereich.

Die Werte zum regionalen Kaufkraftniveau basieren auf Daten der Marktforschung der BBE Handelsberatung. Sie werden jährlich ermittelt, repräsentieren die Bevölkerungsstruktur und ihr insgesamt verfügbares Pro-Kopf-Einkommen und stellen diese in Relation zum Bundesdurchschnitt. Die Stadt Döbeln weist mit 81,49 ein Kaufkraftniveau aus, vergleichbar etwa dem Referenzwert des Freistaates Sachsen (81,64), im regionalen Kontext sogar über dem Durchschnittswert des Landkreises Mittelsachsen (80,60). Im weiteren Mittelbereich zeigt sich eine stärkere Schwankungsbreite in den örtlichen Kaufkraftwerten, während Leisnig (83,53) und Großweitzschen (83,40) die höchsten Werte erzielen, erreichen Roßwein, Waldheim oder Bockelwitz nur Werte zwischen 77-79. Durchschnittlich beträgt das Kaufkraftniveau im Mittelbereich (ohne Stadt Döbeln) 79,46.

Die geringere Kaufkraft wirkt sich aber nicht im vollen Umfang in der einzelhandelsrelevanten Nachfrage aus; im Unterschied zum insgesamt verfügbaren Einkommen (Global-Kaufkraft) liegt das Niveau der „Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft“ deutlich höher, da sich Kaufkraftunterschiede stärker auf nichteinzelhandelsrelevante Ausgabenanteile (Dienstleistungen, Wohnungen, Reisen, Kfz, etc.) und der Sparquote niederschlagen als auf die Einzelhandelsausgaben selbst (zahlreiche Güter des täglichen Bedarfs sind weitgehend kaufkraftneutral). Für die Stadt Döbeln errechnet sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 89,73, für den weiteren Mittelbereich (ohne Stadt Döbeln) von 88,61.

Die bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben über alle Einzelhandelsbranchen betragen 5.853 € pro Kopf der Bevölkerung. Infolge des geringeren Kaufkraftniveaus betragen die relevanten Verbrauchsausgaben im Stadtgebiet Döbeln 5.252 €.

Dementsprechend errechnet sich ein einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial der Stadt Döbeln von ca. 110,7 Mio. €. In der Differenzierung nach Bedarfsgruppen gliedert sich das Marktpotenzial der Stadt Döbeln in:

- den kurzfristigen Bedarf 64,0 Mio. € (ca. 58%),
- den mittelfristigen Bedarf 24,3 Mio. € (ca. 22%),
- den langfristigen Bedarf 22,4 Mio. € (ca. 20%),

Die nachfolgende Tabelle 3 gibt einen detaillierten Überblick zum Marktpotenzial für die Stadt Döbeln sowie für den gesamten Mittelbereich (incl. Stadt Döbeln), jeweils untergliedert nach Warengruppen.

Tab. 3: Marktpotenzial Stadt Döbeln und Mittelbereich gesamt 2012

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2012 in 1.000 € zu EVP (inkl. MwSt.)	Döbeln	Mittelbereich gesamt
Einwohner	21.085	72.141
Kaufkraft	81,49	80,05
Nahrungs- und Genußmittel	35.763	121.391
Bäcker/Metzger	5.155	17.467
Blumen/Zoo- und Heimtierbedarf/Gartenbedarf	3.561	12.108
Drogerie/Parfümerie/pharmaz., mediz. und orthopäd. Artikel	15.791	53.820
PBS (privat)/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	3.689	12.451
überwiegend kurzfristiger Bedarf	63.960	217.239
Bekleidung/Wäsche	8.036	27.097
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	2.196	7.411
Baumarkt-Sortiment i.e.S. (Tapeten/Farben/Lacke/Eisenw./Heimwerker/Autozubehör etc.)	9.333	31.836
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	1.117	3.762
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente	2.020	6.819
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1.629	5.493
überwiegend mittelfristiger Bedarf	24.331	82.418
Teppiche/Gardinen/Deko/Bettwaren/Haus-, Tisch- u. Bettwäsche	2.178	7.372
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbelkäufe von Privatverbrauchern)	5.017	16.917
Elektro/Leuchten/sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	2.635	8.894
Unterhaltungselektronik/Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation	5.882	19.873
Foto/Optik/Akustik	1.976	6.657
Uhren/Schmuck	842	2.822
sonstiges	3.919	13.328
überwiegend langfristiger Bedarf	22.450	75.864
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	110.741	375.520

3.3 Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2025

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Döbeln bis 2025:

Entwicklungsperspektiven einer einzelhandelsrelevanten Nachfrage setzen zunächst bei einer Bevölkerungsprognose an. Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Döbeln in den vergangenen Jahren wird sich im Zeitraum bis 2025 fortsetzen. Grundlage dieser Aussage bildet die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2025 des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen.

Der Bevölkerungsprognose liegen zwei Annahmeszenarien zugrunde, diese markieren die Grenzen eines Korridors, in dem sich die Bevölkerungszahl voraussichtlich entwickeln wird. Szenario 2 unterscheidet sich von Szenario 1 durch landeseigene Annahmen zum Geburtenverhalten und insbesondere zum Wanderungsverhalten. Für das Szenario 1 sind erstmals die Annahmen aus der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes für das Land Sachsen übernommen worden.

Für die Stadt Döbeln wird ein weiterer Rückgang auf 18.100 bis 18.600 Einwohner in 2025 erwartet. Dies entspricht einem relativen Rückgang zwischen 11,8% bis 14,2% gegenüber dem aktuellen Einwohnerstand. Für den gesamten Landkreis Mittelsachsen liegen die erwarteten Rückgänge zwischen 14,6% bis 16,7%, gemessen am aktuellen Bevölkerungsstand.¹

Tab. 4: Bevölkerungsprognose für die Stadt Döbeln bis 2025

	Stand 31.12.2011	Variante 1		Variante 2	
Döbeln	21.085	18.600	-11,8%	18.100	-14,2%
LK Mittelsachsen	324.922	277.500	-14,6%	270.600	-16,7%
Sachsen	4.136.158	3.777.500	-8,7%	3.646.700	-11,8%

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen – 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2025

¹ Die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen baut auf das Basisjahr 2010 auf. Die aktuelle Bevölkerungszahl der Stadt Döbeln vom 31.12.2011 spiegelt einen etwas positiveren Verlauf wider. Die vorläufige Einwohnerzahl des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen liegt um 85 Einwohner über der optimistischen Variante 1, diese weist für das Jahr 2011 eine Einwohnerzahl von 21.000 aus.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bis 2025:

Generell ist in Deutschland langfristig mit einer weiteren Verringerung des Anteils einzelhandelsrelevanter Ausgaben an den Gesamtausgaben pro Kopf der Bevölkerung zu rechnen.

Seit Jahren sinkt der Einzelhandelsanteil zugunsten notwendiger Ausgaben zur Alterssicherung, für Mobilität/Verkehr, Dienstleistungen, Wohnen (Mieten/Nebenkosten) oder Freizeit. Diese Ausgabensteigerungen in den anderen Bereichen können gegebenenfalls durch eine positive Einkommensentwicklung aufgefangen werden, so dass zumindest die absoluten Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel konstant bleiben oder eventuell sogar geringfügig steigen.

So ist das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner im Landkreis Mittelsachsen im Zeitraum 2000 – 2009 von 13.357 € auf 15.968 € gestiegen¹, dies entspricht einem durchschnittlichen, jährlichen Anstieg von ca. 2,2%. Dabei lag der jährliche Zuwachs im Jahr 2001 (+4,35%) deutlich überdurchschnittlich, während für das Jahr 2005 (+0,1%) annähernd eine Stagnation ausgewiesen wird. Der Gesamtanstieg kommt aber nur teilweise dem Einzelhandel zugute, infolge des bereits angesprochenen rückläufigen Einzelhandelsanteils an den Verbrauchsausgaben.

Zukünftig wird diese Entwicklung zusätzlich durch ein sinkendes Rentenniveau (sinkende Rentenbezüge bei Neurentnern durch Lebensphasen mit Arbeitslosigkeit oder Niedriglohnsektor / geringfügige Beschäftigung) beeinflusst. Bei moderater Einkommensentwicklung wird auch mittelfristig der Einzelhandel nur geringfügig partizipieren, die Pro-Kopf-Ausgaben werden bestenfalls marginal steigen.

Die weiteren Planungsrechnungen gehen deshalb in der pessimistischen Prognose durchschnittlich nur von einer Stagnation der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben aus und selbst in der optimistischen Prognose nur von einem mittleren Anstieg um 0,5% pro Jahr.

¹ Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte im Freistaat Sachsen nach Kreisfreien Städten und Landkreisen 2000 bis 2009

Nachfrageentwicklung in der Stadt Döbeln bis 2025:

Die nachfolgenden Berechnungen zur Nachfrageentwicklung bauen auf der Berechnung zur Bevölkerungsprognose auf, binden die Prognosen zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraftentwicklung ein und bilden somit die Nachfrageentwicklung für Döbeln im Zeitraum bis 2025 ab. Die resultierenden Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle 5 zusammengefasst. Die rückläufige Bevölkerungsprognose führt in der Modellrechnung zu einer Nachfrageentwicklung in Döbeln bis 2025 in einer Spannweite zwischen -8,0% bis -14,2%, also in jedem Fall zu einer stark rückläufigen Nachfrage.

Tab. 5: Nachfrageentwicklung in der Stadt Döbeln bis 2025

	Stadt Döbeln		
	2012	2025 opt.	2025 pess.
Einwohner	21.085	18.600	18.100
Kaufkraft	81,49	88,49	81,49
Nahrungs- und Genußmittel	35.763	32.765	30.700
Bäcker/Metzger	5.155	4.763	4.426
Blumen/Zoo- und Heimtierbedarf/Gartenbedarf	3.561	3.234	3.057
Drogerie/Parfümerie/pharmaz., mediz. und orthopäd. Artikel	15.791	14.191	13.556
PBS (privat)/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	3.689	3.468	3.167
überwiegend kurzfristiger Bedarf	63.960	58.422	54.905
Bekleidung/Wäsche	8.036	7.590	6.899
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	2.196	2.064	1.885
Baumarkt-Sortiment i.e.S. (Tapeten/Farben/Lacke/Eisenw./Heimwerker/Autozubehör etc.)	9.333	8.353	8.012
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	1.117	1.060	959
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente	2.020	1.899	1.734
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1.629	1.538	1.398
überwiegend mittelfristiger Bedarf	24.331	22.505	20.887
Teppiche/Gardinen/Deko/Bettwaren/Haus-, Tisch- u. Bettwäsche	2.178	2.014	1.860
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbelkäufe von Privatverbrauchern)	5.017	4.739	4.307
Elektro/Leuchten/sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	2.635	2.477	2.262
Unterhaltungselektronik/Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation	5.882	5.505	5.050
Foto/Optik/Akustik	1.976	1.875	1.697
Uhren/Schmuck	842	814	722
sonstiges	3.919	3.560	3.365
überwiegend langfristiger Bedarf	22.450	20.985	19.262
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	110.741	101.911	95.054
Entwicklung des Einzelhandelsrelevanten Potenzials		-8,0%	-14,2%

Folglich zeichnet sich eine zusätzliche, hohe Belastung für die Einzelhandelsentwicklung in Döbeln ab. Dies verdeutlicht umso mehr die zwingende Notwendigkeit einer städtebaulich geordneten Standortentwicklung, die den Fokus auf die Innenstadt und Sicherung der Nahversorgung richtet.

III Einzelhandelsstrukturen der Stadt Döbeln

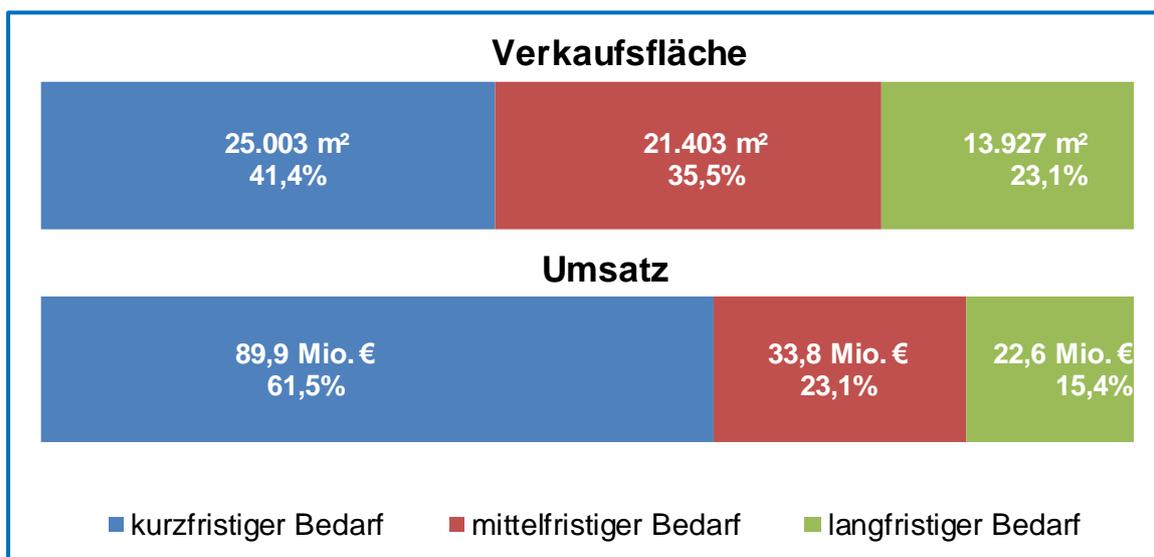
1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung

Zur Analyse der aktuellen Angebotsstrukturen wurden im Stadtgebiet Döbeln alle Einzelhandelsstandorte mit einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Standortlage sowie einer Umsatzeinschätzung nach branchenspezifischen Kennzahlen erfasst und bewertet. Berücksichtigung findet der gesamte Einzelhandel im engeren Sinne, d.h. ohne Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraft-/Brennstoffen, Versandhandel und ambulanter Handel (z.B. Wochenmärkte). Weitere Nutzungen wie Gastronomie oder Dienstleister werden zur Charakterisierung des zentralen Versorgungsbereiches herangezogen.

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz geht zunächst von der Angebotssituation und -verteilung in der Gesamtstadt Döbeln aus, konzentriert sich weiterführend aber auf die Standortstrukturen und Standortentwicklungen zur Ableitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Die Stadt Döbeln verfügt mit Stand Mai 2012 über einen Einzelhandelsbesatz von insgesamt 224 Anbietern mit einer Gesamtverkaufsfläche von 60.333 m², die einen Umsatz von ca. 146,3 Mio. € tätigen.

Abb. 6: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in der Differenzierung nach kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf



Mit einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 2,86 m² je Einwohner weist Döbeln bereits einen quantitativ sehr hohen Flächenbesatz auf¹, insbesondere auch unter Beachtung der bereits diskutierten, guten Verkaufsflächenausstattung in den umliegenden Grundzentren (vgl. Abschnitt II.2). Die wahrgenommenen Versorgungsfunktionen zeigen eine stärkere Orientierung auf den kurzfristigen Bedarfsbereich, sichtbar am Umsatzanteil von 61,5% gegenüber einem Nachfrageanteil von 58% (vgl. Abschnitt II.3.2), bei gleichzeitig leicht unterdurchschnittlicher Ausstattung im langfristigen Bedarfsbereich.

Auf Lebensmittelmärkte entfällt ein Verkaufsflächenanteil von ca. 27,7%, eine differenzierte Bewertung des örtlichen Besatzes mit den differenzierten Betriebsformen des Lebensmittelhandels erfolgt im Abschnitt VI.2.3.

Die Einzelhandelsverkaufsflächen der Stadt Döbeln sind mehrheitlich kleinstrukturiert. Insgesamt 15 großflächige Anbieter (ab 800 m² Verkaufsfläche) sind ansässig, weitere 15 Anbieter verfügen über Verkaufsflächen zwischen 300 – 800 m². Dagegen verfügen 152 Anbieter (68% aller Einzelhandelsanbieter) über Verkaufsflächen unter 100 m².

Die großflächige Anbieter (ab 800 m² Verkaufsfläche) dominieren jedoch den Flächenbesatz und die Umsatzbindung, zusammen repräsentieren diese 15 Anbieter 66,0% der gesamten Einzelhandelsfläche und 51,3% aller Einzelhandelsumsätze in Döbeln.

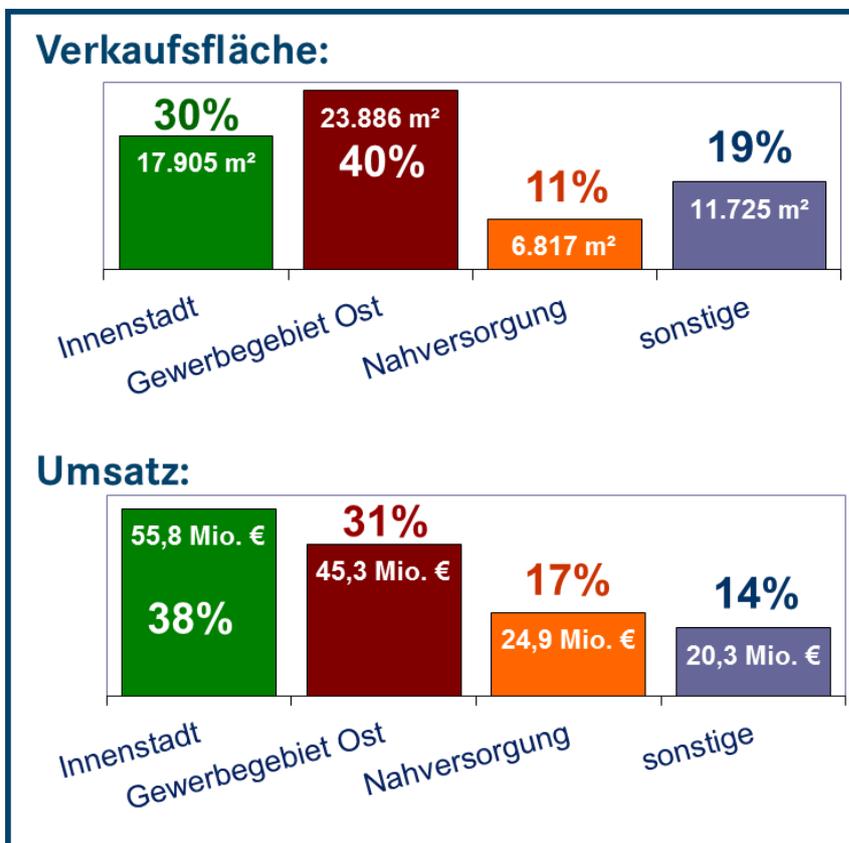
Bei sinkender Nachfrage (vgl. Prognose der Nachfrageentwicklung im Abschnitt II.3.3) ist zukünftig ein weiter stark zunehmender Standortwettbewerb zu erwarten, welcher ein wesentliches Argument für die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes darstellt.

¹ Mit einer Verkaufsflächenausstattung von 2,86 m² je Einwohner zählt die Stadt Döbeln zu den sächsischen Mittelzentren mit dem höchsten Verkaufsflächenbesatz. Innerhalb des Landkreises Mittelsachsen verfügt zwar die deutlich größere Stadt Freiberg (ca. 41.400 Einwohner) über einen absolut höheren Verkaufsflächenbesatz, je Einwohner errechnet sich jedoch nur einen Kennziffer von 2,3 m². Das Mittelzentrum Mittweida (ca. 15.300 Einwohner) verfügt in absoluter Größenordnung wie auch je Einwohner (2,01 m²) über eine geringere Ausstattung. Gemäß dem Handelsatlas für den Freistaat Sachsen, Kammerbezirk Chemnitz (Ausgabe 2010) verfügt lediglich die Stadt Annaberg-Buchholz (ca. 21.600 Einwohner) im Erzgebirgskreis über eine höhere Pro-Kopf-Ausstattung mit 3,12 m² je Einwohner.

2. Angebotssituation im Stadtgebiet Döbeln

Die nachfolgende Abbildung 7 sowie die Tabellen 6 und 7 differenzieren den Einzelhandelsbesatz nach den Standortlagen innerhalb der Stadt Döbeln. Hierbei wird ersichtlich, dass eine starke Polarisierung zwischen der Innenstadt und dem Gewerbegebiet Döbeln-Ost besteht. Der Schwerpunkt des Flächenbesatzes entfällt auf das Gewerbegebiet Döbeln-Ost, aus Sicht der Umsatzbindung erweisen sich Innenstadt und Gewerbegebiet Döbeln-Ost etwa gleichstark. Die größte Anbieteranzahl und damit auch Angebotsvielfalt ist der Innenstadt zuzuordnen.

Abb. 7: Verkaufsflächen und Umsatzanteile nach Standortlagen



Auf die **Innenstadt** entfällt ein Verkaufsflächenanteil von 30%, insgesamt 130 Anbieter sind darin eingebunden, dies sind 58% aller Einzelhandelsbetriebe. Mit einem Umsatzanteil von 38% nimmt sie innerhalb der Döbelner Einzelhandelsstrukturen die Funktion eines Hauptgeschäftszentrums wahr.

Das Begriffsverständnis des Einzelhandelsstandortes Innenstadt folgt dabei bereits der im Abschnitt VI vorgenommenen Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches Innen-

stadt und schließt folglich alle Einzelhandelsanbieter auf der „Muldeninsel“, im historischen Zentrum der Stadt Döbeln, sowie den angrenzenden Verbrauchermarktstandort zwischen Muldearm und Schillerstraße als wichtigen innerstädtischen Frequenzbringer ein.

Die durchschnittliche Verkaufsfläche je innerstädtischen Anbieter beträgt ca. 138 m², ohne Verbrauchermarktstandort liegt dieser Wert im historischen Zentrum bei 116 m². Ein knappes Drittel der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe (39 Anbieter) verfügen über Verkaufsflächen ab 100 m², d.h. mehr als die Hälfte (54%) aller Döbelner Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung (ab 100 m² Verkaufsfläche) sind auch in der Innenstadt ansässig. Darunter zählen großflächige Magnetbetriebe, wie z.B. der Kaufland-Verbrauchermarkt, der Edeka-Supermarkt oder das City-Kaufhaus ebenso leistungsfähige Fachgeschäfte. Die kleineren Ladenlokale bieten jedoch in ihrer Vielzahl auch attraktive und individuelle Geschäftskonzepte, wodurch die Innenstadt von Döbeln eine eigenständige Ausstrahlungskraft als Einzelhandelsstandort entwickelt und somit den Versorgungsfunktionen sowie Bindungschancen innerhalb des Mittelzentrums gerecht wird.

In wichtigen innerstädtischen Leitbranchen erweist sich die Döbelner Innenstadt zugleich als dominierender Einzelhandelsstandort. So vereint die Innenstadt beispielsweise 60% der Döbelner Verkaufsflächen für Bekleidung, 77% der Verkaufsflächen für Schuhe/Lederwaren, 74% bei Spielwaren oder 91% bei Uhren/Schmuck.

Das Gewerbegebiet Döbeln-Ost umfasst ca. 40% der Döbelner Verkaufsflächen. Branchenschwerpunkte liegen im Bereich Bauen & Wohnen sowie im kurzfristigen Bedarfsbereich, bedingt durch die beiden flächengrößten Anbieter SB-Warenhaus (Marktkauf) sowie Bau- und Heimwerkermarkt (toom), ergänzt durch mehrere Fachmärkte.

Insgesamt sind 18 Anbieter im Gewerbegebiet Döbeln-Ost ansässig. Den Kern bildet die bereits angesprochene bauliche Agglomeration aus SB-Warenhaus und Baumarkt, in welcher weitere Konzessionäre, Fachgeschäfte und Dienstleister mit zusammen ca. 13.750 m² Einzelhandelsfläche angesiedelt sind. Das SB-Warenhaus führt branchentypisch auf etwa einem Drittel der Verkaufsfläche ein breites Non-Food-Angebot, wodurch die Agglomeration, einschließlich der weiteren Anbieter, auch ein breites Branchensegment anspricht.

Aus Sicht der Innenstadtrelevanz ist insbesondere auf 2 benachbarte Fachmärkte zu verweisen. Dies betrifft zum einen den Modemarkt Kress mit etwa 1.800 m² Verkaufsfläche, zum anderen den Elektrofachmarkt Euronics mit ca. 780 m² Verkaufsfläche. Beide Fachmärkte repräsentieren die mit Abstand flächengrößten Anbieter der Stadt Döbeln. In ihren Branchen sie nehmen eine maßgebliche Wettbewerbsposition ein.

