

# Einzelhandels- und Zentrenkonzept

## Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Döbeln

---

für die  
Große Kreisstadt Döbeln  
Dezernat Technischer Bereich  
Obermarkt 1  
04720 Döbeln

### Ihre Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz  
(Gesamtleitung)  
Richard Engel  
(Projektleitung)

### BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21  
04105 Leipzig  
Deutschland

Tel +49 341 98386-73  
Fax +49 341 98386-80  
E-Mail kollatz@bbe.de

© 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.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Leipzig, 15. November 2021

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Döbeln</b> .....	<b>3</b>
2.1. Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung .....	3
2.2. Einzugsgebiet des Döbelner Einzelhandels .....	5
<b>3. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2030</b> .....	<b>7</b>
3.1. Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung .....	7
3.2. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2021 .....	9
3.3. Prognose der Nachfrageentwicklung in Döbeln bis 2030.....	13
<b>4. Einzelhandelsstrukturen und deren Entwicklung in der Stadt Döbeln</b> .....	<b>15</b>
4.1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung .....	15
4.2. Angebotssituation im Stadtgebiet von Döbeln nach Standortlagen .....	17
4.3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Döbeln .....	22
<b>5. Sicherung einer qualifizierten, verbrauchernahen Grundversorgung durch das Zentren- und Standortkonzept</b> .....	<b>25</b>
5.1. Entwicklungstrends im Lebensmittelhandel .....	25
5.2. Distributionsstrukturen im Lebensmittelhandel.....	26
5.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln .....	29
5.4. Grundversorgung als städtebauliche Aufgabe .....	30
5.5. Aktuelle Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Döbeln .....	31
<b>6. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Döbeln</b> .....	<b>33</b>
6.1. Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Döbeln .....	33
6.2. Entwicklungstrends im Einzelhandel und deren Einfluss in der Stadt Döbeln .....	35
6.3. Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung .....	41
6.4. Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems .....	43
<b>7. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Döbeln</b> .....	<b>71</b>
7.1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumente .....	71
7.2. Steuerung des kleinflächigen Einzelhandels durch den „Döbelner Nachbarschaftsladen“ .....	73
7.3. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Döbelner Liste“ .....	76
7.4. Handlungsleitfaden zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Döbeln .....	81
<b>8. Anlage: Zentrenpass Innenstadt Döbeln</b> .....	<b>85</b>
<b>9. Glossar: Definitionen einzelhandelsrelevanter Begriffe und Betriebsformen</b> .....	<b>86</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Regionaler Standortwettbewerb im Einzelhandel und resultierende Kaufkraftströme.....	5
Abbildung 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Döbeln im regionalen Vergleich.....	10
Abbildung 3:	Quantitative Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes in der Stadt Döbeln .....	15
Abbildung 4:	Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in der Differenzierung nach kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf im Jahr 2021 .....	16
Abbildung 5:	Verkaufsflächen- und Umsatzanteile differenziert nach Einzelhandelsstandorten in der Stadt Döbeln.....	17
Abbildung 6:	Entwicklung Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur sowie Anzahl der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelhandelsstandorten in der Stadt Döbeln ..	18
Abbildung 7:	Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland .....	25
Abbildung 8:	Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland .....	26
Abbildung 9:	Einkaufsanlässe nach Betriebstypen .....	27
Abbildung 10:	Gründe für die Wahl des Betriebstyps.....	28
Abbildung 11:	Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel .....	29
Abbildung 12:	Begriff der qualifizierten Grundversorgung.....	30
Abbildung 13:	Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung im Einzelhandel und Onlineanteil.....	35
Abbildung 14:	Entwicklung der Marktanteile nach Betriebsformen von 2010 bis 2019.....	36
Abbildung 15:	Private Konsumausgaben, Ausgaben im Einzelhandel sowie deren Anteil.....	37
Abbildung 16:	Zentren- und Standortkonzept der Stadt Döbeln.....	44
Abbildung 17:	Fotoaufnahmen Innenstadt.....	48
Abbildung 18:	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt.....	49
Abbildung 19:	Abgrenzung Nahversorgungslage Badische Straße .....	53
Abbildung 20:	Abgrenzung Nahversorgungslage Dresdner Straße .....	54
Abbildung 21:	Abgrenzung Nahversorgungslage Grimmaische Straße.....	56
Abbildung 22:	Abgrenzung Nahversorgungslage Mastener Straße .....	57
Abbildung 23:	Abgrenzung Nahversorgungslage Schillerstraße .....	58
Abbildung 24:	Abgrenzung Nahversorgungslage Schlachthofstraße.....	59
Abbildung 25:	Abgrenzung Nahversorgungslage Unnaer Straße .....	61
Abbildung 26:	Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel – Gewerbegebiet Döbeln-Ost.....	64
Abbildung 27:	Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel – Hainstraße.....	66
Abbildung 28:	Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel – Harthaer Straße.....	67
Abbildung 29:	Ergänzungsstandort Freizeitpark an der A14 (tourismusorientierter Einzelhandel).....	69
Abbildung 30:	Ableitung der Verkaufsflächendimensionierung der Döbelner Nachbarschaftsläden aus der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur .....	74
Abbildung 31:	Ableitung der Verkaufsflächendimensionierung der Döbelner Nachbarschaftsläden aus der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur .....	75

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Bevölkerungsentwicklung Döbeln im regionalen Vergleich .....	7
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial in Döbeln nach Warengruppen 2021.....	11
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im gesamten Mittelbereich nach Warengruppen 2021 .....	12
Tabelle 3:	Nachfrageentwicklung in der Stadt Döbeln bis 2030 .....	14
Tabelle 4:	Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Standortstrukturen Döbeln .....	20
Tabelle 5:	Umsatzstrukturen nach Warengruppen und Standortstrukturen in Döbeln .....	21
Tabelle 6:	Kaufkraftbindung des Döbelner Einzelhandels .....	22
Tabelle 7:	Kaufkraftbindung des Döbelner Einzelhandels auf den Mittelbereich .....	23
Tabelle 8:	Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in Döbeln.....	32
Tabelle 10:	„Döbelner Liste“ zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente .....	80

**Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Zentralörtliche Gliederung.....	3
Karte 2:	Einzugsgebiet des Einzelhandels von Döbeln.....	6
Karte 3:	Bevölkerungsveränderung nach Teilräumen in Döbeln 2016-2019 .....	8
Karte 4:	Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte im Bestand .....	31
Karte 5:	Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Döbeln .....	45

## 1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

Die BBE Handelsberatung GmbH wurde von der Stadt Döbeln mit Auftrag vom 17.05.2021 mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Döbeln beauftragt. Das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde im Zeitraum 2012/2013 von der BBE Handelsberatung GmbH erarbeitet und durch den Stadtrat am 06. Juni 2013 beschlossen, eine partielle Fortschreibung erfolgte im Jahr 2015.

Die aktuell angestrebte, erneute Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultiert aus einer zwischenzeitlich sehr dynamischen Einzelhandelsentwicklung, sowohl auf der Nachfrage- als auch der Angebotsseite, darüber hinaus auch aus den Wechselwirkungen mit dem Planvorhaben Karls Erlebnis-Dorf.

Die Stadt Döbeln verzeichnete in den vergangenen Jahren nur einen leichten Bevölkerungsrückgang (-3% seit dem Jahr 2013), eine relativ stabile Entwicklung, welche sich auch zukünftig fortsetzen wird. Sie hebt sich sehr positiv von den Erwartungen zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2012/2013 ab.

Dem stehen aber generelle Angebotsentwicklungen im Einzelhandel gegenüber, die sich in einem Spannungsfeld zwischen veränderten Standortprofilen der Anbieter und gewachsenen Handelsstrukturen bewegen. Darüber hinaus führen auch bedeutsame Wachstumsraten des Onlinehandels zu einem forcierten Standortwettbewerb, der insbesondere auch den innerstädtischen Einzelhandel betrifft. Diese Dynamik im Einzelhandel wird sich weiter fortsetzen.

Eine Überprüfung und gegebenenfalls Neubewertung der Zentren- und Standortstruktur ist folglich eine maßgebliche Aufgabenstellung. Für den Schutz zentraler Versorgungsbereiche ist auch deren Funktionserfüllung, wie vom Gesetzgeber definiert, weiterhin von besonderer Bedeutung. Folglich umschließt die Fortschreibung eine Prüfung der ausgewiesenen Zentren- und Standortstruktur sowie eine Abstimmung potenzieller, zukünftiger Standortentwicklungen auf den Zentrenschutz.

Vor diesem Hintergrund erwächst die Notwendigkeit der Fortschreibung des konzeptionellen Handlungsrahmens zur gesamtstädtischen Einzelhandels- und Standortsteuerung.

Basis der Fortschreibung des Konzeptes wird eine aktualisierte Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation der Stadt Döbeln bilden. Darauf aufbauend gilt es, unter Berücksichtigung einzelhandelsrelevanter Strukturveränderungen und Trends, standortspezifische Zielkonzepte und die bisherige Zentren- und Standortstruktur zu überprüfen und gegebenenfalls fortzuschreiben. Die Einbindung des aktuellen Planvorhabens Karls Erlebnis-Dorf in die fortgeschriebenen Strukturen ist zu prüfen und in die Funktionsteilung zu integrieren.

Der Handlungsleitfaden bildet eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Im Kontext mit der ortsspezifischen „Sortimentsliste Döbeln“, mit der die Festlegung zentrenrelevanter Sortimente erfolgt, wird eine rechtssichere Ausgestaltung von Entscheidungen zu Ansiedlungsvorhaben, Erweiterungsabsichten oder Standortveränderungen gewährleistet. Darin eingeschlossen ist abgestimmt auf die aktuelle Rechtsprechung eine Überprüfung und Präzisierung des „Döbelner Nachbarschaftsladens“, mit Zulässigkeit im gesamten Stadtgebiet bzw. Begrenzungen bei Ansiedlungsvorhaben.

Ziel der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist es, die fachlich determinierte Entscheidungsbasis für den planungsrechtlichen Steuerungsprozess der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Döbeln anhand der aktuellen Anforderungen zu überprüfen und weiterzuentwickeln. Schwerpunkte der Analyse und konzeptionellen Weiterentwicklung der Zentren- und Einzelhandelsstruktur sind:

- Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Döbeln mit Konkretisierung des Einzugsgebietes für den Einzelhandel
- Darstellung der Nachfrage- und Angebotssituation

- Steuerung einer flächendeckenden Nahversorgung unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung von Döbeln
- Überprüfung der „Döbelner Liste“ zentrenrelevanter Sortimente
- Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption mit Entscheidungsmatrix
- Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept baut auf den nachfolgend dargestellten Erhebungen, Datenquellen und empirischen Untersuchungen auf.

### **Betriebsstättenerhebung**

Für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde eine Betriebsstättenerhebung durch die Bearbeiter des Konzeptes vorgenommen. Die aktuelle Verkaufsflächenerhebung der Einzelhandelsbetriebe in Döbeln schließt mit dem Stichtag 7. Juni 2021. Die Verkaufsflächen der Betriebe wurden nach Warengruppen differenziert erhoben, dies gilt auch für Mehrbranchenanbieter. Für alle Betriebe wurde unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern die Umsatzleistung ermittelt.

### **Nachfrageanalyse**

Die im Rahmen der Analyse vorgenommenen statistischen Auswertungen berücksichtigen Unterlagen der Stadt Döbeln bzw. des Statistisches Landesamtes des Freistaates Sachsen. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation in der Stadt Döbeln stellen aktuelle Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research sowie die Verbrauchsausgaben des Instituts für Handelsforschung dar.

### **Weitere Grundlagen**

Der Ausarbeitung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013
- Unterlagen zur Bauleitplanung der Stadt Döbeln
- Statistische Daten der Stadt Döbeln und des Statistisches Landesamtes des Freistaates Sachsen

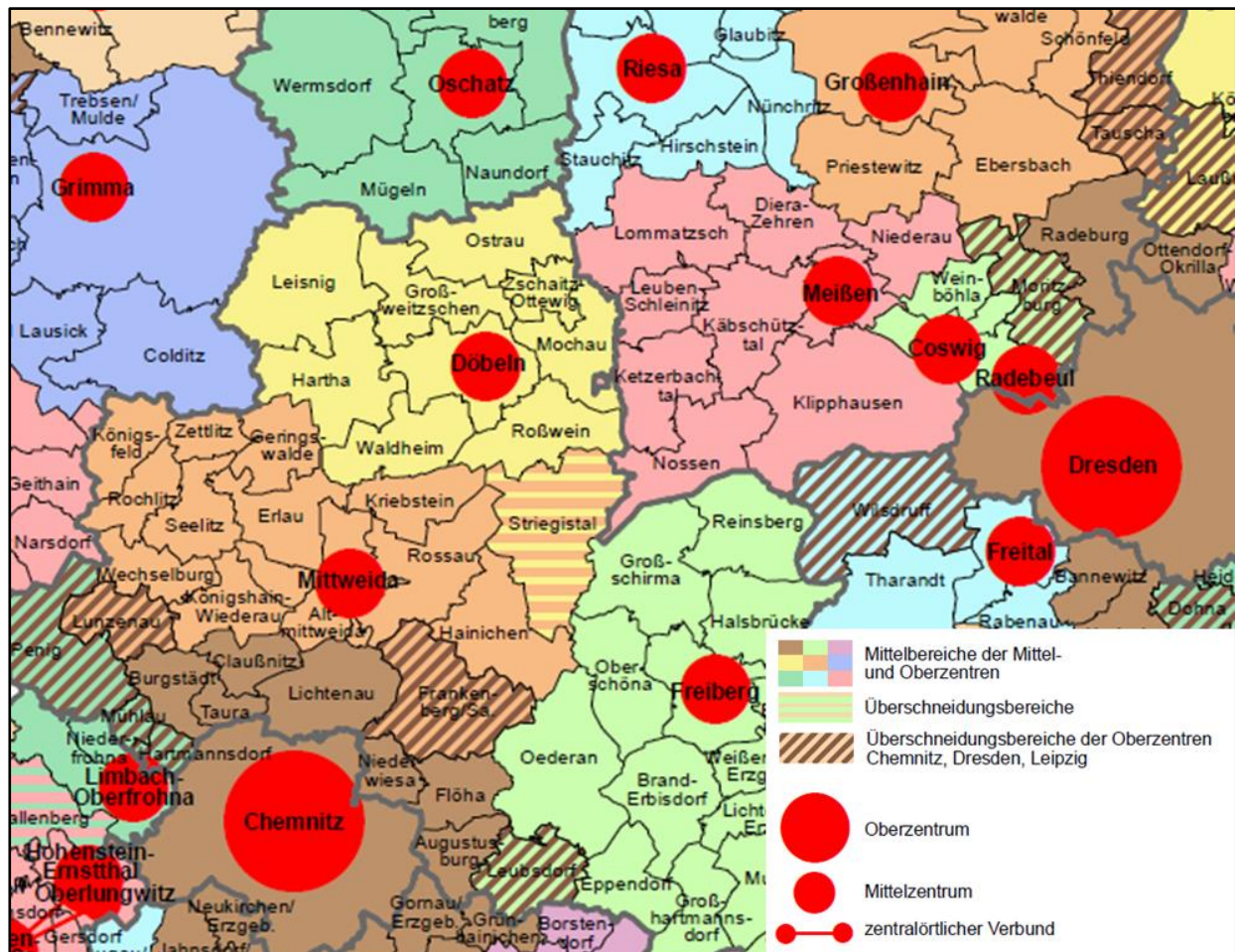
## 2. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Döbeln

### 2.1. 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 2013 wird Döbeln die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen<sup>1</sup>.

Karte 1: Zentralörtliche Gliederung



Quelle: Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Karte 2 (Erläuterungskarte) Mittelbereich (Ausschnitt)

Als Mittelzentrum im ländlichen Raum übernimmt die Stadt für den ihr zugewiesenen Mittelbereich wichtige Funktionen als regionales Wirtschafts-, Versorgungs-, Bildungs- und Kulturzentrum mit „besonderer Bedeutung im Hinblick auf Versorgungsqualitäten der höherwertigen Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung“.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, S. 29.

Zum mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Döbeln gehören laut Landesentwicklungsplan die umliegenden Gemeinden: Großweitzschen, Ostrau, Zschaitz-Ottewig, Mochau (zum 1. Januar 2016 Eingemeindung in die Stadt Döbeln), Roßwein, Waldheim, Hartha und Leisnig. Die Gemeinde Striegistal bildet in der raumordnerischen Zuordnung einen Überschneidungsbereich mit dem Mittelzentrum Mittweida<sup>3</sup>. Die Verflechtung zwischen Döbeln und anderen zentralen Orten wird durch die Lage an mehreren regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen gewährleistet

Die überregionale Verkehrsanbindung der Stadt Döbeln wird durch die Bundesautobahnen BAB 14 (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), die in Ost-West-Richtung unmittelbar durch das Stadtgebiet verläuft.

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

---

<sup>2</sup> vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Begründung zu Ziel 1.3.7, S. 35.

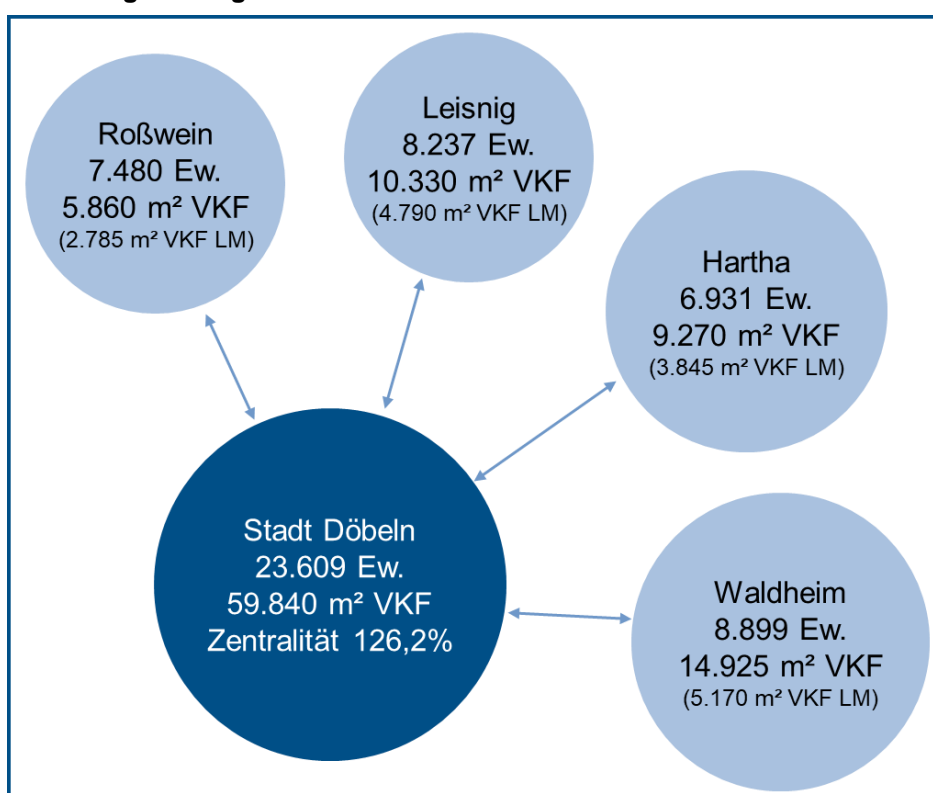
<sup>3</sup> vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, Karte 2 (Erläuterungskarte) Mittelbereich.



## 2.2. Einzugsgebiet des Döbeler Einzelhandels

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.

**Abbildung 1: Regionaler Standortwettbewerb im Einzelhandel und resultierende Kaufkraftströme**



Quelle: Einwohner gemäß Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Verkaufsflächendaten Döbeln lt. Erhebung BBE, Verkaufsflächendaten Grundzentren lt. Handelsatlas Kammerbezirk Chemnitz 2015

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 1 veranschaulicht eine gute Verkaufsflächenausstattung der regionalen Grundzentren insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die Stadt Waldheim verfügt über die größte Verkaufsflächenausstattung dieser Grundzentren, zurückzuführen u.a. auf einen peripheren Großen Supermarkt mit regionaler Ausstrahlung.

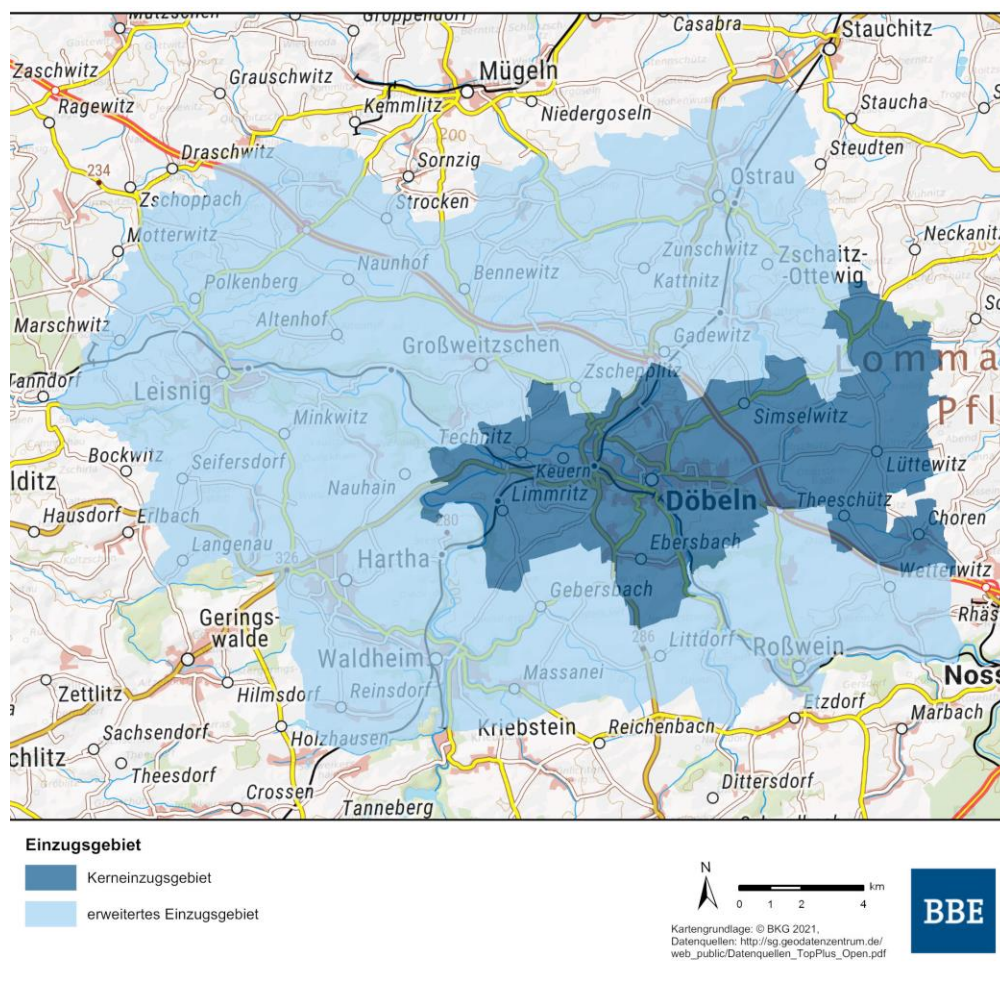
## Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Döbeln

- 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 5.440 Einpendler auf, mit 5.214 Auspendlern liegt deren Zahl etwas niedriger, wodurch sich ein positiver Pendler-saldo von 226 Pendlern errechnet.<sup>4</sup>
- Die gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung sichert eine gute Erreichbarkeit, lässt aber zugleich Kaufkraftabflüsse in die Oberzentren Dresden und Leipzig erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass das tatsächlich erzielte, einzelhandelsrelevante Einzugsgebiet mehrheitlich dem Mittelbereich entspricht. Darüber hinausgehende Verflechtungsbeziehungen können durch partielle Zuflüsse, insbesondere perspektivisch durch Streuumsätze durch den Freizeitpark Karls, den Einzelhandelsstandort stärken, sind aber nicht vordergründig auf diesen ausgerichtet.

Für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Döbeln liegen die Bindungschancen in einer stärkeren, legitimen Eigenbindung der örtlichen/regionalen Kaufkraft.

**Karte 2: Einzugsgebiet des Einzelhandels von Döbeln**



<sup>4</sup> Bundesagentur für Arbeit, Beschäftigungsstatistik, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten, Deutschland nach Kreisen und Gemeinden, Stichtag: 30. Juni 2020

### 3. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2030

#### 3.1. Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Gemäß aktueller Datengrundlage des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen lebten zum Stichtag 31.07.2021 insgesamt 23.327 Einwohner in Döbeln, im gesamten Mittelbereich ist eine Einwohnerzahl von 62.143 zu verzeichnen. Die Bevölkerungsentwicklung seit 2013 ist durch Schwankungen und einen Rückgang um insgesamt 3% in der Stadt Döbeln gekennzeichnet.

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Döbeln im regionalen Vergleich**

Einwohnerentwicklung	Einwohner Döbeln		Einwohner Mittelbereich Döbeln		Einwohner Landkreis Mittelsachsen	
	abs.	Veränderung zum Bezugsjahr 2013 in %	abs.	Veränderung zum Bezugsjahr 2013 in %	abs.	Veränderung zum Bezugsjahr 2013 in %
31.12.2013	24.038	-	64.801	-	314.591	-
31.12.2014	23.827	-0,9	64.238	-0,9	312.711	-0,6
31.12.2015	24.034	0,0	64.136	-1,0	312.450	-0,7
31.12.2016	23.823	-0,9	63.727	-1,7	310.505	-1,3
31.12.2017	23.728	-1,3	63.393	-2,2	308.153	-2,0
31.12.2018	23.829	-0,9	63.321	-2,3	306.185	-2,7
31.12.2019	23.583	-1,9	62.454	-3,6	304.099	-3,3
31.12.2020	23.467	-2,4	62.340	-3,8	301.474	-4,2
31.07.2021	23.327	-3,0	62.143	-4,1	300.094	-4,6
<b>Prognose</b>						
<b>2025 - Var. 1</b>	23.650	-1,6	65.730	1,4	292.360	-7,1
<b>2025 - Var. 2</b>	23.510	-2,2	65.370	0,9	290.940	-7,5
<b>2030 - Var. 1</b>	23.390	-2,7	64.040	-1,2	282.180	-10,3
<b>2030 - Var. 2</b>	22.880	-4,8	62.910	-2,9	278.100	-11,6

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011 sowie 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2019 bis 2035

Der Bevölkerungsvorausberechnung der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2035 des Statistischen Landesamtes liegen zwei Annahmeszenarien zugrunde, welche die Grenzen eines Korridors, in dem sich die Bevölkerungszahl voraussichtlich entwickeln wird, abbilden.

In der optimistischen Variante 1 wird ein Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2025 von 333 Einwohnern gegenüber Juli 2021 und ein dann einsetzender Rückgang auf 23.390 Einwohner im Jahr 2030 (dennoch +63 gegenüber Juli 2021) prognostiziert.

In der pessimistischen Variante 2 wird für das Jahr 2025 ebenfalls ein leichter Zuwachs von 183 Einwohnern, jedoch bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungsrückgang auf 22.880 Einwohner prognostiziert.

Die Vorausberechnung hatte für das Jahr 2020 einen Wert von 23.800 (Variante 1) bzw. 23.790 (Variante 2) prognostiziert. Aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre ist folglich eher die Variante 2 als realistischeres Szenario zu werten.

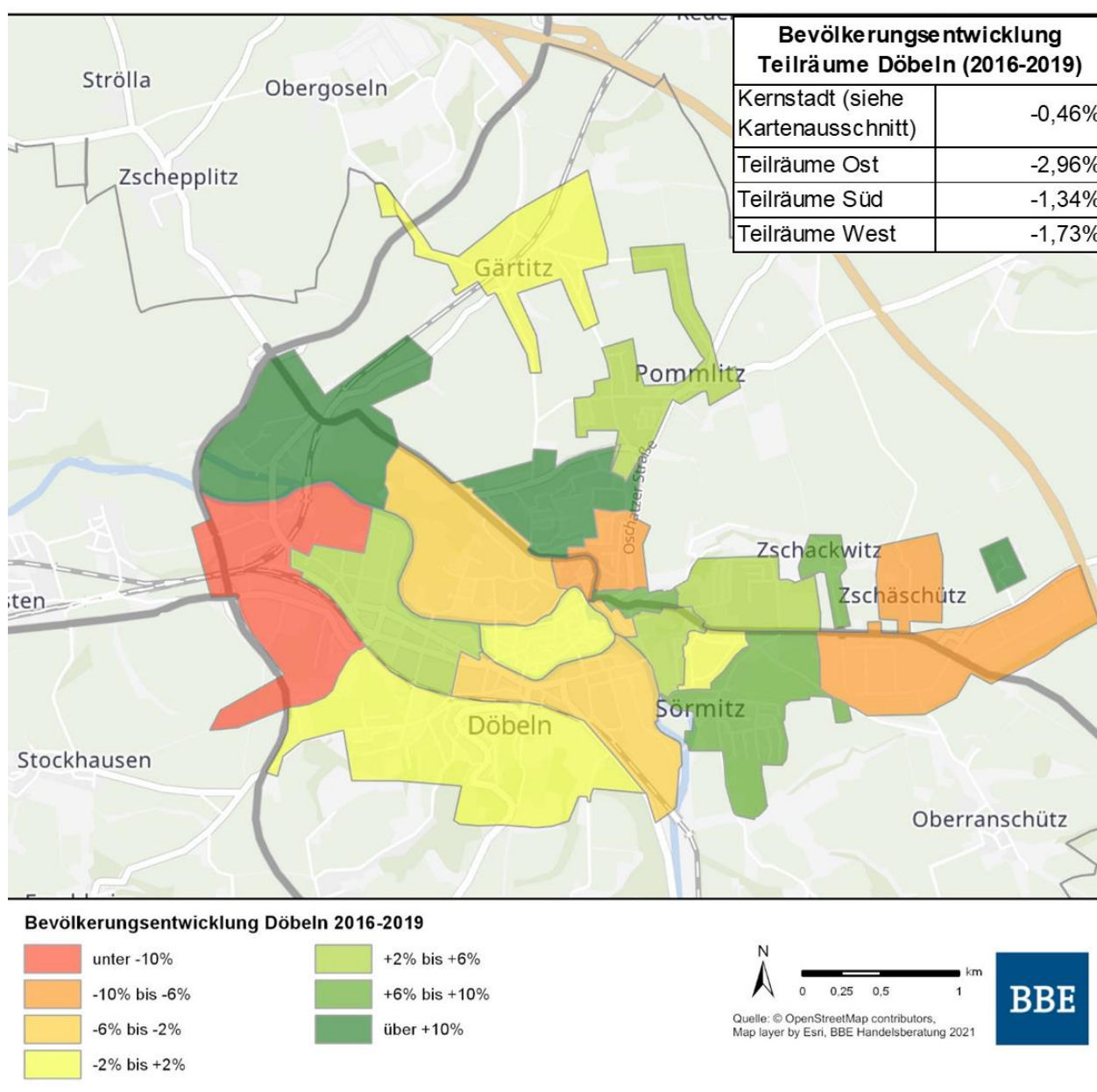
Im Mittelbereich war in den vergangenen Jahren ein stärkerer Bevölkerungsverlust zu verzeichnen, die zukünftige Entwicklung fällt jedoch positiver aus, in der Variante 1 scheint sogar ein Bevölkerungswachstum realistisch.

Im Landkreis Mittelsachsen ist sowohl in der Vergangenheit als auch in der zukünftigen Entwicklung ein Bevölkerungsrückgang dargestellt.

Die absehbare Bevölkerungsentwicklung und deren Konsequenzen für die Entwicklung des verfügbaren Marktvolumens sowie die örtliche Kaufkraftbindung bilden eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Entwicklungsperspektiven des lokalen Einzelhandels und letztlich für die konsequente Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes.

Analog wurde die Einwohnerentwicklung im Zeitraum von 2016-2019 innerhalb der Stadtteile und Ortsteile von Döbeln untersucht. Diese hat insbesondere für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel Einfluss. Aus Gründen der Übersicht wurde in der Karte die Kernstadt mit direkt angrenzenden Teilräumen dargestellt. Darüber hinaus wurde die Einwohnerentwicklung der peripheren Ortsteile entsprechend ihrer Lage zur Kernstadt (östlich, westlich, südlich) aggregiert und zusätzlich in der Tabelle in nachstehender Karte ausgewiesen.

**Karte 3: Bevölkerungsveränderung nach Teilräumen in Döbeln 2016-2019**



Quelle: Stadt Döbeln: Einwohnerzahlen auf Ebene der Teilräume der Stadt Döbeln im Zeitraum von 2016-2019

Insgesamt ist zunächst festzuhalten, dass der Kernstadtbereich mit direkt angrenzenden Ortsteilen bei einem mittleren Rückgang der Einwohnerzahl um lediglich 0,46% als relativ stabil erwies. Demgegenüber sind in den Ortsteilen nordöstlich der Autobahn mit rd. 3% die größten Einwohnerrückgänge festzustellen. In den südlichen Ortsteilen betrug der Rückgang 1,34% und in den westlichen Ortsteilen 1,73%.

Zwischen den einzelnen Teilräumen innerhalb der Bereiche gibt es Unterschiede, wie auch der Kartenausschnitt der Kernstadt verdeutlicht. Während nördlich und südlich vom Bahnhof ein Rückgang der Einwohnerzahl von mehr als 10% festzustellen ist, stieg diese in anderen Teilräumen teilweise über 10% an.

Die vergleichsweise positivere Einwohnerentwicklung in Döbeln im Kernstadtbereich zeigt, dass die Bevölkerung die Infrastruktur der Kernstadt schätzt. Für die Betriebe in der Innenstadt und auch die Lebensmittellieferanten in der Kernstadt besteht somit in kurzer Entfernung auch weiterhin ein hohes Nachfragepotenzial. Demgegenüber wird es für die stärker ländlich geprägten Ortsteile mit weniger Einwohnern schwieriger auch kleinteilige Nahversorgungsstrukturen zu etablieren.

### 3.2. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2021

Die Berechnungen zum Nachfragepotenzial 2021 basieren auf den bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung für die einzelnen Warengruppen. Unter Berücksichtigung der Bestimmungsfaktoren:

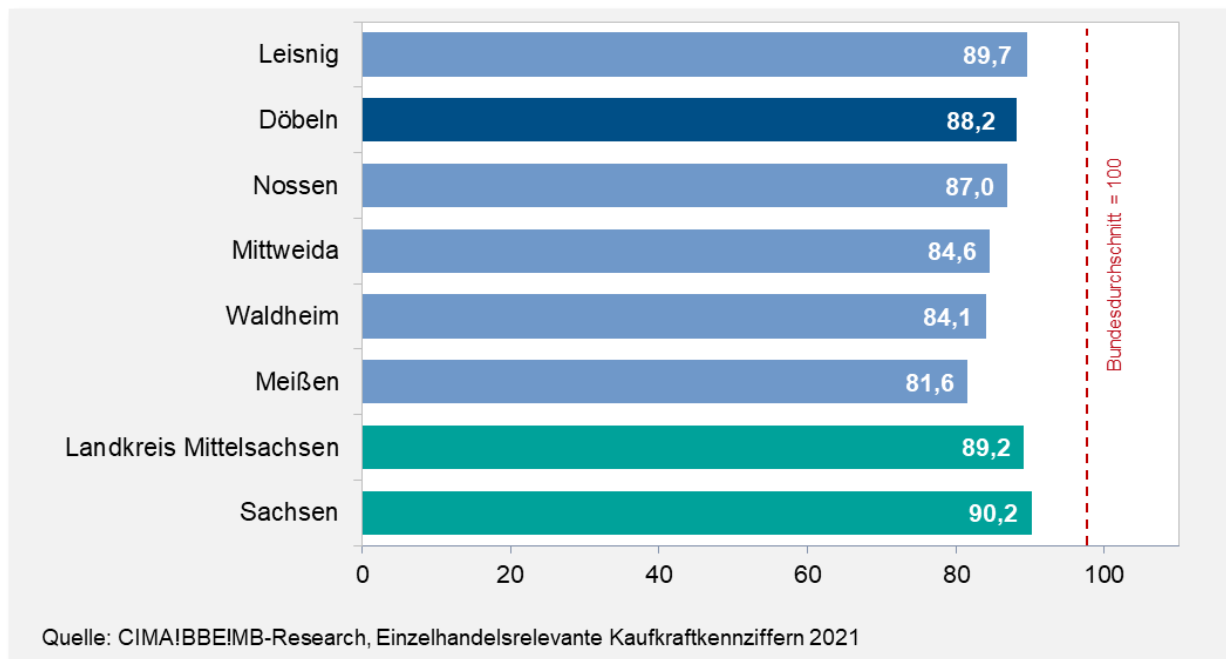
- Einwohner im Einzugsgebiet,
- regionales, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau,
- Verbrauchsausgaben nach Warengruppen

errechnen sich nachfolgend die Marktvolumina für das Stadtgebiet von Döbeln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Stadt oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches explizit für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Berechnungsbasis der Kaufkraftkennziffern sind die Ergebnisse der amtlichen jährlichen Lohn- und Einkommensteuerstatistik. In diese Kennziffer sind ebenfalls staatliche Transferleistungen wie Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung, BAföG, Renten etc. einbezogen. Nicht enthalten in dieser Einkommensberechnung sind private Ersparnisse in Form von Bankguthaben oder Wertpapierhaltung sowie der Verschuldungsgrad der Haushalte.

Für die Stadt errechnet sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 88,2, die einzelhandelsrelevanten Ausgaben liegen somit 11,8 %-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt. Dieses Niveau liegt damit auch leicht unterhalb des Durchschnittswertes für den Freistaat Sachsen.

**Abbildung 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Döbeln im regionalen Vergleich**

Die bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben über alle Einzelhandelsbranchen betragen jährlich 6.546 € pro Kopf der Bevölkerung. Infolge des geringeren Kaufkraftniveaus liegen die Verbrauchsausgaben in der Stadt Döbeln bei 5.775 €.

Dementsprechend errechnet sich ein einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial der Stadt Döbeln von ca. 134,7 Mio. €. In der Differenzierung nach Bedarfsgruppen gliedert sich dieses Marktpotenzial in:

- den kurzfristigen Bedarf            83,4 Mio. € (ca. 62%),
- den mittelfristigen Bedarf        28,5 Mio. € (ca. 21%),
- den langfristigen Bedarf         22,8 Mio. € (ca. 17%).

Der Anteil des kurzfristigen Bedarfsbereiches liegt mit rd. 62% leicht über dem bundesweiten Durchschnittswert von etwa 60%, dies ist typisch für Regionen und Städte mit unterdurchschnittlichem Kaufkraftniveau.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen detaillierten Überblick zum Marktpotenzial für die Stadt Döbeln, untergliedert nach Warengruppen.

**Tabelle 2: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial in Döbeln nach Warengruppen 2021**

Sortimentsgruppe	Deutschland		Stadt Döbeln	
	Pro-Kopf-Ausgaben	Kaufkraftkennziffer	Pro-Kopf-Ausgaben	Nachfragepotenzial
	in €	in %	in €	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	2.516	93%	2.329	54.330
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	355	90%	319	7.430
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	57	83%	47	1.100
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	722	91%	659	15.370
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	101	91%	92	2.140
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	81	91%	74	1.720
Blumen	65	88%	57	1.340
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>3.897</b>	<b>92%</b>	<b>3.576</b>	<b>83.430</b>
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	531	81%	431	10.060
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	120	83%	100	2.330
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	363	84%	303	7.070
Gartenbedarf / Pflanzen	136	88%	120	2.800
GPK**/Haushaltsgegenstände	61	83%	51	1.180
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	96	79%	75	1.760
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	191	73%	140	3.260
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1.498</b>	<b>81%</b>	<b>1.220</b>	<b>28.460</b>
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	157	87%	137	3.180
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	365	83%	301	7.030
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	91	88%	80	1.860
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	180	85%	154	3.590
Foto / Optik / Akustik	249	84%	210	4.900
Uhren / Schmuck	52	90%	47	1.090
sonstiger Einzelhandel	57	88%	50	1.170
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>1.151</b>	<b>85%</b>	<b>979</b>	<b>22.820</b>
<b>Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt</b>	<b>6.546</b>	<b>88,2%</b>	<b>5.775</b>	<b>134.710</b>
<b>Einwohner</b>				<b>23.327</b>

\*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / \*\*GPK = Glas, Porzellan, Keramik  
Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2021)

Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 hat sich das Nachfragepotenzial um 24 Mio. € erhöht, wobei der Großteil auf Lebensmittel mit 18,5 Mio. € entfällt. Hierfür ursächlich sind die gestiegenen Verbrauchsausgaben pro Einwohner. So stiegen die Verbrauchsausgaben pro Kopf um 523 € pro Jahr auf 5.775 €, was einem Anstieg von rd. 10% entspricht. Im Bundesvergleich war der Anstieg mit 11,8% noch größer.

Wird weiterhin das Nachfragepotenzial des Mittelbereichs betrachtet, ergibt sich ein Potenzial in den weiteren Gemeinden des Mittelbereichs von 221,2 Mio. €. Zusammen mit dem Potenzial aus der Stadt Döbeln besteht ein Nachfragepotenzial von 355,9 Mio. €.

**Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im gesamten Mittelbereich nach Warengruppen 2021**

Sortimentsgruppe	Stadt Döbeln	weiterer Mittelbereich	Mittelbereich gesamt
	Nachfragepotenzial	Kaufkraftpotenzial	Nachfragepotenzial
	in T€	in T€	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	54.330	89.660	143.990
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	7.430	12.230	19.660
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	1.100	1.830	2.930
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	15.370	25.340	40.710
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2.140	3.490	5.630
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	1.720	2.830	4.550
Blumen	1.340	2.210	3.550
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>83.430</b>	<b>137.590</b>	<b>221.020</b>
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	10.060	16.300	26.360
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	2.330	3.760	6.090
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	7.070	11.550	18.620
Gartenbedarf / Pflanzen	2.800	4.580	7.380
GPK**/Haushaltsgegenstände	1.180	1.900	3.080
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	1.760	2.930	4.690
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	3.260	5.280	8.540
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>28.460</b>	<b>46.300</b>	<b>74.760</b>
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	3.180	5.130	8.310
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	7.030	11.410	18.440
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	1.860	3.080	4.940
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	3.590	5.900	9.490
Foto / Optik / Akustik	4.900	8.040	12.940
Uhren / Schmuck	1.090	1.790	2.880
sonstiger Einzelhandel	1.170	1.950	3.120
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>22.820</b>	<b>37.300</b>	<b>60.120</b>
<b>Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt</b>	<b>134.710</b>	<b>221.190</b>	<b>355.900</b>
<b>Einwohner</b>	<b>23.327</b>	<b>38.816</b>	<b>62.143</b>

\*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / \*\*GPK = Glas, Porzellan, Keramik  
Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2021)

Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 hat sich das Nachfragepotenzial um 24 Mio. € erhöht, wobei der Großteil auf Lebensmittel mit 18,5 Mio. € entfällt. Hierfür ursächlich sind die gestiegenen Verbrauchsausgaben pro Einwohner. So stiegen die Verbrauchsausgaben pro Kopf um 523 € pro Jahr auf 5.775 €, was einem Anstieg von rd. 10% entspricht, während im Bundesvergleich die Verbrauchsausgaben um 11,8% gestiegen sind.

Wird weiterhin das Nachfragepotenzial des Mittelbereichs betrachtet, ergibt sich ein Potenzial in den weiteren Gemeinden des Mittelbereichs von 221,2 Mio. €. Zusammen mit dem Potenzial aus der Stadt Döbeln besteht ein Nachfragepotenzial von 355,9 Mio. €.



### 3.3. Prognose der Nachfrageentwicklung in Döbeln bis 2030

Die nachfolgende Prognose konzentriert sich auf die kommunale Nachfrageentwicklung von Döbeln als Basis einer gesamtgemeindlichen Einzelhandelssteuerung.

#### **Bevölkerungsentwicklung der Stadt Döbeln bis 2030:**

Entwicklungsperspektiven einer einzelhandelsrelevanten Nachfrage setzen zunächst bei einer Bevölkerungsprognose an. Wie bereits in Abschnitt 3.1. dargestellt, wird für die nächsten Jahre eine relativ stabile Einwohnerentwicklung prognostiziert, in einem voraussichtlichen Korridor zwischen leichten Zuwächsen bis leichten Rückgängen.

Bis zum Jahr 2030 ist in Variante 1 der amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung mit 63 Einwohnern mehr oder in Variante 2 mit 447 Einwohnern weniger zu rechnen.

Neben dem Bevölkerungspotenzial bildet auch die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben einen wichtigen Indikator für die Nachfrageprognose.

#### **Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bis 2030:**

Jahrelang ist der Einzelhandelsanteil zugunsten notwendiger Ausgaben zur Alterssicherung, für Mobilität / Verkehr, Dienstleistungen, Wohnen (Mieten / Nebenkosten) oder Freizeit zurückgegangen, seit 2014 ist jedoch ein geringer aber stetiger Anstieg festzustellen. Diese Ausgabenentwicklung wird durch eine positive Einkommensentwicklung unterstützt. Pandemiebedingte Sondereffekte 2020 / 2021 werden sich in den Folgejahren sicherlich „normalisieren“.

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

Den weiteren Planungsrechnungen liegt infolgedessen eine eher vorsichtige Prognosemethodik zugrunde, die pessimistische Variante geht durchschnittlich nur von einer Stagnation der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben aus und selbst die optimistische Variante nur von einem mittleren Anstieg der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben um 0,5% pro Jahr.

#### **Nachfrageentwicklung in der Stadt Döbeln bis 2030:**

Die nachfolgenden Berechnungen zur Nachfrageentwicklung bauen auf der Bevölkerungsprognose auf, binden die Prognosen zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraftentwicklung ein und bilden somit die Nachfrageentwicklung für Döbeln im Zeitraum bis 2030 ab. Die resultierenden Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle 4 zusammengefasst.

Die optimistische Prognose baut dabei auf dem erwarteten Bevölkerungswachstum auf 23.390 (Variante 1) auf, die pessimistische Prognose demgegenüber auf ein prognostiziertes Bevölkerungspotenzial von 22.880 Einwohner (Variante 2).