Tab. 6: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Standortstrukturen im Stadtgebiet Döbeln

	Innenstadt Döbeln	Gewerbegebiet Ost	Nahversorgung (Lebensmittelmärkte)	Sonstige	Stadt Döbeln
	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
Nahrungs- & Genußmittel (ohne Bäcker/Metzger)	4.290	4.040	5.627	858	14.815
Bäcker/ Metzger	385	30	140	255	810
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	1.615	606	505	185	2.911
Blumen/Gartenbedarf/Heimtierbedarf	940	2.050	165	2.222	5.377
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	720	140	60	170	1.090
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	4.180	2.450	95	260	6.985
Schuhe/Lederwaren	1.180	190	35	130	1.535
Heimwerker/Autozubehör	765	5.450	30	2.648	8.893
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	1.090	800	35	520	2.445
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	610	120		100	830
Sportartikel/Fahrräder	270	70	5	370	715
Haustextilien/Heimtextilien	130	1.740		460	2.330
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	580	4.070		2.680	6.750
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	460	970	40	291	1.881
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	325	1.000	15	100	1.575
Foto/Optik/Akustik	205	130			455
Uhren/Schmuck	160	30	65	20	225
sonstiges	160	30		456	711
	17.905	23.886	6.817	11.725	60.333
	30%	40%	11%	19%	100%

Tab. 7: Umsatzstruktur nach Warengruppen und Standortstrukturen im Stadtgebiet Döbeln

	Innenstadt Döbeln		Gewerbegebiet Ost		Nahversorgung (Lebensmittel/märkte)		Sonstige		Stadt Döbeln	
	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)
Nahrungs- & Genussmittel (ohne Bäcker/Metzger)	14.115	28%	13.560	27%	19.355	38%	3.520	7%	50.550	100%
Bäcker/ Metzger	3.490	45%	270	3%	1.500	19%	2.490	33%	7.750	100%
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	11.130	55%	4.170	21%	2.390	12%	2.370	12%	20.060	100%
Blumen/Gartenbedarf/Heimtierbedarf	2.500	31%	2.550	31%	610	8%	2.440	30%	8.100	100%
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	2.150	62%	480	14%	190	6%	630	18%	3.450	100%
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	8.860	66%	3.660	28%	230	2%	510	4%	13.260	100%
Schuhe/Lederwaren	2.610	83%	380	12%	75	2%	100	3%	3.165	100%
Heimwerker/Autozubehör	965	9%	6.790	61%	80	1%	3.250	29%	11.085	100%
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	1.795	54%	990	30%	80	2%	480	14%	3.345	100%
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	1.220	76%	300	19%	80	2%	80	5%	1.600	100%
Sportartikel/Fahrräder	650	47%	110	8%	20	1%	610	44%	1.390	100%
Haustextilien/Heimtextilien	270	8%	2.290	70%			690	22%	3.250	100%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	1.405	39%	3.800	67%			1.850	33%	5.650	100%
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	1.830	30%	1.660	46%	115	3%	430	12%	3.610	100%
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	1.490	74%	3.740	62%	35	1%	450	7%	6.055	100%
Foto/Optik/Akustik	1.040	87%	520	26%					2.010	100%
Uhren/Schmuck	300	37%	40	5%	220	28%	160	13%	1.200	100%
sonstiges	55.820	38%	45.310	31%	24.900	17%	20.300	14%	146.330	100%

Folglich weist auch das Gewerbegebiet Döbeln-Ost in diesen innerstädtischen Leitbranchen Verkaufsflächenanteile von ca. 35% bei Bekleidung und ca. 63% bei Consumer Electronics am gesamten Döbelner Einzelhandelsbesatz auf.

Weitere Fachmärkte im Gewerbegebiet Döbeln-Ost verfügen über einen nicht-zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt, darunter Autoteile / Kfz-Zubehör, Teppiche/Teppichboden und Möbel.

Unter der Standortkategorie „**Nahversorgung**“ sind alle maßgeblichen Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet Döbeln zusammengefasst. Aufbauend auf einen Lebensmittelmarkt als Magnetanbieter, teilweise ergänzt durch zusätzliche Fachgeschäfte vor Ort, bilden diese das Grundgerüst einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung (vgl. auch Abschnitt VI.2.3). Insgesamt 20 Anbieter, darunter 8 Lebensmittelmärkte, umfassen ca. 11% der Einzelhandelsfläche in Döbeln.

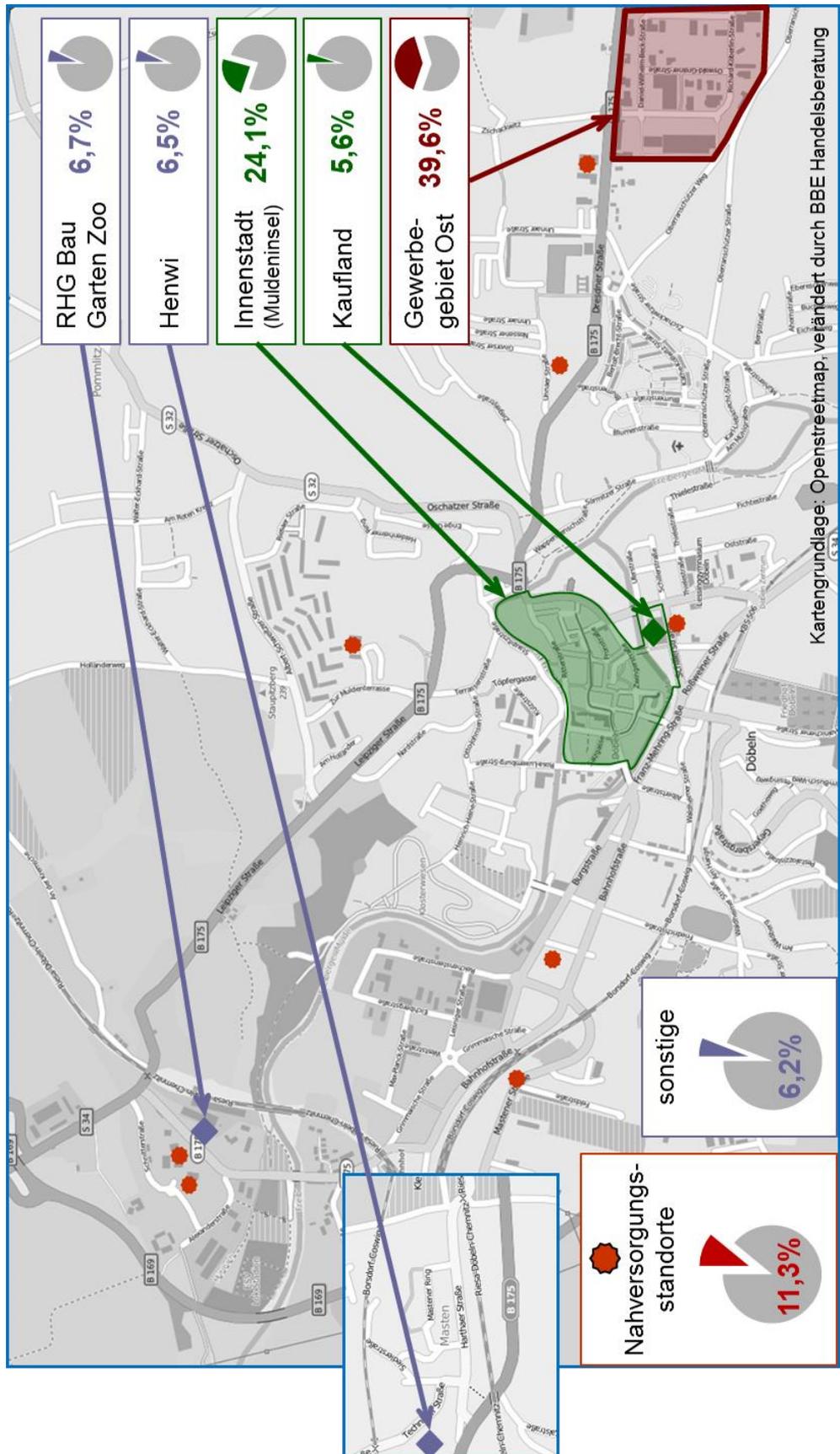
Neben diesen drei Standortschwerpunkten befinden sich weitere 19% der Einzelhandelsfläche an „**sonstigen Standorten**“. Dazu gehören zwei großflächige Solitärstandorte sowie weitere Streulagen von Fachgeschäften.

Ein solitärer Baumarktstandort befindet sich an der Grimmaischen Straße / Ecke Hainstraße im nordwestlichen Stadtgebiet. Dieser Bau- und Gartenmarkt ist zugleich größter Heimtieranbieter in der Stadt Döbeln. Zusammen mit zwei gegenüberliegenden Discounterstandorten erzielt er eine gesamtstädtische Ausstrahlung.

Schließlich befindet sich im westlichen Stadtgebiet Döbeln-Masten ein Sonderpostenmarkt mit annähernd 4.000 m² Einzelhandelsfläche. Den Schwerpunkt bildet ein Möbelangebot auf ca. 2.200 m², darüber hinaus wird ein breites Branchenspektrum im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich angesprochen.

Insgesamt verdeutlicht nachfolgende Abbildung eine Angebotskonzentration auf bestimmte Einzelhandelsstandorte im Döbelner Stadtgebiet. Neben der Innenstadt und dem Gewerbegebiet Döbeln-Ost sind die Nahversorgungsstandorte und die drei großflächigen Ergänzungsstandorte ausgewiesen. Darüber hinaus entfallen nur 6,2% aller Einzelhandelsflächen auf Streulagen, eine stärkere Zergliederung konnte bisher vermieden werden.

Abb. 8: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet Döbeln



3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Döbeln

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina im Stadtgebiet Döbeln führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. Diese stellt den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Zentralität und Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar. Die gegenwärtig bereits erzielten Bindungsquoten in den einzelnen Warengruppen sind auch ein Indikator für die Beurteilung der Marktchancen bzw. potenziellen, wettbewerblichen Auswirkungen zusätzlicher Anbieter sowie für die Entwicklungschancen von Standortbereichen.

Die Ergebnisse verdeutlichen die bereits im Rahmen der zentralörtlichen Funktion diskutierten Auswirkungen der regionalen Kundenorientierung. Die Stadt Döbeln übernimmt weitreichende regionale Versorgungsfunktionen.

Gegenüber dem Marktpotenzial des Stadtgebietes Döbeln errechnet sich über alle Warengruppen eine Kaufkraft-Umsatz-Relation von 132%, dies entspricht einer Zentralitätskennziffer von 142,1. Der Döbelner Einzelhandel erzielt somit insgesamt einen saldierten Kaufkraftzufluss von ca. 35,6 Mio. €. Dieser Wert beinhaltet sowohl regionale Kaufkraftzuflüsse als auch Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet. Für die regionale Nachfragebindung zeichnet die starke Polarisierung zwischen Innenstadt und Gewerbegebiet Döbeln-Ost verantwortlich. Aus Sicht eine Einzelhandels- und Zentrengliederung sind somit erzielte Bindungsquoten und zukünftige Bindungschancen in den einzelnen Branchen stets in Verbindung mit der Standortverteilung der Anbieter zu bewerten.

Bereits der kurzfristige Bedarfsbereich trägt maßgeblich zu den Kaufkraftzuflüssen bei. Sowohl das Marktkauf-SB-Warenhaus im Gewerbegebiet Döbeln-Ost als auch der in Randlage zur Innenstadt gelegene Kaufland-Verbrauchermarkt sind als entsprechende Magnetanbieter anzusehen. Weiterhin erzielen auch Discounterstandorte in Stadtrandlage, z.B. Dresdner Straße oder Grimmaische Straße, eine partielle regionale Bindung.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich verdeutlichen die Bindungsquoten für Bekleidung/Wäsche sowie Schuhe/Lederwaren die Ausstrahlungskraft der Innenstadt als maßgeblicher Angebotsstandort dieser Warengruppen. Bei den zentrenrelevanten Warengruppen Spielwaren sowie Sportartikel können dagegen die Angebotsstrukturen von Döbeln derzeit keine umfassende Kundenbindung sicherstellen, die Angebotssituation wird stärker von den entsprechenden Sortimenten im SB-Warenhaus / Verbrauchermarkt geprägt und ergänzend durch kleinere Fachgeschäfte.

Tab. 8: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Stadtgebiet Döbeln

	Marktpotenzial Stadt Döbeln (T€)	EH-Umsatz Stadt Döbeln (T€)	Kaufkraft- Umsatz- Relation (%)	Saldo Zu- u. Abfluß (T€)
Nahrungs- und Genußmittel	35.763	50.550	141%	14.787
Bäcker / Metzger	5.155	7.750	150%	2.595
Blumen / Zoo / Gartenbedarf	3.561	8.100	227%	4.539
Drogerie / Parfümerie / pharmaz., mediz., orthopäd. Artikel	15.791	20.060	127%	4.269
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3.689	3.450	94%	-239
überwiegend kurzfristiger Bedarf	63.960	89.910	141%	25.950
Bekleidung / Wäsche	8.036	13.260	165%	5.224
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	2.196	3.165	144%	969
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	9.333	11.085	119%	1.752
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	1.117	3.345	299%	2.228
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	2.020	1.600	79%	-420
Sportartikel / Fahrräder / Camping	1.629	1.390	85%	-239
überwiegend mittelfristiger Bedarf	24.331	33.845	139%	9.514
Haus- und Heimtextilien, Innendeko, Bettwaren	2.178	3.250	149%	1.072
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbel von Privat)	5.017	5.650	113%	633
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	2.635	3.610	137%	975
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Kommunikation	5.882	6.055	103%	173
Foto / Optik / Akustik	1.976	2.010	102%	34
Uhren / Schmuck	842	1.200	143%	358
Sonstiges	3.919	800	20%	-3.119
überwiegend langfristiger Bedarf	22.450	22.575	101%	125
Kaufkraft-Umsatz-Relation gesamt	110.741	146.330	132%	35.589
entspricht einer Zentralitätskennziffer von: 142,1%				

Tab. 9: Kaufkraftbindung des Döbelner Einzelhandels im mittelzentralen Verflechtungsbereich

	Marktpotenzial Mittelbereich <i>(incl. Stadt Döbeln)</i>	EH-Umsatz Stadt Döbeln	Kaufkraft- Umsatz- Relation
	(T€)	(T€)	(%)
Nahrungs- und Genussmittel	121.391	50.550	42%
Bäcker / Metzger	17.467	7.750	44%
Blumen / Zoo / Gartenbedarf	12.108	8.100	67%
Drogerie / Parfümerie / pharmaz., mediz., orthopäd. Artikel	53.820	20.060	37%
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	12.451	3.450	28%
überwiegend kurzfristiger Bedarf	217.239	89.910	41%
Bekleidung / Wäsche	27.097	13.260	49%
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	7.411	3.165	43%
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	31.836	11.085	35%
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	3.762	3.345	89%
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	6.819	1.600	23%
Sportartikel / Fahrräder / Camping	5.493	1.390	25%
überwiegend mittelfristiger Bedarf	82.418	33.845	41%
Haus- und Heimtextilien, Innendeko, Bettwaren	7.372	3.250	44%
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbel von Privat)	16.917	5.650	33%
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	8.894	3.610	41%
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Kommunikation	19.873	6.055	30%
Foto / Optik / Akustik	6.657	2.010	30%
Uhren / Schmuck	2.822	1.200	43%
Sonstiges	13.328	800	6%
überwiegend langfristiger Bedarf	75.864	22.575	30%
Kaufkraft-Umsatz-Relation gesamt	375.520	146.330	39%

Der Bezug der Döbelner Einzelhandelsumsätze auf das Marktpotenzial im Mittelbereich repräsentiert in deutlicherer Form die Zentralität des Mittelzentrums Döbeln.

Als Durchschnittswert über alle untersuchten Einzelhandelsbranchen errechnet sich eine Kaufkraft-Umsatz-Relation von 39%. Unter Berücksichtigung, dass auf die Stadt Döbeln 29% des Bevölkerungspotenziales wie auch des Marktpotenzials im Mittelbereich entfallen, repräsentiert dieser Wert zunächst ein positives Ergebnis hinsichtlich des bereits erläuterten Kaufkraftzuflusses.

Eine generelle Steigerung der Bindungsquote ist sicherlich nur noch bedingt möglich, es ist zu beachten, dass aufgrund des prognostizierten Nachfragerückganges selbst eine Beibehaltung der aktuellen Umsatzleistung des Döbelner Einzelhandels eine Steigerung der regionalen Kaufkraftbindung erfordert.

Entwicklungspotenziale der Einzelhandelsstrukturen in Döbeln bestehen eher warengrupenspezifisch (z.B. die angesprochenen Abflüsse bei Spielwaren und Sportartikel) und im qualitativen Bereich (z.B. Innenstadtentwicklung mit Magnetwirkung, ergänzende Angebotsstrukturen im gehobenen Bedarfsspektrum) und in der weiteren Konzentration auf zentrale Versorgungsbereiche zu Lasten von Solitär- und Streulagen im Stadtgebiet. Umsatzerwartungen zusätzlicher Anbieter in Döbeln werden branchenabhängig auch verstärkt aus Umverteilungsprozessen resultieren, die folglich einer gezielten Standort- und Zentrenentwicklung bedürfen.

IV Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Döbeln

Nicht nur die Bevölkerung, ihre soziodemographische Struktur und die Höhe der für Konsumzwecke verfügbaren Kaufkraft haben maßgeblichen Einfluss auf die weitere Entwicklung der Versorgungsstrukturen. Auch die Präferenzen und Gewohnheiten beim Einkauf werden die räumliche Verteilung, die Sortimentsgestaltung und damit letztlich die unterschiedlichen Vertriebsformen weiterhin einem stetigen Wandel unterwerfen. So sollen zunächst die aus Sicht der BBE-Marktforschung wesentlichen Verbrauchertrends aufgezeigt werden. Diese grundlegenden Trends prägen auch das Nachfrageverhalten in Döbeln und sind insofern bei der Ausgestaltung zukunftsfähiger Einzelhandelsstandorte und Angebote zu beachten:

„Smart-Shopping“: Discount und Luxus sind kein Widerspruch mehr

Grundbedürfnisse sollen effizient und preisgünstig erfüllt werden, das gesparte Geld kann dann für Luxus ausgegeben werden. Aber auch da muss das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmen. Traditionelle Verhaltensmuster verschwinden: Der Konsument schlüpft ständig in andere Identitäten und sucht einerseits das ultimative Sonderangebot, andererseits Erlebnisse, Freundlichkeit und Bequemlichkeit. Für Marken wird nicht automatisch mehr ausgegeben. Hinzu kommt aber auch, dass nur rd. 40% der Haushalte so kaufkraftstark sind, dass sie ihre Konsumwünsche weitgehend erfüllen können, der größere Rest der Bevölkerung muss sich zwangsläufig zurückhalten.

Individualismus als Gegenentwurf zu Massenmode

Viele Verbraucher machen aus der Not eine Tugend: Lifestyle zeigt sich für sie nicht mehr durch regelmäßigen Kauf von modischer Kleidung, Schuhen oder persönlichen Accessoires. Stattdessen wird die Nachfrage immer mehr von einem Wunsch nach Individualität bestimmt. Stil ist gefragt, rastloser Konsum nicht. Markenprodukte können dank kundenindividueller Massenfertigung sogar nach eigenen Vorstellungen abgeändert oder gestaltet werden.

Gesundheitsorientierung

Gesundes Essen wird Vielen immer wichtiger. Gesundheit und Genuss sind längst kein Widerspruch mehr, immer mehr Menschen wollen ihr Wohlbefinden gezielt durch bewusstes Einkaufen steigern. So werden Bio-Lebensmittel zum Massenmarkt, Essen „mit Herkunft“ und regionale Produkte sind zunehmend gefragt.

Wellness und neue Besinnlichkeit

Es wird immer erstrebenswerter, Arbeit und Freizeit ins Gleichgewicht bringen. Der Rückzug ins Private ersetzt hektischen Konsum, stattdessen wird Zeit mit der Familie oder dem Lebenspartner verbracht. Aus kulturellem Interesse – aber auch dank der „Billigflieger“ und günstiger Pauschalangebote - werden mehr Städtereisen durchgeführt, „sanfte“ Sportarten wie Nordic Walking oder Wandern sowie Musik, Lesen und kreative Tätigkeiten bieten Entspannung. Langsamkeit und Authentizität sind gefragt. Dabei ist durchaus Eitelkeit im Spiel: „Selbstoptimierung“ durch gesunde Ernährung, „Selbstmedikation“, Sport, Entspannung und falls nötig plastische Chirurgie spielen vor allem für kaufkraftstarke Haushalte eine zunehmende Rolle.

Online leben

Immer mehr Haushalte sind ans Internet angeschlossen, immer leistungsfähigere Technik ermöglicht schnellen Informationsaustausch, Mediengenuss und nicht zuletzt Preisvergleiche und Online-Einkauf. Mobile Geräte und die ständige Verbindung zum Netz bestimmen den Alltag und verändern die Kommunikations- und Freizeitgewohnheiten nicht nur junger Menschen. Medienkompetenz entscheidet über Zukunftschancen: Dies gilt auch für den Handel und den Händler, die Auseinandersetzung mit Online-Angeboten ist für viele Branchen existenziell.

Neue Senioren

Es wird mehr ältere Menschen geben, ihr Einkaufsverhalten wird sich von dem früherer „Senioren“ unterscheiden: Sie wollen das Leben genießen, haben Ansprüche und stellen Sparen nicht mehr in den Mittelpunkt. Sie schätzen die Vielfalt, allerdings nur wenn sie mit persönlicher Ansprache durch das Personal einhergeht. Sie wollen, dass man sich Zeit für sie nimmt und erwarten Service. Viele sind bis ins hohe Alter mobil, an neuen Erfahrungen interessiert und kaufkraftstark. Auch als Singles wollen sie dabei nicht allein sein. So ist Wohnen in der Stadt zunehmend gefragt, dient Einkauf auch der Begegnung mit anderen Menschen und werden überschaubare Versorgungsstrukturen in Wohnortnähe bevorzugt.

Regionalität

Bewusste Ernährung und verantwortungsvoller Konsum sind im Zuge der Umwelt- und Klimadiskussionen immer mehr in den Fokus der Verbraucher gerückt. Neben dem Trend zu Bio-Produkten achten Konsumenten heute verstärkt auf Produkte heimischer Herkunft. Immer öfter fallen regionale Produkte in den Geschäften durch explizite Kennzeichnung auf. Geschätzt werden vor allem die Qualität und Frische der Produkte, aber auch der Beitrag zur Nachhaltigkeit und die Unterstützung der regionalen Wirtschaft. Produkte und Geschäftsmodelle die ihre Region gezielt als Alleinstellungsmerkmal nutzen, erwecken

beim Konsumenten ein Gefühl von Vertrautheit und Authentizität. Regionale Produkte werden von den Konsumenten als ursprünglicher, glaubhafter und gesünder eingestuft. Sie verkörpern die Besonderheiten einer Region und versuchen dem einzelnen eine räumliche Identität wiederzugeben.

Generelle Konsequenzen für den Einzelhandel

Die BBE Marktforschung geht unter Würdigung der skizzierten Trends bis zum Jahr 2020 von folgender **Entwicklung für die einzelnen Warengruppen** aus:

- Nominal wird der Einzelhandelsumsatz geringfügig wachsen. Im Rahmen einer so langfristigen Betrachtung bewegt sich dieser Wert in der Mitte einer Prognose-Bandbreite von rd. 390 bis 420 Mrd.€, die bei Annahme verschiedener Szenarien aus heutiger Sicht denkbar erscheint. Dennoch gilt als gesichert, dass reale Zuwächse nur in begrenztem Maße zu erwarten sind.
- Der „Food“-Bereich – Nahrungs- und Genussmittel sowie sonstiger kurzfristiger Haushaltsbedarf (Tiernahrung, Reinigungsmittel, Blumen) kann - gemessen am Einzelhandelsdurchschnitt - trotz anhaltendem Preiswettbewerb leicht überdurchschnittlich wachsen. Die Konsumenten werden tendenziell gesünder/besser essen – Bio-Produkte und Convenience/ Out of Home bewirken vor allem ein qualitatives Wachstum, hingegen werden keine größeren Mengen nachgefragt.
- Die Entwicklung zeigt vor allem bei Bekleidung/Wäsche/Strickwaren und Schuhen nach unten. Dazu tragen ein rückläufiger Mengenverbrauch und der Trend zu preiswerter Bekleidung bei.
- Das Segment Einrichtung/Haushalt könnte bei steigendem Haushaltsbestand mit 10 % leicht überdurchschnittlich wachsen, vor allem bezogen auf Möbel/Einrichtung und auch Hausgeräte/Beleuchtung inkl. sanitäre Haustechnik. Impulse gehen dabei von neuen Technologien und vom Trend zum Rückzug ins eigene Heim aus. Hausrat/Eisenwaren und Heimtextilien legen dagegen nur unterdurchschnittlich zu.
- Weiteres, wenn auch moderates Wachstum ist im Bereich Bau-, Heimwerker und Gartenbedarf bei anhaltend hartem Wettbewerb der großen Filialisten im Handel zu erwarten. Impulse kommen aber aus dem Freizeitbereich, auch wirken zunehmende Haushaltszahlen begünstigend.
- „Consumer Electronics“ zählen trotz anhaltend ruinöser Preiskämpfe nach wie vor zu den Wachstumssegmenten. Im Einzelnen fallen darunter: klassische Unterhaltungselektronik, PC/Zubehör und Telekommunikation, bespielte Bild- und Tonträger, PC- und Videospiele/Software sowie Digitalkameras. Mit Blick auf die steigende Zahl von "Home Offices" wird voraussichtlich auch der Bürobedarf gute Zuwächse haben.
- Bei den übrigen Sortimenten wird es nur leichtes Wachstum geben, vor allem beeinflusst von Körperpflege/Kosmetika und stark steigenden Ausgaben für Gesundheit. Auch Sport- und Spielwaren werden sich mit Blick auf das wachsende Freizeitsegment steigern können.

Konsequenzen für den Einzelhandelsstandort Döbeln

Eine wesentliche Einflussgröße für die Zukunftschancen des Einzelhandels in Döbeln ist die absehbare demographische Entwicklung. Nach den in Kap. II.3.3 dargestellten Prognosen wird die Bevölkerungszahl bis 2025 weiter zurückgehen. Zugleich wird der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18) abnehmen, während der Anteil der Älteren (ab 65) stark zunimmt.

Es ist zu erwarten, dass die älter werdende Bevölkerung auch in Döbeln andere Bedürfnisse als frühere „Senioren“ hat und – sofern sie es sich leisten kann – auch bis ins hohe Alter nicht nur in Döbeln leben möchte, sondern auch dort einkaufen, Dienstleistungen nachfragen und Gastronomie- und Freizeitangebote wahrnehmen wird. Die Bedeutung von sozialen Kontakten und persönlicher Ansprache beim Einkaufen wird vermutlich steigen, die Bereitschaft zu „Schnäppchenjagden“ an reinen Versorgungsstandorten hingegen mit hoher Wahrscheinlichkeit zurückgehen.

Die Döbelner Innenstadt besitzt nach Einschätzung der BBE sehr gute Voraussetzungen, diesen Bedürfnissen einer wachsenden Bevölkerungsgruppe gerecht zu werden. Es bietet eine städtebaulich attraktive, kompakte Struktur, die es aufbauend auf den vorhandenen räumlichen Entwicklungspotenzialen mit einem Mix von Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten attraktiv weiter zu entwickeln gilt. Wichtige Voraussetzung für die Nutzung dieser langfristigen Potenziale ist aber, dass dem auch in Döbeln ansatzweise erkennbaren Trend zu Veränderungen der Versorgungsstrukturen nun mehr konsequent entgegengewirkt wird. Dies ist insbesondere bei allen Entscheidungen zur Ansiedlung, Erweiterung und Verlagerung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Anbietern zu berücksichtigen.