Tabelle 4: Nachfrageentwicklung in der Stadt Döbeln bis 2030

Sortimentsgruppe	Deutschland	2021	2030 (opt.)	2030 (pess.)
	Pro-Kopf-Ausgaben	Nachfragepotenzial	Nachfragepotenzial	Nachfragepotenzial
	in €	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	2.516	54,3	57,3	53,3
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	355	7,4	7,8	7,3
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	57	1,1	1,2	1,1
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	722	15,4	16,2	15,1
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	101	2,1	2,3	2,1
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	81	1,7	1,8	1,7
Blumen	65	1,3	1,4	1,3
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>3.897</b>	<b>83,4</b>	<b>87,9</b>	<b>81,8</b>
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	531	10,1	10,6	9,9
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	120	2,3	2,5	2,3
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	363	7,1	7,5	6,9
Gartenbedarf / Pflanzen	136	2,8	2,9	2,7
GPk**/Haushaltsgegenstände	61	1,2	1,2	1,2
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	96	1,8	1,9	1,7
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	191	3,3	3,4	3,2
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1.498</b>	<b>28,5</b>	<b>30,0</b>	<b>27,9</b>
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	157	3,2	3,4	3,1
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	365	7,0	7,4	6,9
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	91	1,9	2,0	1,8
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	180	3,6	3,8	3,5
Foto / Optik / Akustik	249	4,9	5,2	4,8
Uhren / Schmuck	52	1,1	1,1	1,1
sonstiger Einzelhandel	57	1,2	1,2	1,1
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>1.151</b>	<b>22,8</b>	<b>24,1</b>	<b>22,4</b>
<b>Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt</b>	<b>6.546</b>	<b>134,7</b>	<b>142,0</b>	<b>132,1</b>
<b>Entwicklung des einzelhandelsrel. Potenzials</b>			<b>5,4%</b>	<b>-1,9%</b>
<b>Einwohnerentwicklung</b>			<b>23.390</b>	<b>22.880</b>
<b>Kaufkraftentwicklung</b>			<b>93%</b>	<b>88%</b>

\*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / \*\*GPK = Glas, Porzellan, Keramik  
Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2021), Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Die Nachfrageentwicklung weist in Bezug zum aktuell vorhandenen Marktpotenzial eine Spanne zwischen -1,9% und +5,4% auf. Die pessimistische Prognose verknüpft dagegen die ungünstigere Bevölkerungsprognose mit einer Kaufkraftstagnation, wäre folglich das schlechtestmögliche Szenario und wird in dieser extremen Ausprägung nicht eintreten. Folglich wird sich die tatsächliche Entwicklung innerhalb dieses Bereiches bewegen, die optimistische Prognose nicht vollumfänglich erreichen aber eher eine leicht positiven Wert einnehmen.

Dies verdeutlicht eine letztlich stabile Nachfragesituation für eine städtebaulich geordnete Standortentwicklung, die den Fokus auf zentrale Versorgungsbereiche und die Sicherung der Nahversorgung richtet, um auch zukünftig attraktive Einzelhandels- und Stadtstrukturen zu erhalten.

## 4. Einzelhandelsstrukturen und deren Entwicklung in der Stadt Döbeln

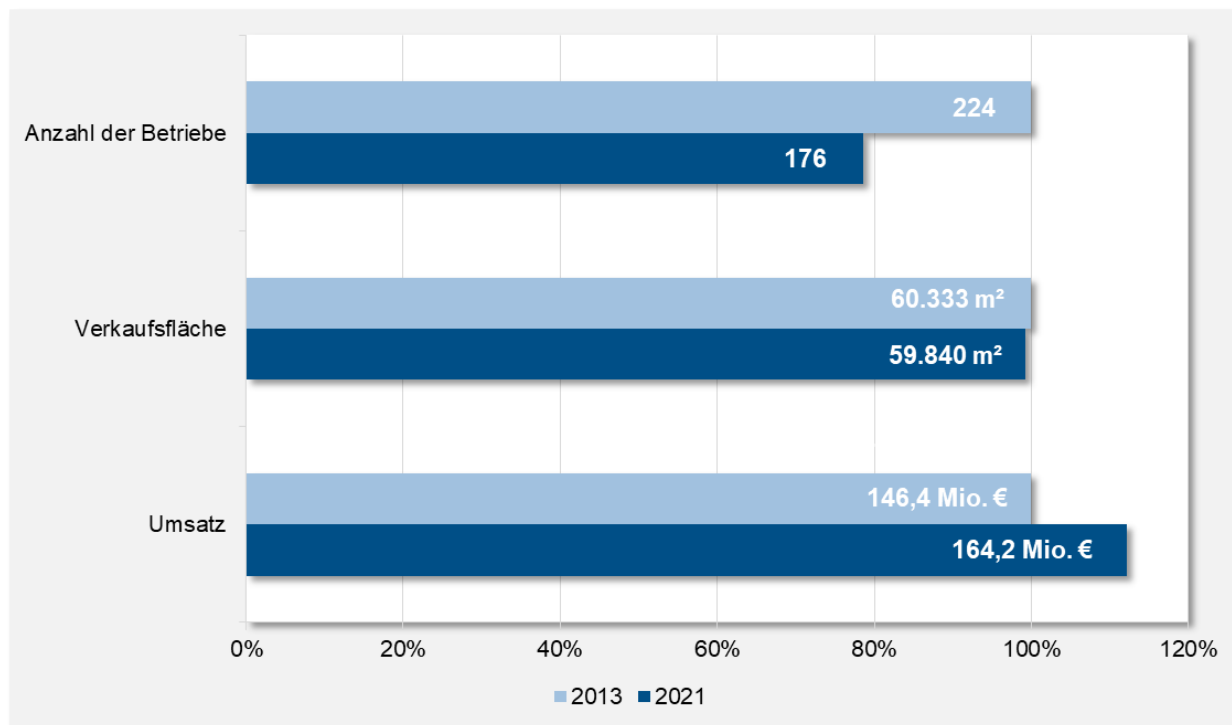
### 4.1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung

Zur Analyse der aktuellen Angebotsstrukturen wurden im Stadtgebiet von 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 der Innenstadt 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 Erstellung des Einzelhandelskonzeptes.

Die Stadt Döbeln verfügt zum Stand 7. Juni 2021 über einen Einzelhandelsbesatz von insgesamt 176 Anbietern mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 59.800 m<sup>2</sup>, die einen Umsatz von ca. 164,2 Mio. Euro generieren. Wie aus der nachstehenden Abbildung deutlich wird, hat sich die Anzahl der Betriebe gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 um 48 reduziert und die Verkaufsfläche hat sich um rd. 500 m<sup>2</sup> verringert. Insbesondere kleinere Betriebe mussten ihr Einzelhandelsgeschäft aufgeben, so dass sich die Verkaufsfläche nur geringfügig reduziert hat. Vom Wachstum des Nachfragepotenzials vor allem im kurzfristigen Bedarfsbereich konnten die bestehenden Betriebe profitieren, so dass der Umsatz in Döbeln um rd. 17,8 Mio. € gestiegen ist.

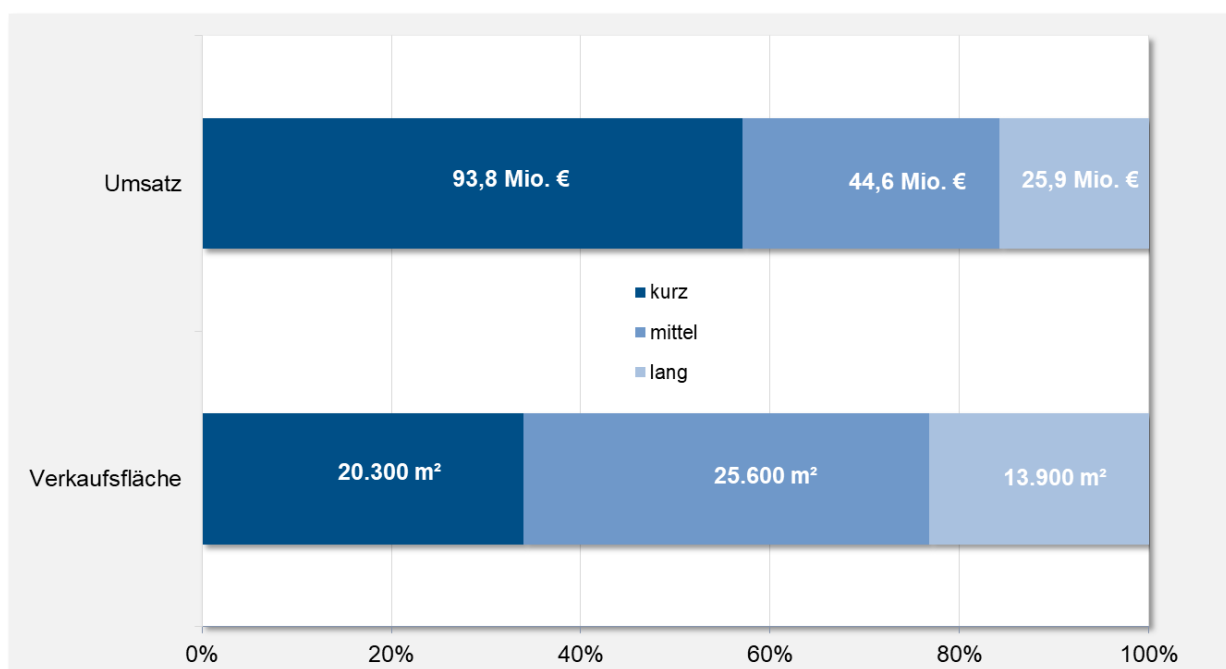
**Abbildung 3: Quantitative Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes in der Stadt Döbeln**



Quelle: Erhebung Einzelhandelskonzepte 2013 und 2021

Bezogen auf die Bedarfsbereiche zeigt sich ein deutlicher Umsatzschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (57%), wie aus der nachstehenden Abbildung deutlich wird. Auf die einzelhandelsrelevante Nachfrage im kurzfristigen Bedarfsbereich entfällt innerhalb des Mittelbereiches der Stadt Döbeln jedoch ein Anteil von 62%, so dass die Nachfragebindung zunächst als unterdurchschnittlich erscheint. Ursächlich sind hierfür die eigenständigen Nahversorgungsstrukturen in den weiteren Gemeinden des Mittelbereiches sowie die stärkere Ausprägung der regionalen Kundenbindung des Döbelner Einzelhandels im mittelfristigen Bedarfsbereich. Ein Umsatzanteil von 27% des Einzelhandels im mittelfristigen Bedarfsbereich repräsentiert bei einem vergleichbaren Nachfrageanteil von 21% eine deutlich überdurchschnittliche Kundenbindung, was insbesondere die Attraktivität der Innenstadt mit Anbietern aufzeigt. Der langfristige Bedarfsbereich entspricht mit einem Umsatzanteil von 16% dem Anteil am Nachfragepotenzial von 16%.

**Abbildung 4: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in der Differenzierung nach kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf im Jahr 2021**



Quelle: Erhebung Einzelhandelskonzept 2021

Die Verkaufsflächenausstattung entspricht mit ca. 2,58 m<sup>2</sup> je Einwohner im Vergleich zum Durchschnitt des Freistaats Sachsen von 1,69 m<sup>2</sup> je Einwohner einem bereits quantitativ hohen Flächenbesatz.<sup>5</sup> Diese Ausstattung ist einerseits Ausdruck der Kundenbindung aus einem regionalen Einzugsgebiet, andererseits zeigt sich die Einbindung einzelner großflächiger Anbieter. Insgesamt prägen 16 großflächige Anbieter (Anbieter ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) maßgeblich die Flächenausstattung der Stadt Döbeln, diese Anbieter repräsentieren einen Verkaufsflächenanteil von 68%. Allein auf die sechs flächengrößten Anbieter – Marktkauf, Kaufland, Möbel Boss, Möbel-SB-Halle, BayWa Bau & Gartenmarkt, toom-Baumarkt und entfällt ein Verkaufsflächenanteil von ca. 46%.

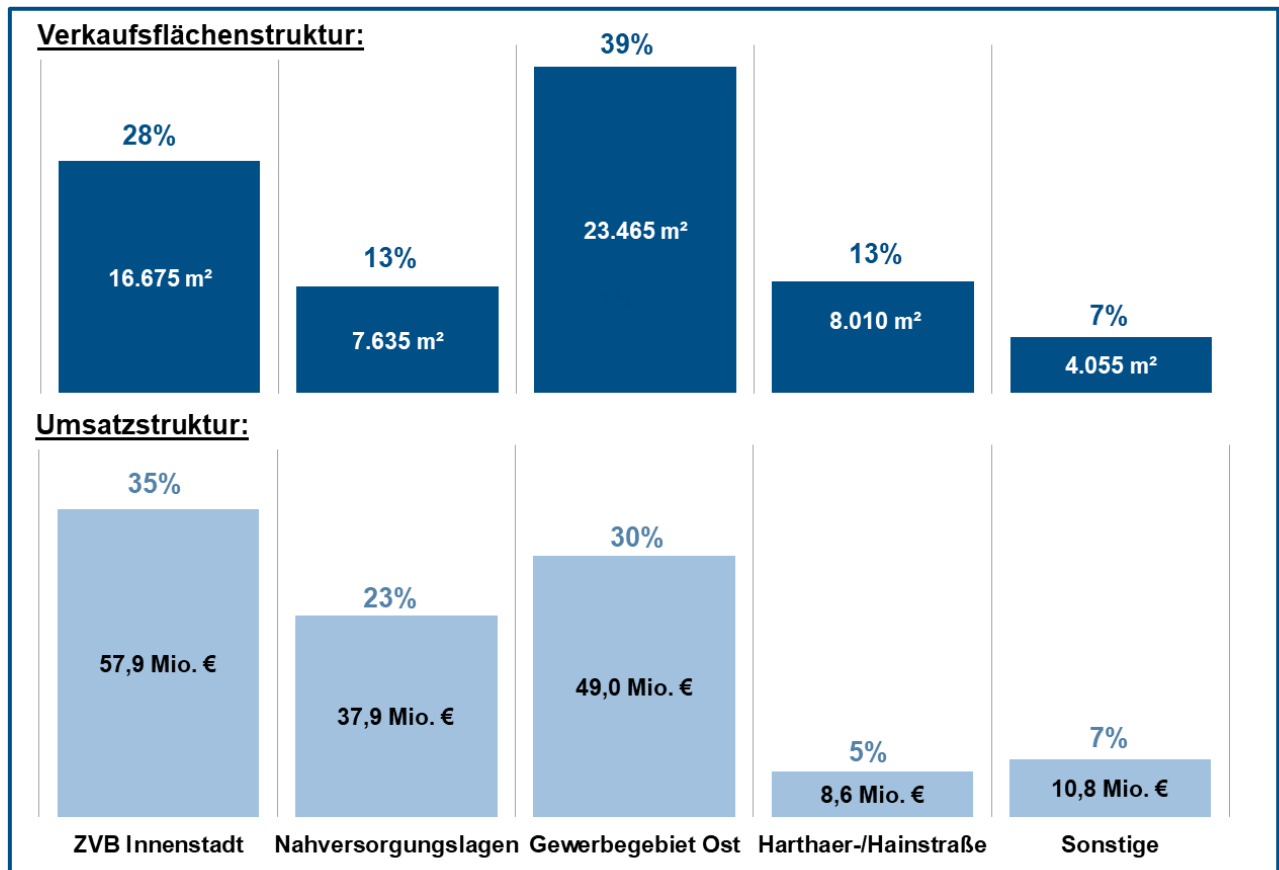
Die wahrgenommenen Versorgungsfunktionen zeigen die oben angesprochenen Schwerpunkte im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Im Fokus einer weiteren Stärkung der regionalen Versorgungsfunktionen stehen folglich auch weiterhin die qualitative Entwicklung der Angebotsstrukturen und die gezielte Steuerung maßgeblicher Einzelhandelsstandorte. Insbesondere die Innenstadt gilt es zu erhalten und zu stärken.

<sup>5</sup> Handelsatlas für den Freistaat Sachsen – IHK Bezirk Chemnitz 2015, S. 12

## 4.2. Angebotssituation im Stadtgebiet von Döbeln nach Standortlagen

Die nachfolgenden Abbildungen 5 und 6 sowie die Tabellen 7 und 8 differenzieren den Einzelhandelsbesatz der Stadt Döbeln nach den Standortlagen innerhalb des Stadtgebietes. Dabei zeigt sich eine breit gefächerte Standortstruktur mit einem starken Fokus auf die Innenstadt und das Gewerbegebiet Döbeln-Ost.

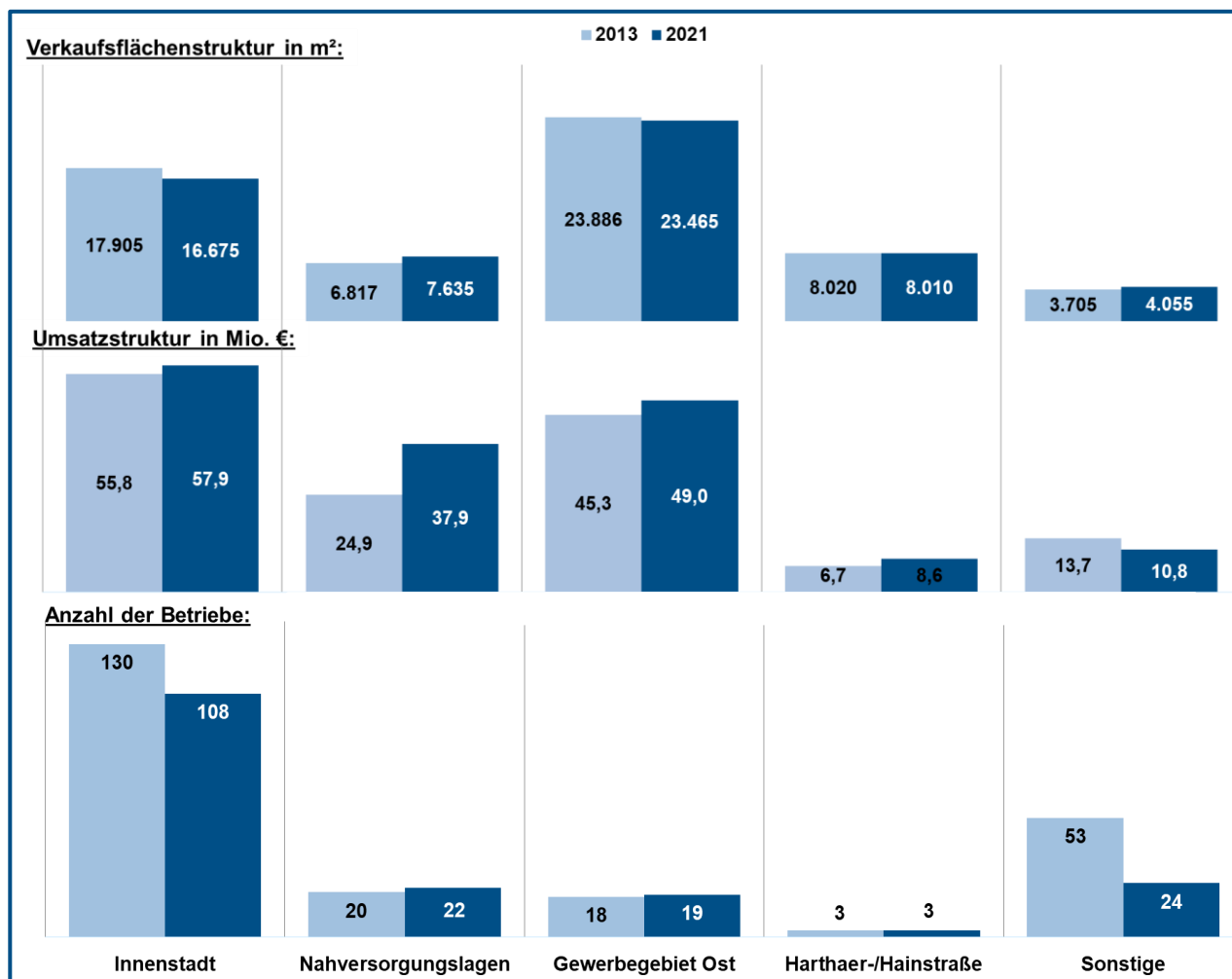
**Abbildung 5: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile differenziert nach Einzelhandelsstandorten in der Stadt Döbeln**



Quelle: Eigene Erhebung und Umsatzeinschätzung

In der folgenden Abbildung 6 wird weiterhin nach der Veränderung der Verkaufsfläche, des Umsatzes und der Anzahl der Betriebe im Vergleich zum Einzelhandelskonzept im Jahr 2013 nach Standorten differenziert. Hieraus wird standortbezogen eine differenzierte Entwicklung deutlich, auf die im Folgenden näher eingegangen wird.

**Abbildung 6: Entwicklung Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur sowie Anzahl der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelhandelsstandorten in der Stadt Döbeln**



Quelle: Eigene Erhebung und Umsatzeinschätzung

Auf die **Innenstadt** entfällt weiterhin ein hoher Verkaufsflächen- und Umsatzanteil von 28% bzw. 35%. Als Innenstadt wird die gleiche räumliche Abgrenzung wie im Einzelhandelskonzept 2013 zugrunde gelegt. Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept ergibt sich hierbei eine differenzierte Entwicklung. Während die Anzahl der Betriebe von 130 auf 108 und auch die Verkaufsfläche von 17.905 m<sup>2</sup> auf 16.675 m<sup>2</sup> gesunken ist, sind die Umsätze infolge gesteigerter Verbrauchsausgaben der Einwohner von 55,8 Mio. € auf 57,9 Mio. € gestiegen. Insbesondere kleinere Geschäfte mussten schließen, was sich in Bezug zur Entwicklung der Verkaufsfläche und des Umsatzes weniger ausdrückt.

Die durchschnittliche Verkaufsfläche je innerstädtischen Anbieter beträgt ca. 154 m<sup>2</sup>, ohne den Großen Supermarkt Kaufland liegt dieser Wert bei 126 m<sup>2</sup> und ist damit im historischen Zentrum im Vergleich zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 (116 m<sup>2</sup>) um 10 m<sup>2</sup> gestiegen. Über ein Drittel der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe (40 Anbieter) verfügen über Verkaufsflächen ab 100 m<sup>2</sup>, d.h. mehr als die Hälfte (53%) aller Döbelner Einzelhandelsbetriebe dieser Größenordnung (ab 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind auch in der Innenstadt ansässig. Darunter zählen großflächige Magnetbetriebe, wie z.B. der Große Supermarkt Kaufland, der Edeka-Supermarkt, der Drogeriemarkt ROSSMANN oder das City-Kaufhaus und ebenso leistungsfähige Fachgeschäfte. Die kleineren Ladenlokale bieten jedoch in ihrer Vielzahl 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 67% der Döbelner Verkaufsflächen für Bekleidung, 76% der Verkaufsflächen für Schuhe/Lederwaren, bei pharmazeutischen Artikeln 61%, Schreibwaren/Bücher 81%, Foto/Optik 82% und 89% bei Uhren/Schmuck.

Das **Gewerbegebiet Döbeln-Ost** umfasst ca. 39% der Döbelner Verkaufsflächen und generiert rd. 30% des Umsatzes der Stadt Döbeln. Der Standort zeigt sich mit vergleichbarer Anzahl an Anbietern und Verkaufsflächendimensionierung sowie einem von 45,3 Mio. € auf 49,0 Mio. € gestiegenen Umsatz als stabil. Branchenschwerpunkte liegen weiterhin 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 19 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 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 zwei benachbarte Fachmärkte zu verweisen. Dies betrifft zum einen den Modemarkt Kress mit etwa 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, zum anderen den Elektrofachmarkt Euronics mit ca. 770 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Beide Fachmärkte sind die mit Abstand flächengrößten Anbieter der Stadt Döbeln in ihren Branchen und nehmen eine maßgebliche, dominante Wettbewerbsposition ein.

Folglich weist auch das Gewerbegebiet Döbeln-Ost in diesen innerstädtischen Leitbranchen Verkaufsflächenanteile von ca. 25% bei Bekleidung und ca. 60% bei Consumer Electronics am gesamten Döbelner Einzelhandelsbesatz auf. Die Non-Food-Sortimente von Marktkauf werden allerdings ebenfalls bei Verkaufsflächenanteilen von 35% bei Glas/Porzellan/Keramik und Spielwaren mit 36% deutlich.

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

Mit dem **Baumarkt an der Hainstraße** und der **SB-Möbel-Halle an der Harthaer Straße** (ehemals stärker als Sonderpostenmarkt positioniert), gibt es **zwei weitere Ergänzungsstandorte** in Gewerbegebietslage. Wie der Standort Gewerbegebiet Ost zeigen sich auch diese beiden Standorte als stabil und verfügen summarisch über eine vergleichbare Verkaufsfläche wie 2013.

Demgegenüber steht eine rückläufige Einzelhandelsentwicklung von Anbietern außerhalb der Zentrenstruktur in **sonstigen Lagen**. So sank die Anzahl der Anbieter von 53 auf 24 und der Umsatz von 13,7 Mio. € auf 10,8 Mio. €. Die Verkaufsfläche ist demgegenüber von rd. 3.700 m<sup>2</sup> auf rd. 4.100 m<sup>2</sup> gestiegen, was insbesondere am großflächigen Fahrradfachmarkt Cube in der St. Georgenstraße liegt.

Insgesamt verdeutlichen die beiden nachfolgenden Tabellen zu den Verkaufsflächen und zum Umsatz eine Angebotskonzentration auf bestimmte Einzelhandelsstandorte im Döbelner Stadtgebiet. Neben der Innenstadt und dem Gewerbegebiet Döbeln-Ost sind die Nahversorgungsstandorte und die zwei großflächigen Ergänzungsstandorte ausgewiesen. Darüber hinaus entfallen nur 7% aller Einzelhandelsflächen auf Streulagen, eine stärkere Zergliederung konnte bisher vermieden werden.



Tabelle 5: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Standortstrukturen Döbeln

	ZVB Innenstadt		Nahversorgungs- lagen gesamt		Gewerbegebiet Ost		Ergänzungs- standorte Hainhaer und Hainstraße		sonstige		Stadt Döbeln gesamt	
	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	in %
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	4.400	28	6.300	40	4.445	28	55	0	415	3	15.615	100
Drogerie / Parfümerie	950	49	450	23	530	27					1.930	100
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	290	61	120	25					65	14	475	100
Blumen / Heimtierbedarf	630	38	145	9	255	15	130	8	500	30	1.660	100
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	540	81	30	5	60	9			35	5	665	100
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	4.125	67	70	1	1.900	31	70	1			6.165	100
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.110	76	40	3	250	17	60	4			1.460	100
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	820	6	65	0	8.205	62	3.530	27	655	5	13.275	100
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	885	42	55	3	780	37	220	11	155	7	2.095	100
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	360	50	25	3	260	36	80	11			725	100
Sportartikel/Fahrräder	275	15	205	11	10	1			1.400	74	1.890	100
Haustextilien/Heimtextilien	455	25	20	1	720	40	200	11	415	23	1.810	100
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	155	2			3.950	50	3.415	43	345	4	7.865	100
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	415	22	30	2	1.120	60	250	13	45	2	1.860	100
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	480	35	50	4	830	61			5	0	1.365	100
Foto/Optik	540	82			120	18					660	100
Uhren/Schmuck	165	89			30	21			20	11	185	100
sonstiges	80	57	30	21							140	100
<b>Einzelhandel gesamt</b>	<b>16.675</b>	<b>28</b>	<b>7.635</b>	<b>13</b>	<b>23.465</b>	<b>39</b>	<b>8.010</b>	<b>13</b>	<b>4.055</b>	<b>7</b>	<b>59.840</b>	<b>100</b>
<b>Anzahl Betriebe</b>	<b>108</b>	<b>61</b>	<b>22</b>	<b>13</b>	<b>19</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>24</b>	<b>14</b>	<b>176</b>	<b>100</b>
<b>Umsatzeinschätzung</b>	<b>57.940</b>	<b>35</b>	<b>37.930</b>	<b>23</b>	<b>48.950</b>	<b>30</b>	<b>8.580</b>	<b>5</b>	<b>10.830</b>	<b>7</b>	<b>164.230</b>	<b>100</b>

Erhebung und Berechnung: BBE Handelsberatung GmbH





**Tabelle 6: Umsatzstrukturen nach Warengruppen und Standortstrukturen in Döbeln**

	ZVB Innenstadt		Nahversorgungs- lagen gesamt		Gewerbegebiet Ost		Ergänzungs- standorte Harthaer und Hainstraße		sonstige		Stadt Döbeln gesamt	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	19.580	29	29.760	43	16.530	24	260	0	2.390	3	68.520	100
Drogerie / Parfümerie	3.980	52	2.040	26	1.700	22					7.720	100
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	6.770	60	2.860	25					1.630	14	11.260	100
Blumen / Heimtierbedarf	1.800	47	590	15	580	15	130	3	750	19	3.850	100
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	1.760	73	160	7	320	13			160	7	2.400	100
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	8.280	72	330	3	2.900	25	70	1			11.580	100
Schuhe (ohne Sportschuhe), Iederwaren	2.650	78	210	6	460	14	60	2			3.380	100
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	1.060	5	320	2	13.710	71	3.530	18	770	4	19.390	100
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	1.900	48	270	7	1.340	34	230	6	250	6	3.990	100
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	900	51	140	8	630	36	80	5			1.750	100
Sportartikel/Fahrräder	700	16	590	13	30	1			3.180	71	4.500	100
Haustextilien/Heimtextilien	920	29	100	3	1.090	34	230	7	830	26	3.170	100
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	370	4			4.520	49	3.730	41	570	6	9.190	100
Elektro/Elektrogeräte/leuchten	830	24	160	5	2.090	60	260	7	130	4	3.470	100
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	1.960	41	250	5	2.520	53			10	0	4.740	100
Foto/Optik	3.400	88			480	12					3.880	100
Uhren/Schmuck	900	85							160	15	1.060	100
sonstiges	180	47	150	39	50	13					380	100
<b>Einzelhandei gesamt</b>	<b>57.940</b>	<b>35</b>	<b>37.930</b>	<b>23</b>	<b>48.950</b>	<b>30</b>	<b>8.580</b>	<b>5</b>	<b>10.830</b>	<b>7</b>	<b>164.230</b>	<b>100</b>

Erhebung und Berechnung: BBE Handelsberatung GmbH

### 4.3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Döbeln

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina in der Stadt 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 der Stadt Döbeln errechnet sich über alle Warengruppen hinweg eine Kaufkraft-Umsatz-Relation von 122%. Der Döbelner Einzelhandel erzielt somit insgesamt einen saldierten Kaufkraftzufluss von ca. 29,5 Mio. €. Dieser Wert beinhaltet sowohl regionale Kaufkraftzuflüsse als auch Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet. Im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 betrug die Bindungsquote 132% und der Kaufkraftzufluss lag bei rd. 35,6 Mio. €, so dass sich die Kundenbindung im Vergleich zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 leicht reduziert hat. Der Döbelner Einzelhandel konnte an der Nachfrageentwicklung nur unzureichend partizipieren, ursächlich ist auch der zunehmende Onlinehandel in vielen Warengruppen zu beachten.

Aus Sicht einer Einzelhandels- und Zentrengliederung sind erzielte Bindungsquoten und zukünftige Bindungschancen in den einzelnen Branchen stets in Verbindung mit der Standortverteilung der Anbieter zu bewerten.

**Tabelle 7: Kaufkraftbindung des Döbelner Einzelhandels**

	Marktpotenzial Stadt Döbeln	EH-Umsatz Stadt Döbeln	Kaufkraft- bindung	Saldo Zu- und Abfluss
	in T€	in T€	in %	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	54.330	68.520	126	14.190
Drogerie / Parfümerie	7.430	7.720	104	290
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	15.370	11.260	73	-4.110
Blumen / Heimtierbedarf	2.440	3.850	158	1.410
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	3.860	2.400	62	-1.460
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>83.430</b>	<b>93.750</b>	<b>112</b>	<b>10.320</b>
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	10.060	11.580	115	1.520
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	2.330	3.380	145	1.050
Heimwerker/Autozubehör/Gartenbedarf	9.870	19.390	196	9.520
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	1.180	3.990	338	2.810
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	1.760	1.750	99	-10
Sportartikel/Fahrräder	3.260	4.500	138	1.240
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>28.460</b>	<b>44.590</b>	<b>157</b>	<b>16.130</b>
Haustextilien/Heimtextilien	3.180	3.170	100	-10
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	7.030	9.190	131	2.160
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	1.860	3.470	187	1.610
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	3.590	4.740	132	1.150
Foto/Optik/Akustik	4.900	3.880	79	-1.020
Uhren/Schmuck	1.090	1.060	97	-30
sonstiges	1.170	380	32	-790
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>22.820</b>	<b>25.890</b>	<b>113</b>	<b>3.070</b>
<b>Kaufkraft-Umsatz-Relation gesamt</b>	<b>134.710</b>	<b>164.230</b>	<b>122</b>	<b>29.520</b>
<b>entspricht einer Zentralitätskennziffer von</b>			<b>139</b>	

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnung

Bereits der kurzfristige Bedarfsbereich trägt mit einer Bindungsquote von 112% maßgeblich zu den Kaufkraftzuflüssen bei. Sowohl das Marktkauf-SB-Warenhaus im Gewerbegebiet Döbeln-Ost als auch der in Randlage zur Innenstadt gelegene Große Supermarkt Kaufland 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 (Bindungsquote 157%) verdeutlichen insbesondere die Bindungsquoten für Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren und Glas, Porzellan, Keramik/Hausrat/Geschenkartikel die Ausstrahlungskraft der Innenstadt und auch des Ergänzungsstandortes Gewerbegebiet Döbeln-Ost als maßgebliche Angebotsstandorte dieser Warengruppen. Im Bereich Sportartikel/Fahrrad kann durch mehrere Fahrradgeschäfte im Vergleich zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 eine höhere Kaufkraftbindung erzielt werden, was auch dem aktuellen Branchentrend bei Fahrrädern insgesamt entspricht.

Im langfristigen Bedarfsbereich mit einer Bindungsquote von 113% sorgen Möbel (Bindungsquote 131%), Elektrogeräte (Bindungsquote 187%) und Unterhaltungselektronik (132%) für die Kaufkraftzuflüsse. Insbesondere SB Möbel Boss und die Möbel SB-Halle an der Harthaer Straße tragen zur hohen Bindung bei Möbeln bei, während es bei den Elektrowaren neben mehreren Geschäften auch die Randsortimente von toom-Baumarkt und Marktkauf sind.

Die Berechnungen der Tabelle 7 beziehen die Einzelhandelsumsätze im Stadtgebiet Döbeln auf das Marktpotenzial im gesamten Mittelbereich.

**Tabelle 8: Kaufkraftbindung des Döbelner Einzelhandels auf den Mittelbereich**

	<b>EH-Umsatz Stadt Döbeln</b>	<b>Marktpotenzial Mittelbereich</b>	<b>Kaufkraft- bindung</b>
	<b>in T€</b>	<b>in T€</b>	<b>in %</b>
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	68.520	143.990	48
Drogerie / Parfümerie	7.720	19.660	39
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	11.260	40.710	28
Blumen / Heimtierbedarf	3.850	6.480	59
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	2.400	10.180	24
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>93.750</b>	<b>221.020</b>	<b>42</b>
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	11.580	26.360	44
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	3.380	6.090	56
Heimwerker/Autozubehör/Gartenbedarf	19.390	26.000	75
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	3.990	3.080	130
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	1.750	4.690	37
Sportartikel/Fahrräder	4.500	8.540	53
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>44.590</b>	<b>74.760</b>	<b>60</b>
Haustextilien/Heimtextilien	3.170	8.310	38
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	9.190	18.440	50
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	3.470	4.940	70
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	4.740	9.490	50
Foto/Optik/Akustik	3.880	12.940	30
Uhren/Schmuck	1.060	2.880	37
sonstiges	380	3.120	12
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>25.890</b>	<b>60.120</b>	<b>43</b>
<b>Kaufkraft-Umsatz-Relation gesamt</b>	<b>164.230</b>	<b>355.900</b>	<b>46</b>
<b>entspricht einer Zentralitätskennziffer von</b>			<b>52</b>

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnung

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 46%. Unter Berücksichtigung, dass auf die Stadt Döbeln 38% 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 vor dem Hintergrund der Entwicklung im Onlinehandel sicherlich kritisch zu hinterfragen und bedarf zusätzlicher Einflussfaktoren, beispielsweise im Sinne eines „Erlebnisraumes Innenstadt“. Entwicklungspotenziale der Einzelhandelsstrukturen in Döbeln bestehen darüber hinaus warengruppenspezifisch (z.B. bei pharmazeutischen Produkten) und im qualitativen Bereich (z.B. 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.

## 5. Sicherung einer qualifizierten, verbrauchernahen Grundversorgung durch das Zentren- und Standortkonzept

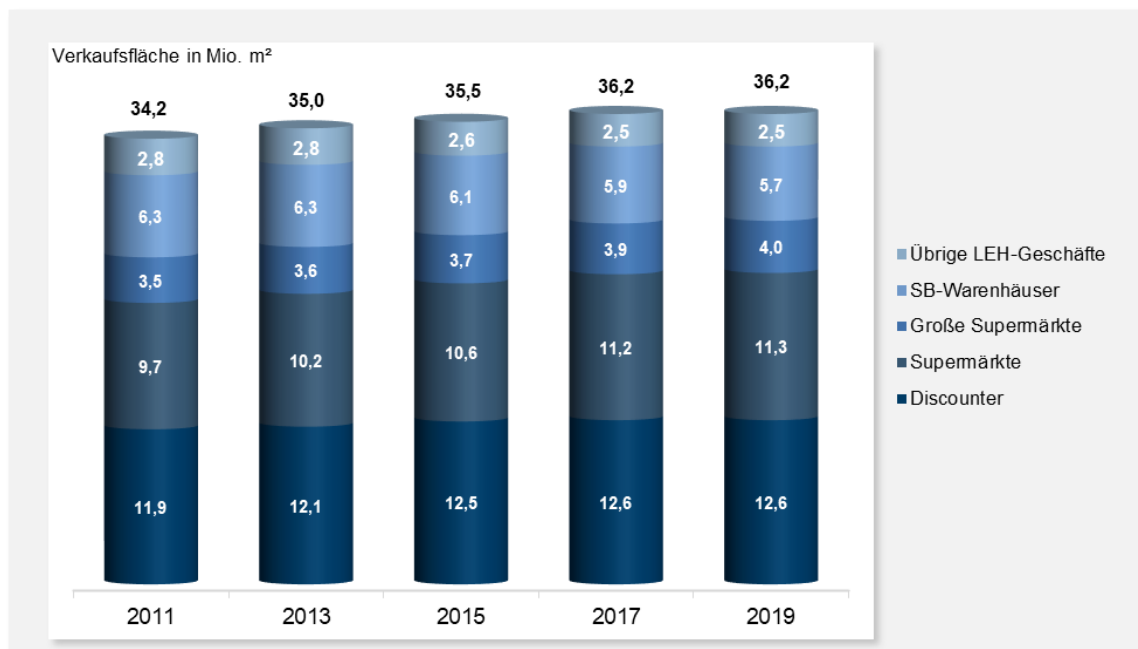
### 5.1. Entwicklungstrends im Lebensmittelhandel

Die Zahl der Einwohner in Deutschland wird langfristig voraussichtlich abnehmen, die Menschen werden immer älter und in immer kleineren Haushalten leben. Gleichzeitig nimmt die Disparität zwischen wachsenden Metropolregionen und strukturschwachen Räumen mit starken Einwohnerrückgängen zu. Insbesondere für die urbane Bevölkerung ändert sich dabei das Mobilitätsverhalten deutlich, da das motorisierte Individualverkehrsmittel an Bedeutung verliert. Aus den demografischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich zudem geänderte Anforderungen, nicht zuletzt an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen daher u. a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel, zu mehr Services wie Kartenzahlung und Lieferservice. Im Wettbewerb um die Verbraucher werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane / vegetarische Ernährung, Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen.

Dabei steigt das nahversorgungsbezogene Ausgabenbudget der Deutschen seit Jahren an. Von den jährlichen Einzelhandelsausgaben in Deutschland von ca. 543,9 Mrd. € entfallen aktuell ca. 44 % auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (ca. 238,5 Mrd. €).<sup>6</sup>

**Abbildung 7: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland**



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2020, BBE-Darstellung 2021

Auf der Angebotsseite hat der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ebenfalls ein Wachstum zu verzeichnen. Wie die Abbildung 1 illustriert, ist die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierte Betriebe) von ca. 34,2 Mio. m<sup>2</sup> im Jahre 2011 auf ca. 36,2 Mio. m<sup>2</sup> im Jahre 2019 angestiegen. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Ver-

<sup>6</sup> Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2019, BBE-Berechnungen 2020

kaufsfäche von ca. 0,44 m<sup>2</sup> zur Verfügung, wobei tendenziell geringere Ausstattungswerte gleichermaßen in Großstädten wie in ländlichen Gebieten festzustellen sind.

Besonders vom Flächenwachstum profitiert haben die Supermärkte (Supermärkte bis 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche + 17%, große Supermärkte + 14%) und Discountmärkte (+ 6%), während die SB-Warenhäuser (- 10%) und insbesondere die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 11%) Verkaufsflächen verloren haben. Mit der angekündigten Schließung von Real SB-Warenhäusern im Zuge des Verkaufs an SCP wird sich dieser Trend auch für die Großflächen weiter fortsetzen.

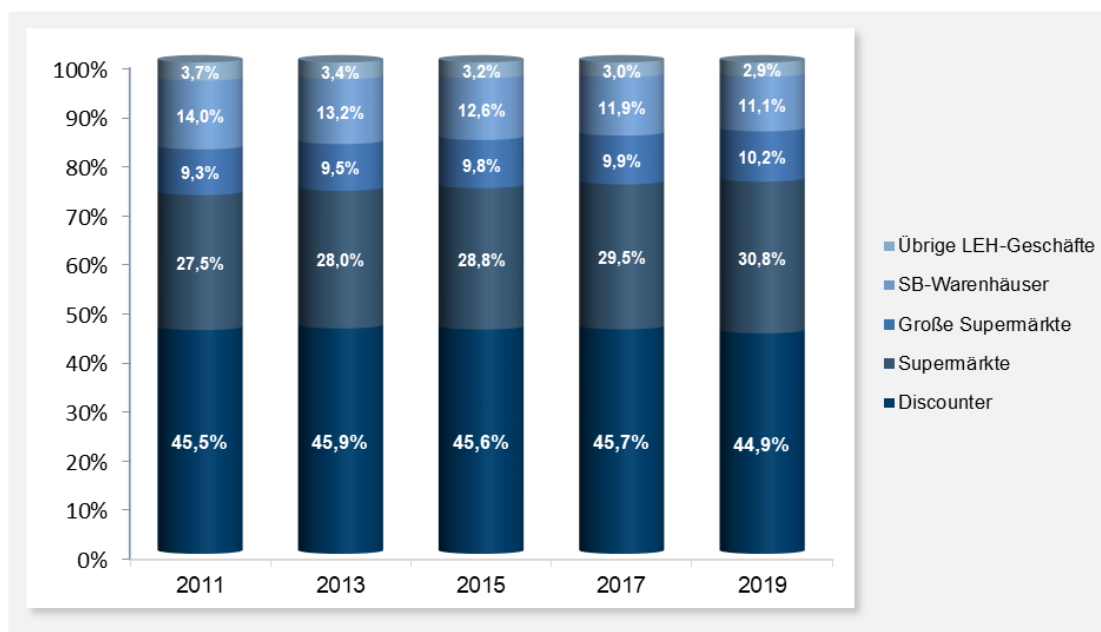
## 5.2. Distributionsstrukturen im Lebensmittelhandel

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Lebensmittelsupermarktes und -discountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland 15.887 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 790 m<sup>2</sup> ca. 12.176 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.260 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gegenüber.<sup>7</sup>

Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren – trotz Umstrukturierungen (u. a. mehr Lebensmittel, weniger Non-Food-Artikel) und Schaffung zusätzlicher Serviceangebote (u. a. Selbstbedienungskassen, Abholstationen für online bestellte Waren) – rückläufig.

Das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird kaum aufzuhalten sein, wenngleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformatige Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

**Abbildung 8: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland**



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2020, BBE-Darstellung 2021

Die durchschnittliche Artikelzahl liegt bei den Discountern bei ca. 2.295, bei einem Supermarkt bei 11.830, große Supermärkte bieten durchschnittlich 25.005 Artikel und SB-Warenhäuser 48.870 Artikel.<sup>8</sup> Der Convenience-Store „Rewe To Go“ weist auf 100 – 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Angebot von ca. 1.000 – 1.400 Arti-

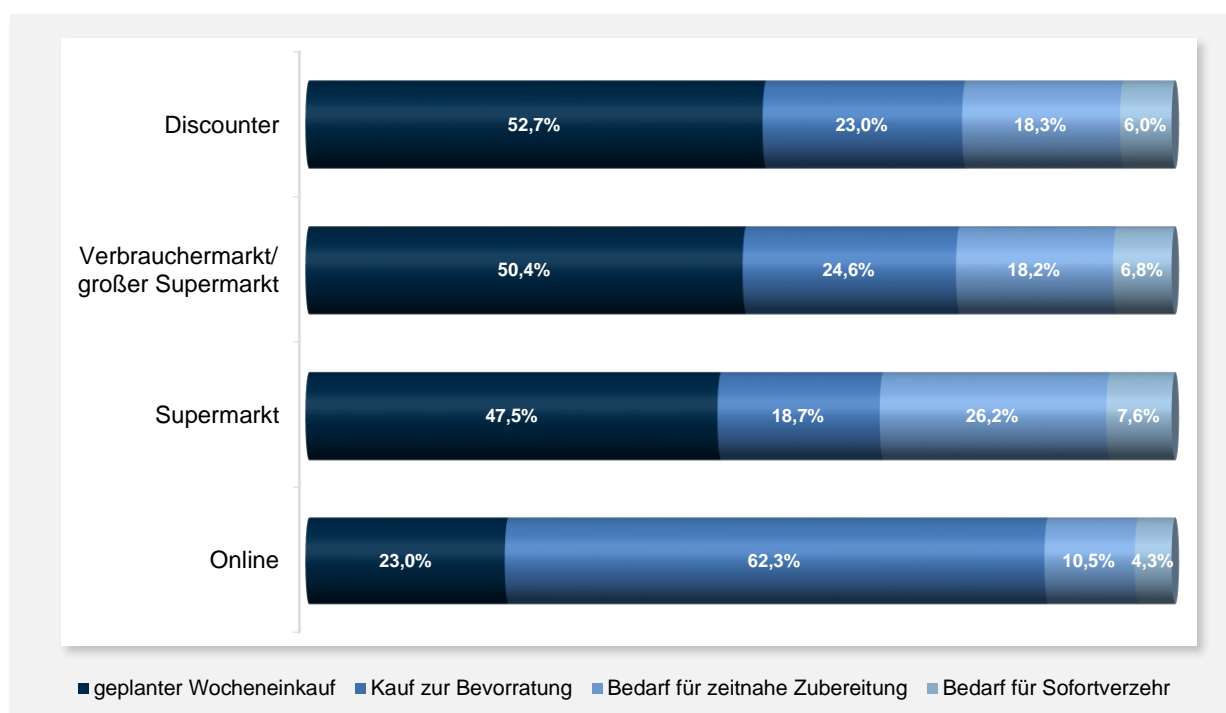
<sup>7</sup> vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2020, Stand: 2019 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)

<sup>8</sup> EHI, Handelsdaten aktuell 2018, Stand: 2016

keln mit Schwerpunkt bei verzehrfertigen Produkten, Getränken und einem begrenzten Sortiment an gängigen Waren des täglichen Bedarfs auf. Das Angebotskonzept wird ausschließlich in Hochfrequenzlagen wie großstädtischen Fußgängerzonen, Bahnhöfen, Flughäfen und Tankstellen umgesetzt.