Neben den städtebaulichen Rahmenbedingungen ist jedoch auch der ansässige Handel gefordert, auf die sich abzeichnenden qualitativen Veränderungen in der Nachfrage zu reagieren:

- Dem generellen Trend zu einem möglichst angenehmen Einkauf der kurzen Wege mit Beratungs- und Servicekompetenz kommen insbesondere die Döbelner Innenstadt aber auch die Nahversorgungsstrukturen entgegen. Dies kann sich als zunehmender Wettbewerbsvorteil erweisen. Dazu gilt es jedoch strategische Erfolgsfaktoren, wie Ladengestaltung, Warenpräsentation, Angebotsinnovation, Mitarbeiter stärker in den Mittelpunkt der Unternehmensführung zu rücken. Diese Faktoren tragen im hohen Maße zur Existenzsicherung bei und können zum Markterfolg wesentlich beitragen.

- In der Stadtstruktur von Döbeln müssen Nahversorgungsstrukturen verschiedene Anforderungen verknüpfen: qualifizierte, wohnungsnaher Versorgung, leistungsfähige wohnortnahe Standorte mit guter Erreichbarkeit für die peripheren Ortsteile, aber auch ergänzende wohnungsnaher Versorgung zumindest für Teilbereiche in Abhängigkeit einer wirtschaftlichen Perspektive in den kleineren Ortsteilen.
- Sport, Gesundheit, Fitness sind Themen, an denen auch ältere Zielgruppen künftig noch stärker als heute interessiert sein werden. Es gilt, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen jugendorientierten Angeboten und speziell auf die zunehmende Zahl von Senioren zugeschnittenen Leistungen zu finden.
- Speziell im Bereich des modischen Bedarfs ist es erforderlich, in der zunehmenden Polarisierung der Nachfrage individuelle Angebotskonzepte mit hoher Kunden- und Dienstleistungsorientierung weiter zu entwickeln. Austauschbare Warenangebote im mittleren Preissegment werden an Bedeutung verlieren; stattdessen wird einerseits die Nachfrage nach preiswerten Produkten noch weiter zunehmen. Andererseits wird aber auch eine Reaktion des Handels auf die Konsumwünsche der kaufkraftstärkeren Bevölkerungsgruppen nach gehobenen Waren, Individualität im Angebot und außergewöhnlichen Serviceleistungen erforderlich.

V Das Einkaufsverhalten der in Döbeln und Umgebung ansässigen Bevölkerung

Neben dem rein quantitativen Einzelhandelsangebot ist dessen Wahrnehmung und Akzeptanz seitens der potenziellen Kunden eine wichtige Grundvoraussetzung für Kundenbindung am Standort und erfolgreiche Entwicklungsperspektiven des innerstädtischen Einzelhandels.

Wie nachfolgender Abbildung zu entnehmen ist, benannten die Einwohner der Großen Kreisstadt Döbeln ihren Wohnort mit überwältigender Mehrheit als **generell bevorzugten Einkaufsort**. So sprachen sich 88% der Döbelner Haushalte für ihren eigenen Wohnort aus, auf die Oberzentren Dresden und Leipzig entfielen nur geringe Werte. Diese generelle Orientierung wird natürlich vom gesamten Einkaufsverhalten geprägt, einschließlich des regelmäßigen kurzfristigen Bedarfes. Sie ist jedoch als gutes Spiegelbild regionaler Kundenströme zu interpretieren.

Diese hohe Akzeptanz des Einzelhandelsstandortes Döbeln ist auch in den Umlandgemeinden zu konstatieren. Nachfolgende Abbildung differenziert zwischen einem nördlichem, einem östlichem¹ und einem westlichem Umland, Regionen in denen die Gemeinden eine vergleichbare Kundenorientierung aufweisen. Die Haushalte aus dem nördlichen (79%) und östlichen (70%) Umland gaben eine ähnlich hohe Präferenz für die Stadt Döbeln als generell bevorzugten Einzelhandelsstandort an. Lediglich im westlichen Umland sinkt dieser Wert auf 36%, ursächlich bedingt durch eine eigene gute Grundversorgung im Grundzentralen Verbund (Hartha, Leisnig, Waldheim). Insbesondere Leisnig erzielt eine gute Kundenakzeptanz, von 26% der Haushalte im westlichen Umland als generell bevorzugter Einkaufsort eingestuft.

Die regionale Lagequalität und die sehr gute Erreichbarkeit sind zweifellos wichtige **Gründe für die Akzeptanz der Stadt Döbeln als Einzelhandelsstandort**. Mehr als zwei Drittel derjenigen Haushalte, die Döbeln als Einkaufsort bevorzugen, gaben diverse Erreichbarkeitsgründe an. Genannt wurden „Nähe“ mit 46.5% oder „Wohnort“ 16,9“ und mit entsprechender Abstufung in der Häufigkeit weitere Gründe, die aber auch dem Komplex

¹ Die ehemalige Gemeinde Ebersbach ist seit dem 01. Juli 2011 ein Ortsteil der Stadt Döbeln. Die Kundenorientierung erwies sich jedoch in der Haushaltsbefragung vergleichbar den Gemeinden des östlichen Umlandes, folglich wurde Ebersbach zur Beschreibung der Kundenströme dem östlichen Umland zugerechnet.

Abb. 9: Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Stadt Döbeln als generell bevorzugter Einkaufsstandort

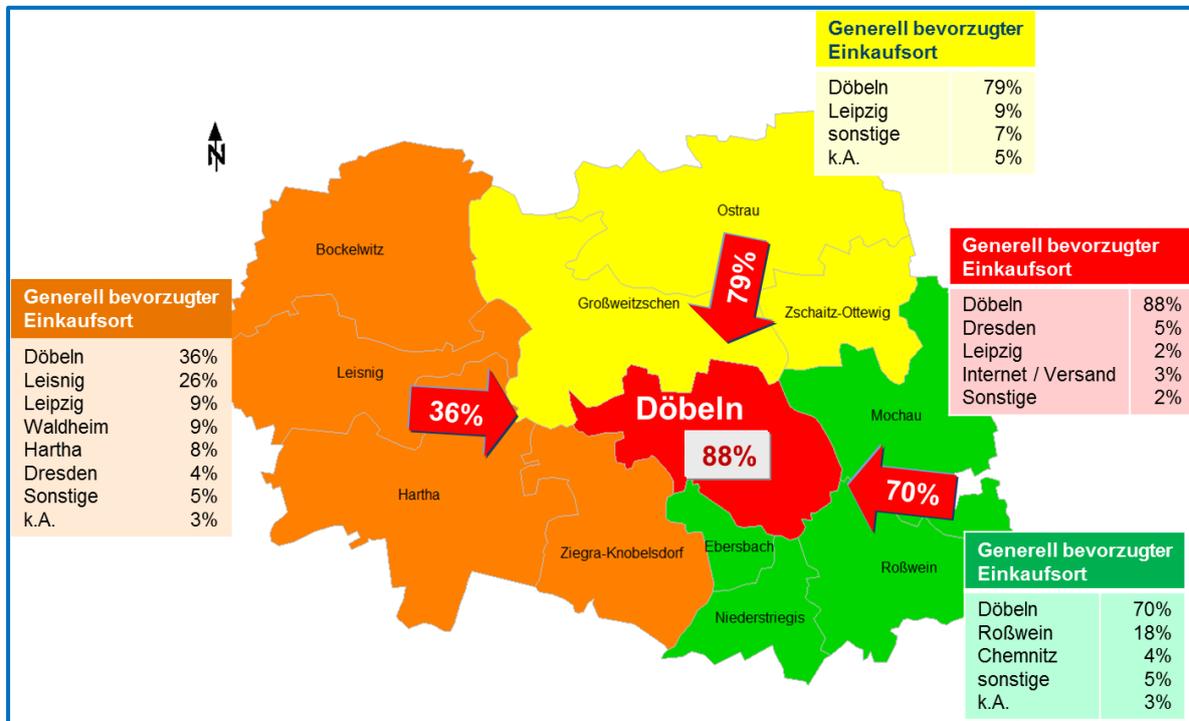


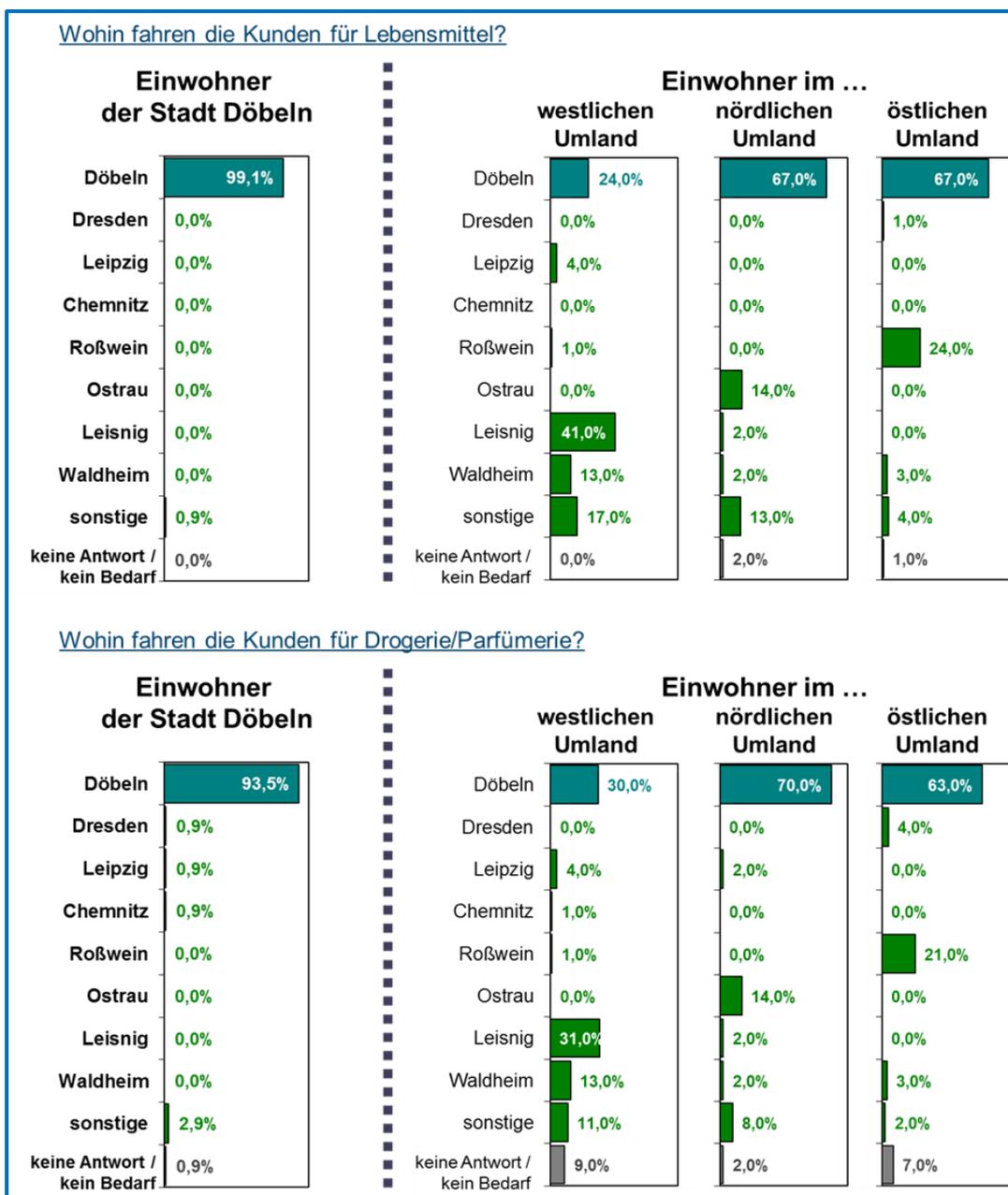
Abb. 10: Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Gründe für eine Bevorzugung der Stadt Döbeln als Einkaufsstandort



Erreichbarkeit unterzuordnen sind. Gleichzeitig, oftmals als Mehrfachnennung, wurden aber auch angebotsbezogene Gründe angeführt, darunter „Große Auswahl“ (16,9%) oder „Alles vor Ort“ (3,3%). Außerdem würdigen verschiedene Gründe die Attraktivität der Innenstadt.

In der Differenzierung der bevorzugten Einkaufsorte nach ausgewählten Leitbranchen zeigt sich ein variierendes Bild, bei welchem auch die Oberzentren an Bedeutung gewinnen.

Abb. 11: Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Einkaufsorientierung im kurzfristigen Bedarfsbereich



Kurzfristiger Bedarf wird üblicherweise wohnortnah eingekauft. Fast alle Döbelner Haushalte präferieren folglich ihre eigene Stadt. Aber auch aus dem nördlichen und westlichen Umland bleibt die Präferenz für Döbeln sehr hoch, sowohl für Lebensmittel als auch für Drogeriewaren. Daneben finden sich Nennungen für jene Orte, die über eigene Nahversorgungsstrukturen verfügen.

Im westlichen Umland wird die bereits angesprochene, gute Grundversorgung im Grundzentralen Verbund sichtbar. Die Stadt Döbeln wird bei Lebensmittel von 24%, bei Drogeriewaren von 30% der befragten Haushalte bevorzugt.

Für die Kundenorientierung aus dem Umland im kurzfristigen Bedarfsbereich ist vor allem auf die Magnetwirkung des Marktkauf-SB-Warenhauses und des Kaufland-Verbrauchermarktes zu verweisen.

In den zentrenrelevanten Branchen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Unterhaltungselektronik muss sich der Döbelner Einzelhandel einem überregionalen Standortwettbewerb stellen.

Für die Döbelner Haushalte bleibt ihre Stadt mit nur leicht sinkendem Anteil der dominante Einzelhandelsstandort. Die Präferenz für Oberzentren bleibt in allen drei untersuchten Branchen im einstelligen Bereich, maximale Präferenzwerte liegen bei 8,3% für die Stadt Dresden bei Bekleidung und Unterhaltungselektronik. Für Leipzig und Chemnitz liegen die Werte noch niedriger.

Im westlichen Umland ist mit stärkeren Kaufkraftabflüssen in Richtung Leipzig zu rechnen, jeweils 21% der Haushalte präferieren dieses Oberzentrum in den Warengruppen Bekleidung und Schuhe/Lederwaren.

Auch im nördlichen Umland sind zunehmende Kaufkraftabflüsse verstärkt nach Leipzig zu konstatieren, wenn auch mit leicht niedrigeren Werten. So bevorzugen 14% der befragten Haushalte Leipzig für Bekleidungseinkäufe. In der Kundenorientierung für Unterhaltungselektronik sind zusätzliche Kaufkraftströme nach Riesa von Relevanz.

Das östliche Umland verzeichnet Kaufkraftabflüsse eher nach Chemnitz und Dresden, Leipzig wurde dagegen kaum genannt.

Der Versand- und Internethandel wird bei Bekleidung sowie Unterhaltungselektronik zwischen 5% bis 10% der Haushalte je nach Region präferiert, für Schuhe/Lederwaren liegt die Akzeptanz mit Werten von 3% bis unter 5% entsprechend niedriger.

Abb. 12: Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Einkaufsorientierung im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich

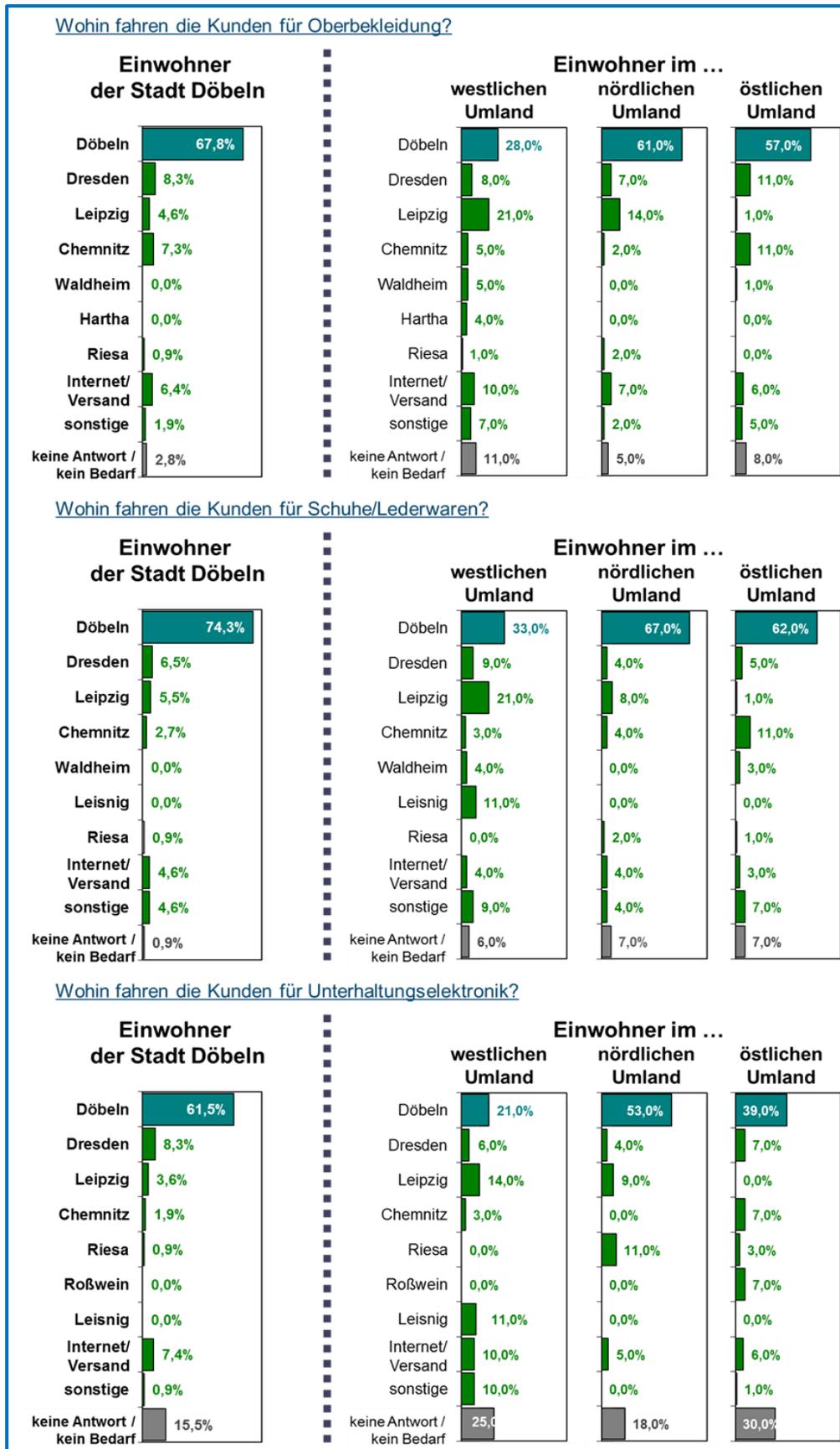
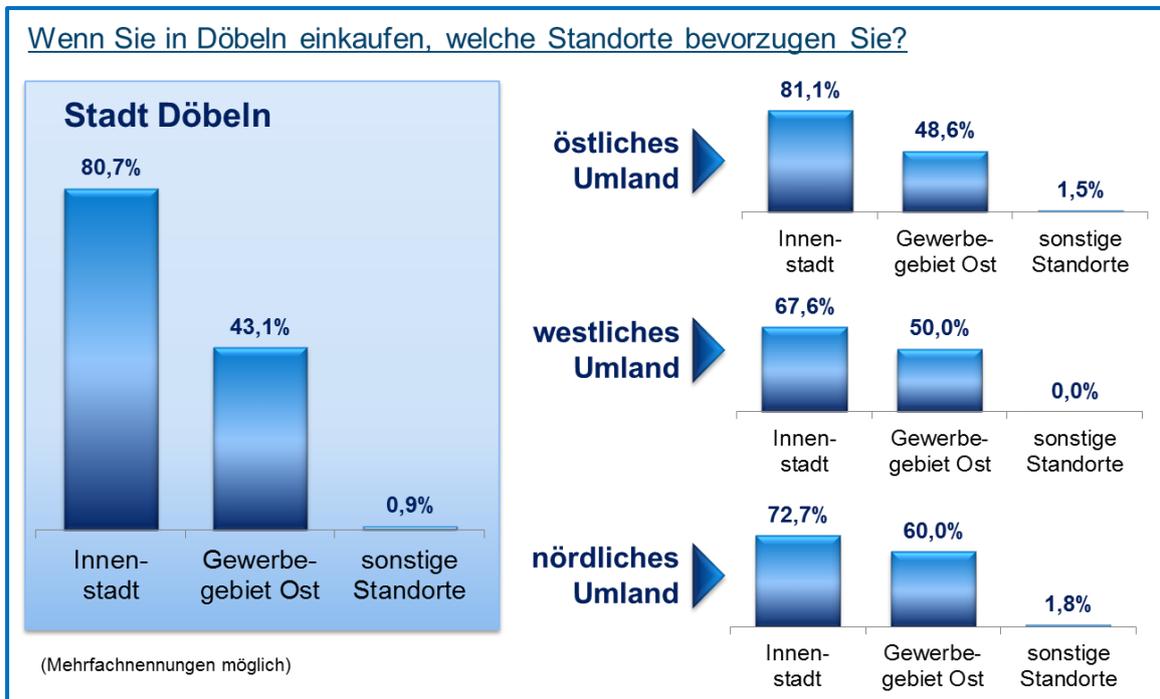


Abb. 13: Ergebnisse der Haushaltsbefragung: bevorzugte Einzelhandelsstandorte innerhalb der Stadt Döbeln



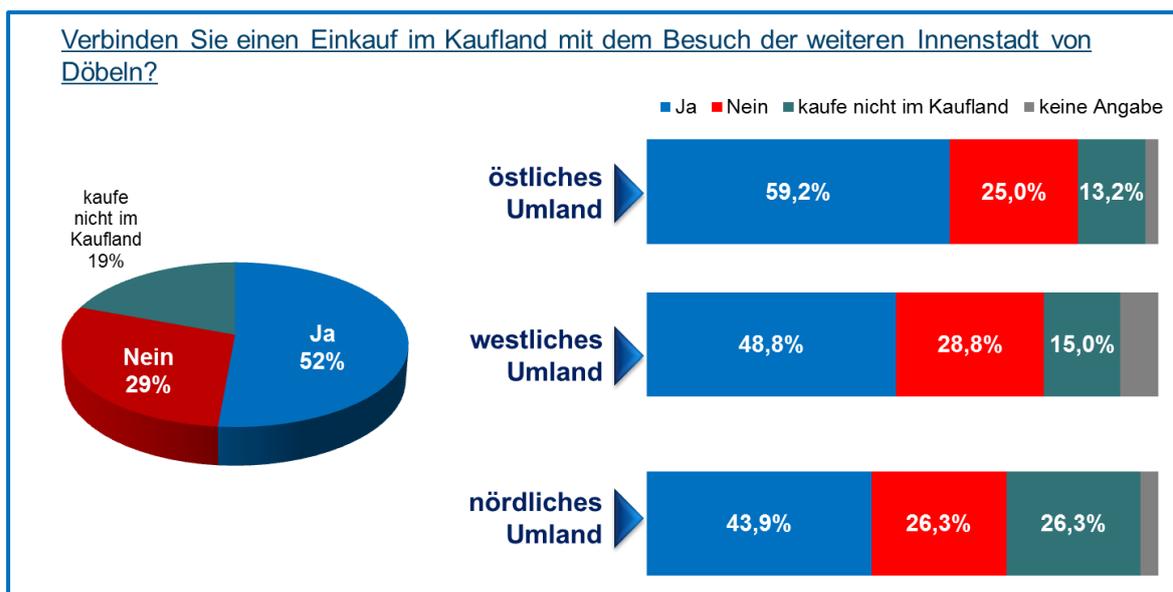
Unabhängig von der generellen Präferenz für einen Einkaufsort wurde mit der Haushaltsbefragung zusätzlich die Akzeptanz von Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet Döbeln untersucht. Dabei kristallisiert sich ebenfalls die Polarisierung zwischen Innenstadt und Gewerbegebiet Döbeln-Ost heraus, vor allem die attraktive Döbelner Innenstadt steht hoch in der Kundengunst.

Sowohl bei den Döbelner Haushalten als auch aus dem Umland wurden öfters beide Standorte genannt, auch wenn letztlich die Präferenz für die Innenstadt deutlich überwiegt. So bevorzugen über 80% der Döbelner Haushalte die Innenstadt und etwas über 43% das Gewerbegebiet Döbeln-Ost. Bei den Kunden aus dem Umland gleichen sich die Werte zwischen beiden Standorten etwas an, die Präferenz der Innenstadt bleibt aber stets höher.

Eine tatsächliche Einkaufsorientierung aus dem Umland ist sicherlich auch für weitere Standorte in Döbeln (z.B. Lebensmittelmärkte an Zufahrtstraßen oder Baumarkt in der Grimmaischen Straße) zu verzeichnen. Im Bewusstsein der Kunden unterliegen diese Tendenzen jedoch nicht einer Bevorzugung, vergleichbar Innenstadt oder Gewerbegebiet Döbeln-Ost. So nannten nur wenige Haushalte andere Standorte als bevorzugte Standorte in Döbeln.

Besuche der Döbelner Innenstadt werden oftmals mit dem Kaufland-Verbrauchermarkt in Randlage zu Innenstadt gekoppelt. Städtebauliches Ziel der Kauflandansiedlung war u.a. auch eine frequenzbringende Funktion für die Döbelner Innenstadt. In diesem Sinne wurden direkte Wegebeziehungen geschaffen. Die nachfolgenden Ergebnisse belegen, dass das angestrebte Ziel durchaus als erreicht angesehen werden kann.

Abb. 14: Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Kopplung Kaufland-Verbrauchermarkt mit Innenstadtbesuch



Mehr als die Hälfte der befragten Haushalte verbindet einen Einkauf im zentrumsnahen Kaufland mit dem Besuch der Innenstadt. Aus dem östlichen Umland ist dieser Anteil mit fast 60% am Höchsten. Aus dem nördlichen Umland nimmt der Wert auf ca. 44% ab, dafür erhöht sich jener Anteil der Haushalte (26,3%), die zwar die Innenstadt besuchen, jedoch nicht den Kaufland-Verbrauchermarkt. Die räumliche Nähe des Marktkauf-SB-Warenhauses zum nördlichen Umland ist sicherlich der entscheidende Grund für eine geringere Akzeptanz des Kauflandes.

Der Ausbau des bestehenden Angebotes durch mehr Fachgeschäfte sowie die Verbesserung der Parkmöglichkeiten bestimmen die Erwartungen und Wünsche der Haushalte, um zukünftig stärker den Einzelhandelsstandort Döbeln nutzen zu können. Jeweils ein knappes Drittel der befragten Haushalte äußerten diese Wünsche. Auch längere Ladenöffnungszeiten gilt für ca. 10% der Haushalte als wünschenswert, dem schließen sich eine Reihe weiterer Erwartungen, z.T. als Einzelnennungen, an.

Hervorzuheben ist der uneingeschränkte Zuspruch von 11,8% der befragten Haushalte, diese äußerten sich als rundum zufrieden, ohne zusätzliche Wünsche und Erwartungen.

Abb. 15: Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Ansatzpunkte zur Verbesserung der Einkaufshäufigkeit

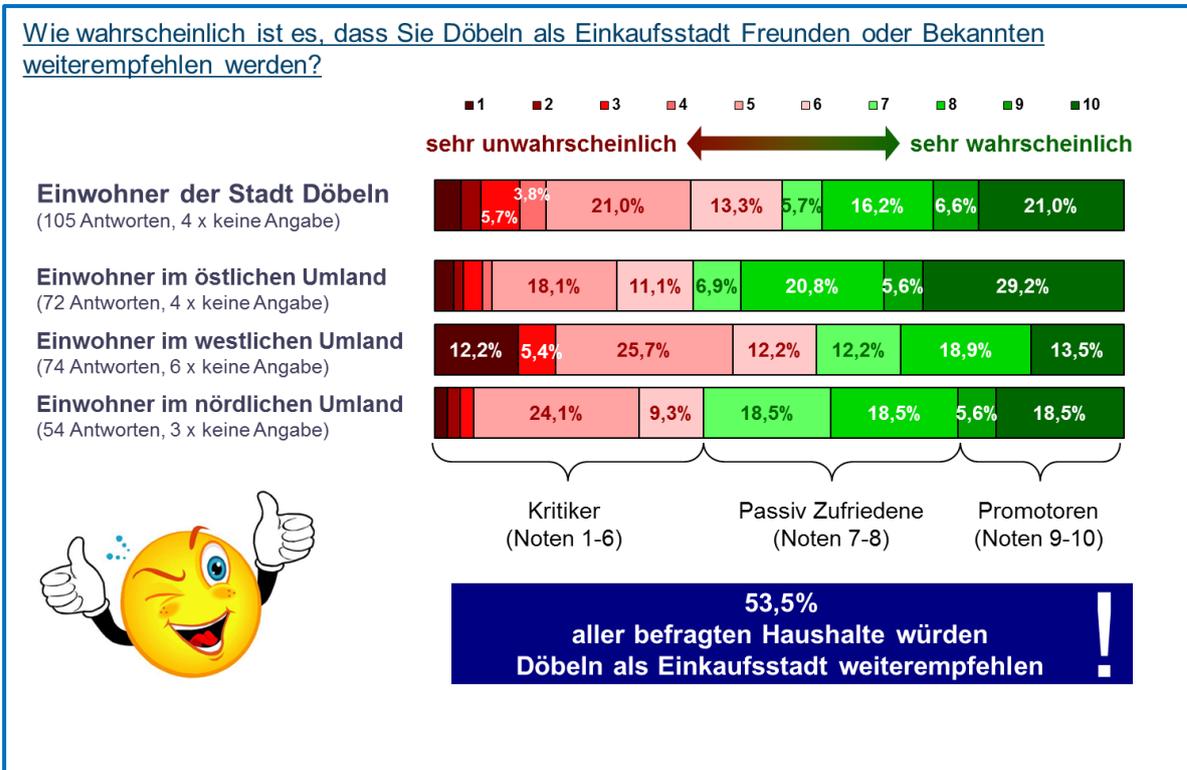


Als zusammenfassender Ausdruck einer Akzeptanz des Einzelhandelsstandortes kann die Weiterempfehlungswahrscheinlichkeit angesehen werden. Weiterempfehlung setzt eine besondere Zufriedenheit voraus.

Mehr als die Hälfte aller befragten Haushalte (53,5%) würden die Stadt Döbeln als Einzelhandelsstandort weiterempfehlen. Die besten Weiterempfehlungswerte erzielt Döbeln im östlichen Umland mit 62,5% aller Haushalte, darunter sprachen sich 29,2% für den Höchstwert „sehr wahrscheinlich“ (10) aus.

Im westlichen Umland würden 44,6% der Haushalte Döbeln weiterempfehlen, dieser leicht rückläufige Wert entspricht den erläuterten Präferenzen zum bevorzugten Einkaufsort.

Abb. 16: Ergebnisse der Haushaltsbefragung: Weiterempfehlung des Einzelhandelsstandortes Döbeln



VI Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Döbeln

1. Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Döbeln

Die Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Döbeln ist eine übergeordnete Zielstellung der Stadtentwicklung. Diese impliziert, dass Döbeln als Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln ist. Diese Aufgabenstellung stellt vor dem Hintergrund einer auch zukünftig schrumpfenden Bevölkerung eine Herausforderung dar, die konsequente Handlungsleitlinien erfordert. Bezogen auf die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung leiten sich diese aus der einzelhandelsspezifischen Situation der Stadt Döbeln, den daraus resultierenden Bewertungen sowie weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (z.B. demographische Entwicklung, Angebots- und Nachfragesituation, verkehrliche Situation) ab.

In Wahrnehmung der Funktion als Mittelzentrum muss die Stadt Döbeln sowohl für die eigene Wohnbevölkerung als auch für den mittelzentralen Verflechtungsbereich über ein entsprechendes Angebot an Handelseinrichtungen verfügen, welches sowohl die Nachfrage nach qualifiziertem Grundbedarf sowie ein breites Spektrum des spezialisierten höheren Bedarfs abdeckt.

Die Stadt Döbeln erzielt ihre regionale Ausstrahlung hauptsächlich durch eine attraktive Innenstadt sowie dem Gewerbegebiet Döbeln-Ost. Wie bereits in Bewertung der bestehenden Angebotsstrukturen herausgearbeitet wurde, bedürfen der Erhalt und die Stärkung der Zentralität der Stadt Döbeln vor allem eines Schutzes des innerstädtischen Zentrums. Eine Zergliederung des Einzelhandelsbesatzes mit folgendem Attraktivitätsverlust der Innenstadt schädigt nicht nur die Einzelhandelsstrukturen und städtebaulichen Strukturen innerhalb der Stadt Döbeln, sondern schwächt insgesamt die Funktion als Mittelzentrum.

Ausstrahlungskraft in die Region und Kaufkraftbindung bilden ein komplexes Wechselspiel. In einer realistischen Betrachtung zur regionalen Ausstrahlung der Stadt Döbeln, gilt es auch die Mittelpunktlage zwischen den sächsischen Oberzentren Dresden, Chemnitz und Leipzig zu berücksichtigen. Grundlegende Herausforderung ist umso mehr, die Attraktivität und Qualität als Einzelhandelsstandort zu erhalten und weiter auszubauen.

Die Verknüpfung von Stadt- und Handelsentwicklung dient der Attraktivität und Akzeptanz des Einzelhandelsstandortes und somit letztlich auch der Stärkung der Einzelhandelszentralität im überregionalen Standortwettbewerb. Ausgehend von der erreichten Angebotsstruktur in Döbeln bedarf es zukünftig eines besonderen Schutzes und einer gezielten Weiterentwicklung der Innenstadt.

Gleichzeitig ist eine leistungsfähige aber bevorzugt städtebaulich integrierte Nahversorgung zu gewährleisten, die sich an den Besiedlungsstrukturen und der Erreichbarkeit in den einzelnen Stadt- und Ortsteilen orientiert. Gegenwärtig verfügt Döbeln bereits über eine qualifizierte Grundversorgung, die das Angebotsspektrum diverser Lebensmittelmärkte, ergänzt durch Fachgeschäfte, einschließt.

Die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Döbeln und folglich die Kundenbindung vor Ort ist auch zukünftig auszurichten an einer abgestimmten Funktionsteilung zwischen einem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich, dem Gewerbegebiet Döbeln-Ost und gezielten Nahversorgungsstrukturen.

Das Anforderungsprofil für ein Zentrenkonzept Döbeln wird dementsprechend durch folgende Prämissen und Handlungsschwerpunkte untersetzt:

- Durch eine räumlich gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels soll die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich erhalten und weiterentwickelt werden und die Ansiedlung wichtiger zentrenrelevanter Angebote prioritär in der Innenstadt erfolgen.
- Der innerstädtischen Entwicklung wird weiterhin oberste Priorität eingeräumt. Die Stadt Döbeln verfügt über ein attraktives Stadtzentrum auf der Muldeninsel, welches die Funktion eines Hauptgeschäftszentrums wahrnimmt. Folglich müssen städtebauliche Entwicklungsziele auch eingedenk der umfassenden Sanierungsmaßnahmen mit hohen investiven Aufwendungen privater sowie öffentlicher Träger, auf die Stärkung und Weiterentwicklung einer attraktiven Innenstadt mit Ausstrahlung in das mittelzentrale Einzugsgebiet gerichtet sein.
- Die Einzelhandelsangebote im zentralen Versorgungsbereich werden mit weiteren Funktionsbereichen wie Verwaltung, Freizeit, Gastronomie, Dienstleistung oder touristischen Schwerpunkten zu funktionalen, sich wechselseitig ergänzenden Einheiten zusammengeführt, um die Ausstrahlungskraft als Zentrum mit Stadtidentität weiter zu entfalten.
- Die Festlegungen einer Zentren- und Standortstruktur für Döbeln orientieren sich an überschaubaren Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereichen.

- Unter Zuhilfenahme planungsrechtlicher Instrumentarien sollte die Durchsetzung des Zentrenkonzeptes konsequent verfolgt werden.
- Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment sollen ausschließlich in städtebaulich integrierter Lage erfolgen und haben sich den Versorgungsfunktionen und Ansiedlungsprämissen des Zentrenkonzeptes unterzuordnen.
- Städtebaulich integriert ist in dem Sinne zu fassen, dass eine weitgehende Integration in den zentralen Versorgungsbereich sowie in Nahversorgungsstrukturen vorliegt, die auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen sind.

2. Zentrenkonzept Einzelhandel

2.1 Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung

Die Marktentwicklung im Einzelhandel soll mit dem vorliegenden Zentrenkonzept in geordnete Bahnen gelenkt werden. Ziel ist ausdrücklich nicht der Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb, im Mittelpunkt steht vielmehr eine Städtebau verträgliche Standortentwicklung, die den Einzelhandel in übergeordnete Ziele der Stadtentwicklung einbindet.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden nachfolgende Ziele verfolgt, die Zielvorstellungen der Stadtentwicklungsplanung aufgreifen und diese speziell für die Einzelhandelsentwicklung konkretisieren und untersetzen:

- **Stärkung der mittelzentralen Funktion und der Zentralität der Stadt Döbeln durch eine qualifizierte Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt** – Die regionale Ausstrahlung der Stadt Döbeln als Einzelhandelsstandort wird maßgeblich durch die attraktive Innenstadt mit profiliertem und konzentriertem Einzelhandelsangebot bestimmt. Deren Sicherung innerhalb des Wettbewerbes mit innerörtlichen und regionalen Einzelhandelsstandorten stellt ein grundlegendes Leitziel dar. Gleichzeitig zeigt die Analyse, dass die Spielräume für Wachstum im Einzelhandel der Stadt Döbeln begrenzt sind (vgl. rückläufige Nachfrageentwicklung bis 2025), dass weniger ein quantitativer Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Weiterentwicklung der Angebotssituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung sicherstellen können. Dies bedarf der Konzentration auf ei-

ne gezielte Standortstruktur des Einzelhandels, mit dem Erhalt und der Weiterentwicklung der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum.

- **Präferierung und Stärkung des innerstädtischen Zentrums innerhalb der bipolaren Ausstrahlung von Innenstadt und Gewerbegebiet Döbeln-Ost** – knüpft an die vorangestellte Zielsetzung an. Die Kundenbindung aus dem gesamten Stadtgebiet sowie der Ausbau mittelzentraler Versorgungsfunktionen können nur im Kontext einer sich wechselseitig ergänzenden Zielgruppenansprache erfolgen. Ziel des Zentrenkonzeptes ist es, diese Bipolarität zu Gunsten der Innenstadt weiter zu entwickeln und eine einseitige Dominanz des peripheren Einzelhandelsangebotes zu Lasten der Innenstadt zu vermeiden.
- **Kompaktheit gewachsener Stadtstrukturen** - zielt auf eine Verknüpfung von Daseinsfunktionen Leben – Wohnen – Arbeiten und auf die Zuordnung bestimmter Versorgungsfunktionen, d.h. Zentren sind u.a. Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung. Dabei ist eine Funktionsbündelung für attraktive Erlebnisräume mit hoher Aufenthaltsqualität anzustreben.
- **Urbanisierung statt Devastierung - Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereiches als urbanes Handels- und Dienstleistungszentrum** Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen statt einer Zergliederung ist weiterhin dringend angezeigt, um bei rückläufiger Nachfrage auch zukünftig der Stadtstruktur aus Einzelhandelssicht eine Entwicklungsperspektive zu geben. Die Stadt Döbeln verfügt bereits quantitativ über einen hohen Verkaufsflächenbesatz, folglich sind für zukünftige Entwicklungen vorrangig innerstädtischen Potenzialflächen einzusetzen. Eine gezielte Lenkung von Einzelhandelsansiedlungen, verknüpft mit einer Begrenzung bzw. sogar eines Ausschlusses der Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist ein notwendiges Erfordernis.
- **Identifikationswirkung der Versorgungszentren** - Multifunktionale und erlebbare Standorte entfalten eine Stadtidentität, in diesem Sinne sind Handel-Dienstleistungen-Gastronomie-Funktionsergänzungen als frequenzbringendes Gesamtsystem zu entwickeln.
- **Sicherung eines hierarchischen Zentren- und Standortgefüges** - ein hierarchisch gestuftes Zentren- und Standortgefüge bietet die beste Gewähr zum einen für die Sicherung der Nahversorgung in den Stadtgebieten, zum anderen für den Erhalt und Ausbau eines für ein Mittelzentrum adäquates, attraktives Hauptge-

schäftszentrum. Ergänzende Einzelhandelsstandorte sollen eine Größendimensionierung entsprechend ihrer Versorgungsfunktion und ihres Einzugsgebietes aufweisen, den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in seiner Funktion und Entwicklung jedoch nicht beeinträchtigen.

- **Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf** – Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit (500 m) ist ein wesentlicher Bestandteil von Lebensqualität und gewinnt unter Berücksichtigung der zu erwartenden demographischen Entwicklung weiter an Bedeutung. Zugleich sind die Versorgungsfunktionen für die einzelnen Stadt- und Ortsteile in eine gezielte Standortstruktur einzubinden. Die Präferenz einer qualifizierten Versorgung, die sich an die Siedlungsstrukturen des Stadtgebietes orientiert, ist erklärtes Ziel des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Döbeln und unterstützt gleichzeitig das grundsätzliche Ziel der Stadtentwicklung, induziertes Verkehrsaufkommen zu begrenzen.
- **Orientierung an der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung** - Hierzu gehört neben der Integration in Wohnfunktionen insbesondere die Erreichbarkeit von Zentren zu Fuß und Rad, mittels guter ÖPNV-Erschließung, eine effiziente Auslastung der Verkehrsinfrastruktur durch die Steuerung der Verkehrsströme (Leitsysteme) und ein im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ geknüpftes Versorgungsnetz, welches auch Verkehrsaufkommen mindert.
- **Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit im zentralen Versorgungsbereich** – Die Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung von Döbeln an einem System mit zentralem Versorgungsbereich und abgestimmten Ergänzungsstandorten sichert nicht nur die Entwicklung attraktiver und lebenswerter Stadtstrukturen sondern gewährleistet auch für alle an der Einzelhandelsstandort- und Zentrenentwicklung Beteiligten eine Planungssicherheit gegenüber städtebaulich ungeeigneten Entwicklungen.

Eine Konzentration auf funktionale Schwerpunktbereiche sowie standortspezifische Versorgungsaufgaben, unter Berücksichtigung der prognostizierten Nachfrageentwicklung und Maßnahmen der übergeordneten Stadtentwicklung, führt insgesamt zu einer sehr straffen Zentren- und Standortgliederung, welche die Innenstadt von Döbeln als zentralen Versorgungsbereich in den Mittelpunkt stellt und weitergehenden Einzelhandelsstandorten ergänzende Versorgungsfunktionen zuweist.

2.2 Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems

Das nachfolgend empfohlene Zentren- und Standortkonzept baut auf den bisherigen Einzelhandelsstrukturen der Stadt Döbeln auf, ist ausgerichtet an der Leitfunktion des Einzelhandels in multifunktional gestalteten Angebotsstrukturen und strukturiert zwischen gesamtstädtischen bis regionalen Versorgungsfunktionen sowie Nahversorgungsfunktionen in differenzierter Ausprägung.

Grundsätzlich zu unterscheiden ist zwischen städtebaulich integrierten Versorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche), wohnortintegrierten Nahversorgungsstandorten und nicht integrierten Ergänzungsstandorten bzw. Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels.

Zentrale Versorgungsbereiche:

- "Zentrale Versorgungsbereiche" sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z.B. Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Stadtteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken.¹
- Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und PKW.
- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Döbeln konzentriert sich aktuell auf die Innenstadt als umfassendes Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum mit mittelzentraler Versorgungsfunktion. Zukünftig wird die Entwicklung von Nahversorgungszentren angestrebt.

Nahversorgungslagen und kleinteilige Nahversorger:

- Nahversorgungslagen zielen auf eine wohnungsnah oder aus Sicht peripherer Ortsteile zumindest gut erreichbare, wohnortnahe Grundversorgung im kurzfristigen Be-

¹ Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07)

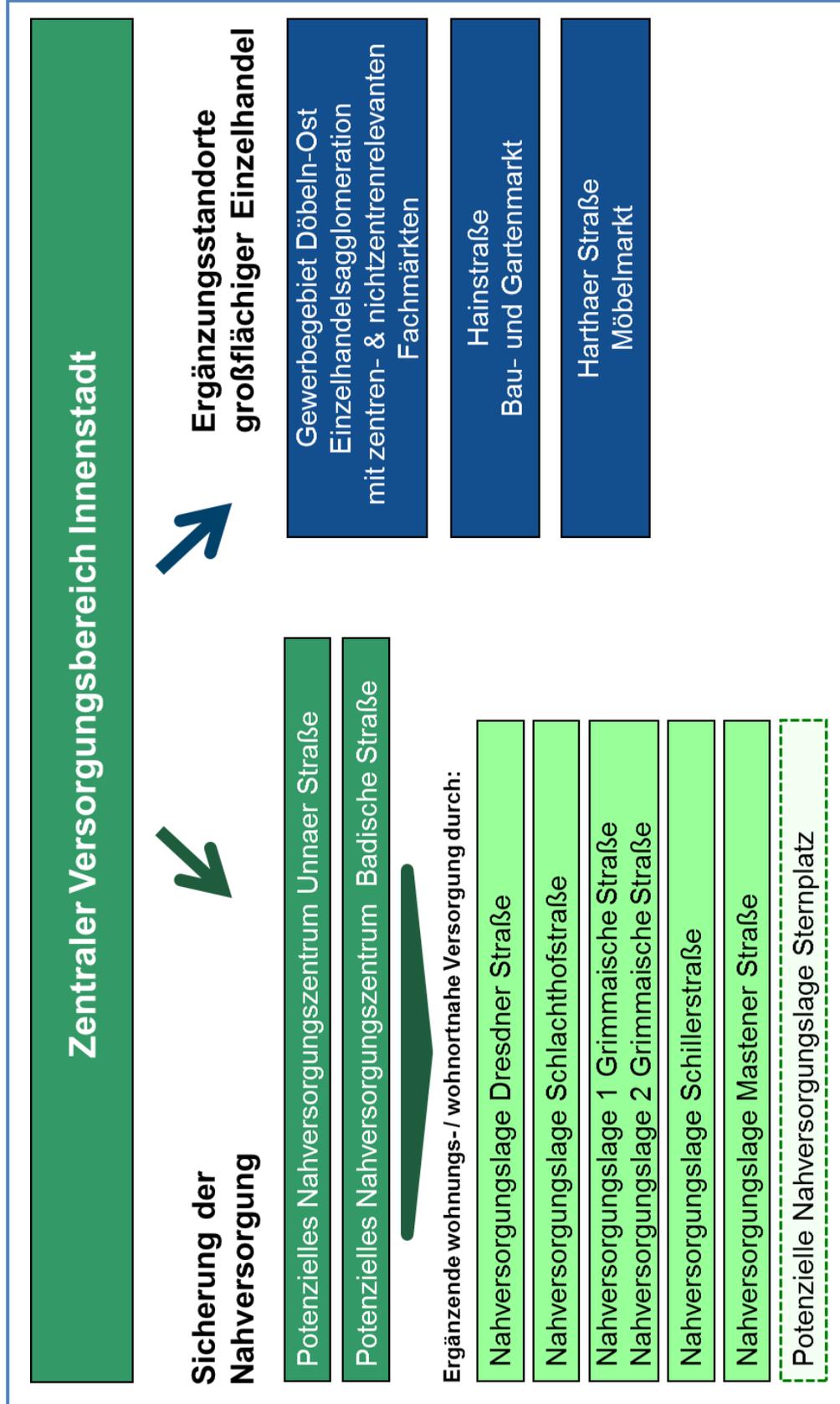
darfsbereich, erfüllen somit eine ergänzende Versorgungsfunktion zum zentralen Versorgungsbereich.

- "Nahversorgungslagen" sind gekennzeichnet durch integrierte Standorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter), ergänzt durch Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (einschließlich Lebensmittelhandwerk).
- Entscheidendes Kriterium sind ergänzende Nahversorgungsfunktionen zum zentralen Versorgungsbereich. Die Standorte mit idealerweise wohngebietsintegrierter Lage übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen. In Ausnahmefällen sind auch Randlagen zu Wohngebieten denkbar, wenn die Standorte strukturell zur besseren flächendeckenden Nahversorgung eines gesamten Wohngebietes oder Stadtteiles beitragen.
- Nahversorgungslagen sind keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.
- Kleinteilige Nahversorger auf Fachgeschäftsebene unterstützen die fußläufige Nahversorgung in unterversorgten Wohngebieten oder kleineren Ortsteilen, in denen Lebensmittelmärkte keine wirtschaftliche Tragfähigkeit finden. Geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch ein zwar begrenztes aber eigenständiges Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial, bereits größere Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten und eine hohe Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnstandort.

Mit der Aufnahme der Nahversorgungslagen einschließlich kleinteiliger Nahversorger in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln wird ihre funktionale Bedeutung für die örtlichen Versorgungsstrukturen und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert. Das Begriffsverständnis städtebaulich integrierter Standorte für die Nahversorgung stützt sich auf eine räumliche und funktionale Einbindung innerhalb eines umliegenden Lebens- und Erlebnisraumes (Stadt- und Ortsteile, Wohngebiete).

Folgende Zentren- und Standortgliederung und deren funktionale Arbeitsteilung wird empfohlen:

Abb. 17: Standortkonzept der Stadt Döbeln



Das Standort- und Zentrenkonzept fokussiert auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum**. Alle weiteren ausgewiesenen Standortstrukturen dienen ergänzenden Versorgungsfunktionen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen den beiden Schwerpunktbereichen **Sicherung der Nahversorgung** und **Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel**. Innerhalb der Sicherung der Nahversorgung spricht sich die Stadt Döbeln ausdrücklich für die Weiterentwicklung ausgewählter Nahversorgungslagen zu Nahversorgungszentren aus.

Diese Zentren- und Standortstruktur ist als Wertigkeit und Präferenz zu verstehen und fixiert somit konzeptionelle Vorgaben für die Einzelhandelspolitik der Stadt Döbeln.

Folgende Versorgungsfunktionen werden vom Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, zukünftigen Nahversorgungszentren und den ergänzenden Nahversorgungslagen übernommen.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

- umschließt die räumlichen Entwicklungspotenziale eines funktional zusammenhängenden innerstädtischen Einkaufsbereiches innerhalb der historischen Altstadt als identitätsstiftendes Stadtzentrum sowie des angrenzenden Verbrauchermarktstandortes an der Schillerstraße
- Funktion von multifunktionalem und erlebbarem Standort mit Stadtidentität - Image und Lebensqualität werden insbesondere von der Innenstadt geprägt
- Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsstruktur – gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung
- Strategie der qualifizierten Entwicklung - Verdichtung der Angebotsstrukturen durch Erschließung und Optimierung des Flächenbestandes sowie Qualifizierung des Einzelhandelsbesatzes
- umfassende Branchen- und Betriebsgrößenstruktur ohne Begrenzungen
- Vorrang bei der Ansiedlung zentrenrelevanter Warengruppen

Nahversorgungszentren

(Aktuell verfügt die Stadt Döbeln über keine Nahversorgungszentren, eine Weiterentwicklung der Nahversorgungslagen Unnaer Straße und Badische Straße zu Nahversorgungszentren wird angestrebt.)

- Zentrallage in einem größeren Stadtquartier - über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Bedeutung von städtebaulichem Gewicht für die Grundversorgung
- Integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche, fußläufig erreichbare Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, aber auch mittels ÖPNV und PKW.

- Lebensmittel-Supermarkt und/oder Discounter als strukturbildende Betriebe (auch großflächig), weiterhin mehrere Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf, ergänzend außerdem haushaltsorientierte Dienstleistungsbetriebe und/oder Gesundheitsdienstleistungen und/oder Gastronomiebetriebe.
- Verkaufsflächenausstattung: Anbieterstruktur mit 1-2 großflächigen Betrieben (>800 m²) und mindestens 5 weiteren Fachgeschäften (sich ergänzende und/oder konkurrierende Unternehmen).
- Angebotsausrichtung vorrangig auf kurzfristigen Bedarfsbereich, weiterführende Angebote im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich sind auf Fachgeschäftsstrukturen (maximal Döbelner Nachbarschaftsladen) zu begrenzen.