Discountmärkte und Verbrauchermärkte / große Supermärkte werden von rd. drei Vierteln der Kunden für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf / Bevorratung) aufgesucht. Auch der Supermarkt dient der Grundversorgung, gleichzeitig ist der Anteil der „spontanen Kaufanlässe“ (zeitnahe Zubereitung / Sofortverzehr) mit etwa einem Drittel für diese Betriebsform deutlich höher. Demgemäß ist es den Supermarktbetreibern gelungen, in den letzten Jahren die Marktanteile auszubauen.

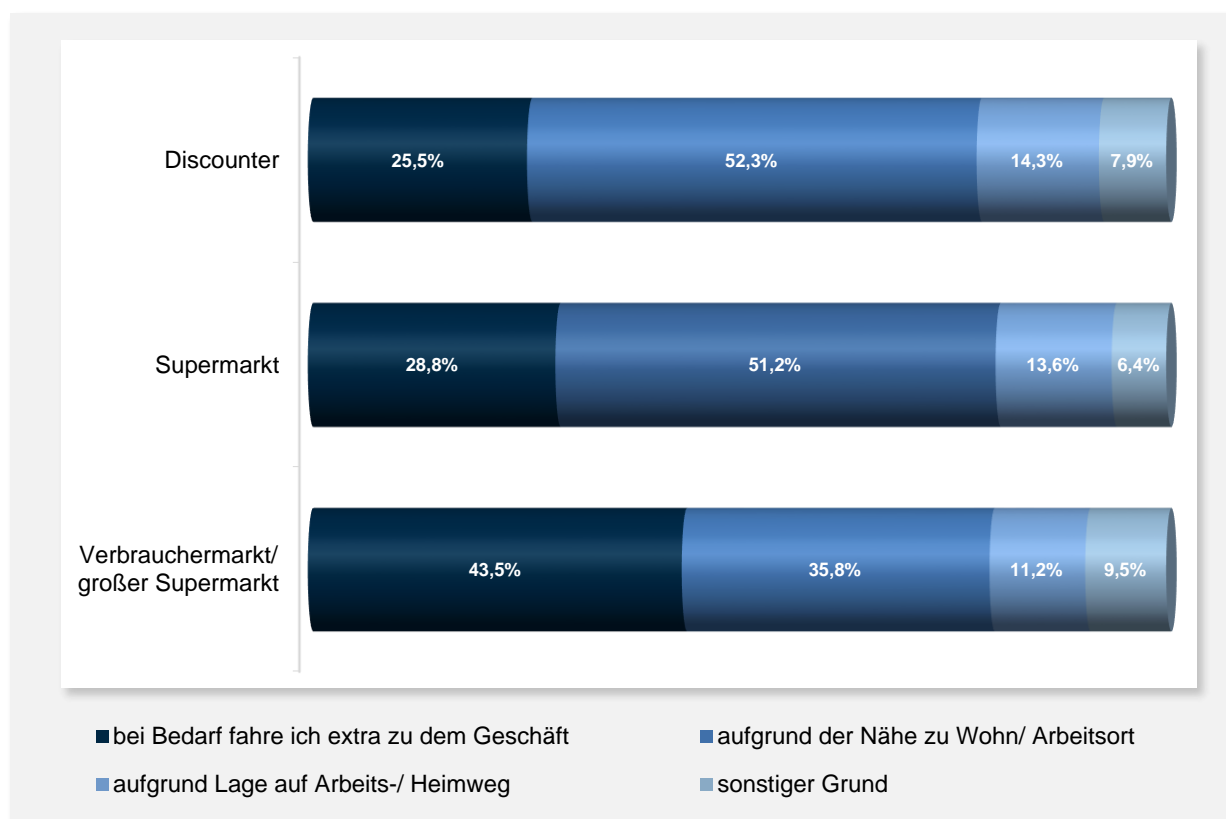
**Abbildung 9: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen**



Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung 2018, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2021

Die Verbraucher präferieren den bequemen, wohnort- bzw. arbeitsortnahen Lebensmittel-Einkauf, sodass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel/ Drogeriewaren einkauft. Andererseits sind die Kunden nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Angebote wie Fachhandel, Wochenmarkt/ Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Verbraucher wechseln anlassbezogen. Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neuesten Generation über min. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m<sup>2</sup> üblich.

**Abbildung 10: Gründe für die Wahl des Betriebstyps**

Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2021

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter ihr Frische-, Marken- und Bioangebot ausgebaut haben. Das Trading-up hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niedergeschlagen.

Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten. Das „Trading-up“ im Lebensmitteleinzelhandel hat dazu geführt, dass die Verbraucher auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Für die Discountmärkte steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, da z. B. mit dem Ausbau des Angebotes von Markenartikeln auch wieder der Preis als Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die der Kunde als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt.

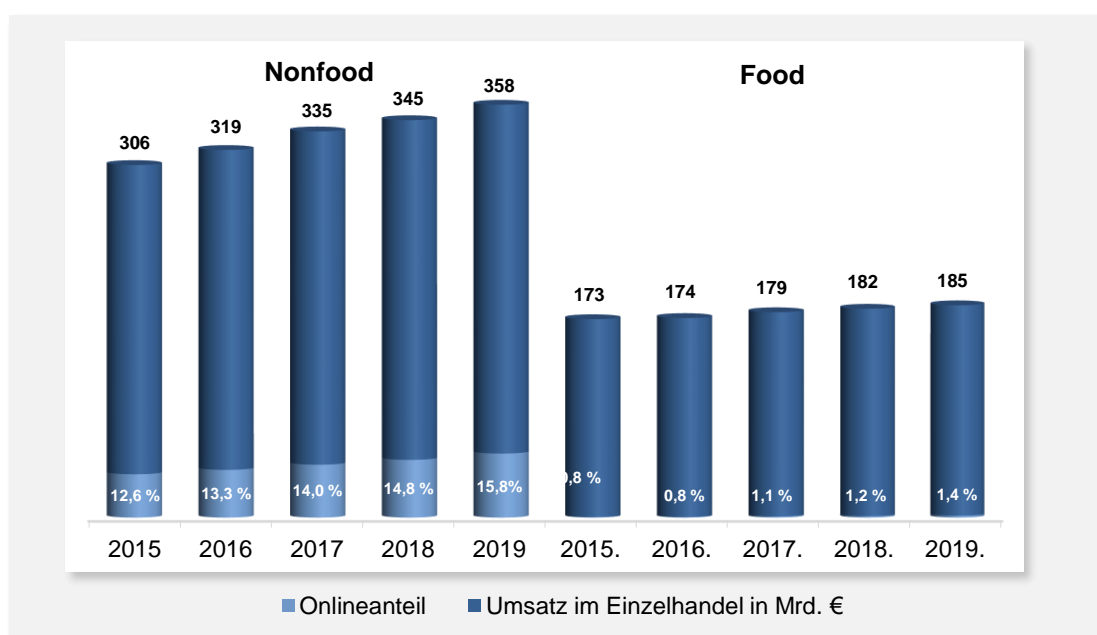
Die positive Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel geht mit einem Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnortnähe einher. Im Durchschnitt können die deutschen Verbraucher innerhalb von fünf Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen. Angesichts der demografischen Rahmenbedingungen wird der Aspekt der Nähe zum Kunden bei der Standortwahl in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen, sodass auch neue Filialkonzepte (z. B. kleinere Lebensmittelmärkte in hochverdichteten Siedlungsstrukturen) realisiert werden.



### 5.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Nonfood-Handel weist der Lebensmittelbereich nur eine geringe Onlinebedeutung auf. Aktuell liegt der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 1,4% des Umsatzes, gegenüber dem Vorjahr konnte jedoch ein Umsatzzuwachs um 16% erzielt werden. Dabei kann das Onlineangebot von „haltbaren Lebensmitteln“ z. T. deutlich höhere Marktanteile erzielen (z. B. Wein/ Sekt: ca. 6,8%).<sup>9</sup>

**Abbildung 11: Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel**



Quelle: HDE-Online-Monitor 2020 (Onlineanteil in %), BBE-Darstellung 2021

Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kunden, Click & Collect oder Zustellung an verkehrsgünstig gelegene Abholstationen. Die Zustellung von Lebensmitteln ist jedoch zeit- und kostenaufwendig, sodass für die nahe Zukunft nur dann mit einem Durchbruch des Onlinehandels mit Lebensmitteln gerechnet werden kann, wenn eine betriebswirtschaftliche Lösung der Zustellung gefunden werden kann.

Gleichzeitig ist der wöchentliche Umsatz des (stationären) Lebensmitteleinzelhandels – abgesehen von Spitzenwerten vor Weihnachten, Ostern und Pfingsten sowie im Frühjahr 2020 durch die Corona-Pandemie – im Jahresverlauf relativ konstant und liegt bei durchschnittlich ca. 3,0 Mrd. € in Deutschland.<sup>10</sup>

Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist damit wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung. Eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wichtig für die Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbraucher auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis erreicht der Onlinehandel (noch) keine ausreichende Rentabilität, da der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich Preis, Verfügbarkeit und Erreichbarkeit hohe Wettbewerbsvorteile aufweist. Gleichzeitig entfalten die Digitalisierung und der Onlinehandel jedoch wesentliche Auswirkungen auf die Filialkonzepte und die Standortwahl des stationären Lebensmitteleinzelhandels. Dabei steht die Kundennähe bei Angebot, Service, Standortwahl im Vordergrund.

<sup>9</sup> vgl. HDE-Online-Monitor 2020

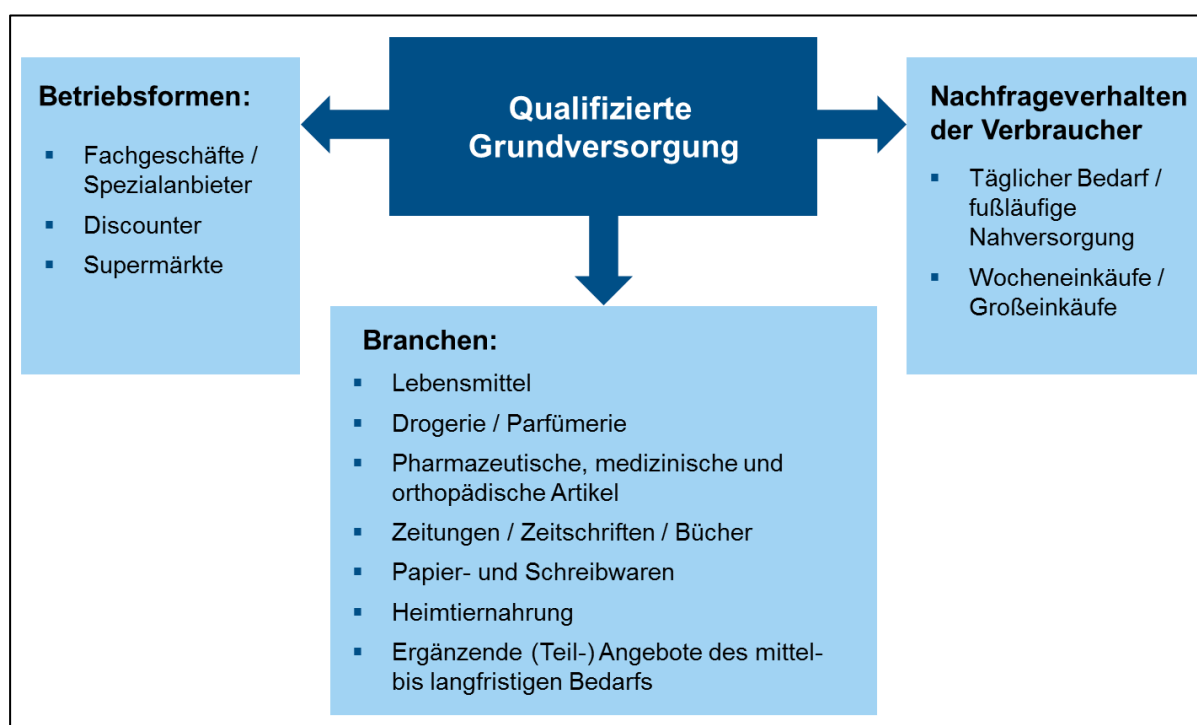
<sup>10</sup> vgl. Nielsen, Wöchentlicher Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland in KW 05/2020 bis KW 04/2021

## 5.4. Grundversorgung als städtebauliche Aufgabe

Neben städtebaulichen Aspekten stellt die wirtschaftliche Tragfähigkeit ein wesentliches Kriterium für die langfristige Sicherung einer qualifizierten verbrauchernahen Grundversorgung dar. Folglich ist die gezielte Entwicklung möglichst flächendeckender Nahversorgungsstrukturen eine maßgebliche Aufgabenstellung der Kommunalentwicklung in 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. Heimtiernahrung wird größtenteils als Randsortiment im Lebensmittelhandel geführt, ergänzende Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs werden teilweise in Nahversorgungszentren angeboten. Eine leistungsfähige Grundversorgung bildet die Basis für eine weiterhin stabile Nachfragebindung vor Ort.

**Abbildung 12: Begriff der qualifizierten Grundversorgung**



Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

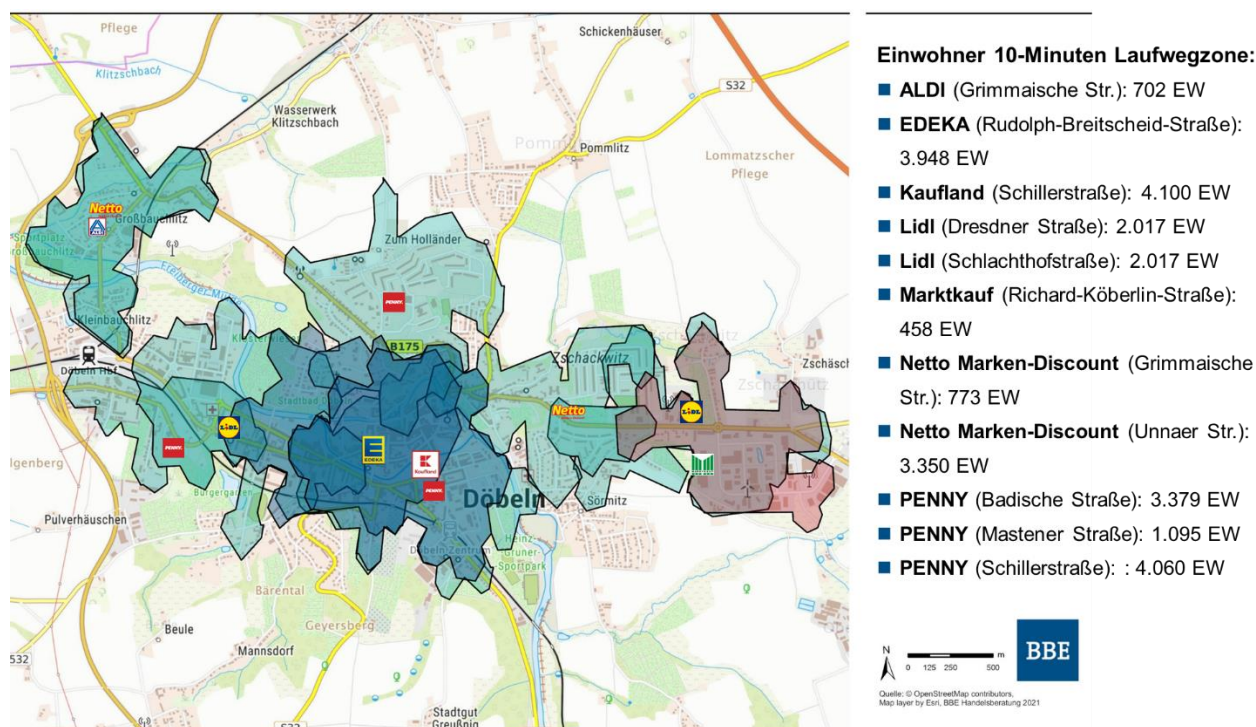
Zu den nahversorgungsrelevanten Betriebsformen zählen Supermärkte, Lebensmittel-discounter und Lebensmittel-Fachgeschäfte. Großflächige Betriebsformen, wie Große Supermärkte (Verbrauchermärkte) und SB-Warenhäuser können zwar ergänzende Nahversorgungsfunktionen übernehmen, im Schwerpunkt sprechen sie jedoch ein anderes Zielgruppenspektrum und ein umfassenderes Einzugsgebiet an. Verbrauchermärkte zielen vorrangig auf den Auto-Kunden für wöchentliche Großeinkäufe, weniger auf den täglichen Bedarf. Für Letzteren bevorzugen Kunden kleinere, übersichtlichere Lebensmittelmärkte bzw. bevorzugt Discounter als Nahversorger. Diese unterschiedlichen Zielgruppen bzw. das unterschiedliche Nachfrageverhalten der Kunden bezüglich der verschiedenen Betriebsformen sind in der Bewertung einer verbrauchernahen Grundversorgung einzubeziehen. Autoorientierte Standorte, insbesondere der großflächigen

Betriebsformen, sollen eine verbrauchernahe Grundversorgung ergänzen, dürfen diese aber nicht gefährden. Nahversorgungsfunktionen sind neben der wohnungsnahen Versorgung mit einer direkten fußläufigen Erreichbarkeit auch unter einer wohnortnahen Erreichbarkeit für alle Wohnlagen aus dem Stadtgebiet zu bewerten.

## 5.5. Aktuelle Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Döbeln

In der nachstehenden Karte ist die aktuelle Nahversorgungsstruktur durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet von Döbeln dargestellt. Die wohnungsnahen Versorgungsfunktionen der einzelnen Märkte werden durch 10-Minuten-Laufwegzonen definiert. Die Farben der Zonen zeigen bereits die Zentrenstruktur in Kapitel 6.4 mit zentralen Versorgungsbereichen (blau), Nahversorgungsstandorten (grün) und Ergänzungsstandorten (rot).

**Karte 4: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte im Bestand**



Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist das entscheidende Kriterium für die langfristige Sicherung einer fußläufigen Nahversorgung, deshalb unterliegen Nahversorgungsstandorte einem besonderen Schutz innerhalb des Zentrenkonzeptes. Konkurrierende, autoorientierte Standortlagen von Lebensmittelmärkten sind zu vermeiden.

Mit den vorhandenen elf Lebensmittelmärkten wird eine weitgehend flächendeckende Nahversorgung in der Döbelner Kernstadt erreicht. In den peripheren Ortsteilen gibt es jedoch keinen Lebensmittelmarkt.

Nachfolgende Tabelle bewertet den aktuellen Besatz von Lebensmittelmärkten mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Relation zum Bevölkerungspotenzial der Stadt Döbeln und auf Grundlage von durchschnittlichen bundesdeutschen Vergleichswerten. Die Werte der beiden Großbetriebsformen mit regionaler Ausstrahlung werden zusätzlich auf den Mittelbereich bezogen.

Tabelle 9: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in Döbeln

Region	Einwohner	Anzahl	VKF gesamt (m <sup>2</sup> )	VKF je Objekt (m <sup>2</sup> )	Einwohner je Objekt	VKF je 1.000 Einwohner (m <sup>2</sup> )	DICHTE-INDEX (%)
<b>Discounter + Supermärkte</b>							
Vergleichsbasis Bundesrepublik <sup>1,2</sup>	83.155.031	26.927	24.200.000	899	3088	291	100
<b>Stadt Döbeln</b>	<b>23.327</b>	<b>9</b>	<b>7.780</b>	<b>864</b>	<b>2.592</b>	<b>334</b>	<b>115</b>
	Penny, Badische Straße		800				
	Lidl, Dresdner Straße		1.000				
	Aldi, Grimmaische Straße		790				
	Netto, Grimmaische Straße		880				
	Penny, Mastener Straße		600				
	Edeka, Rudolf-Breitscheid-Straße		1.100				
	Penny, Schillerstraße		790				
	Lidl, Schlachthofstraße		1.000				
	Netto, Unnaer Straße		820				
<b>Große Supermärkte + SB-Warenhäuser</b>							
Vergleichsbasis Bundesrepublik <sup>1,2</sup>	83.155.031	1.998	9.400.000	4.705	41.619	113	100
<b>Stadt Döbeln</b>	<b>23.327</b>	<b>2</b>	<b>9.480</b>	<b>4.740</b>	<b>11.664</b>	<b>406</b>	<b>360</b>
	Marktkauf, Richard-Köberlin-Straße		6.260				
	Kaufland, Schillerstraße		3.220				
<b>Bezogen auf Mittelbereich</b>	<b>62.143</b>	<b>2</b>	<b>9.480</b>	<b>4.740</b>	<b>31.072</b>	<b>153</b>	<b>135</b>
<b>Lebensmittelbetriebsformen gesamt</b>							
Vergleichsbasis Bundesrepublik <sup>1,2</sup>	83.155.031	28.925	33.600.000	1.162	2.875	404	100
<b>Stadt Döbeln</b>	<b>23.327</b>	<b>11</b>	<b>17.260</b>	<b>1.569</b>	<b>2.121</b>	<b>740</b>	<b>183</b>

VKF = Verkaufsfläche  
<sup>1)</sup> Quelle: EHI Retail Institut  
<sup>2)</sup> Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m<sup>2</sup>; SB-Warenhaus ab 5.000 m<sup>2</sup>; Supermarkt 400 - 2.500 m<sup>2</sup>; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

Im Stadtgebiet Döbeln verfügen die 8 Lebensmitteldiscounter und ein Supermarkt über eine Gesamtverkaufsfläche von 7.780 m<sup>2</sup>. Die Gesamtverkaufsfläche entspricht einer Ausstattungskennziffer von 334 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner. Im Bundesdurchschnitt verfügen Supermärkte und Discounter über einen Flächenbesatz von 291 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner, der Besatz in Döbeln entspricht im Vergleich zum Bundesdurchschnitt somit einer Flächenausstattung von 115%. Dieser Wert repräsentiert eine eher geringe Flächenausstattung für ein Mittelzentrum, ist jedoch auch unter Berücksichtigung der beiden großformatigen Anbieter Kaufland und Marktkauf zu interpretieren, so dass nur noch einzelfallbezogene, standortspezifische Entwicklungspotenziale zu erwarten sind.

Die Stadt Döbeln verfügt mit Kaufland in der Schillerstraße über einen Großen Supermarkt sowie mit Marktkauf im Gewerbegebiet Döbeln-Ost über ein SB-Warenhaus. Beide Standorte repräsentieren zusammen eine Gesamtverkaufsfläche von annähernd 9.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Gemessen am Einwohnerpotenzial der Stadt Döbeln errechnet sich zweifellos ein sehr hoher Besatz mit einem Dichte-Index von 360%. Aufgrund der regionalen Ausstrahlung dieser Standorte ist der Bezug zum Mittelbereich zielführender. In diesem Mittelbereich ergibt sich eine Ausstattungskennziffer von 135% des Bundesdurchschnittes allein durch die Döbelner Standorte, mit dem Kaufland in Waldheim wäre der Wert höher.

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.