Nahversorgungslagen

Zuzurechnen sind:

- Dresdner Straße
- Schlachthofstraße
- Grimmaische Straße 1
Grimmaische Straße 2
- Unnaer Straße (potenzielles Nahversorgungszentrum)
- Schillerstraße
- Mastener Straße
- Badische Straße (potenzielles Nahversorgungszentrum)
- Potenzielle Nahversorgungslage Sternplatz

- Versorgungsfunktion: wohnungsnah oder wohnortnahe Versorgung mit Lebensmittel innerhalb der Stadt- und Ortsteile
- Konzentration auf nahversorgungsrelevante Sortimente
- Lebensmittelmärkte als Kernanbieter mit ergänzendem Lebensmittelhandwerk (Bäcker/ Fleischer)
- Ergänzung durch nahversorgungsrelevante Fachgeschäfte und Dienstleistungen möglich, soweit sich aus dieser Agglomerationswirkung keine Ausstrahlungskraft über die unmittelbare Nahversorgungsfunktion hinaus entwickelt
- Verkaufsflächendimensionierung standortspezifisch auf die jeweiligen Versorgungsfunktionen abgestimmt

2.3 Sicherung einer qualifizierten, verbrauchernahen Grundversorgung durch das Standort- und Zentrenkonzept

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist das entscheidende Kriterium für die langfristige Sicherung einer qualifizierten verbrauchernahen Grundversorgung. Folglich ist die Ausweisung und Entwicklung geeigneter Nahversorgungsstandorte neben dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt eine wesentliche Aufgabenstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Döbeln.

Der Begriff „Grundversorgung“ deckt – bezogen auf den Einzelhandel – existentielle Bedürfnisse des Verbrauchers ab, die auf Waren des kurzfristigen Bedarfs ausgerichtet sind. Im Zusammenhang mit der Grundversorgung wird synonym auch von Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs gesprochen, weil die Angebote unter städtebaulichen Gesichtspunkten von der Bevölkerung idealerweise fußläufig erreicht werden sollten. Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Spannweite im Angebotsspektrum, welche verschiedene Anbieter / Betriebsformen des Lebensmittelhandels ebenso wie das weitere Warengruppenspektrum des kurzfristigen Bedarfs einschließt. Eine leistungsfähige Grundversorgung bildet die Basis für eine stärkere Nachfragebindung vor Ort in Döbeln. In dieser Wechselwirkung ist eine Abstimmung der Grundversorgungsfunktionen zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und den weiteren Nahversorgungslagen notwendig.

Abb. 18: Begriff der qualifizierten Grundversorgung



Die Gesamtverkaufsfläche entspricht einer Ausstattungskennziffer von 352 m² je 1.000 Einwohner. Im Bundesdurchschnitt verfügen Supermärkte und Discounter über einen Flächenbesatz von 260 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner, der Besatz in Döbeln entspricht im Vergleich zum Bundesdurchschnitt somit einer Flächenausstattung von 135%. Dieser Wert repräsentiert eine typische Flächenausstattung für ein Mittelzentrum, kennzeichnet bereits eine Bedarfsdeckung und lässt nur noch einzelfallbezogene, standort-spezifische Entwicklungspotenziale erwarten.

Dies wird bei zusätzlicher Bewertung der Verkaufsflächenausstattung durch großflächige Betriebsformen umso deutlicher. Die Stadt Döbeln verfügt mit Kaufland in der Schillerstraße über einen Großen Supermarkt (Verbrauchermarkt) sowie mit Marktkauf im Gewerbegebiet Döbeln-Ost über ein SB-Warenhaus. Beide Standorte repräsentieren zusammen eine Gesamtverkaufsfläche von annähernd 9.500 m² Verkaufsfläche. Gemessen am Einwohnerpotenzial der Stadt Döbeln errechnet sich zweifellos ein sehr hoher Besatz, aufgrund der regionalen Ausstrahlung dieser Standorte ist der Bezug zum Mittelbereich zielführender. In diesem Mittelbereich ist mit dem Kaufland-Standort in der Stadt Waldheim ein weiterer Großer Supermarkt ansässig, wodurch sich insgesamt für den Mittelbereich eine Ausstattungskennziffer von 147% des Bundesdurchschnittes ergibt.

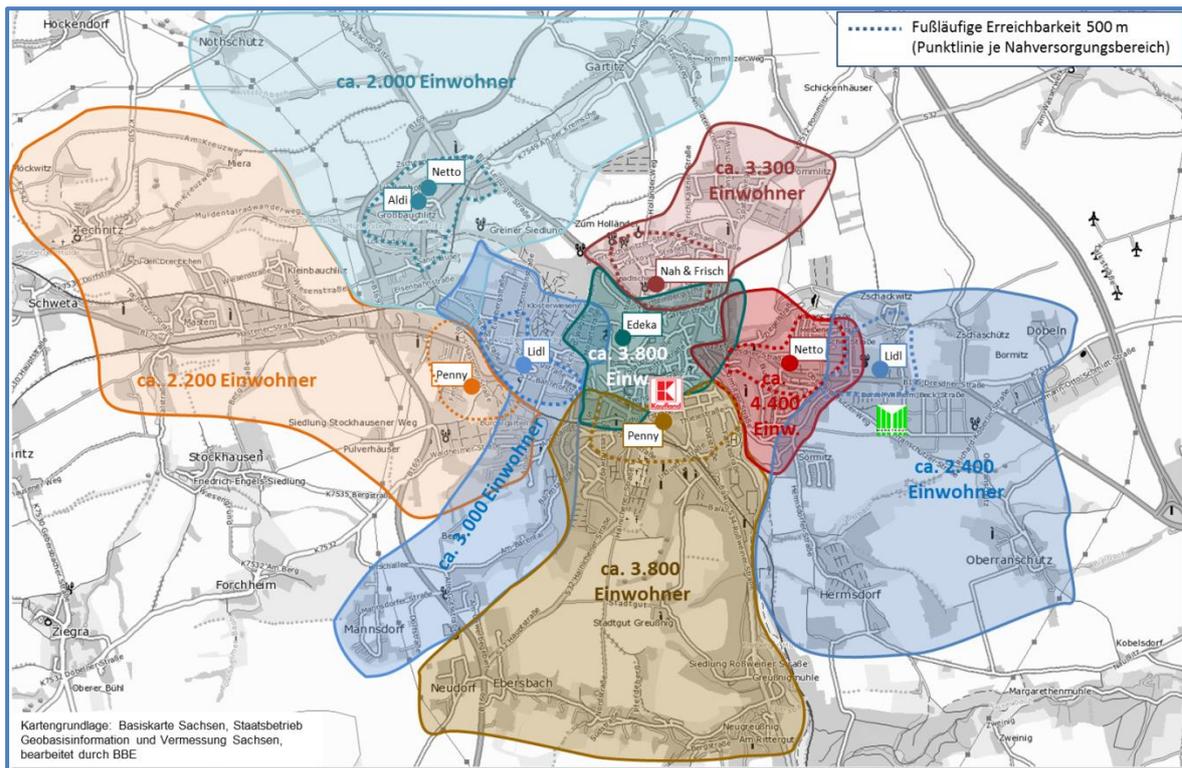
In der Summe zeigt sich für die Stadt Döbeln bereits eine sehr hohe Verkaufsflächenausstattung mit Betriebsformen des Lebensmittelhandels. Der notwendige Schutz einer verbrauchernahen Grundversorgung wird offensichtlich, Standortverteilung und Flächenausstattung im Lebensmittelhandel müssen sich zukünftig an den spezifischen Versorgungsfunktionen ausrichten. Zunehmender Verdrängungswettbewerb, insbesondere gegenüber integrierten Nahversorgungsstandorten ist auszuschließen.

Für die **Versorgungsstrukturen in der Stadt Döbeln** sind die **Einbindung in die Wohnlagen der Kernstadt (wohnungsnahe Grundversorgung)** und die **Erreichbarkeit aus den peripheren Ortsteilen (wohnortnahe Grundversorgung)** gleichberechtigte Kriterien zur Beurteilung von Versorgungsstrukturen. Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Standortstruktur von Lebensmittelmärkten im gesamten Stadtgebiet Döbeln, einschließlich deren Versorgungsfunktionen in der Nahversorgung. Dabei zeichnen sich sehr unterschiedliche Ausprägungen von Nahversorgungsfunktionen und entsprechenden Nahversorgungsbereichen der einzelnen Standorte ab.

Im besten Sinne wohnintegrierte Nahversorgung bieten der Supermarkt (Edeka) im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie die Nahversorgungslagen in der Unnaer Straße (Netto) und der Badischen Straße (Nah & Frisch), aber auch in der Schillerstraße

(Penny). Sie erschließen vorrangig ein fußläufiges Nahversorgungsumfeld, zusätzlich fungiert der Supermarkt Edeka als wichtiger innerstädtischer Magnet mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlung, die Nahversorgungslage Schillerstraße ist zudem nächstgelegener Anbieter für südliche, periphere Ortsteile.

Abb. 19: Nahversorgungsbereiche der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Döbeln



Die Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung für kleinere Wohnlagen am Rande der Kernstadt oder peripher gelegener Ortsteile gehört schwerpunktmäßig zu den Versorgungsfunktionen der Nahversorgungslagen Grimmische Straße, Dresdner Straße und Mastener Straße. Sie bieten sicherlich auch eine fußläufige Nahversorgung für unmittelbar umliegende Wohngebiete. Von besonderer Bedeutung ist jedoch die Anbindung kleinerer Ortsteile/Wohnlagen, die aufgrund der geringen Bevölkerungsgröße keine Tragfähigkeit für eigenständige Nahversorgungsstrukturen gewährleisten. Oben dargestellte Nahversorgungsbereiche veranschaulichen die Zuordnung von Nahversorgungsfunktionen zur jeweils nächstgelegenen Nahversorgungslage. Ziel ist es, für die Gesamtbevölkerung der Stadt Döbeln die erforderlichen Zeit-Wege-Distanzen in der Nahversorgung möglichst gering zu halten.

In einem vergleichbaren Kontext erschließt die Nahversorgungslage Schlachthofstraße durch eine zentrale Lage mehrere kleinere Wohngebiete westlich und südwestlich der Innenstadt.

Die Abbildung veranschaulicht bereits, dass die Nahversorgungsstandorte jeweils ein unterschiedlich großes Nahversorgungspotenzial ansprechen, welches zudem in sehr unterschiedlicher Intensität erschlossen wird. (vgl. Einzelbewertungen der Nahversorgungslagen im Abschnitt VI.3.2).

Nachfolgende Tabelle stellt die Verkaufsflächenausstattung in den einzelnen Nahversorgungsbereichen des innerstädtischen Supermarktes sowie der weiteren Nahversorgungslagen dem jeweiligen Bevölkerungspotenzial gegenüber.

Tab. 11: Flächenausstattung in den Nahversorgungsbereichen der Lebensmittelmärkte (Supermärkte / Discounter) der Stadt Döbeln

Nahversorgungsgebiet	Einwohner	Anzahl Lebensmittelmärkte	Verkaufsfläche in qm	qm je Objekt	Einwohner je Objekt	qm je 1.000 Einwohner	DICHTE-INDEX in %
Penny - Mastener Straße	2.200	1	600	600	2.200	273	105
Aldi/Netto - Grimmaische Straße	2.000	2	1.680	840	1.000	840	323
Lidl - Schlachthofstraße	3.000	1	993	993	3.000	331	127
Edeka - Rudolf-Breitscheid-Straße	3.800	1	1.170	1.170	3.800	308	119
Penny - Schillerstraße	3.800	1	620	620	3.800	163	63
Netto - Unnaer Straße	4.400	1	820	820	4.400	186	72
Lidl - Dresdner Straße	2.400	1	994	994	2.400	414	159
Nah & Frisch - Badische Straße	3.300	1	540	540	3.300	164	63
Stadt Döbeln gesamt	21.085	9	7.417	824	2.343	352	135

Erläuterung: Berechnungen für die einzelnen Nahversorgungsgebiete ohne Berücksichtigung von Gebietsüberschneidungen

Einen sehr hohen Flächenbesatz (Dichte-Index 323%) bieten die Nahversorgungslagen an der Grimmaischen Straße, deren wirtschaftliche Tragfähigkeit jedoch durch eine zusätzliche regionale Ausstrahlung gesichert wird. Auch die Nahversorgungslage Dresdner Straße entspricht einem überdurchschnittlichen Besatz (Dichte-Index 159%) im Vergleich zum Durchschnittswert der Stadt Döbeln (Dichte-Index 135%).

Demgegenüber errechnen sich für die Nahversorgungslagen Badische Straße (63%), Unnaer Straße (72%), Mastener Straße (105%) und Schillerstraße (63%) unterdurchschnittliche Ausstattungswerte.

Folglich sind verbleibende Entwicklungspotenziale in der Nahversorgung stets standort-spezifisch zu bewerten (vgl. Abschnitt VI.3.2). In den Nahversorgungsbereichen der Stadt Döbeln zeigt sich eine Bandbreite zwischen bereits aktuell umfassender Ausschöpfung von Nahversorgungspotenzialen (z.B. Nahversorgungslagen Grimmaische Straße, Dresdner Straße, Schlachthofstraße) über eher qualitative Entwicklungen (z.B. Nahversorgungslage Mastener Straße) bis zu auch quantitativen Entwicklungspotenzialen (z.B. Nahversorgungslagen Unnaer Straße und Badische Straße).

Zum weitergehenden Ausbau von Nahversorgungsstrukturen in unterversorgten Wohnquartieren sowie in den kleineren Stadt- und Ortsteilen kann die Förderung kleinteiliger Nachbarschaftsläden beitragen. Geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch ein zwar begrenztes aber eigenständiges Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial, bereits größere Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten und eine hohe Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnstandort.

Die Etablierung kleinteiliger Angebotsstrukturen ist im Einzelfall aber stets an realistischen Bindungschancen auszurichten. Dabei zeigen sich zwei gegenläufige Tendenzen: Einerseits sind die Einkaufsgewohnheiten aufgrund bisher fehlender Angebote oft auf Kaufkraftabfluss manifestiert (z.B. Einkauf in Verbindung mit dem Arbeitsweg) und erfordern entsprechende Akzeptanz eines neuen kleinteiligen Anbieters, andererseits steigt mit der zunehmenden Alterung der Gesellschaft generell der Nachfrageanteil unmittelbar vor Ort bzw. im unmittelbaren Wohnumfeld. Aus der demographischen Entwicklung leiten sich folglich Chancen für die Nahversorgung ab. Eine zunehmend ältere Bevölkerung ist an einer wohnungsnahen, zumindest aber wohnortnahen Versorgung nicht nur interessiert (u.a. soziale Aspekte), sondern auch bei rückläufiger Mobilität darauf angewiesen. Außerdem sind die zunehmende Sensibilisierung für Umweltbelastungen und die steigenden Kosten des motorisierten Individualverkehrs zu berücksichtigen, beide Aspekte tragen dazu bei, dass immer häufiger „unnötige Fahrten“ vermieden werden. Dennoch ist in einem wohngebietsintegrierten Standort mit begrenztem Kundenpotenzial die tatsächliche Nachfrageabschöpfung realistisch zu bewerten. Erzielbare Bindungsquoten liegen bei maximal 15-20% der jeweiligen Nachfrage.

Ursachen für maximal erzielbare Bindungsquoten liegen in der Akzeptanz von Zeit-Distanz-Aspekten in Relation zum Einzelhandelsangebot durch den Konsumenten. Kunden orientieren verstärkt auf leistungsfähige Einzelhandelsstandorte, einzig bei Nahrungs- und Genussmitteln, ist seitens der Kunden eine parallele Einkaufsstättenwahl zu beobachten. Kleinteilige Nahversorgungsstrukturen müssen sich jedoch die Kundenakzeptanz erarbeiten. Der Preis, das Frischeangebot und die Qualität der Waren sind wichtige

Faktoren, von denen die Entscheidung für einen Einkaufsort abhängt. Diesen Kriterien stehen aber auch Aspekte, wie persönliche Atmosphäre, Vertrauenswürdigkeit der Produkte (z.B. Produkte aus der Region) sowie das Bedürfnis nach Kommunikation, nach „menschlicher Nähe“, gegenüber. Das zunehmende Gesundheitsbewusstsein und regionale Identität bieten Ansätze für neue Angebotsformen. Durch eine spezifische Angebotsausrichtung auf die unmittelbaren Kundenwünsche im Umfeld kann sich der Nahversorger im Standortwettbewerb abheben.

3. Zentren- und Standortstrukturen im Stadtgebiet Döbeln

3.1 Zentraler Versorgungsbereich - Innenstadt Döbeln

Der Zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt Döbeln“ bildet einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich im Sinne des aktuellen Baurechts (Schutz zentraler Versorgungsbereiche gemäß §1 Abs. 6 Nr. 4, §2 Abs. 2 Satz 2, § 9 Abs. 2a und §34 Abs. 3 BauGB). Der Fokus des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist auf den zentralen Versorgungsbereich gerichtet, alle weiteren, ergänzenden Versorgungsfunktionen von Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet von Döbeln sind in ihrer Funktionszuweisung und ihrer potenziellen Weiterentwicklung auf den zentralen Versorgungsbereich abzustimmen.

Döbeln verfügt über eine historische Innenstadt mittelalterlichen Ursprungs, welche auch um neuzeitliche Gebäude ergänzt wurde. Das urban gewachsene Stadtzentrum ist kompakt. Der Obermarkt und Niedermarkt mit einer Vielzahl historischer Gebäudeensemble nehmen eine zentrale Stellung ein. Die räumliche Ausdehnung der Innenstadt ist aufgrund der „Insellage“ einerseits begrenzt, andererseits der Größe der Stadt Döbeln angemessen.

Mit der schrittweise erfolgten, umfassenden Sanierung der Innenstadt, eingeschlossen historisch wertvoller Gebäudesubstanz und kultureller Sehenswürdigkeiten, wurden die Qualitäten der Döbelner Innenstadt nachhaltig in den Vordergrund gerückt. Einen wesentlichen Beitrag hat die Ausweisung des „Sanierungsgebietes Innenstadt“ dazu geleistet. Von der Döbelner Stadtverordnetenversammlung wurde am 29.06.1992 / 25.03.2004 per Satzungsbeschluss die Festsetzung des Sanierungsgebietes beschlossen, welches zu großen Teilen den jetzt abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt umschließt.

Teile der Innenstadt sind als Fußgängerzone ausgelegt (Breite Straße, Bäckerstraße, Teilbereiche des Niedermarktes). Aufgrund der Kompaktheit und kulturhistorischen Kulisse des Stadtzentrums unterstützen diese, ausschließlich für Fußgänger ausgelegten Bereiche, die Aufenthaltsqualität und das Einkaufserlebnis im Döbelner Stadtzentrum.

Die Innenstadt verfügt über ausgeprägten Mix verschiedener Nutzungen und Branchen. Neben einem breit gefächerten Angebot von Dienstleistungen (Finanzen, Versicherungen, Gesundheit) existieren gastgewerbliche Angebote, die vom Hotel über Restaurant, Cafés bis zum Imbiss reichen. Für die Frequenz im innerstädtischen Bereich sind der Sitz der Stadtverwaltung im historischen Rathaus am Obermarkt sowie die Touristinformation von

maßgeblicher Bedeutung. Der innerstädtische Bereich schließt auch wesentliche kulturelle Einrichtungen ein. Das Mittelsächsische Theater und das Stadtmuseum sind ebenso attraktive Anziehungspunkte wie die Döbelner Pferdebahn. Die vielfältigen Angebote im historischen Innenstadtensemble sind auch für Touristen und Tagesbesucher von großem Interesse.

Erwartungsgemäß dominiert der Einzelhandel (125 Anbieter) den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

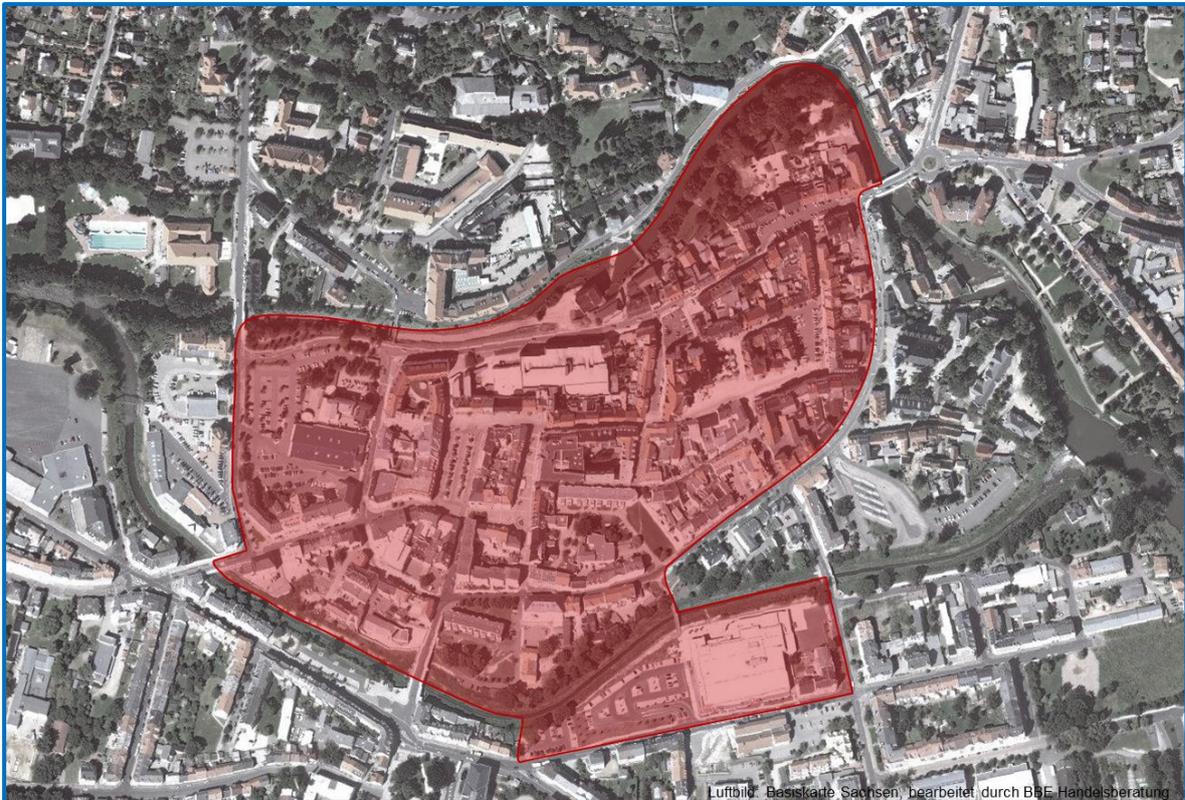
Abb. 20: Ansichten zur Innenstadt von Döbeln



Der Abbildung 21 ist die exakte Zuordnung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu entnehmen.

Die vorgenommene Abgrenzung stellt einen zusammenhängenden, funktionalen Geschäftsbereich dar, in dem im Sinne der Baugesetzgebung und der Definition zentraler Versorgungsbereiche weitere Funktionen und Nutzungen einbezogen sind.

Abb. 21: Räumliche Abgrenzung der Innenstadt von Döbeln (zentraler Versorgungsbereich)



Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt liegt überwiegend auf der Muldeninsel und wird von zwei Flussarmen der Freiburger 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.

Zwischen dem südlichen Verbrauchermarktstandort an der Schillerstraße und der historischen Altstadt besteht eine intensive Wechselwirkung, der Verbrauchermarkt fungiert als wichtiger Frequenzbringer für die Innenstadt. Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung untersetzen diese tatsächlich realisierte Wirkung, die Hälfte aller befragten Haushalte verbindet einen Einkauf im zentrumsnahen Kaufland mit dem Besuch der weiteren Innenstadt (vgl. Ergebnisse der Haushaltsbefragung im Abschnitt V).

Der Verbrauchermarktstandort unterscheidet sich in seiner Funktionsfestsetzung vom weiteren Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Es gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 12/92 „Ehemaliger Industriestandort Döbeln-Mitte“. Dieser weist das Areal als SONS-

tiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt aus. Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.900 m², darunter entfallen auf den Verbrauchermarkt maximal 3.500 m². Weiterhin zulässig sind Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Vorkassenbereich mit maximal 250 m² Verkaufsfläche sowie die funktional notwendigen Flächen der Mall und des Windfangs. Von der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche dürfen maximal 15% mit Artikeln des Non-Food-Bedarfs (ausgenommen Drogerie/Kosmetik) belegt werden. Als vorgelagerte Einzelhandelsbetriebe sind derzeit Bäcker, Fleischer, Blumenladen und Lottoshop ansässig.

Die Beibehaltung der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt ist auch zukünftig wichtige Voraussetzung für eine Magnetwirkung und Funktionsergänzung innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Ziel der Ansiedlung war die Wirkung als Frequenzbringer für die Innenstadt, in diesem Sinne verknüpft eine spezielle fußläufige Anbindung mit Fußgängerbrücke über den Muldearm den Verbrauchermarktstandort mit der Zwingerstraße und dem weiteren Fußweg zur historischen Altstadt.

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt umschließt weiterhin den Obermarkt und Niedermarkt sowie daran angrenzende Straßenzüge: Breite Straße, Bäckerstraße, Stadthausstraße, Rudolf-Breitscheid-Straße, Fronstraße, Johannisstraße u.a..

Die Qualitäten der einzelnen Geschäftslagen sind dabei sehr unterschiedlich ausgeprägt. Dies zeigt sich vor allem an der Dichte des Nutzungsbesatzes, welcher teilweise zu funktionalen Brüchen führt. Die Ursachen sind unterschiedlich zu bewerten, teilweise ist die Qualität der Gebäudesubstanz mangelhaft, teilweise eignen sich die Flächenzuschnitte und Größen nicht für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Geringere Passantenfrequenzen verzeichnet u.a. die Fronstraße, Johannisstraße und die Neugasse.

Bei aktuell insgesamt 130 Anbietern im Zentralen Versorgungsbereich stellt der Obermarkt gemeinsam mit dem Niedermarkt mit zusammen 44 Einzelhandelsgeschäften den größten Anteil. Der Branchenmix ist breit gefächert und wird von zentrenrelevanten Sortimenten (Bekleidung, Drogerie, Glas, Porzellan, Keramik, Spielwaren) dominiert. Neben vielen kleinteiligen Angebotskonzepten des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsspektrums befindet sich auch ein Rossmann Drogeriefachmarkt am Niedermarkt, der u.a. ein Magnet für die Innenstadt darstellt. Ein NKD-Textilmarkt ergänzt das Fachmarktangebot am Niedermarkt.

Die Bäckerstraße verfügt über 15 Geschäfte, dazu gehört auch das Kaufhaus Henwi. Mit über 2.300 m Verkaufsfläche, eingeschlossen des Schuhanbieters Reno, stellt das Kaufhaus den flächengrößten Anbieter in der Innenstadt. Der Branchenmix wird zu einem gewichtigen Teil vom Bekleidungssortiment geprägt. Auch Spielwaren sowie Glas-, Porzellan- und Geschenkartikel sind flächenmäßig repräsentativ vertreten. Der Anbieter Reno (Schuhe/Lederwaren) hat sich mit einer Fläche von über 400 m² im Kaufhaus angesiedelt. Das Kaufhaus ist Ankerbetrieb und wichtiger Magnet für die Innenstadt. Gegenwärtig ist eine Neukonzeptionierung des Kaufhauses Henwi in Planung. Vor dem Hintergrund das Kaufhausformate in den letzten Jahren zunehmend an Marktanteilen verloren haben, ist eine konzeptionelle Neuausrichtung, insbesondere der Warenpräsentation, des Flächenkonzeptes und des Angebotsmixes zu empfehlen. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Konzeptes lag noch kein der Öffentlichkeit zugängliches Konzept vor.

Die Ritterstraße schließt direkt an die B175 an und stellt eine wichtige Verkehrsachse der Innenstadt dar. Insgesamt 15 Anbieter haben sich hier angesiedelt.

Ein maßgeblicher Einzelhandelsstandort für die Döbelner Innenstadt ist der Edeka-Standort in der Rudolf-Breitscheid-Straße, welcher sich im westlichen Bereich der Innenstadt befindet. Der Supermarkt ist großflächig und verfügt über das moderne Edeka-Angebotskonzept eines Marktes der Generationen. Der Lebensmittelmarkt ist ein wichtiger Magnet und Frequenzbringer für die Innenstadt. Der Standort



sichert eine qualifizierte Grundversorgung für die Bewohner der Innenstadt, dabei strahlt dieser in das gesamte Stadtgebiet aus und bindet somit Frequenz an die Innenstadt, von der auch die kleinteiligen Ladengeschäfte partizipieren können. In seinem unmittelbaren Umfeld haben sich kleinere Geschäfte u.a. ein Blumengeschäft angesiedelt.

Weitere Straßenzüge verfügen ebenfalls über einen Einzelhandelsbesatz, der jedoch im Vergleich der Anzahl der Betriebe bzw. auch Flächen weit geringer als die der dargelegten Standorte ist. Die Anbieterzahl bewegt sich in einer Bandbreite von zwei Geschäften (u.a. Marktstraße) bis zehn Ladengeschäften in der Breite Straße.

Leerstände im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, die potenziell als Einzelhandelsflächen genutzt werden können sind im geringen Maße zu beobachten. Vor allem noch unsanierte Gebäudesubstanz aber auch technologisch-funktionale Defizite (Rathaus-Passage) sind Ursachen von Leerständen.

Zusammenfassend ist nochmals festzustellen, dass die Geschäftslagen der Döbelner Innenstadt von unterschiedlicher Qualität sind. Für die Bewertung der Lagen werden Zentralität (Besatz, Passantenfrequenz) städtebauliche Attraktivität und Erreichbarkeit als Bewertungskriterien herangezogen. Als A-Lage wird eine Lage mit höchster Passantenfrequenz bezeichnet. B-Lage ist eine Lage mit dichtem Geschäftsbesatz mit vereinzelt Unterbrechungen durch andere Nutzungen. Eine C-Lage ist eine Lage mit dünnem Geschäftsbesatz, zahlreiche Unterbrechungen durch andere Nutzungen.

Unter diesen Prämissen wird für die Innenstadt von Döbeln folgende Einschätzung getroffen:

A-Lage – Obermarkt, Niedermarkt, Bäckerstraße, Fronstraße, Kreuzstraße, Breite Straße

B-Lage – Teilbereiche Ritterstraße, Stadthausstraße, Sattelstraße, Teilbereiche Straße des Friedens, Große Kirchgasse, Johannisstraße, Teilbereiche Bahnhofstraße

Andere Geschäftslagen sind aus Sicht der Bewertungskriterien deutlich nachrangig, eine weitere differenzierte Untergliederung wird deshalb nicht vorgenommen.

Grundsätzlich steht die Attraktivität einer Innenstadt im Kontext von Funktionalität, Angebot sowie Gestaltung. Bildet der zentrale Versorgungsbereich einer Innenstadt eine funktionale Einheit und bietet den Einwohnern sowie Besuchern eine veritable, erlebbare Struktur, wird dieser als anziehender Einzelhandelsstandort wahrgenommen. Für die Erzeugung einer urbanen Atmosphäre sind jedoch nicht nur ein attraktiver Branchenmix sowie eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes essentiell, sondern auch die kompakte und verdichtete Anordnung trägt zur angestrebten Lebendigkeit bei. Eine zu weit gefasste räumliche Ausprägung kann eine Überdehnung des innerstädtischen Zentrums und daraus resultierend unattraktive Randbereiche und Leerstände zur Folge haben. Die Wirkungen übertragen sich dann auch auf das Image und folglich auch Anziehungskraft der Innenstadt. Mit der „Insellage“ der Innenstadt sind räumliche Entwicklungspotenziale von vornherein begrenzt, deshalb gilt es Baulücken bzw. unsanierte Gebäudesubstanz durch umfassende Sanierung bzw. Neubebauung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu nutzen.

Entwicklungspotenziale der Döbelner Innenstadt bestehen in der

- Optimierung und Erschließung des vorhandenen Flächenbestandes. Speziell die Rathauspassage in der A-Lage angesiedelt, sollte eine grundlegende Revitalisierung erfahren, dazu gehören bauliche Maßnahmen und eine konzeptionelle Grundlage für den Flächen und Branchenmix. Die Optimierung des vorhandenen Flächenbesatzes schließt auch die Qualifizierung verschiedener Angebotskonzepte ein. Die durchaus vorhandenen Konzepte moderner Laden- und Warenpräsentation sind nicht flächendeckend.
- Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale, die zu einer zusätzlichen Attraktivität der Hauptgeschäftslagen beitragen. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu empfehlen, da nur noch selektive Kaufkraftbindungschancen bei wenigen Branchen (Spielwaren, Sportartikel) bestehen.

Abb. 22: Trends und Anforderungen an den Einzelhandel

Veränderungen auf der Angebotsseite	Veränderungen auf der Nachfrageseite	Konsequenzen für die Innenstadtentwicklung
<ul style="list-style-type: none"> • Ausdünnung des Standortnetzes meests Flächenexpansion • neue und veränderte Betriebsformen • Trends zu sortiments- und branchenübergreifenden Angebotsformen • Polarisierung von Massenmarkt und Premiummarkt • Potenzial der Preismitte wird geringer • Überalterung und Betriebsnachfolgeprobleme bei mittelständischen Unternehmen 	<ul style="list-style-type: none"> • Zahlenmäßiger Bevölkerungsrückgang – Rückgang der Nachfrage • Veränderung der Bevölkerungs- und Sozialstruktur (Senioren-gesellschaft, Singlehaushalte) • Relative Stagnation der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft – Verschiebung von Ausgabenanteilen • Polarisierung: preisaggressiv vs. erlebnisorientiert • Beratung & Convenience 	<ul style="list-style-type: none"> • Einkaufsatmosphäre als Erlebnisbereich – Inszenierung u.a. Umsetzung von Themen • Branchenmix und Durchmischung durch Vielfalt • Definition und Nutzung weiterer Potenziale (Tagesgäste & Tourismus) • Hoher Servicegrad & Beratungsintensität • Erreichbarkeit - ÖPNV • Parkplatzausstattung und Parkplatzorganisation • Nachfragegerechte Öffnungszeiten • Öffentlichkeitswirksame Zusammenarbeit der Akteure

Die Sicherung und der qualitative Ausbau der Angebotsstrukturen in der Döbelner Innenstadt besitzen unter den gegebenen Rahmenbedingungen oberste Priorität. Dazu gilt es nicht nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die konsequente Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu schaffen, sondern damit sind auch unternehmerische Aufgabenstellungen verbunden. Die maßgeblichen Trends auf der Angebots- und Nachfrageseite mit Konsequenzen für den innerstädtischen Handel sind in der Abbildung 19 dargestellt. Faktoren, wie Warenpräsentation, Schaufenstergestaltung, einheitliche Öffnungszeiten, themenbezogene Aktionen, Ausbau der Service- und Beratungsqualität etc. bedürfen einer intensiven Diskussion der innerstädtischen Händler.

Zur professionellen Unternehmensführung gehört auch die permanente Überprüfung maßgeblicher Faktoren des Unternehmenskonzeptes. Die folgende Abbildung soll einen Überblick zu maßgeblichen Kriterien geben, anhand derer Konzepte geprüft werden können. Die kompakte Form der Prüfung können auch für den Stadtwerbering Döbeln eine praktische Hilfe sein, bzw. ein Instrumentarium, welches man den Unternehmern an die Hand geben kann.

Abb. 23: Faktoren zur Prüfung der Unternehmenskonzeption

aktuell, permanente Anpassung	Standort	alt, fix
aktuell, topaktuell, gleich	Laden	veraltet, unterschiedlich
aktuell, topaktuell, gleich	Angebot	veraltet, unterschiedlich
motiviert, geschult	Personal	demotiviert, frustriert
Zeitgeist, stimmig	Werbung	stimmt mit Realität nicht überein
permanent, konsequent	Innovation	unklar, inkonsequent

Die Attraktivität der Innenstadt wird natürlich auch durch deren Erreichbarkeit stark geprägt. Die Kunden möchten kurze Wege und möglichst nahe zu den Geschäftslagen parken. Die Haushaltsbefragung hat gezeigt, dass über 30% der Befragten sich eine Verbesserung der Parkmöglichkeiten wünschen. Deshalb gilt es die vorhandenen Parkkapazitäten der Innenstadt durch eine adäquate Verkehrsführung mit einem Parkleitsystem besser zu erschließen. Ein grundsätzlicher Mangel an Parkplätzen ist nicht gegeben, eine gezielte Ausweisung und Lenkung unterstützt die Innenstadt im Standortwettbewerb mit dem Gewerbegebiet Döbeln-Ost.

3.2 Nahversorgungslagen

Nahversorgungslagen dienen im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet Döbeln zur funktionalen Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Mit ihrer Aufnahme in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln wird ihre funktionale Bedeutung für die Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert.

Nahversorgungslagen beschränken sich in ihrer Funktion auf eine wohnungsnahe und/oder wohnortnahe Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Kernanbieter bildet stets ein Lebensmittelmarkt ergänzt mit Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer) im Eingangsbereich. Eine zusätzliche Standortagglomeration mit kleinteiligen Fachgeschäften im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich und/oder Dienstleistern ist im Einzelfall möglich, somit auch die Entwicklungsperspektive zu einem Nahversorgungszentrum. Vorausgesetzt, dass durch die Agglomeration keine über den unmittelbaren Nahversorgungsbereich wirkende Standortattraktivität mit nachfolgenden, negativen Wettbewerbseffekten auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder auf benachbarte Nahversorgungslagen nach sich zieht.

Nahversorgungslagen sind in ihrer Dimensionierung und Ausstattung grundsätzlich auf die spezifischen Nahversorgungsfunktionen und das relevante Nahversorgungspotenzial abzustimmen. Dies schließt eine Größendimensionierung der Lebensmittelmärkte i.d.R. unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (< 800 m²) ein, die Erweiterung über die Schwelle zur Großflächigkeit hinaus bedarf des Nachweises der städtebaulichen Verträglichkeit (Auswirkung auf zentralen Versorgungsbereich, vorrangige Orientierung auf eigenständige Nahversorgungsfunktion).

Folgende aktuelle Nahversorgungslagen werden ausgewiesen:

- Dresdner Straße
- Schlachthofstraße
- Grimmaische Straße 1 & Grimmaische Straße 2
- Unnaer Straße
- Schillerstraße
- Mastener Straße
- Badische Straße

- Potenzielle Nahversorgungslage Sternplatz

Für das Wohngebiet am Sternplatz, westlich der Innenstadt wird die Entwicklungsperspektive einer potenziellen Nahversorgungslage Sternplatz ausgewiesen. Als attraktive Wohnlage bietet der Sternplatz die Voraussetzungen für die Integration einer „klassischen“ Nahversorgungslage. Diverse Dienstleister (darunter Sparkasse, Ärzte), gastronomische Einrichtungen und einzelne kleinteilige Einzelhändler (Lebensmittelhandwerk, Obst/Gemüse) sind vorhanden, außerdem der Leerstand eines ehemaligen Lebensmittelmarktes. Letzterer bietet die Basis für eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes und somit für eine zukünftige Funktionserfüllung als Nahversorgungslage.

Nahversorgungslage Dresdner Straße

Die Nahversorgungslage ist an der Dresdner Straße 30 angesiedelt, diese gehört zum innerörtlichen Verlauf der Bundesstraße B 175. In West-Ost-Richtung verlaufend, bildet sie eine wichtige Verbindungsachse zwischen der Döbelner Innenstadt und dem Umland, hervorzuheben ist darunter die unmittelbare Anbindung der östlichen, peripheren Ortsteile Zschäschtz, Zschackwitz, Bormitz und Oberranschütz. Die Nahversorgungslage ist ca. 1,5 km vom Beginn des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt bzw. ca. 2 km vom Obermarkt als zentraler Platz der Innenstadt entfernt.

Nachfolgende Abbildung kennzeichnet die Abgrenzung: Eingebunden sind die Standorte aller aktuellen Anbieter in ihren Baugrenzen sowie die zugehörigen Parkflächen. Kernanbieter ist ein Lebensmitteldiscounter (LIDL) mit Bäcker im Eingangsbereich, weiterer Einzelhandel ist in einem gegenüberliegenden Gebäudekomplex ansässig. Dazu gehören ein Fleischer, ein Getränkemarkt sowie der aktuelle Leerstand einer ehemaligen Drogerie (Schlecker-Filiale).

Das Umfeld ist durch verschiedene Schwerpunktnutzungen geprägt. Benachbart zur Nahversorgungslage befinden sich ebenfalls auf der nördlichen Straßenseite der Dresdner Straße ca. 140 m entfernt ein Fachmarkt Dänisches Bettenlager und auf dem zwischenliegenden Areal mehrere Kfz-Dienstleister (pit stop, durchblick-Autoglas, Luzifers Garage). Hinter dem westlich folgendem Kreuzungsbereich mit der Unnaer Straße (ca. 200 m) beginnt ein Wohngebiet mit mehrgeschossigen Wohnblöcken. Weitere Wohnnutzungen schließen sich östlich des LIDL-Marktes (Ortsteil Zschackwitz) und südlich der Dresdner Straße (Kleingärten sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser) an.

Abb. 24: Abgrenzung Nahversorgungslage Dresdner Straße



Dominiert wird das weitere Umfeld jedoch vom Gewerbegebiet Döbeln-Ost, dessen Zufahrt über einen Kreisverkehr in etwa 170 m Entfernung erfolgt.

Die Nahversorgungslage Dresdner Straße erfüllt derzeit im besten Sinne die Forderungen einer ergänzenden Nahversorgung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und einer Abstimmung auf das standortspezifische Nahversorgungspotenzial. Er verknüpft eine fußläufige, wohnungsnaher Versorgung für Wohngebiete am östlichen Stadtrand mit einer wohnortnahen Versorgung für periphere Ortsteile.

Zum Nahversorgungsbereich zählt zunächst das unmittelbare Umfeld an der Dresdner Straße, welches zwar teilweise durch gewerbliche Nutzung geprägt ist, entlang der Unnaer Straße jedoch Geschloßwohnungsbau aufweist. Auch Wohngebiete südlich der Dresdner Straße sind aus Sicht der Nahversorgung mehrheitlich auf die Dresdner Straße ausgerichtet. Von besonderer Bedeutung ist die Anbindung der Ortsteile. Dies betrifft das unmittelbar benachbarte Zschackwitz sowie Bormitz, Zschäschütz, Oberranschütz, Hermsdorf und Sörmitz. Diese gewährleisten allein für sich keine Tragfähigkeit von Nahver-

sorgungsstrukturen. Die gute Erreichbarkeit der Nahversorgungslage an der Verkehrsachse Dresdner Straße sichert somit die Funktionsübernahme einer wohnortnahen Grundversorgung für diese Ortsteile.

Mit einer Verkaufsflächendimensionierung von allein ca. 990 m² für den Lebensmittel-discounter und insgesamt ca. 1.470 m² Gesamtverkaufsfläche aller Anbieter (incl. Leerstand ehemalige Drogerie) erschließt die Nahversorgungslage umfassend die eigenständigen Nahversorgungsfunktionen. Dies gilt insbesondere auch unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen mit dem benachbarten Gewerbegebiet Döbeln-West.

Mit ca. 2.400 Einwohnern spricht die Nahversorgungslage Dresdner Straße ein kleineres, unterdurchschnittliches Potenzial an, die wirtschaftliche Tragfähigkeit wird über eine zusätzliche Partizipation an den Verkehrsfrequenzen auf der Dresdner Straße (B175) gesichert. Folglich ist die Nahversorgungslage im Bestand zu sichern. Eine potenzielle Verkaufsflächenerweiterung ist über eigenständige Versorgungsfunktionen nicht zu begründen, bedingt Wettbewerbseffekte im weiterem Stadtgebiet (insbesondere gegenüber benachbarter Nahversorgungslage Unnaer Straße) und ist dementsprechend zu vermeiden.

Als großflächiger Einzelhandelsstandort wird für diese Nahversorgungslage eine planungsrechtliche Festschreibung des aktuellen Verkaufsflächenbesatzes empfohlen.

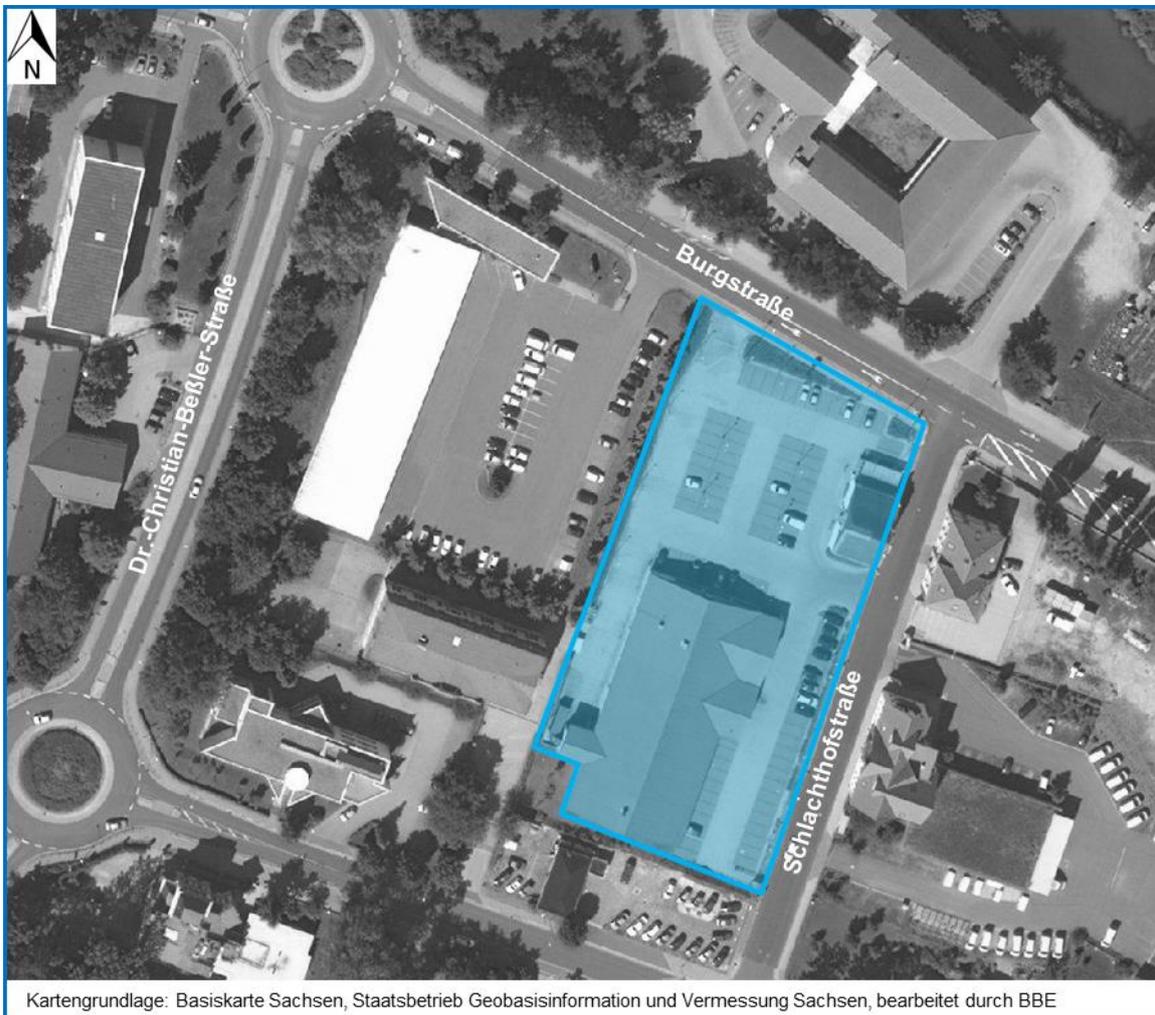
Nahversorgungslage Schlachthofstraße

Die Nahversorgungslage Schlachthofstraße liegt im Stadtgebiet westlich der Innenstadt zwischen der Burgstraße und der Bahnhofstraße. Die Abgrenzung ist in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich, dreiseitig von Straßenverläufen umgeben (Bahnhofstraße südlich, Burgstraße nördlich und Schlachthofstraße östlich). Westlich schließt unmittelbar am Areal der Nahversorgungslage eine Gewerbefläche an. Die Zufahrt für den Kundenverkehr erfolgt sowohl über die Schlachthofstraße als auch über die Burgstraße.

Die Nahversorgungslage Schlachthofstraße ist ca. 650 m vom Beginn des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt bzw. ca. 1 km vom Obermarkt als zentraler Platz der Innenstadt entfernt.

Kernanbieter der Nahversorgungslage ist ein Lebensmitteldiscounter Lidl mit ca. 990 m² Verkaufsfläche. Weiterhin vertreten sind ein Bäcker und ein Getränkemarkt (Sachsenland).

Abb. 25: Abgrenzung Nahversorgungslage Schlachthofstraße



Das Umfeld ist durch eine gemischte Nutzung geprägt. Entlang der Bahnhofstraße und der Burgstraße erstrecken sich östlich und südöstlich des LIDL-Marktes mehrgeschossige Wohnbauten, in den Erdgeschossen auch mit Einzelhandels- und Dienstleistungsansiedlungen. In der Burgstraße, auf dem gegenüber liegenden Grundstück zur Nahversorgungslage, ist die Bundesagentur für Arbeit positioniert. Daneben befindet sich in der westlich anschließenden Dr.-Christian-Beßler-Straße ebenfalls eine öffentliche Einrichtung der Stadt Döbeln (Finanzamt). Gewerbeansiedlungen sind im Nordwesten des Objektstandortes angesiedelt.

Vom Verlauf des Bahndamms südlich des LIDL-Standortes bzw. südlich der Bahnhofstraße geht eine Barrierewirkung aus, eine Querung des Bahndamms ist jedoch mit der Mastener Straße (westlich des LIDL-Standortes) und der Friedrichstraße (östlich des LIDL-Standortes) möglich.

Westlich der Innenstadt werden durch die Nahversorgungslage Schlachthofstraße mehrere kleinere Wohngebiete erschlossen, die allein für sich keine Tragfähigkeit von Nahversorgungsstrukturen gewährleisten. Hierzu zählt zunächst das unmittelbare Umfeld an der Schlachthofstraße, welches teilweise durch gewerbliche Nutzung geprägt ist, entlang der Burgstraße und der Bahnhofstraße jedoch Geschößwohnungsbau aufweist. Auch Wohngebiete südwestlich der Bahnstrecke im Umfeld Waldheimer Straße und Bärenalstraße sind aus Sicht der Nahversorgung mehrheitlich auf die Schlachthofstraße ausgerichtet. Die zentrale Lage des Standortes innerhalb des Nahversorgungsbereiches sichert die Funktionsübernahme.

Zugleich nimmt die Nahversorgungslage auch eine zentrale Lage zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (ca. 650 m in östlicher Richtung), den eher peripheren Nahversorgungslagen an der Grimmaischen Straße (ca. 1,6 km in nordwestlicher Richtung) und der Nahversorgungslage Mastener Straße (ca. 750 m in südwestlicher Richtung, jenseits des Bahndamms) ein. Diese Lage kann zu Wechselwirkungen führen, wobei insbesondere Wettbewerbseffekte zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes widersprechen würden.

Mit einem Bevölkerungspotenzial von ca. 3.000 Einwohnern im Nahversorgungsbereich erschließt die Schlachthofstraße ein etwa durchschnittliches Potenzial für Nahversorgungsstandorte innerhalb der Stadt Döbeln (vgl. Tabelle 11 im Abschnitt VI.2.3). Mit dem aktuellen Anbieter- und Verkaufsflächenbestand ist deren Grundversorgung ausreichend gesichert.

Eine Verkaufsflächenerweiterung dieses Marktes über seinen aktuellen Bestand hinaus oder zusätzliche Agglomeration mit ergänzenden Anbietern führt jedoch zu einem Verkaufsflächenüberbesatz, bedarf folglich einer stärkeren Ausstrahlung des Standortes für eine erforderliche Umsatzbindung. Dieses Szenario ist angesichts verfügbarer Flächenpotenziale im Standortumfeld durchaus gegeben. So besteht ein Planvorhaben für eine aktuelle Brachfläche an der Burgstraße, gegenüberliegend zur Nahversorgungslage. Durch die direkte Anbindung der Nahversorgungslage an den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt über Burg- und Bahnhofstraße besteht eine direkte Wettbewerbsbeziehung, insbesondere mit dem innerstädtischen Magnetanbieter Edeka.