## 6. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Döbeln

### 6.1. Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Döbeln

Die Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Döbeln ist eine übergeordnete Zielstellung der Stadtentwicklung. Die Aufgabenstellung zielt auf mittelzentrale Versorgungsfunktionen für die eigene Wohnbevölkerung und für den Mittelbereich, der Fokus liegt dabei auf dem Erhalt eines attraktiven Lebensumfeldes. Dies impliziert, dass Döbeln seine Standortpotenziale nutzt, um seine Funktionen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich, insbesondere auch als Handels- und Dienstleistungszentrum, zu sichern und zu entwickeln.

Die Wahrung und Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Döbeln im regionalen Standortwettbewerb der zentralen Orte ist eng mit der Entwicklung individueller und attraktiver Zentren verbunden, bei gleichzeitiger Sicherung umfassender Versorgungsfunktionen für die örtliche und regionale Bevölkerung im Mittelbereich.

Der Einzelhandelsstandort Döbeln nimmt bereits veritable Versorgungsfunktionen für Döbeln selbst und die Gemeinden und Städte im Mittelbereich wahr. Zukünftig können idealerweise zusätzliche Potenziale durch Touristen und Besucher des neuen Freizeitparks Karls auch stärker auf die Döbelner Innenstadt gelenkt werden. Mit der Eröffnung einer Karls-Filiale am Obermarkt wurde hier ein erster Schritt getan. Gleichzeitig ist die stärkere Wahrnehmung der mittelzentralen Funktion auch infolge der örtlichen und regionalen demographischen Entwicklung geboten, um attraktive sowie wirtschaftlich tragfähige Versorgungsstrukturen zu erhalten. Vor diesem Hintergrund sind Stadtentwicklung und Einzelhandelsentwicklung eng zusammenzuführen.

Die Stadt Döbeln erzielt ihre regionale Ausstrahlung bisher 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 sowie 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 nahversorgung- 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.

## 6.2. Entwicklungstrends im Einzelhandel und deren Einfluss in der Stadt Döbeln

### 6.2.1. Veränderungen der Betriebsformen und Verkaufsflächenanforderungen

#### Entwicklungen auf Angebotsseite

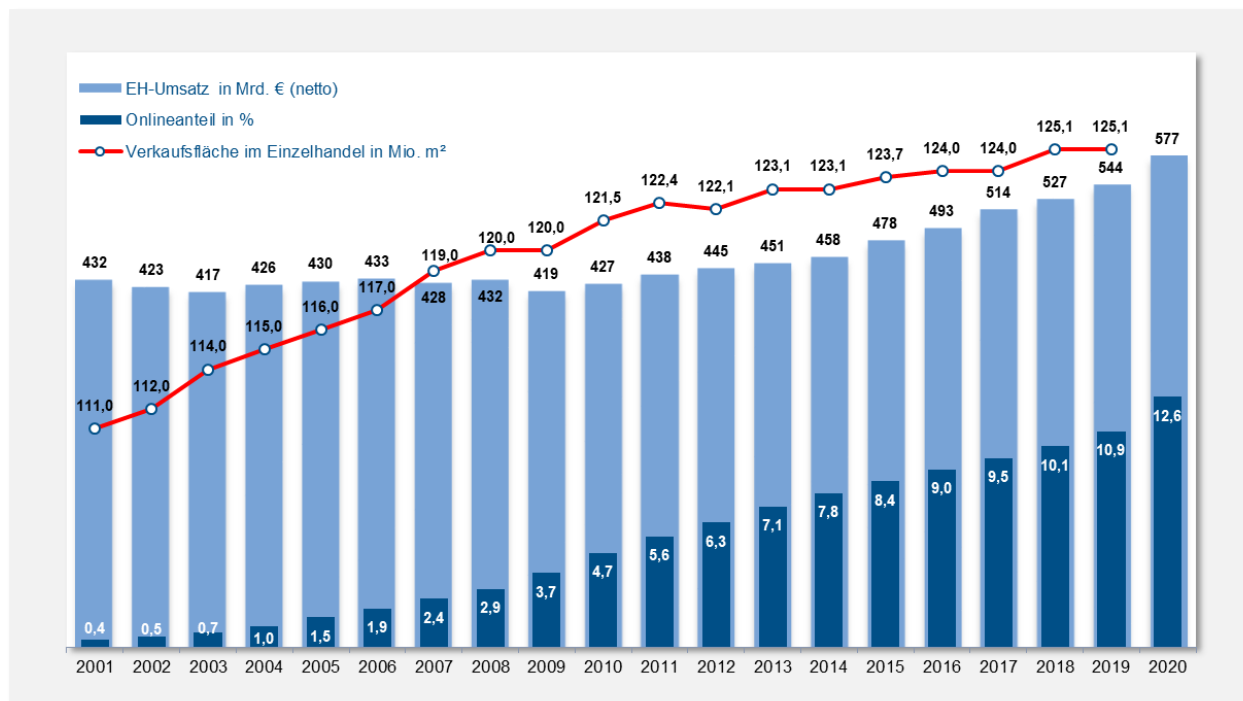
In den letzten Jahren zeigt sich in Deutschland eine weitgehend stabile Konjunktur, von der auch der Einzelhandel profitieren kann. Durch kontinuierliche **Umsatzsteigerungen** der letzten Jahre wird für das Jahr 2020 ein Umsatz von 577 Mrd. € ausgewiesen, was einem absoluten Höchstwert entspricht.

Demgegenüber sieht sich der Einzelhandel mit der immer größer werdenden **Konkurrenz des Onlinehandels** konfrontiert. So ist das Umsatzwachstum der letzten Jahre auch auf ein stetiges Wachstum des Onlinehandels zurückzuführen, welcher im Jahr 2020 bereits einen Marktanteil von 12,6% erreicht hat. Die hohe Steigerung gegenüber dem Vorjahresniveau ist auf pandemiebedingte Sondereffekte (COVID-19-Pandemie) mit vorübergehender Schließung des stationären Einzelhandels und damit verbundener Ausweitung des Onlinehandels zurückzuführen.

Bemerkenswert ist der Anstieg der **gesamten Verkaufsfläche** im Einzelhandel um mehr als 10% im Zeitraum zwischen 2001 und 2010, wohingegen die gesamten Einzelhandelsumsätze im gleichen Zeitraum nahezu stagnierten. Seit 2010 findet jedoch nur noch ein geringfügiges Flächenwachstum statt, indessen weisen die Einzelhandelsumsätze in diesem Zeitraum die höchsten Wachstumsraten auf.

Nachfolgende Abbildung stellt die Entwicklungen zusammenfassend dar.

**Abbildung 13: Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung im Einzelhandel und Onlineanteil**



Quelle: Eigene Darstellung nach HDE Online-Monitor 2021, HDE Zahlenspiegel 2020

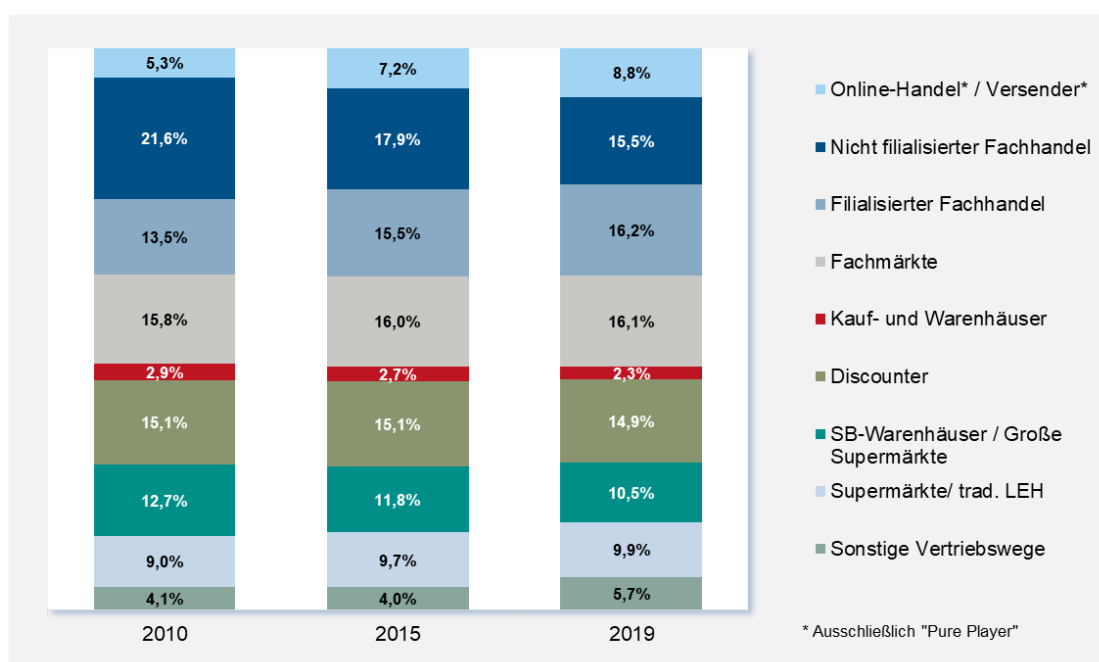
Der Verkaufsflächenzuwachs der letzten Jahre ist wesentlich durch die gesamtdeutsche Expansion von Großbetriebsformen wie Lebensmittelmärkten, Nonfood-Fachmärkten und auch Shopping-Centern gekennzeichnet. Die Konzepte dieser Vertriebsformen benötigen dabei durch den technologischen und organisatorischen Wandel, die erhöhten Anforderungen an Präsentations- und Laufflächen oder neue Ladenbaukon-

zepte größere Flächen. Die Verkaufsflächenexpansion des Einzelhandels vollzog sich in den vergangenen Jahren größtenteils außerhalb der gewachsenen bzw. traditionellen Geschäftslagen. Insbesondere auf Grund des starken Wachstums von flächenintensiven Fachmärkten und Lebensmittelmärkten an dezentralen Standorten bzw. in Solitärlagen haben Innenstadt- und Nahversorgungslagen sowie Ortsteilzentren Bedeutungsverluste hinnehmen müssen. Die 1A-Lagen der Großstädte zeigten sich in den letzten Jahren stabil bzw. haben in ihrer Bedeutung dazu gewonnen.

Der bereits seit langem andauernde Strukturwandel im deutschen Einzelhandel vollzieht sich dabei insbesondere zu Lasten inhabergeführter Fachgeschäfte. Demgegenüber konnten filialisierte Einzelhändler sowie Franchisekonzepte und discountorientierte Handelsunternehmen einen Bedeutungszuwachs erzielen.

Die nachstehende Abbildung veranschaulicht die Veränderung der Marktanteile einzelner Betriebsformen. Zu den Verlierern gehören insbesondere die traditionellen bzw. nicht-filialisierten Fachgeschäfte, gefolgt von SB-Warenhäusern und Waren-/ Kaufhäusern. Auf diese Betriebsformen entfallen die höchsten Marktanteilsverluste. Wesentliche Marktanteilszuwächse sind dagegen im Onlinehandel / Versandhandel auszumachen, was auf das Wachstum im Bereich des E-Commerce zurückzuführen ist. Ferner konnten im betrachteten Zeitraum Discounter und Fachmärkte Marktanteile hinzugewinnen. Das Wachstum dieser Vertriebsformen hat sich jedoch in den letzten Jahren abgeschwächt.

**Abbildung 14: Entwicklung der Marktanteile nach Betriebsformen von 2010 bis 2019**



Quelle: Eigene Darstellung nach Hauptverband des deutschen Einzelhandels (HDE): Zahlenspiegel 2020

Neben der Marktanteilsverschiebung bei den Betriebstypen und einem stetigen Anstieg des E-Commerce-Umsatzes ist der deutsche Einzelhandel ferner durch einen fortschreitenden Konzentrationsprozess gekennzeichnet, da sich der Umsatz auf wenige bundesweit agierende Unternehmen konzentriert. Besonders stark ist dieser Trend im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten.

### Entwicklungen auf Nachfrageseite

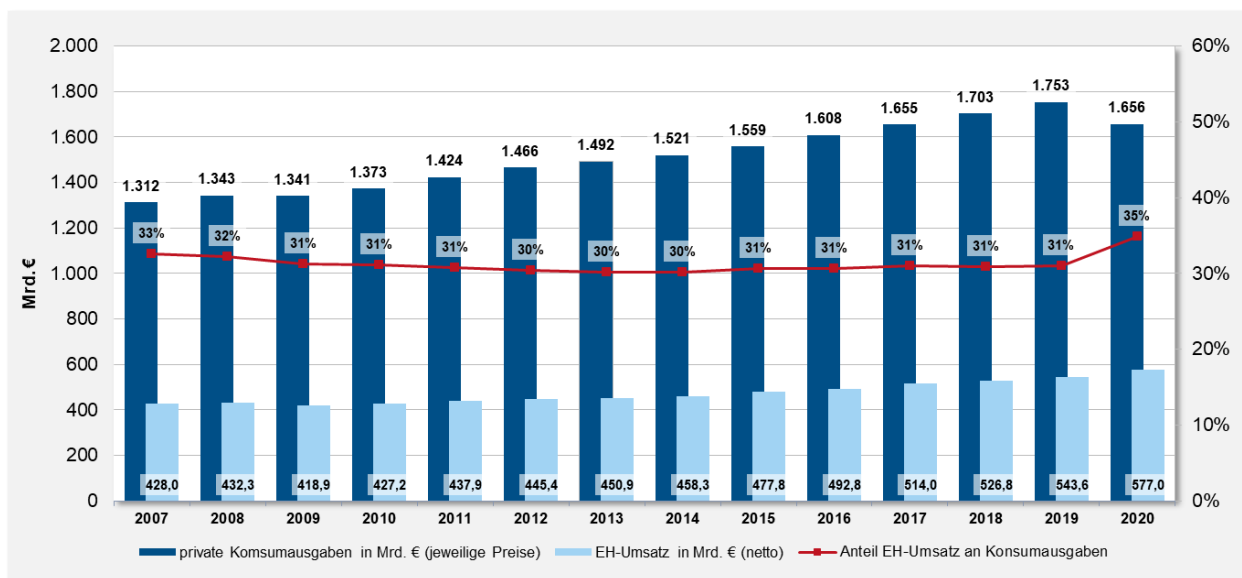
In erster Linie ausschlaggebend für die Umsätze im Einzelhandel sind die privaten Konsumausgaben insgesamt sowie der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben an der Summe der privaten Konsumausgaben. Nachfolgende Abbildung zeigt hierbei die privaten Konsumausgaben in Summe, wobei nahezu durchge-



hend ein Wachstum auf etwa 1.750 Mrd. € im Jahr 2019 zu erkennen ist. Für das Jahr 2020 ergibt sich pandemiebedingt ein Rückgang um fast 100 Mrd. €, vor allem in den Bereichen der Freizeitausgaben und Urlaub.

Die Entwicklung der Einzelhandelsumsätze zeigt eine, abgesehen vom Jahr 2008 auf 2009, kontinuierliche Steigerung auf 577 Mrd. € im Jahr 2020. Andererseits ist erkennbar, dass der Anteil der Ausgaben im Einzelhandel an den privaten Konsumausgaben bis 2014 kontinuierlich abnahm, in erster Linie aufgrund von erhöhten Ausgaben für Freizeitaktivitäten und Urlaub sowie steigenden Kosten für Wohnen und die private Altersvorsorge. Seit 2014 ist jedoch wieder ein leichtes Wachstum des Einzelhandelsanteils zu verzeichnen. Insbesondere im Jahr 2020 stieg der Einzelhandelsanteil stark gegenüber den Vorjahren, zurückzuführen auf große Umsatzsteigerungen im Lebensmitteleinzelhandel und im E-Commerce aufgrund der COVID-19-Pandemie.

**Abbildung 15: Private Konsumausgaben, Ausgaben im Einzelhandel sowie deren Anteil**



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Bundesamt 2021, Statista Hamburg 2021 / Bearbeitung: BBE Handelsberatung

Insgesamt unterliegt der Einzelhandel verschiedenen Trends, welche vorwiegend aus veränderten Konsumansprüchen sowie Kundenverhalten resultieren. Für den stationären Einzelhandel führt dies zu einer notwendigen ständigen Anpassung der Konzepte, vor allem um sich gegenüber dem wachsenden Einfluss des E-Commerce zu profilieren („Handel ist Wandel“). Beispiele dafür sind die Anpassung an die in Metropolen relevanter werdende Flächenknappheit. So entstehen in Verdichtungsräumen vermehrt Wohnungen, Arztpraxen sowie Gastronomie über Supermärkten und Discountern (sog. Mixed-Use Immobilien). Betreiber von Lebensmittelmärkten reagieren auf begrenzte Flächenverfügbarkeit in Großstädten mit Kleinflächenkonzepten (z. B. REWE City, EDEKA Xpress), um die Distanz zwischen Einkaufsstätte und Kunden zu verringern. Entsprechende Konzepte bieten zudem einen starken Fokus auf Convenience-Produkte, welche vermehrt nachgefragt werden.

Ebenso relevant für die künftige Einzelhandelsentwicklung ist die ansteigende Bedeutung erlebnisorientierter Konzepte. Ausschlaggebender Punkt ist hierbei, dass im Einzelhandel Erlebnisse geboten werden sollen, welche der E-Commerce nicht bieten kann, beispielsweise durch innovative Ladengestaltung. Der Einkauf wird somit immer mehr zur Freizeitgestaltung, zusätzlich gewinnen umfangreiche Serviceangebote an Relevanz, z.B. das Testen der Produkte oder eine umfassende Beratung.

## 6.2.2. Digitalisierung im Einzelhandel

Die Entwicklung des Einzelhandels in Döbeln wird weiterhin durch strukturelle Veränderungen geprägt sein. Denn die Einzelhandelslandschaft in Deutschland steht vor tiefgreifenden Umwälzungen. So wird der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt derzeit im Wesentlichen durch folgende Faktoren bestimmt:

- demographischer Wandel und Wachstum der Großstädte mit dem jeweiligen Umland,
- Verdrängungswettbewerb im stationären Einzelhandel,
- wachsender Wettbewerb durch E- und M-Commerce,<sup>11</sup>
- Sanierungsstau bei vielen Vertriebstypen des gegenwärtigen Bestandes.

Hierbei ist die höchste Dynamik im E-Commerce zu beobachten, dessen Erfolg auf die große Verbreitung von Computer und Smartphone sowie dem barrierefreien Zugang zum Internet basiert.

Durch die rasante Verbreitung von Smartphones wurde der entscheidende Schritt im Online-Handel geebnet, die Integration von stationärem Einzelhandel und Online-Handel durch den Multichannel-Ansatz setzt sich zunehmend durch.

So wird durch den Online-Handel nicht nur stationärer Einzelhandel verdrängt, sondern es werden auch neue Vertriebsmöglichkeiten eröffnet. Dabei verschwimmen die Grenzen von Online- und stationärem Einzelhandel zunehmend. Da der E-Commerce bislang in erster Linie ältere Formen des Versandhandels substituiert hat, wird derzeit deutschlandweit nur ein vergleichsweise geringer Flächenrückgang im Einzelhandel erwartet. So prognostiziert IVG Research bis zum Jahr 2025 einen Flächenrückgang im Einzelhandel um 4% des derzeitigen Bestands. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass dieser bundesdurchschnittliche Gesamtwert starke Schwankungen überdeckt. Während in Ballungsgebieten und Großstädten teilweise noch Flächenzuwächse zu erwarten sind, droht in strukturschwachen Regionen ein Flächenschwund, der deutlich über 4% des derzeitigen Bestands liegen dürfte.<sup>12</sup>

Investoren, und damit auch die Kommunen, müssen sich daher in manchen Segmenten tendenziell auf fallende Mieten und kürzere Laufzeiten der Mietverträge einstellen. Auch erhöht sich durch den potenziellen Verlust zahlreicher Ankermieter das Mietausfallrisiko. Zudem wird sich die Polarisierung zwischen guten und weniger guten Objekten und Standorten weiterhin fortsetzen. So ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in Städten mit einem überregionalen Einzugsbereich sowohl in 1-A-Lagen als auch in B- und Nebenlagen positiv entwickeln wird und somit hier ein hohes Investmentpotenzial gegeben ist. Aber schon bei Städten, die nur ein regionales Einzugsgebiet aufweisen, ist nur noch in den 1-A-Lagen ein positives Investmentpotenzial zu erwarten. In den B- und Nebenlagen dieser Städte dürften sich die zukünftige Flächennachfrage und der zusätzliche Flächenbedarf dagegen rückläufig entwickeln. So gehen Handelsnutzer in diesen Städten und in diesen Lagen kaum Kompromisse bzgl. der Grundrissgestaltung, der Objektausstattung und der Miethöhe ein. Für die Stadt Döbeln mit regionalem Einzugsgebiet hat diese Entwicklung umso mehr Gültigkeit.

Im Fazit ist damit zu rechnen, dass sich der innerstädtische Flächenbedarf stärker auf attraktive Verbundstandorte konzentrieren wird. Damit wird ein Flächenbedarf für moderne Betriebskonzepte einhergehen, während zu kleine oder in Randlagen befindliche Einzelhandelsflächen zunehmend Probleme bekommen könnten. Der geschilderte Entwicklungstrend untersetzt nachhaltig die im vorangegangenen Abschnitt dargelegten Handlungserfordernisse zur Weiterentwicklung der Döbelner Innenstadt. Vorrangig muss es gelingen, weitere frequenzstarke Einzelhandelsbetriebe in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich zu integrieren bzw. bestehende Anbieter zu sichern. Gerade Anbieter in Branchen, welche geringe Onlineanteile

<sup>11</sup> M-Commerce: Mobile Commerce ist eine spezielle Ausprägung des elektronischen Handels unter Verwendung mobiler Endgeräte (vor allem Smartphones)

<sup>12</sup> Retail-Logistik Deutschland, Einzelhandelsimmobilienmarkt 2025, IVG Immobilien AG, 2013

le aufweisen, wie bspw. der Lebensmittelbereich, können hierbei zu einem stabilisierenden Faktor für die Innenstadt werden.

In der Betrachtung der Wechselwirkung von stationärem Handel und E-Commerce ist jedoch nicht zwangsläufig zu unterstellen: Online gewinnt, offline verliert – dieser Gedankenansatz prägt in der jüngeren Vergangenheit und Gegenwart die Diskussion über die Zukunft des Handels, beispielhaft für diese These wird die Entwicklung verschiedener Einzelhandelsbranchen angeführt. Tatsächlich erreichen die Marktanteile des E-Commerce bei Fashion & Accessoires bereits ein Viertel des Gesamtmarktes und bei Wohnen & Einrichten rd. 14%. Tendenzen der Konsolidierung des stationären Handels, auch in den vorgenannten Branchen, zeigen jedoch, dass der stationäre Handel keineswegs der Verlierer in diesem Spannungsfeld sein muss. Allerdings muss sich der stationäre Handel auch verändern, d.h. auf traditionelle Stärken (Beratung, Erlebnis) zukünftig wieder besinnen und die Vorteile des Internets für sich nutzen.

Vor diesem Hintergrund sollen folgende Thesen die Wechselwirkung von stationärem Handel und E-Commerce untersetzen:

- **Das Internet spielt auch für den stationären Kauf eine immer größere Rolle**

Der Konsument ist digital. Nach verschiedenen Untersuchungen der vergangenen Jahre nutzen 80% der Verbraucher Suchmaschinen, um lokale Informationen zu finden, insgesamt haben 50% der mobilen Suchanfragen einen lokalen Bezug. 76% der Nutzer besuchen danach ein Unternehmen und 49% tätigen einen Kauf.<sup>13</sup> Daraus ist zu schlussfolgern, dass eine Internetpräsenz des jeweiligen Anbieters einen wesentlichen Beitrag zur Gewinnung von Käufern leisten kann. Die digitale Sichtbarkeit ist die große Herausforderung für den Händler. In der Konsequenz ist das Vorhandensein im Internet, z. B. über regionales Online-Marketing sozusagen die „Pflicht“ als Anbieter online aktiv zu werden, die „Kür“ ist ein darauf abgestelltes zukunftsfähiges Geschäftsmodell.