Eine Zunahme dieser Wettbewerbsbeziehungen ist durch jegliche Standortaufwertung der Nahversorgungslage Schlachthofstraße oder dessen Umfeldes zu erwarten, sei es durch Flächenerweiterung der bestehenden Anbieter, einem zweiten Lebensmittelmarkt oder der Agglomeration mit weiteren nahversorgungsrelevanten Anbietern (z.B. Drogerie). Agglomerationseffekte schließen dabei nicht nur die Umsatzerwartung der neuen Verkaufs-

flächen, sondern auch die Aufwertung und Umsatzstärkung bestehender Verkaufsflächen ein. Zusätzliche Umsatzbindung am Standort Schlachthofstraße ist aber nur aus Wettbewerbseffekten zu erzielen.

Gemäß der Grundstruktur und den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollen Nahversorgungslagen ergänzende Versorgungsfunktionen zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt übernehmen, eine direkte Wettbewerbsbeziehung ist auszuschließen.

Übertragen auf die Versorgungsfunktionen der Nahversorgungslage Schlachthofstraße bedeutet dies, dass dessen Verkaufsflächenobergrenze bereits erreicht ist. Als bereits bestehender großflächiger Einzelhandelsstandort wird auch für diese Nahversorgungslage eine planungsrechtliche Festschreibung des aktuellen Verkaufsflächenbesatzes empfohlen. Im unmittelbaren Umfeld sind zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen, auch kleinteilige Fachgeschäfte, die zur Aufwertung des Gesamtstandortes beitragen können, auszuschießen.

Nahversorgungslagen Grimmaische Straße 1 und Grimmaische Straße 2

An der Grimmaischen Straße, im nordwestlichen Ortsteil Bauchlitz befinden sich zwei Nahversorgungslagen in unmittelbarer Nachbarschaft.

Beide Nahversorgungslagen verfügen jeweils über einen Lebensmitteldiscounter. In der Nahversorgungslage Grimmaische Straße 1 ist ein Aldi-Markt und in der Nahversorgungslage Grimmaische Straße 2 ein Netto-Marken-Discount incl. Bäckerfiliale angesiedelt.

Die Abgrenzungen beziehen jeweils den Standort des Lebensmittelmarktes einschließlich zugehöriger Parkflächen ein.

Die Grimmaische Straße fungiert in diesem Abschnitt als wichtige regionale Verkehrsanbindung der Stadt Döbeln, sie gehört zum innerörtlichen Verlauf der Bundesstraße B 175 und in Verbindung mit der B169 führt sie in ca. 3,5 km Entfernung zur Anschlussstelle Döbeln-Nord der BAB14. Mit einer durchschnittlichen, täglichen Verkehrsstärke von ca. 7000 Kfz¹ gehört sie zu den stark frequentierten Verkehrsachsen.

¹ vgl. Bundesanstalt für Straßenwesen, Manuelle Straßenverkehrszählung 2010, Bundesstraßen

Abb. 26: Abgrenzung Nahversorgungslage Grimmaische Straße 1



Abb. 27: Abgrenzung Nahversorgungslage Grimmaische Straße 2



Die Nahversorgungslagen befinden sich im Ortsteil Bauchlitz, welcher zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bereits eine Entfernung von ca. 2,5 km aufweist. Unmittelbare Wettbewerbsverflechtungen bestehen nicht.

Das Umfeld ist einerseits durch die Wohnlagen des Ortsteiles Bauchlitz, andererseits durch einen Baumarktstandort geprägt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Grimmaischen Straße befindet sich ein Bau- und Gartenmarkt (RHG Bau Garten Zoo) mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlung. von der Magnetwirkung bzw. der resultierenden Kundenfrequenz dieses benachbarten Baumarktes können auch die beiden Lebensmitteldiscounter partizipieren.

Insgesamt verknüpfen auch diese Nahversorgungslagen die Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Bauchlitz mit einer wohnortnahen Grundversorgung für weitere periphere Ortsteile der Stadt Döbeln (Gärtitz, Nöthschütz) und angrenzender Ortsteile der nördlichen Gemeinde Großweitzschen (z.B. Zschesplitz).

Mit einem Bevölkerungspotenzial von lediglich ca. 2.000 Einwohnern innerhalb der Döbelner Ortsteile sprechen beide Nahversorgungslagen einen begrenzten Nahversorgungsbereich an. Auf den Ortsteil Bauchlitz, für welchen die fußläufige Nahversorgung gesichert wird, entfallen davon ca. 430 Einwohner¹.

Die regionale Ausstrahlung in angrenzende Ortsteile sowie die Verkehrsfrequenzen auf der B175 sichern letztlich die wirtschaftliche Tragfähigkeit beider Nahversorgungslagen, gleichbedeutend mit der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung in diesen nordwestlichen Ortsteilen.

Aktuell erfolgt eine Erweiterung der Nahversorgungslage Grimmaische Straße 1 auf eine Größendimensionierung von annähernd 800 m², bleibt somit unter der Schwelle zur Großflächigkeit. Dagegen verfügt die Nahversorgungslage Grimmaische Straße 2 bereits über eine Verkaufsflächendimensionierung von knapp 900 m².

Insgesamt sind die Entwicklungsperspektiven für diesen Gesamtstandort ausgeschöpft, bereits gegenwärtig wird ein erheblicher Umsatzanteil über die Verkehrsfrequenzen generiert. Zusätzliche Verkaufsflächen oder die zusätzliche Angliederung nahversorgungsrelevanter Anbieter verbessert nicht die Nahversorgungsfunktion, sondern erhöht die Abhängigkeit von diesen Kaufkraftzuflüssen. Folglich wird auch für diese beiden Nahversorgungslagen eine zukünftige Festschreibung des Verkaufsflächenbesatzes empfohlen.

¹ Quelle: Stadt Döbeln, Einwohnerzahlen nach statistischen Gebieten

Nahversorgungslage Unnaer Straße (potenzielles Nahversorgungszentrum)

Die Nahversorgungslage Unnaer Straße erweist sich im besten Sinne als wohngebietsintegrierte Nahversorgung für das Wohngebiet Unnaer Straße.

Die Nahversorgungslage liegt in Nachbarschaft zur Dresdner Straße, die Zufahrt erfolgt jedoch über die Unnaer Straße.

Abb. 28: Abgrenzung Nahversorgungslage Unnaer Straße



Kernanbieter ist ein Netto-Marken-Discount einschließlich Bäckerfiliale. Vorgelagert an der Unnaer Straße befindet sich ein Gebäudekomplex mit verschiedenem Dienstleistern, dieser erlaubt in seiner gegenwärtigen Ausprägung zwar keine Einzelhandelsnutzung, stellt jedoch ein räumliches Entwicklungspotenzial für die Nahversorgungslage dar. Folglich schließt die Abgrenzung der Nahversorgungslage neben dem Lebensmittelmarkt und seinen zugehörigen Parkflächen auch den Standort des Dienstleistungsgebäudes ein, weiterhin kleinteiligen Einzelhandel (Kiosk, Apotheke, Blumen) entlang der Unnaer Straße sowie gegenüberliegende Parkflächen.

Die Entfernung bis zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt beträgt 800 m, aufgrund einer vorrangig fußläufigen Versorgungsfunktion für das angrenzende Wohngebiet sind Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Der Nahversorgungsbereich schließt sowohl das Wohngebiet an der Unnaer Straße als auch Wohnlagen südlich der Dresdner Straße (Umfeld Blumenstraße, Bertold-Brecht-Straße, Käthe-Kollwitz-Straße) ein. Für Letztere besteht ein fußläufiger Zugang direkt von der Dresdner Straße. Weite Teile dieses Nahversorgungsbereiches weisen eine Blockbebauung mit entsprechend höherer Besiedlungsdichte auf. Mit insgesamt ca. 4.400 Einwohnern ist dies der einwohnerstärkste Nahversorgungsbereich. Der aktuelle Anbieterbesatz in der Nahversorgungslage schöpft die Potenziale nicht aus (vgl. unterdurchschnittlichen Flächenbesatz in Tabelle 11 im Abschnitt VI.2.3).

Die langfristige Sicherung dieser fußläufigen Nahversorgung ist vorrangiges Ziel, zugleich ein wichtiges Kriterium für die Wohnqualität im Umfeld. Das verfügbare Nahversorgungspotenzial ermöglicht auch eine Erweiterung oder Ergänzung dieses Standortes zum Erhalt und zur Steigerung seiner Standortattraktivität und bildet die Basis für die seitens der Stadt Döbeln angestrebte Weiterentwicklung zu einem Nahversorgungszentrum. Einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes sind durch den Grundstückszuschnitt Grenzen gesetzt, die einbezogenen Potenzialflächen können mittel- bis langfristig aber durch nahversorgungsrelevante Ergänzungsanbieter genutzt werden.

Nahversorgungslage Schillerstraße

Die Nahversorgungslage liegt zentrumsnah unmittelbar neben dem Verbrauchermarktstandort Kaufland in der Schillerstraße.

Die Nahversorgungslage umschließt ein Wohn- und Geschäftshaus mit dem Lebensmittel-Discounter Penny als Magnetanbieter. Im Obergeschoß ist ein asiatisches Restaurant eingebunden. Die Abgrenzung schließt die Grundfläche des Wohn- und Geschäftshauses sowie die zugehörigen Parkflächen ein.

Abb. 29: Abgrenzung Nahversorgungslage Schillerstraße



Die Nachbarschaftslage zum Großen Supermarkt (Verbrauchermarkt) Kaufland kennzeichnet die unterschiedlich angesprochenen Nachfragesegmente. Die Nahversorgungslage zielt auf die fußläufige Grundversorgung aus den umliegenden Wohnquartieren und auf weitere Nachfragesegmente des täglichen Bedarfs in dem sich südlich anschließender Stadtgebiete. So ist die Nahversorgungslage Schillerstraße auch für über die Geyersbergstraße erschlossene Wohngebiete sowie dem peripher gelegenen Ortsteil Ebersbach der nächstgelegene Nahversorgungsstandort.

Grundsätzlich kann die Nahversorgungslage sich in den genannten südlichen Wohngebieten ein ausreichend Nahversorgungspotenzial erschließen, die Versorgungsfunktionen stehen generell aber in starker Wechselwirkung mit dem Kaufland-Verbrauchermarkt.

Mittelfristiges Ziel bleibt somit der Erhalt der Nahversorgungslage in seiner aktuellen Dimensionierung und dessen eigenständige Profilierung als Nahversorgungsstandort im Wettbewerb mit dem Verbrauchermarkt.

Nahversorgungslage Mastener Straße

Die Nahversorgungslage Mastener Straße ist die einzige Nahversorgungslage südwestlich der Bahnlinie.

Die Mastener Straße fungiert als westlicher Abschnitt des innerörtlichen Verlaufes der Bundesstraße B175. Sie bindet die westlichen Ortsteile Masten, Keuern und Technitz an, in diesem Kontext zielt auch die Nahversorgungslage Mastener Straße vorrangig auf eine wohnortnahe Grundversorgung peripherer Ortsteile.

Abb. 30: Abgrenzung Nahversorgungslage Mastener Straße



Der Nahversorgungsbereich umfasst ein Potenzial von ca. 2.200 Einwohnern, aktuell ist aber davon auszugehen, dass die Nahversorgungslage dieses Potenzial nicht umfänglich erschließt.

Die Nahversorgungslage besteht aus einem zweigeschossigen Geschäftsgebäude in Hanglage (Obergeschoß vom rückseitigen Parkplatz ebenerdig zu erreichen). Im Obergeschoß befindet sich ein Lebensmitteldiscounter Penny, als ergänzende Anbieter sind Bäcker, Fleischer und ein Blumenladen ansässig. Weitere Flächenpotenziale werden aktuell durch ein Spielcasino genutzt. Die Abgrenzung schließt den Gebäudekomplex und die zugehörigen Parkflächen ein.

Das unmittelbare Umfeld ist durch ein benachbartes Autohaus und eine Tankstelle geprägt. Die abseitige Lage zur Mastener Straße mit Zufahrt neben der Tankstelle beeinträchtigt sicherlich die Ausstrahlungskraft dieses Standortes, zudem ist eine qualitative Aufwertung des Erscheinungsbildes erforderlich.

Östlich des Bahndamms befindet sich in ca. 750 m Entfernung die Nahversorgungslage Schlachthofstraße, mit entsprechenden wettbewerblichen Wechselwirkungen. Dagegen können Wechselwirkungen mit dem ca. 1,3 km entfernten Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ausgeschlossen werden.

Mittelfristiges Ziel liegt im Erhalt und in der qualitativen Aufwertung des Standortes zur besseren Erschließung der eigenständigen Nahversorgungsfunktionen. Die verfügbaren Flächenpotenziale innerhalb des Gebäudekomplexes können stärker für die Nahversorgung genutzt werden, eine darüber hinausgehende Flächenerweiterung ist unrealistisch.

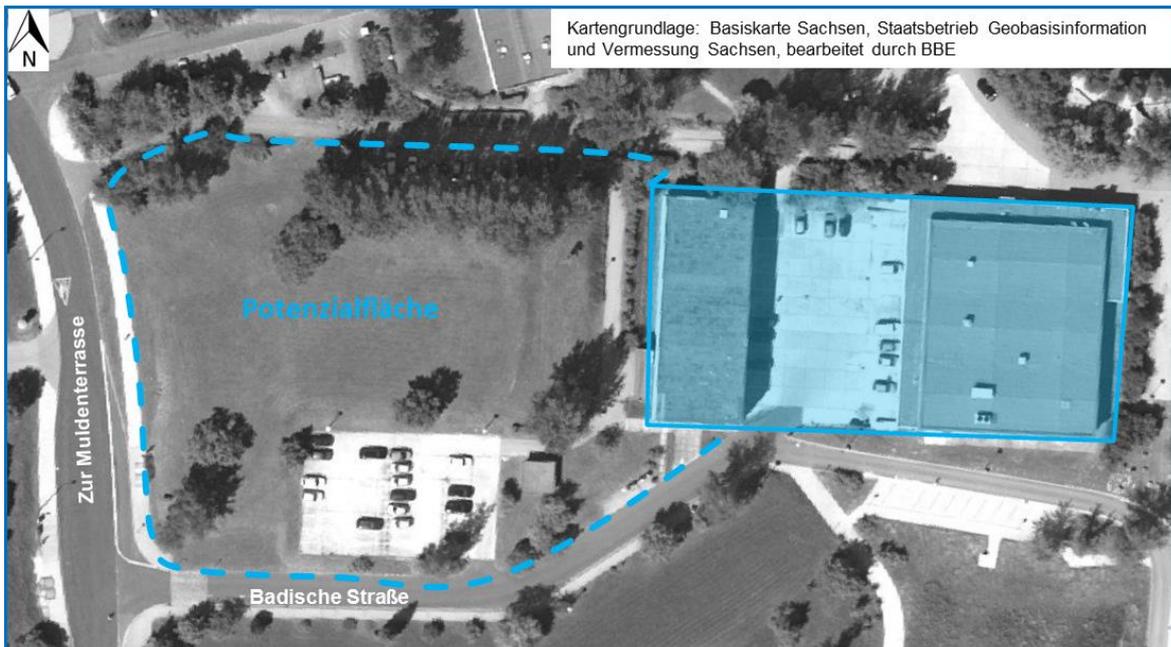
Nahversorgungslage Badische Straße (potenzielles Nahversorgungszentrum)

Die Nahversorgungslage Badische Straße ist ein wohngebietsintegrierter Standort, welcher schwerpunktmäßig auf die fußläufige Nahversorgung im Wohngebiet Döbeln-Nord ausgerichtet ist.

Die Badische Straße liegt am südlichen Rand des Wohngebietes Döbeln-Nord, angebunden über die Straße „Zur Muldenterrasse“, welche in ihrem südlichen Verlauf auf die B175 einmündet. Die Badische Straße weist keinen Durchgangsverkehr auf, die Nahversor-

gungslage bedarf somit einer hohen Zielkundenorientierung. Nur bedingt kann vom Umfeld partizipiert werden.

Abb. 31: Abgrenzung Nahversorgungslage Badische Straße



Die aktuelle Nahversorgungslage umschließt zwei sanierungsbedürftige Gebäudekomplexe. Magnetanbieter ist ein kleiner Lebensmittel-Supermarkt (Nah & Frisch) mit integriertem Post- und Lottoshop. Im zweiten Gebäude sind Friseur, Sparkasse und Apotheke ansässig.

Die Bausubstanz zeigt sich als unsanierter Plattenbau mit zusätzlichen funktionalen Defiziten. So liegen potenzielle Parkflächen zwischen beiden Gebäuden, jedoch abseitig zum Eingang des Supermarktes.

Notwendig ist eine grundlegende Sanierung oder der Neubau einer Nahversorgungslage für das Stadtgebiet Döbeln-Nord. Mit ca. 2.250 Einwohnern in einem fußläufigen Umfeld bietet es ein gutes Nachfragepotenzial, zusätzlich kann eine leistungsfähige Nahversorgungslage den nordöstlich angrenzenden Ortsteil Pommlitz ansprechen, wodurch sich ein Nahversorgungsbereich mit bis zu 3.300 Einwohnern ergibt.

Attraktive Wohnlagen entlang der Straße „Zur Muldenterrasse“ und die Nachbarschaft zu einem Schulstandort bilden ein geeignetes Umfeld für die Neuetablierung einer Nahversorgungslage.

Die Eigenständigkeit einer Nahversorgungslage in der Badischen Straße in Verbindung mit dem verfügbaren Potenzial lassen grundsätzlich auch die Entwicklungsperspektive zu einem Nahversorgungszentrum mit mehreren sich ergänzenden nahversorgungsrelevanten Einzelhändlern und Dienstleistern als städtebauliche Zielsetzung zu. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist ca. 1,2 km entfernt, die nächsten Lebensmittelmärkte (Edeka im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder die Nahversorgungslage Unnaer Straße) sogar ca. 1,8 km.

Für die Neuentwicklung einer Nahversorgungslage Badische Straße bzw. deren Weiterentwicklung zu einem Nahversorgungszentrum kommt ausgehend vom aktuellen Standort zusätzlich eine Verlagerung oder Erweiterung in Richtung Zur Muldenterrasse in Betracht (ausgewiesene Potenzialfläche), um neben der weiterhin vorrangigen, fußläufigen Erreichbarkeit auch die PKW-Erreichbarkeit sowie Sichtbarkeit zu verbessern und die räumlichen Entwicklungsperspektiven zur Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Anbieter zu sichern.

3.3 Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen an Ergänzungsstandorten erfolgt grundsätzlich über Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. in Vorhabens- und Erschließungsplänen. In der Stadt Döbeln bestehen vier maßgebliche Ergänzungsstandorte mit jeweils definierten Funktionszuweisungen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes.

Nachfolgend werden für die bestehenden Ergänzungsstandorte der Stadt Döbeln

- Gewerbegebiet Döbeln-Ost - Einzelhandelsagglomeration mit zentren- & nichtzentrenrelevanten Fachmärkten,
- Hainstraße - Bau- und Gartenmarkt,
- Harthaer Straße – Möbelmarkt

der aktuelle Anbieterbesatz, Standortlage und die Funktionseinbindung in das Einzelhandelskonzept skizziert sowie mit bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen abgestimmt.

Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Döbeln-Ost

Das Gewerbegebiet Döbeln-Ost liegt am östlichen Stadtrand von Döbeln, unmittelbar an der Dresdner Straße / B175, ca. 2 km von der östlich verlaufenden Autobahn BAB 14 (Anschlussstelle Döbeln-Ost) entfernt.

Das Gewerbegebiet wird durch typische Gewerbenutzungen und leistungsstarke Einzelhandelsbetriebe geprägt.

Wie die Analyse zum Einzelhandelsbesatz zeigt, umfasst das Gewerbegebiet Döbeln-Ost derzeit 40% der Döbelner Einzelhandelsflächen und bindet mit 31% einen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vergleichbaren Umsatzanteil.

Die Einzelhandelsnutzungen verteilen sich auf mehrere Standortkomplexe. Als Magnetstandort ist zweifellos die Agglomeration aus Marktkauf-SB-Warenhaus (mit Getränkemarkt) und toom Bau- und Gartenmarkt einzustufen, die weitere kleinteilige Anbieter (u.a. Bäcker, Blumenladen, Apotheke, 2x Mobilfunk-Shops, Jeansanbieter, Optiker) einschließt.

Das SB-Warenhaus verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 6.300 m² (zzgl. kleinteilige Anbieter), der toom Bau- und Gartenmarkt über eine ungewichtete Gesamtverkaufsfläche von ca. 8.700 m² (incl. Freiflächen).

Unmittelbar an der Zufahrt zum Gewerbegebiet Döbeln-Ost ist ein Kress-Modemarkt mit ca. 1.800 m² Verkaufsfläche ansässig. Er bietet ein breites Bekleidungsangebot, welches als Shop-in-Shop-System bekannte Markenanbieter einschließt.

Westlich des Baumarktes sind in baulicher Einheit ein Fachmarkt „Ihr Teppichfreund“ und ein Möbelmarkt „SB-Möbel-Boss“ ansässig. Zusammen bieten diese Anbieter Einrichtungsbedarf auf ca. 5.500 m² Verkaufsfläche.

Schließlich ist noch besonders auf einen Elektrofachmarkt „Euronics“, im südlichen Teilbereich des Gewerbegebietes Döbeln-Ost zu verweisen.

Weiterer nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel schließt Autoteile / Autozubehör (ATU Auto-Teile-Unger; Autoteile Knoll) und Elektrogroßgeräte als Ergänzung eines Handwerksbetriebs ein. Außerdem ist eine Fachgroßhandlung für Bau- und Werkzeugtechnik (Handelshof) vertreten.

Abb. 32: Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel – Gewerbegebiet Döbeln-Ost



Im Focus des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stehen die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebote und deren zukünftige planungsrechtliche Absicherung im Gewerbegebiet Döbeln-Ost.

Für den Ergänzungsstandort liegt der Bebauungsplan Nr. 1a „Gewerbegebiet Döbeln Ost-Zschackwitz“, rechtskräftig seit April 1996, vor. Dieser B-Plan legt zwei Sondergebiete fest, dargestellt in nachfolgender Abbildung als SO¹ und SO². Für diese Sondergebiete werden warengruppenspezifische Verkaufsflächenobergrenzen definiert. Der aktuelle Besitz steht nicht mehr in Übereinstimmung mit diesen Festsetzungen. Dies gilt insbesondere auch für den Elektro-Fachmarkt, welcher in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet ansässig ist.

In Abstimmung mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist eine planungsrechtliche Neuregelung erforderlich, welche maximal den aktuellen Einzelhandelsbesatz, insbesondere in zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen, als zulässige Verkaufsflächenobergrenzen und zugleich betriebsformenspezifisch festsetzt. Ausgehend vom hohen Verkaufsflächenbesatz der Stadt Döbeln, eines zukünftigen Nachfragerückganges im gesamten Mittelbereich und einer prioritären Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist ein weiteres Flächenwachstum im Gewerbegebiet Döbeln-Ost, insbesondere bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen auszuschließen.

Empfohlen werden folgende Eckpunkte für zukünftige planungsrechtliche Regelungen:

- Beibehaltung der beiden Sondergebiete SO¹ und SO² und ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet für den Gebäudekomplex des Elektro-Fachmarktes (vgl. Abbildung 33),
- zulässig im SO¹ sind:
 1. SB-Warenhaus mit Getränkemarkt und ergänzendem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz mit einer Gesamtverkaufsfläche von 6.800 m². Auf das SB-Warenhaus (incl. Getränkemarkt) entfällt eine maximale Verkaufsfläche von 6.300 m², darunter 4.500 m² für Food-Sortimente (incl. Drogerie/Parfümerie),
 2. Bau- und Gartenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 8.700 m², darunter 1.800 m² Freiverkaufsflächen (ohne Überdachung), zentrenrelevante Sortimente sind mit zusammen maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig und je Einzelsortiment wird die Verkaufsfläche auf 100 m² begrenzt (vgl. Handlungsschwerpunkt 5),

-
3. Fachmarkt für Bekleidung mit maximal 1.800 m² Verkaufsfläche, vorbehaltlich einer Übereinstimmung dieser Dimensionierung mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in dieser wichtigen innerstädtischen Leitbranche,
 4. alternativ zu den festgesetzten Anbietern sind weitere Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig, deren Anteil zentrenrelevanter Randsortimente auf zusammen maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment auf 100 m² begrenzt wird (vgl. Handlungsschwerpunkt 5),
- zulässig sind im SO²:
 - Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment, zentrenrelevante Randsortimente sind mit zusammen maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig und je Einzelsortiment wird die Verkaufsfläche auf 100 m² begrenzt (vgl. Handlungsschwerpunkt 5),
 - in den weiteren Gewerbeflächen (GE) des B-Plangebietes/Gewerbegebietes Döbeln-Ost wird Einzelhandel (zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant) generell ausgeschlossen, ausnahmsweise zulässig bleibt
 1. bestehender Fachmarkt für Consumer electronics mit einer Gesamtverkaufsfläche von 780 m²,
 2. der Einzelhandel mit Kfz-Teilen/Autozubehör und
 3. nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel in Verbindung mit produzierenden Betrieben oder Handwerksbetrieben (Annexhandel bzw. Handwerkerregel).