- **Die Gewinner werden Cross-Channel-Händler sein**

Mit Cross-Channel werden mehrere Kanäle gezielt und integriert bedient und Geschäftsprozesse kanalübergreifend realisiert, darin finden sich die Anforderungen vieler Händler wieder. Es bedeutet, dass der Kunde nicht nur das gleiche Angebot über alle Kanäle hinweg erfährt, sondern er bekommt die Möglichkeit seinen Kaufprozess kanalübergreifend zu gestalten. Er kann sich online informieren und offline kaufen oder umgekehrt. Der Prozess ist integrativ und verfolgt das Ziel der nahtlosen Übergabe vom stationären zum Online-Kanal oder an den Kundenservice. Der Händler kann den Kunden auch animieren, den Kanal zu wechseln, falls entsprechende Kundeninteressen erkennbar sind. Cross-Channel ermöglicht Kundenkontakte in wesentlich breiterer Form und bedeutet damit auch mehr Umsatzchancen. Ein Verzicht auf diese Möglichkeiten schränkt die wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven des Händlers stark ein.

- **Hybride Beratungsansätze werden für den stationären Handel überlebenswichtig**

Smartphones und Tablets ermöglichen neue Formen der Warenpräsentation, der Beratung und können der Kundenansprache völlig neue Impulse verleihen. Sogenannte Digital In-Stores mit Smartphones, Tablets sowie interaktivem Mobiliar bieten den Kunden eine Vielzahl von Vorteilen. Zum einen kann sich der Kunde interaktiv bereits im Geschäft informieren, sofern noch kein Verkäufer zur Beratung verfügbar ist, zum anderen bietet ein interaktives Ausprobieren von Produkten gleichzeitig ein Erlebnis, das auch für Promotionaktionen genutzt werden kann. Über eine Visualisierung können 3D-Animationen, z. B. für die Raumgestaltung, eingesetzt und ein wesentlich größeres Warensortiment abgebildet werden als unmittelbar am Ort vorhanden ist. Die Vorteile für die Händler liegen in

<sup>13</sup> Quellen: deutsche-startups.de 2014, Google Studie 2014, „Zukunft und Potenziale von Location-based Services für den stationären Handel“, HDE 2014, t3n: „Es ist immer noch SEO“: Warum die Panik vor Mobile und Voice Search unbegründet ist, 2018.

einer höheren Kundenverweilbarkeit, der Unterstützung im Beratungsgespräch und einem positiven Einkaufserlebnis mit nachhaltiger Kundenbindung. Ziel muss es sein, dass der Kunde die digitale als gute, persönliche Beratung empfindet. Dies ist aber gerade die Stärke des stationären Handels.

■ **Der Flächenbedarf im stationären Handel wird sich durch Virtualisierung deutlich verändern**

Resultierend aus einer immer stärker segmentierten und individualisierten Kundennachfrage, die mit vertiefenden Sortimentsstrukturen einhergeht, sind in der Vergangenheit in verschiedenen Branchen die Flächen vor allem bei Fachmarktkonzepten stetig gestiegen. Diese Entwicklung wird durch die Möglichkeiten der Virtualisierung deutliche Veränderungen erfahren. Bei zunehmender Sortiments-tiefe und -breite kann durch den Einsatz technischer Möglichkeiten wie Tablets die Produktpräsentation wesentlich flächensparender erfolgen. Insbesondere Zubehör, Nischenprodukte (Waren, die nicht ständig nachgefragt werden) und Variationen können so vielfältiger angeboten werden. Über die Virtualisierung der Warenpräsentation können die Vorteile des stationären Handels (persönlicher Kontakt, Beratung etc.) und der virtuellen Absatzkanäle optimal vereinigt werden. Dies eröffnet vor allem auch innerstädtischen Flächenangeboten wieder größere Chancen.

■ **Der Einsatz innovativer Technologien im stationären Handel wird zur Selbstverständlichkeit**

Mit dem Einsatz innovativer Technologien im Handel bewegt sich der Einzelhändler auf „Augenhöhe“ mit dem Kunden. Es bildet sich eine neue Art von Verkaufsgesprächen heraus, die die Beratungskompetenz in eine neue Qualität führen kann und damit dem Kunden ein echtes Einkaufserlebnis vermittelt.

Im Fazit ist festzuhalten, dass zukünftig im Handel das Denken in On- und / oder Offline nicht mehr zeitgemäß ist, sondern die Verknüpfung zu einem echten 360-Grad-Service führt. Für den Händler steigt die Chance, mittels innovativer Angebotskonzepte den Kunden vor Ort zu binden und Umsätze zu generieren. Gerade der Einzelhandel in Klein- und Mittelstädten kann aufgrund der Möglichkeiten vielfältiger Warenpräsentationen und individueller Beratung die Wettbewerbsnachteile gegenüber der Vielfalt und Anziehungskraft großer Einzelhandelsstandorte eingrenzen. Dieser Herausforderung muss sich auch der Fachhandel in Döbeln stellen.

### 6.3. 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. Nachfrageprognose bis 2030), dass weniger ein quantitativer Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Weiterentwicklung der Angebotssituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung sicherstellen können. Dies bedarf der Konzentration auf eine gezielte Standortstruktur des Einzelhandels, mit dem Erhalt und der Weiterentwicklung der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum.
- **Präferenzierung 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 Einzelhandels-sicht 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 Hauptgeschäftszentrum. Ergänzende Einzelhandelsstandorte sollen eine Größendimen-

sionierung entsprechend ihrer Versorgungsfunktion und ihres Einzugsgebietes aufweisen, den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt in seiner Funktion und Entwicklung jedoch nicht beeinträchtigen.

- **Einbindung der touristischen Potenziale des Freizeitparks Karls Erlebnis-Dorf** – Die überregionale Ausstrahlung und Besucherherkunft des Freizeitparks ist gezielt in eine multifunktionale Vernetzung mit Handel, Gastronomie und touristischen Destinationen im Stadtgebiet Döbeln und in der Region einzubinden.
- **Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf** – Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit (10 Minuten) 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.

## 6.4. 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 unter Berücksichtigung aktueller Planvorhaben.

Grundsätzlich zu unterscheiden ist zwischen den städtebaulich integrierten Versorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche), wohnortintegrierten Nahversorgungslagen 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.<sup>14</sup>
- Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsgebiete 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.

### Nahversorgungslagen:

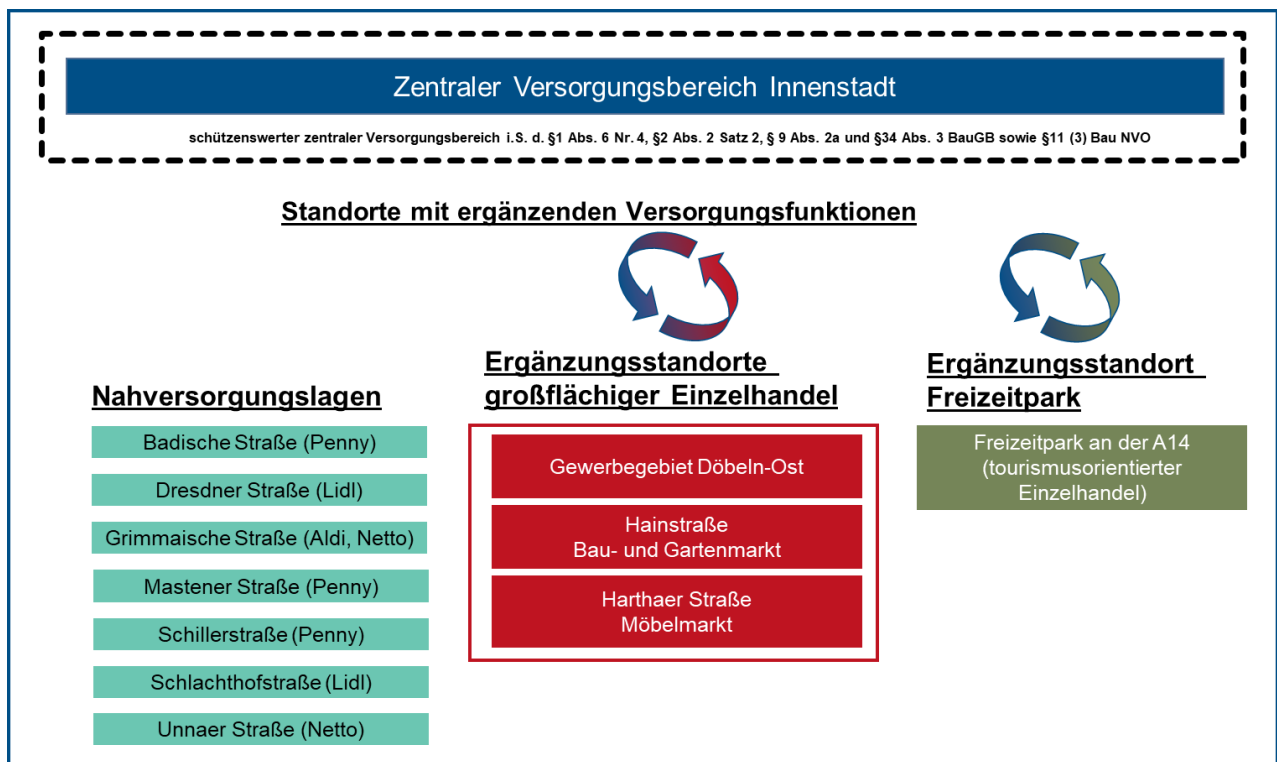
- Nahversorgungslagen zielen auf eine wohnungsnah oder, aus Sicht peripherer Siedlungsgebiete, zumindest gut erreichbare, wohnortnahe Grundversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich ab. Sie erfüllen somit eine ergänzende Versorgungsfunktion zu dem zentralen Versorgungsbereich und dienen der Bereitstellung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung.
- 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 Ortsteiles beitragen. Nahversorgungslagen sind gekennzeichnet durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter), einschließlich angeschlossenen Lebensmittelhandwerk (Bäcker und / oder Fleischer).
- Eine Ergänzung durch Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und / oder Dienstleistungen ist möglich, soweit diese ausschließlich auf die unmittelbare Nahversorgungsfunktion abzielen und die Ausstrahlungskraft des Gesamtstandortes nicht wesentlich erhöhen.
- Nahversorgungslagen sind zunächst keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung, durch eine zusätzliche Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Anbieter und damit einhergehender Funktionsverdichtung ist eine Entwicklung zu einem Nahversorgungszentrum möglich.

<sup>14</sup> Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07)

Mit der Aufnahme der sieben Nahversorgungslagen in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Döbeln wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung 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 (Ortsteile, Wohngebiete).

Folgende Zentren- und Standortgliederung sowie deren Arbeitsteilung wird empfohlen:

**Abbildung 16: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Döbeln**

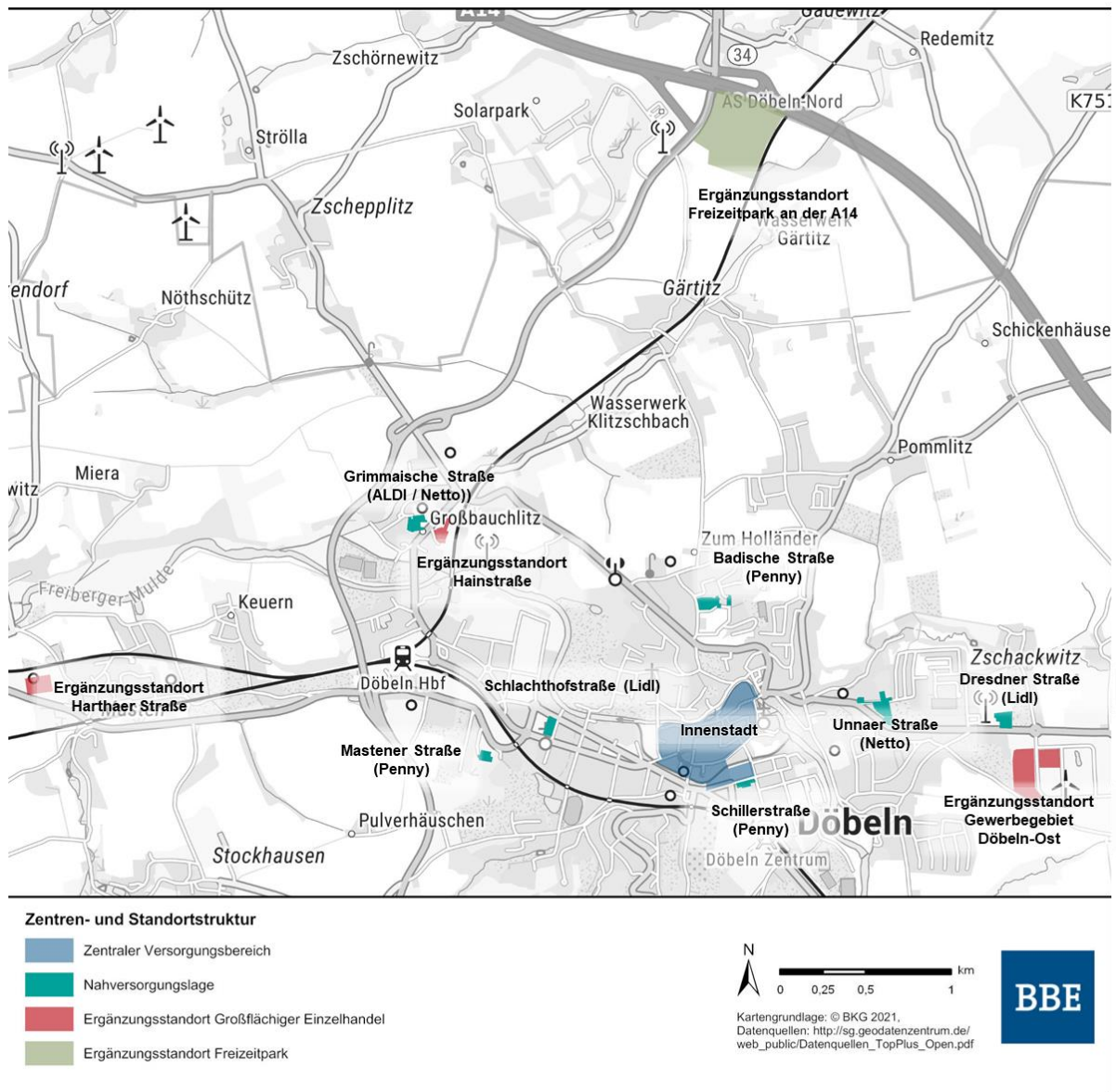


Das Standort- und Zentrenkonzept fokussiert auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum**. Alle weiteren ausgewiesenen Standortstrukturen dienen ergänzenden Versorgungsfunktionen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen den beiden Schwerpunktbereichen **Sicherung der Nahversorgung, Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel und Ergänzungsstandort Freizeitpark**.

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



Karte 5: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Döbeln



Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Im Einzelnen sind der zentrale Versorgungsbereich und die Nahversorgungslagen wie folgt zu definieren:

### Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Döbeln

- 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

### Nahversorgungslagen

- Badische Straße
  - Dresdner Straße
  - Grimmaische Straße
  - Mastener Straße
  - Schillerstraße
  - Schlachthofstraße
  - Unnaer Straße
- grundsätzlich definiert als Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten mit ergänzendem Lebensmittelhandwerk (Bäcker / Fleischer) im Eingangsbereich
  - Anteil der Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente in den Lebensmittelmärkten beträgt nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche
  - Versorgungsfunktion: wohnungsnah oder wohnortnahe Versorgung mit Lebensmittel innerhalb der Stadt- und Ortsteile
  - Verkaufsflächendimensionierung in Abstimmung mit dem eigenständigen Nahversorgungspotenzial
  - Ergänzung durch Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und/oder Dienstleister ist möglich, soweit diese ausschließlich auf die unmittelbare Nahversorgungsfunktion abzielen und die Ausstrahlungskraft des Gesamtstandortes nicht wesentlich erhöhen
  - städtebaulich integrierte Lage ist auch für nicht mobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen

#### 6.4.1. 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 einen 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 auch weiterhin der Einzelhandel mit 108 Anbietern den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

**Abbildung 17: Fotoaufnahmen Innenstadt**

Ladenzeile Obermarkt



Ladenzeile Breitere Straße



Ladenzeile Niedermarkt



City-Kaufhaus, Reno, Rossmann, Breitere Str.



Ladenzeile Bäckerstraße



Edeka

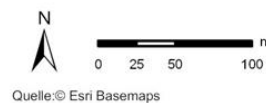
Quelle: Eigene Aufnahmen: Juni 2021

Der nachfolgenden Abbildung 18 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.

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 Große Supermarkt Kaufland zwischen Muldearm und Schillerstraße bildet die südliche Begrenzung. Der westliche Bereich umschließt Teile der Bahnhofstraße und Rosa-Luxemburg-Straße.

Zwischen dem südlichen Standort des Großen Supermarkts an der Schillerstraße und der historischen Altstadt besteht eine intensive Wechselwirkung, der Große Supermarkt fungiert als wichtiger Frequenzbringer für die Innenstadt. Der Standort 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 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt aus. Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 3.900 m<sup>2</sup>, darunter entfallen auf den Verbrauchermarkt maximal 3.500 m<sup>2</sup>. Weiterhin zulässig sind Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im Vorkassenbereich mit maximal 250 m<sup>2</sup> 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 ein Bäcker, Fleischer, Blumenladen und Lottoshop ansässig.

Abbildung 18: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



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 eig-

nen 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 108 Anbietern im Zentralen Versorgungsbereich stellt der Obermarkt gemeinsam mit dem Niedermarkt mit zusammen 39 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 NKD-Textilmarkt, das Kinderbekleidungsgeschäft Ernsting's Family und mit Faustmann Jeans & Fashion drei bedeutende Anbieter der Innenstadt. Mit dem neu angesiedelten Fachgeschäft von Karls gibt es einen weiteren Magnetbetrieb am Obermarkt.

Die Bäckerstraße verfügt über 15 Geschäfte, dazu gehört auch das City-Kaufhaus, der Drogeriemarkt Rossmann (Eingang Breite Straße) und der Schuhfachmarkt Reno, die alle drei zu den Magnetanbietern der Innenstadt zählen. Mit rd. 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche stellt das City-Kaufhaus den flächengrößten Anbieter, eingeschlossen des Schuhanbieters Reno, in der Innenstadt abseits des Großen Supermarkts Kaufland dar. Der Branchenmix wird zu einem gewichtigen Teil vom Bekleidungsassortiment 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 m<sup>2</sup> im Kaufhaus angesiedelt. Das Kaufhaus ist Ankerbetrieb und wichtiger Magnet für die Innenstadt.

Die Ritterstraße schließt direkt an die B175 an und stellt eine wichtige Verkehrsachse der Innenstadt dar. Insgesamt 13 Anbieter haben sich hier ohne zusammenhängenden Anbieterbesatz angesiedelt.

Ein maßgeblicher Einzelhandelsstandort für die Döbelner Innenstadt ist der großflächige Edeka-Standort in der Rudolf-Breitscheid-Straße, welcher sich im westlichen Bereich der Innenstadt befindet. 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 acht Ladengeschäften in der Breite Straße.

Leerstände im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, die potenziell als Einzelhandelsflächen genutzt werden können, sind im geringen Maße zu beobachten und zunächst in Randlagen festzustellen.

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, Breite Straße

**B-Lage** – Fronstraße, Kreuzstraße, 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 Ein-

wohnern 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 bestehende Flächenpotenziale insbesondere in den Hauptgeschäftslagen zu nutzen.

#### 6.4.2. Integrierte Nahversorgungslagen

Nahversorgungslagen dienen im Sinne einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen und / oder wohnortnahen Nahversorgung im Stadtgebiet von Döbeln zur funktionalen Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche. Sie zeichnen sich durch eine wohngebietsintegrierte Lage aus und beschränken sich in ihrer Funktion auf die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Sie übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen und unterscheiden sich diesbezüglich von vorrangig autoorientierten Lebensmittelmärkten.

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 sind definiert als Standorte von Supermärkten oder Lebensmitteldiscountern, deren Angebotskonzept konzentriert sich auf nahversorgungsrelevante Sortimente, d.h. der Anteil nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente beträgt maximal 10%. Ergänzt werden die Lebensmittelmärkte durch Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer) im Eingangsbereich. Eine darüber hinausgehende Ergänzung durch Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und / oder Dienstleistern ist möglich, soweit diese ausschließlich auf die unmittelbare Nahversorgungsfunktion abzielen und die Ausstrahlungskraft des Gesamtstandortes nicht wesentlich erhöhen.

Nahversorgungslagen sind in ihrer Dimensionierung und Ausstattung grundsätzlich auf die spezifischen Nahversorgungsfunktionen und das relevante eigenständige Nahversorgungspotenzial abzustimmen. In diesem Kontext bedürfen Erweiterungen der vorhandenen Nahversorgungslagen stets des Nachweises der städtebaulichen Verträglichkeit (Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche, vorrangige Orientierung auf eigenständige Nahversorgungsfunktion).

In der Stadt Döbeln übernehmen die folgenden sieben Standorte die Funktion einer Nahversorgungslage:

##### **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.

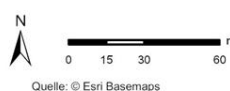
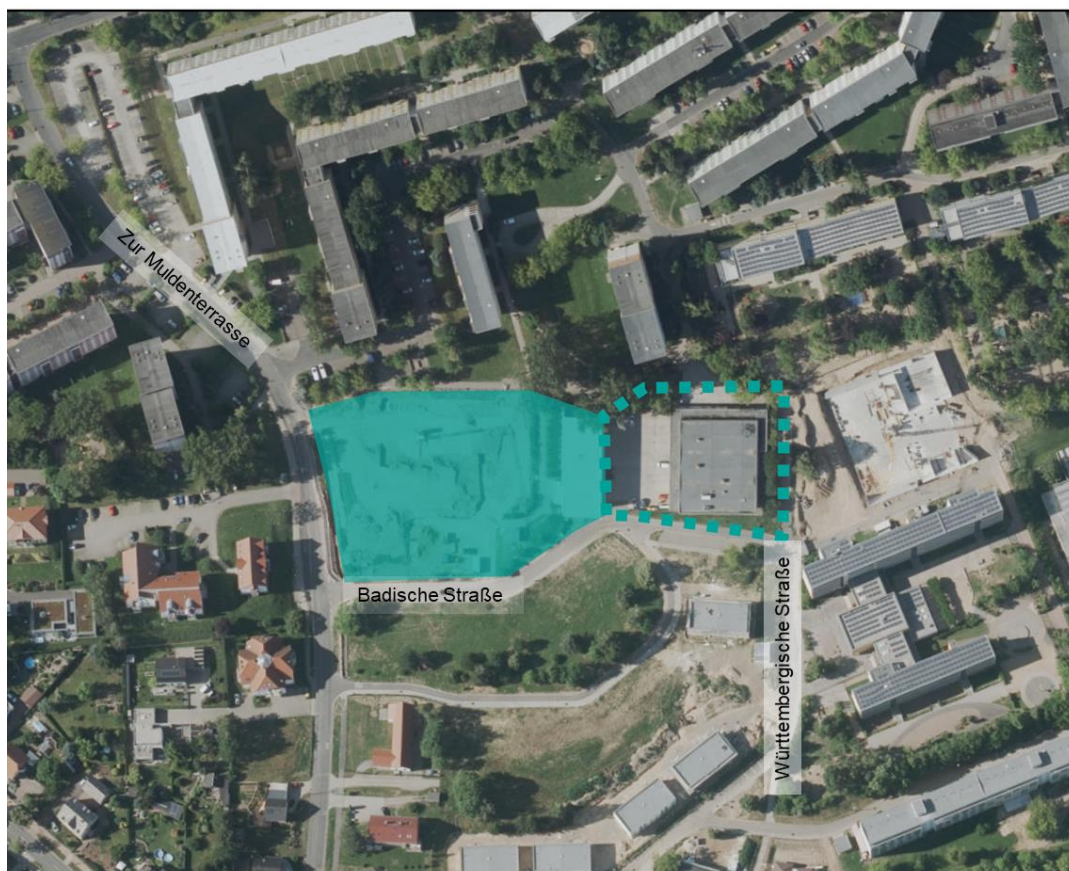
Die Badische Straße liegt am südlichen Rand des Wohngebietes Döbeln-Nord, angebunden über die Straße „Zur Muldenterrasse“, welche in ihrem südlichen Verlauf auf die B175 einmündet. Die Badische Straße weist keinen Durchgangsverkehr auf, die Nahversorgungslage bedarf somit einer hohen Zielkundenorientierung. Nur bedingt kann vom Umfeld partizipiert werden.