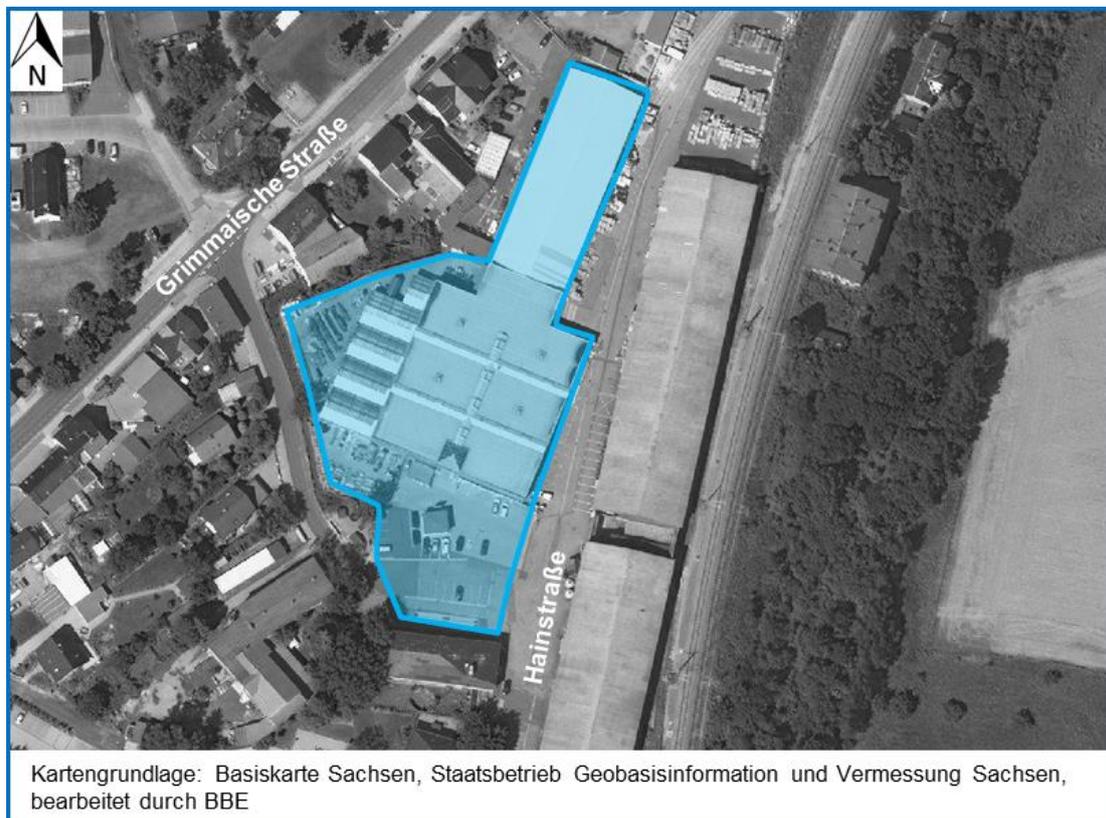
Ergänzungsstandort Hainstraße

Der Ergänzungsstandort Hainstraße ist ein Solitärstandort eines Bau- und Gartenmarktes an der Grimmaischen Straße im nordwestlichen Stadtgebiet von Döbeln. Die Grimmaische Straße gehört zum innerörtlichen Verlauf der Bundesstraße B 175 und führt in Verbindung mit der B169 in ca. 3,5 km Entfernung zur Anschlussstelle Döbeln-Nord der BAB14. Der Ergänzungsstandort liegt in zweiter Reihe, die Zufahrt erfolgt über die Hainstraße. Auf der gegenüberliegenden Seite der Grimmaischen Straße befinden sich die Nahversorgungslagen Grimmaische Straße 1 + 2.

Die Abgrenzung als Ergänzungsstandort konzentriert sich auf den Gebäudekomplex des Bau- und Gartenmarktes, einschließlich Freiverkaufsflächen und Parkflächen. Eine Standorterweiterung ist in dieser Solitär- und Lage nicht zu empfehlen.

Für diesen Standort liegen bisher keine planungsrechtlichen Regelungen vor, gemäß den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. Handlungsschwerpunkt 6 im Abschnitt VIII) ist eine planungsrechtliche Absicherung erforderlich. Festzusetzen ist die Betriebsform eines Bau- und Gartenmarktes, die zentrenrelevanten Randsortimente sind gemäß Handlungsschwerpunkt 5 zu begrenzen.

Abb. 33: Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel – Hainstraße



Ergänzungsstandort Harthaer Straße

Der Ergänzungsstandort liegt an der Harthaer Straße im westlichen Ortsteil Keuern, unmittelbar an der westlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Döbeln. Die Harthaer Straße entspricht in diesem Bereich dem westlichen Verlauf der Bundesstraße B175. Diese kreuzt in ca. 2 km Entfernung östlich des Ergänzungsstandortes die Bundesstraße B169. Der Ergänzungsstandort weist als autoorientierte Standortlage insgesamt eine sehr gute Erreichbarkeit aus.

Ein ehemaliger Industriestandort wird derzeit als Möbelmarkt und Sonderpostenmarkt genutzt, einschließlich einer kleineren Freiverkaufsfläche (ca. 240 m²) stehen ca. 4.000 m² Gesamtverkaufsfläche zur Verfügung. Den Schwerpunkt bildet darunter ein Möbelmarkt auf 2.160 m², die weiteren Flächenanteile verteilen sich entsprechend des Angebotskonzeptes eines Sonderpostenmarktes auf eine Vielzahl an Warengruppen.

Diese derzeit verkaufsaktiven Flächen befinden sich in einem gemeinsamen Gebäudekomplex mit angrenzender Freiverkaufsfläche. Vorgelagert ist ein zweites Gebäude, welches derzeit als Lagerfläche genutzt wird.

Dieser Ergänzungsstandort unterliegt keinen planungsrechtlichen Regelungen. Es besteht bei der Gesamtgröße des Standorts und der Flächenverfügbarkeit latent die Gefahr einer Ausweitung der Verkaufsfläche, insbesondere bei zentrenrelevanten Warengruppen.

Empfohlen werden folgende Regelungen:

- Aufstellung eines Bebauungsplanes und Ausweisung des Ergänzungsstandortes als Sondergebiet für einen Möbelmarkt.
- Die Abgrenzung des Ergänzungsstandortes/Sondergebietes ist durch die Baugrenzen des bestehenden Gebäudekomplexes vorgegeben.
- Zulässig sind ein Möbelmarkt mit einer aktuellen Verkaufsfläche von 2.160 m², außerdem ist der Sonderpostenmarkt maximal auf seinen derzeitigen Bestand von ca. 1.600 m², zzgl. 240 m² Freiverkaufsfläche zu begrenzen, vorbehaltlich einer Übereinstimmung dieser Dimensionierung mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Flächenerweiterungen des Sonderpostenmarktes sind in jedem Fall auszuschließen.
- Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Döbelner Sortimentsliste sind auf maximal 400 m² Verkaufsfläche begrenzt.

- Eine Erweiterung des Möbelmarktes innerhalb des Gebäudekomplexes bei entsprechender Verkaufsflächenreduzierung des Sonderpostenmarktes ist möglich.

Abb. 34: Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel – Harthaer Straße



VII Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumente

Um die Ansiedlung neuer und die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe in Einklang mit den raumordnerischen und städtebaulichen Zielvorstellungen zu bringen, steht im BauGB und in der BauNVO ein geeignetes und ausdifferenziertes Steuerungsinstrumentarium zur Verfügung. Diese Instrumente müssen allerdings auch konsequent eingesetzt werden.

Für die planerische Steuerung der Standorte für Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben ist ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, in dem neben den Entwicklungszielen vor allem die zentralen Versorgungsbereiche und die anderen städtebaulich sinnvollen Standorte räumlich und funktional bestimmt werden und in dem auch eine ortsspezifisch entwickelte Sortimentsliste festgelegt wird, eine unentbehrliche Grundlage für die städtebauliche Rechtfertigung der jeweiligen Bauleitplanung und die Abwägung auch mit den privaten Belangen der Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber.

Dass ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs 6 Nr 11 BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist, wird vom Gesetz in § 9 Abs. 2a BauGB für einfache Bebauungspläne im unbeplanten Innenbereich noch einmal ausdrücklich eingefordert.

Über die Bauleitplanung werden zum einen die in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten städtebaulich gewünschten Standorte durch entsprechende Baugebietsfestsetzungen abgesichert. Zum anderen ist dem Ansiedlungsdruck an städtebaulich unerwünschten Standorten durch Verzicht auf Sondergebietsausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte und durch Festsetzungen zum Ausschluss und zur Beschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels konsequent zu begegnen.

Ein besonderer Augenmerk gilt nach dem BauGB der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Dieses Anliegen ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 als wichtiger Planungsgrundsatz ausdrücklich erwähnt. In § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebotes sichergestellt, dass sich Gemeinden auch auf die Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen und dadurch zentren-

schädliche Planungen in der Nachbargemeinde abwehren können. In § 34 Abs. 3 BauGB ist geregelt, dass von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen dürfen. Der bereits erwähnte § 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht ergänzend dazu Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im unbeplanten Innenbereich.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ergibt sich für den überplanten Innenbereich aus § 30 BauGB in Verbindung mit den Baugebietsfestsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes und den Baugebietsvorschriften der BauNVO. Von besonderer Bedeutung ist hierbei der § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach die darin aufgeführten Einzelhandelsgroßprojekte nur in Kerngebieten oder in eigens hierfür festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO in Bereichen außerhalb des Zentren- und Standortkonzepts sind daher einfach durch einen Verzicht auf die entsprechende Sondergebietsfestsetzung zu unterbinden. Ein Anspruch auf eine solche Sondergebietsfestsetzung ist durch § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB ausdrücklich ausgeschlossen.

Bei Altstandorten des großflächigen Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann eine Überplanung insbesondere mit differenzierten Sondergebietsfestsetzungen erforderlich sein, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zugunsten insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche, in Döbeln also der Innenstadt, und einer zukunftsfähigen Nahversorgungstruktur sicherzustellen.

Eine planerische Steuerung kann auch für den nicht großflächigen Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm notwendig sein. Dies gilt vor allem für Discounter und weitere Anbieter von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Steuerung ist auf die städtebaulichen Zielvorstellungen (insb. Stärkung der Innenstadt und Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur) und auf die festgelegten Einzelhandelsstandorte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auszurichten.

Hierzu können in festgesetzten Baugebieten Festsetzungen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des (nicht großflächigen) nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und im unbeplanten Innenbereich Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB erforderlich werden. Hierbei sind auch vorhandene Einzelhandelsstandorte in die Überplanung einzubeziehen,

da diese sich durch Erweiterungen oder nachfolgende Ansiedlungen zu Konkurrenzstandorten entwickeln und dadurch den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und integrierte Nahversorgungslagen gefährden können. Hier ist jeweils zu prüfen, ob noch ein erweiterter Bestandsschutz über Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO bzw. § 9 Abs. 2a BauGB gewährt werden kann oder ob eine Beschränkung auf den passiven Bestandsschutz (d.h. Beschränkung nur auf den genehmigten Bestand) erforderlich ist.

Fazit: Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt den zielgerichteten Ordnungsrahmen für all diese Planungen zur Verfügung. Um die gesetzten Ziele zu erreichen, muss das Konzept konsequent bauleitplanerisch umgesetzt werden, indem einerseits städtebaulich wünschenswerte Vorhaben durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen planungsrechtlich ermöglicht und andererseits städtebaulich problematische Standortentwicklungen durch Ausschlussfestsetzungen in festgesetzten Baugebieten nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und im unbeplanten Innenbereich nach § 9 Abs. 2a BauGB sowie durch die Überplanung von bestimmten Altstandorten vermieden werden.

2. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Sortimentsliste Döbeln“

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten sollte es nach dem vorgeschlagenen Standortkonzept sein, diese vorrangig in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von Döbeln einzubinden, bzw. dessen Entwicklungschancen nicht durch weitergehende Entwicklungen an anderen Standorten zu gefährden.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten im innenstädtischen Zentrum führen kann.

Die Einstufung als "zentrenrelevantes Sortiment" setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits im Hauptgeschäftszentrum vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang im zentralen Versorgungsbereich von Döbeln angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Zentrumsentwicklung anzusehen sind. Realistische Entwicklungschancen dieser Sortimentsbereiche, die standortspezifisch insbesondere im zentralen Versorgungsbereich auch umsetzbar sind, bleiben diesem auch vorbehalten. Der insgesamt bereits hohe Einzelhandelsbesatz bei zukünftig rückläufiger Nachfrage bedingt nur noch begrenzte warengruppenspezifische Entwicklungspotenziale. Folglich wird deren besondere Konzentration auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angestrebt.

Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente anzusehen sind:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten,
- eine hohe Beratungsintensität,
- eine hohe Flächenproduktivität,
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind).

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden.

Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen 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. Folglich ist der besondere Schutz einer verbrauchernahen Grundversorgung ein wichtiges Anliegen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Neben der Zuordnung nahversorgungsrelevanter Sortimente zum zentralen Versorgungsbereich können diese bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen auch an Standorten zugelassen werden, die einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen. Diese, als Nahversorgungslagen oder als kleinteilige Nahversorger in das Zentrenkonzept aufgenommenen Standorte, konzentrieren sich ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß der nachfolgend aufgestellten „Sortimentsliste Döbeln“.

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden. Eine allgemeingültige Aufstellung ist jedoch nicht möglich. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 03.06.02 wäre eine derartige Liste rechtswidrig. In dem Urteil wird u. a. ausgeführt, dass es keine Legaldefinition für die Einordnung eines zentrenrelevanten Sortimentes gibt. Sollen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es nach Ansicht des OVG Münster einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.

Unter Beachtung der spezifischen Standortbedingungen ergibt sich in der Stadt Döbeln folgende Sortimentszuordnung:

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogeriewaren sind als Angebote des Grundbedarfs den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu zurechnen. Grundsätzlich ist auch

das Sortiment "Getränke" als nahversorgungsrelevant einzustufen. Im Falle der Vertriebsform des Getränkefachmarktes, die überwiegend Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen anbieten und fast ausschließlich von Pkw-Kunden aufgesucht werden (Standortanforderungen mit guter Anfahrbarkeit und großzügig bemessenen Stellplatzangeboten) wird oftmals auch die Ansiedlung in Gewerbegebietslage zugelassen. Speziell für die Stadt Döbeln ist eine derartige Zulässigkeit ausschließlich auf den Einzelfall bei Kombination mit überwiegender Großhandelstätigkeit zu begrenzen. Kleinere, ausschließlich an Endverbraucher verkaufende Getränkemärkte können im zentralen Versorgungsbereich oder in den Nahversorgungslagen integriert werden.

Tiernahrung/ Zooartikel

Heim- und Kleintierfutter, u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervogel sowie die Teilsortimente aus der Warengruppe "Zoologischer Bedarf" werden gegenwärtig in Döbeln vorwiegend in den Vertriebsformen des Lebensmittelhandels und im Baumarkt RHG Bau Garten Zoo geführt.

Da für Sortimente „Heimtiernahrung“, „Zoologischer Bedarf“ und „Lebende Tiere“ auch zukünftig der Angebotsschwerpunkt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen wird und für dessen Funktionsfähigkeit eine geringere Bedeutung haben, werden diese als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Kosmetische Erzeugnisse, Parfümerie

Parfümerie- und Kosmetikartikel werden von Drogerien, kleinerem Fachhandel sowie im Randsortiment des Lebensmitteleinzelhandels angeboten. Da eine Differenzierung gegenüber Drogeriewaren sehr schwierig ist, werden diese Sortimente den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel

Bei diesen Sortimenten wird eine Aufteilung in nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente empfohlen. Pharmazeutische Artikel gehören neben den Nahrungs- und Genussmitteln sowie den Drogeriewaren zum Grundbedarf und sind vor diesem Hintergrund als nahversorgungsrelevante Sortimente einzustufen.

Medizinisch-orthopädische Artikel werden hingegen von Verbrauchern seltener nachgefragt, weshalb die hierauf spezialisierten Fachgeschäfte einen Einzugsbereich benötigen, der in der Regel über den Nahbereich hinausgeht. Medizinisch-orthopädische Artikel sind deshalb als zentrenrelevant anzusehen.

Papier-, Büro-, Schreibwaren/ Zeitschriften/ Bücher

Die Sortimente Papier-, Büro-, Schreibwaren/Zeitschriften/Bücher erfüllen die oben aufgeführten Kriterien der Zentrenrelevanz, die Innenstadt fungiert mit einem Verkaufsflächenanteil von 61% bereits als dominierender Angebotsstandort.

Zeitschriften gehören zum Standardangebot von Kiosken, Tankstellen und Vollsortiment-Lebensmittelbetrieben.

Die Warengruppe ist mit ihren Teilsortimenten folglich als zentrenrelevant zu bewerten, Zeitschriften und Zeitungen zudem als nahversorgungsrelevant.

Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren, Glas, Porzellan, Keramik (GPK)/ Hausrat/ Geschenkartikel, Spielwaren/ Hobby/ Basteln, Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche), Unterhaltungselektronik/ PC/ Kommunikation, Elektrohaushaltswaren (ohne Elektrogroßgeräte), Foto/Optik/Akustik, Uhren/ Schmuck

Alle aufgeführten Warengruppen erfüllen im hohen Maße die Kriterien der Zentrenrelevanz (s. o.). Gerade in diesen Warengruppen ist die Präferenz innerstädtischer Entwicklungschancen von besonderer Bedeutung.

Sportartikel (ohne Campingartikel)

Sportbekleidung, Sportschuhe und die meisten Sportartikel sind wie die vorab betrachteten Warengruppen als innerstädtische Leitsortimente zu bewerten. Der maßgebliche Sportartikelanbieter (Intersport) ist in der Döbelner Innenstadt ansässig.

Campingartikel werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen - insbesondere für Zelte und Zeltzubehör - nur noch in Ausnahmefällen vom innerstädtischen Einzelhandel geführt und deshalb als nicht-zentrenrelevant betrachtet.

Bau- und Heimwerkerbedarf, Wohnmöbel

Bau- und Heimwerkerbedarf ist auf Fachgeschäftsebene in verschiedenen Solitär- und Streulagen vertreten, zu den maßgeblichen Anbietern in diesem Branchenspektrum zählen jedoch die Baumärkte toom und RHG Bau Garten Zoo, der Möbelmarkt SB Möbel Boss, der Fachmarkt Dänisches Bettenlager und der Sonderpostenmarkt Henwi, allesamt entweder im Gewerbegebiet Döbeln-Ost oder an dezentralen Standorten eingebunden.

Darüber hinaus haben Baumärkte und Möbelhäuser einen großen Flächenbedarf und realisieren dabei nur geringe Flächenproduktivitäten. Sie sind in die innerstädtischen Einkaufslagen deshalb nur schwer integrierbar. Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel sind deshalb als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Gartenbedarf

Bei den gartenmarktspezifischen Sortimenten wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und Gartenbedarf empfohlen: Waren des Gartenbedarfes wie z.B. Erde, Torf,

Gartengeräte, Topfpflanzen und Pflanzgefäße werden grundsätzlich vor allem über Gartencenter/Gärtnereien verkauft, die aufgrund ihrer niedrigen Flächenproduktivität und ihres Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind. Die Waren des Gartenbedarfs werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Schnittblumen werden dagegen zumeist über Fachgeschäfte verkauft, sind daher grundsätzlich als zentrenrelevantes Sortiment anzusehen, durch ihre Kopplung an das typische Nachfrageverhalten der Verbraucher für den täglichen Bedarf sind sie zugleich als nahversorgungsrelevant einzustufen. Letztere Festlegung erlaubt in der Stadt Döbeln auch die Einbindung von Blumenläden in Nahversorgungslagen.

Haustextilien (Haus- und Tischwäsche; Bettwaren), Heimtextilien (Gardinen, Dekorations- und Möbelstoffe, Vorhänge, Kissenbezüge, Auflagen), Teppiche/ textile Bodenbeläge

In diesen Warengruppen dominiert ebenfalls das Gewerbegebiet Döbeln-Ost, wobei diese Warengruppen eingebunden sind im toom-Baumarkt, im Marktkauf-SB-Warenhaus oder im Fachmarkt Ihr Teppichfreund. Außerdem ist auf den Standort des Dänischen Bettenlagers in der Dresdner Straße zu verweisen. Innerstädtisch finden sich begrenzte Angebote im Kaufhaus Henwi, ein darüber hinausgehender Fachhandel zählt zu den innerstädtischen Entwicklungsperspektiven.

Dementsprechend wird folgende Differenzierung empfohlen: Heimtextilien und Tischwäsche können als qualifizierte Fachgeschäfte in den zentralen Versorgungsbereich eingebunden werden, zur Aufrechterhaltung der Entwicklungsperspektiven gelten folglich die Kriterien der Zentrenrelevanz.

Anders stellt sich hingegen die Situation bei Bettwaren (z.B. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken) sowie Teppichen und textilen Bodenbelägen dar. Die Standortanforderungen dieser Warengruppen sind überwiegend mit denen der Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel zu vergleichen, weshalb sie als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind.

Vor dem Hintergrund der vorab dargestellten Zusammenhänge wird im Folgenden eine „Sortimentsliste Döbeln“ für die Bestimmung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Döbeln vorgeschlagen. Sie stützt sich auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

Die Anwendung der Sortimentsliste muss anhand der unterschiedlichen Hierarchiestufen des Zentrenkonzeptes gewichtet erfolgen. Zentrenrelevante Sortimente bleiben vorrangig dem innerstädtischen Zentrum vorbehalten. Nahversorgungsrelevante Sortimente als Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente bilden darüber hinaus den Kern der Nahversorgungsstrukturen für Döbeln.

**„Döbelner Sortimentsliste“
zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente**

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, Elektrohaushaltwaren	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)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

VIII Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption der Stadt Döbeln

Der Erhalt und die Stärkung von Döbeln als Mittelzentrum sind untrennbar mit der Entwicklung der Versorgungsstruktur von Döbeln verknüpft. Neben den definierten städtebaulichen Zielvorstellungen wird insbesondere über den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums die Entwicklungsrichtung der Versorgungsstruktur maßgeblich bestimmt.

Die empfohlene Zentren- und Standortgliederung zeigt eindeutige Präferenzen und Wertigkeiten der Einzelhandelsstandorte mit vorrangiger Fokussierung auf den Erhalt und die Weiterentwicklung der Innenstadt als das Hauptgeschäftszentrum von Döbeln.

Mit dem folgenden Handlungsleitfaden wird das Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert und die Übereinstimmung zu städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert. Die Handlungsschwerpunkte bilden eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Im Kontext mit der Döbelner Sortimentsliste zur Festlegung zentrenrelevanter Sortimente wird eine rechtssichere Ausgestaltung von Entscheidungen zu Ansiedlungsvorhaben, Erweiterungsabsichten oder Standortveränderungen gewährleistet.

Der abgesteckte Rahmen für Einzelfallentscheidungen sichert einerseits die notwendige Flexibilität andererseits bleibt der Focus auf die gesamtstädtische Entwicklung gerichtet.

Die jeweiligen Handlungsschwerpunkte geben auch bestehenden Einzelhandelsbetrieben und ansiedlungsinteressierte Anbietern eine Orientierung und gewährleisten die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit.

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“ (vgl. Definition der zentren-, nahversorgungsrelevanten- und nicht zentrenrelevanten Sortimente). Potenziale in der Optimierung und Erschließung des Flächenbestandes (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 planungsrechtlichen Festsetzungen (vgl. hierzu Eckpunkte S. 88) und der Einbindung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept möglich. Für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gilt dies aber nur im Rahmen des neu festzuset-

zenden 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 Versorgungs-

bereich 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 Nahversorgungs Lösungen 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.

Handlungsschwerpunkt 7 - städtebauliches Entwicklungskonzept:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird durch Beschluss des Stadtrats vom politischen Willen der Kommune getragen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

BBE Handelsberatung GmbH

i.V.



Dr. Silvia Horn

i.V.



Dr. Ulrich Kollatz

IX Verzeichnis der Anlagen

Zentrenpass zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Döbeln

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Döbeln

Lage: Umschließt die zusammenhängenden, räumlichen Entwicklungsbereiche als multifunktionales Zentrum für die örtlichen und regionalen Versorgungsfunktionen als Mittelzentrum. Die Innenstadt verfügt über eine „Insellage“. Der nördliche Bereich wird durch die Ritterstraße begrenzt. Die Kleine Kirchgasse bildet den östlichen Verlauf ab, der Verbrauchermarktstandort zwischen Muldearm und Schillerstraße bildet als wichtiger innerstädtischer Frequenzbringer die südliche Begrenzung. Der westliche Bereich umschließt Teile der Bahnhofstraße und Rosa-Luxemburg-Straße. Einen räumlichen Schwerpunkt des innerstädtischen Einzelhandelsbesatzes (Hauptgeschäftsbe- reich) bilden der Obermarkt und Niedermarkt sowie die Breite Straße.

Versorgungsfunktion: Konzentration multifunktionaler Nutzungen – attraktiver Erlebnisraum für Handel, städtisches Leben & Tourismus, vielfältige Branchen- und Betriebsgrößenstruktur ohne Begrenzungen, Entwicklungspotenziale für den spezialisierten höheren Bedarf.

Einzugsgebiet: gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Die höchste Priorität im Zentren- und Standortgefüge besitzt die Innenstadt mit ihrer urbanen Qualität. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen der jüngeren Vergangenheit bilden eine gute Basis. Insgesamt 58% aller Döbeler Einzelhandelsbetriebe sind im zentralen Versorgungsbereich ansässig, ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz, der Stadtverwaltung und touristischer Angebote.

Entwicklungschancen bestehen in der Qualifizierung vorhandener Angebotsstrukturen und in der Ausschöpfung bestehender Flächenpotenziale. Eine Revitalisierung des Standortes Rathauspassage am Obermarkt ist anzustreben, da diese Maßnahme, welche auf einer konzeptionellen Grundlage erfolgen sollte, die 1A-Lage nachhaltig stabilisieren kann. Flächenpotenziale bestehen darüber hinaus, vor allem in bisher noch unsanierter Gebäudesubstanz, die für Ansiedlungen moderner Angebotskonzepte auch im Mix von Handel & Gastronomie genutzt werden sollten.

Angebotsstruktur (Stand: 31. Mai 2012):

Nahrungs- & Genussmittel	4.675 m ²
Gesundheit, Körperpflege	1.615 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	940 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	720 m ²
Bekleidung, Textilien	4.180 m ²
Schuhe, Lederwaren	1.180 m ²
Heimwerkerbedarf	765 m ²
Spielwaren, Hobby, Baby	610 m ²
Sportartikel, Fahrräder	270 m ²
Hausrat, Einrichtung, Möbel	1.220 m ²
Elektrowaren	580 m ²
UE, Kommunikation, PC	460 m ²
Foto / Optik / Akustik	325 m ²
Uhren / Schmuck	205 m ²
Sonstiges	160 m ²



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Döbeln