Die Nahversorgungslage umfasste ehemals einen sanierungsbedürftigen Lebensmittelmarkt von nah&frisch, welcher westlich durch einen modernen Penny-Lebensmitteldiscounter mit integriertem Lebensmittelhandwerk ersetzt wurde. Im zweiten Gebäude sind Friseur, Sparkasse und eine Zahnarztpraxis ansässig. Die frühere Immobilie von nah&frisch steht aktuell leer.

Mit ca. 3.370 Einwohnern in einem fußläufigen Umfeld bietet es ein gutes Nachfragepotenzial, zusätzlich kann eine leistungsfähige Nahversorgungslage den nordöstlich angrenzenden Ortsteil Pommlitz ansprechen.

Die Eigenständigkeit einer Nahversorgungslage in der Badischen Straße in Verbindung mit dem verfügbaren Potenzial der ehemaligen Immobilie von nah&frisch 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.



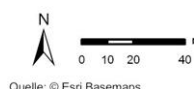
**Abbildung 19: Abgrenzung Nahversorgungslage Badische Straße**

Für die Neuentwicklung einer Nahversorgungslage Badische Straße bzw. deren Weiterentwicklung zu einem Nahversorgungszentrum kommt ausgehend vom aktuellen Standort eine Erweiterung in Richtung ehemaliger Immobilie von nah&frisch (ausgewiesene Potenzialfläche) in Frage.

### **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.

Kernanbieter ist ein Lebensmitteldiscounter (LIDL) mit Bäcker im Eingangsbereich, weiterer Einzelhandel ist in einem gegenüberliegenden Gebäudekomplex ansässig. Dazu gehören ein Fleischer und ein Getränkemarkt.

**Abbildung 20: Abgrenzung Nahversorgungslage Dresdner Straße**

Quelle: © Esri Basemaps

BBE

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 Jysk und auf dem zwischenliegenden Areal mehrere Kfz-Dienstleister (pit stop, 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. 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 standort-spezifische Nahversorgungspotenzial. Der Standort mit einem Lebensmittelmarkt verknüpft eine fußläufige, wohnungnahe 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 Geschosswohnungsbau 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 Nahversorgungsstrukturen. Die gute Erreichbarkeit der Nahversorgungslage an der Verkehrsachse Dresdner Straße sichert somit die Funktionsübernahme einer wohnortnahen Grundversorgung für diese Ortsteile.

Mit ca. 2.020 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 existiert für diesen Standort der Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 1c Döbeln Ost "Dresdner Straße - Nord". In diesem sind in Teilbereich 1 (Gebäude Lebensmittelmarkt) Einzelhandelsbetriebe und Läden in einem Gesamtvolumen von maximal 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß der "Döbelner Liste" zulässig. Darüber hinaus sind in Teilbereich 1 zentrenrelevanten Sortimente gemäß der "Döbelner Liste" in einem Gesamtvolumen von maximal 90 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich. Die gegenüberliegende Immobilie mit dem Getränkemarkt der Nahversorgungslage ist dem Teilbereich 2 zugeordnet. In dieser sind zentren- und nahversorgungsrelevante Betriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 310 m<sup>2</sup> zulässig.

### **Nahversorgungslage Grimmaische Straße (potenzielles Nahversorgungszentrum)**

An der Grimmaischen Straße, im nordwestlichen Ortsteil Bauchlitz befinden sich aktuell zwei Lebensmittelmärkte von ALDI und Netto Marken-Discount.

Die Grimmaische Straße fungiert in diesem Abschnitt als wichtige regionale Verkehrsanbindung der Stadt Döbeln, sie gehört zum innerörtlichen Verlauf der Bundesstraße B175 und in Verbindung mit der B169 führt sie in ca. 3,5 km Entfernung zur Anschlussstelle Döbeln-Nord der BAB14.

Die Nahversorgungslage befindet 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 kann auch die Nahversorgungslage partizipieren.

Insgesamt verknüpft auch diese Nahversorgungslage 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. Zschepplitz).

Mit einem Bevölkerungspotenzial von lediglich ca. 2.000 Einwohnern innerhalb der Döbelner Ortsteile spricht die Nahversorgungslage einen begrenzten Nahversorgungsbereich an. Auf den fußläufigen 10-Minuten-Radius entfallen rd. 700 Einwohner.

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

Die Abgrenzung bezieht sich auf die Standort der beiden Lebensmittelmärkte.

**Abbildung 21: Abgrenzung Nahversorgungslage Grimmatische Straße**

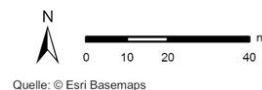
Der Standort verfügt über eindeutig eigenständige Versorgungsfunktionen im nordwestlichen Stadtgebiet, perspektivisch können diese aber auch aus einer Standortagglomeration eines Lebensmittelmarktes mit ergänzenden, nahversorgungsrelevanten Anbietern erschlossen werden. In diesem Kontext ist die Weiterentwicklung zu einem Nahversorgungszentrum eine städtebaulich anzustrebende Entwicklungsalternative.

### **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, da im fußläufigen Umfeld 1.100 Einwohner leben.

Die Nahversorgungslage besteht aus einem zweigeschossigen Geschäftsgebäude in Hanglage (Obergeschoss vom rückseitigen Parkplatz ebenerdig zu erreichen). Im Obergeschoss befindet sich ein Lebensmittel-discounter Penny, als ergänzende Anbieter sind ein Bäcker und Fleischer ansässig. 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.

**Abbildung 22: Abgrenzung Nahversorgungslage Mastener Straße**

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.

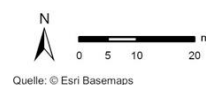
Mittelfristiges Ziel liegt im Erhalt und in der qualitativen Aufwertung des Standortes zur besseren Erschließung der eigenständigen Nahversorgungsfunktionen. Die verfügbaren Flächenpotenziale innerhalb des Gebäudekomplexes können stärker für die Nahversorgung genutzt werden, eine darüber hinausgehende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

### Nahversorgungslage Schillerstraße

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

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

### Abbildung 23: Abgrenzung Nahversorgungslage Schillerstraße



Die Nachbarschaftslage zum Großen Supermarkt 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 den sich südlich anschließenden Stadtgebieten. So ist die Nahversorgungslage Schillerstraße auch für über die Geversbergstraße 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 Großen Supermarkt Kaufland.

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

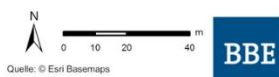
### Nahversorgungslage Schlachthofstraße

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. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Weiterhin vertreten ist ein Getränkemarkt (Sachsenland-Trinkparadies).

### Abbildung 24: 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 ansässig. 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 Barriere Wirkung 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 Geschosswohnungsbau aufweist. Auch Wohngebiete südwestlich der Bahnstrecke im Umfeld Waldheimer Straße und Bärenentalstraße 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. 2.020 Einwohnern im fußläufigen Nahbereich erschließt die Schlachthofstraße ein eher unterdurchschnittliches Potenzial für Nahversorgungsstandorte innerhalb der Stadt Döbeln. 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. 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.

Zum Schutz der Magnetanbieter der Innenstadt wurde der Bebauungsplan Nr. 11 „Burgstraße – West“ aufgestellt. Demnach sind in Teilbereich 1 (Gebäude LIDL-Markt) „Einzelhandelsbetriebe und Läden in einem Gesamtumfang von maximal 1.050 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß der "Döbelner Liste" zulässig.“ [...] Zentrenrelevante Sortimente gemäß der "Döbelner Liste" sind in einem Gesamtumfang von maximal 90 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig“. Für den Teilbereich 2 (Gebäude Getränkemarkt) sind Einzelhandelsbetriebe und Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der "Döbelner Liste" in einem Gesamtumfang von maximal 180 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.“<sup>15</sup>

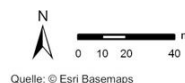
### **Nahversorgungslage Unnaer Straße (potenzielles Nahversorgungszentrum)**

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.

<sup>15</sup> Stadt Döbeln (2015): Bebauungsplan Nr. 11 „Burgstraße – West“



**Abbildung 25: Abgrenzung Nahversorgungslage Unnaer Straße**

Kernanbieter ist ein Netto-Marken-Discount einschließlich Bäckerfiliale. Vorgelagert an der Unnaer Straße befindet sich ein Gebäudekomplex mit verschiedenem Dienstleistern. 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. 3.350 Einwohnern ist ein hohes fußläufiges Einwohnerpotenzial vorhanden. Der aktuelle Anbieterbesatz in der Nahversorgungslage schöpft die Potenziale nicht aus.

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 Nahversor-

gungszentrum. Einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes sind durch den Grundstückszuschnitt Grenzen gesetzt, die einbezogenen Potenzialflächen können mittel- bis langfristig aber durch nahversorgungsrelevante Ergänzungsanbieter genutzt werden.

### 6.4.3. Einbindung und Entwicklung der Ergänzungsstandorte

Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels übernehmen grundsätzlich Versorgungsfunktionen, die in zentralen Versorgungsbereichen nicht umsetzbar sind oder gemeinsam mit den zentralen Versorgungsbereichen zu einer umfassenden Stärkung des Einzelhandelsstandortes Döbeln beitragen. Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen an dezentralen Ergänzungsstandorten erfolgt grundsätzlich über Festsetzungen in Bebauungsplänen.

In die Standortstruktur der Stadt Döbeln werden zukünftig vier Ergänzungsstandorte mit definierter Funktionszuweisung eingebunden

- Gewerbegebiet Döbeln-Ost - Einzelhandelsagglomeration mit zentren- & nichtzentrenrelevanten Fachmärkten,
- Hainstraße - Bau- und Gartenmarkt,
- Harthaer Straße – Möbelmarkt
- Freizeitpark an der A14 (tourismusorientierter Einzelhandel)

Nachfolgend werden die vier Ergänzungsstandorte hinsichtlich Standortlage und deren Funktionseinbindung skizziert.

#### **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 39% der Döbelner Einzelhandelsflächen und bindet mit 30% einen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (35%) nur leicht geringeren 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, 2x Mobilfunk-Shops, Jeansanbieter, Optiker) einschließt.

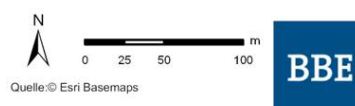
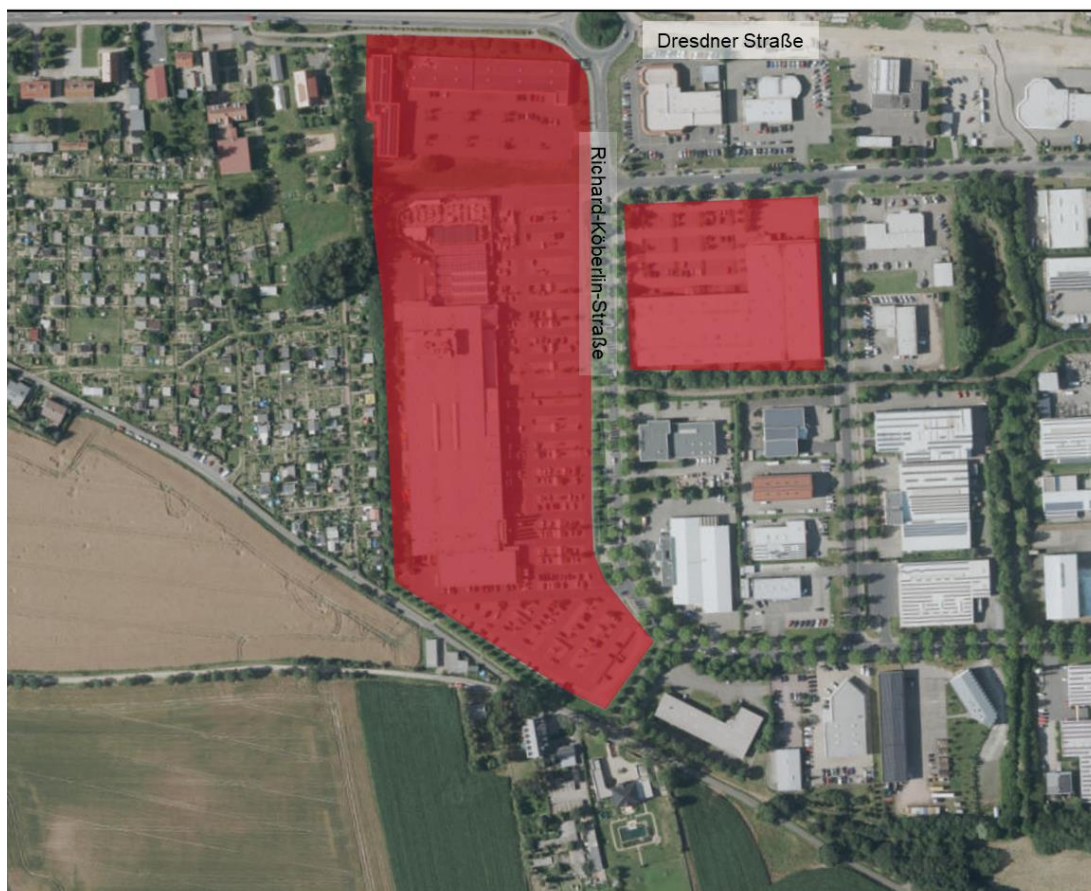
Das SB-Warenhaus verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 6.300 m<sup>2</sup> (zzgl. kleinteilige Anbieter), der toom Bau- und Gartenmarkt über eine gewichtete Gesamtverkaufsfläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> und ungewichtete Verkaufsfläche von ca. 8.700 m<sup>2</sup>.

Unmittelbar an der Zufahrt zum Gewerbegebiet Döbeln-Ost ist ein Kress-Modemarkt mit ca. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ansässig. Er bietet ein breites Bekleidungsangebot, welches als Shop-in-Shop-System bekannte Markenanbieter einschließt.

Westlich des Baumarktes sind in baulicher Einheit der Fachmarkt „Hammer“ und ein Möbelmarkt „SB-Möbel-Boss“ ansässig. Zusammen bieten diese Anbieter Einrichtungsbedarf auf ca. 5.500 m<sup>2</sup> 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.

**Abbildung 26: Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel – Gewerbegebiet Döbeln-Ost**

Im Fokus 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 SO<sup>1</sup> und SO<sup>2</sup>. Für diese Sondergebiete werden warengruppenspezifische Verkaufsflächenobergrenzen definiert. Der aktuelle Besatz 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, einer im besten Fall nur leicht positiven Nachfrageentwicklung 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 SO<sup>1</sup> und SO<sup>2</sup> und ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet für den Gebäudekomplex des Elektro-Fachmarktes (vgl. Abbildung 26),
- zulässig im SO<sup>1</sup> sind:
  1. SB-Warenhaus mit Getränkemarkt und ergänzendem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz mit einer Gesamtverkaufsfläche von 6.800 m<sup>2</sup>. Auf das SB-Warenhaus (inkl. Getränkemarkt) entfällt eine maximale Verkaufsfläche von 6.300 m<sup>2</sup>, darunter 4.500 m<sup>2</sup> für Food-Sortimente (inkl. Drogerie/Parfümerie),
  2. Bau- und Gartenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 8.700 m<sup>2</sup>, darunter 1.800 m<sup>2</sup> Freiverkaufsflächen (ohne Überdachung), zentrenrelevante Sortimente sind mit zusammen maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig und je Einzelsortiment wird die Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> begrenzt (vgl. Handlungsschwerpunkt 5),
  3. Fachmarkt für Bekleidung mit maximal 1.650 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> begrenzt wird (vgl. Handlungsschwerpunkt 5),
- zulässig sind im SO<sup>2</sup>:
 

Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment, zentrenrelevante Randsortimente sind mit zusammen maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig und je Einzelsortiment wird die Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
  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 befindet sich die Nahversorgungslage Grimmaische Straße.

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

Für diesen Standort liegen bisher keine planungsrechtlichen Regelungen vor, gemäß den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. Handlungsschwerpunkt 6 im Abschnitt 7.4) ist eine planungs-

rechtliche Absicherung erforderlich. Festzusetzen ist die Betriebsform eines Bau- und Gartenmarktes, die zentrenrelevanten Randsortimente sind gemäß Handlungsschwerpunkt 5 zu begrenzen.

**Abbildung 27: Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel – Hainstraße**



### Ergänzungsstandort Harthaer Straße

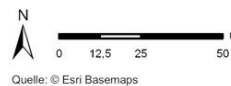
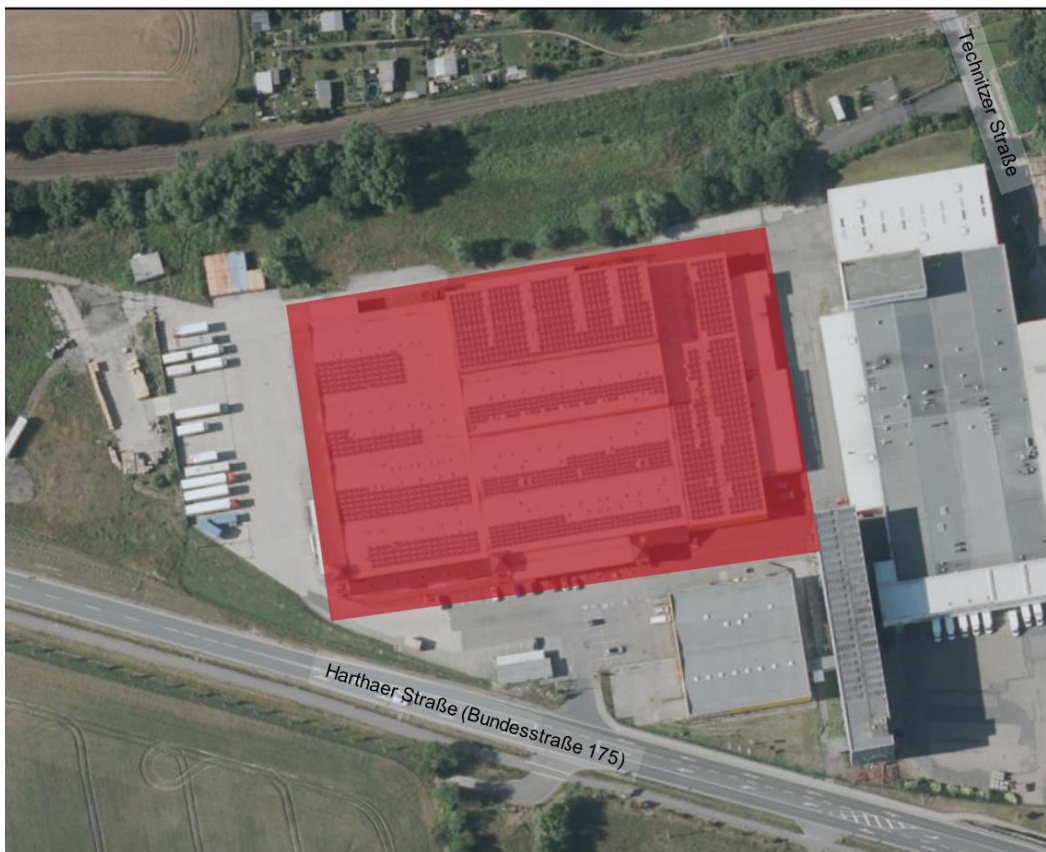
Der Ergänzungsstandort liegt an der Harthaer Straße im westlichen Ortsteil Keuern, unmittelbar an der westlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Döbeln. Die Harthaer Straße entspricht in diesem Bereich dem westlichen Verlauf der Bundesstraße B175. Diese kreuzt in ca. 2 km Entfernung östlich des Ergänzungsstandortes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

Der ehemalige Industriestandort wird derzeit als Möbelmarkt mit rd. 3.700 m<sup>2</sup> genutzt und 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 (abgeleitet aus aktuellem Bestandsschutz).
- Zulässig ist ein Möbelmarkt mit einer aktuellen Verkaufsfläche von 3.700 m<sup>2</sup>.
- Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Döbelner Sortimentsliste sind auf maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt.

**Abbildung 28: Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel – Harthaer Straße**



### Ergänzungsstandort Freizeitpark an der A14 (tourismusorientierter Einzelhandel)

Die Karls Tourismus GmbH plant in unmittelbarer Nähe zur A14 im Stadtgebiet Döbeln die Ansiedlung eines Karls Erlebnis-Dorfes. Auf der rd. 17 ha großen Fläche soll ein ganzjährig geöffneter Freizeitpark entstehen, die aktuellen Planungen sehen aus Einzelhandelssicht auch eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.500 m<sup>2</sup> vor, die funktional auf die Zentren- und Standortstruktur des Döbeler Einzelhandels abzustimmen sind.

Spezifisch für das Konzept ist die innovative Umsetzung von Attraktionen rund um die Themen Erdbeere und Dorf / Landwirtschaft, die dem Besucher ein besonderes Freizeiterlebnis bereiten.

Der Eintritt in den Karls Erlebnis-Dörfern ist kostenfrei, einzig für einzelne der Attraktionen wird ein Eintrittsgeld erhoben. Das Konzept setzt sich als Freizeitpark insgesamt aus mehreren maßgeblichen Bausteinen zusammen:

- **Attraktionen** (u.a. Riesenrutsche, Schatzhöhle, Mini-GoKart-Bahn, Hüpfkissen)
- **Manufakturen** (handwerklichen Herstellungsprozesse der jeweiligen Produkte wird gezeigt und erlebbar gemacht)
- **Gastronomie** (regionale und vielzählige Produkte aus Eigenproduktion von Karls sind in verschiedene Themenwelten eingebunden)
- **Einzelhandel** (in Manufakturen werden selbsterstellten Produkte und Souvenirs sowie in weiteren Themenshops konzeptionell abgestimmte Eigenmarken und ausgewählte themenbezogene Angebote verkauft)
- **Beherbergung** (200 Betten in einem Hotel mit Mehrbettzimmern ohne eigene Gastronomie)

Der Einzelhandel im geplanten Karls Erlebnis-Dorf in Döbeln ordnet sich den folgenden drei Themenwelten unter:

- **Manufakturen – Schau-Manufakturen** zeigen die handwerklichen Herstellungsprozesse der jeweiligen Produkte, im Vordergrund steht das „Edutainment“, die Produkte werden folglich erlebbar gemacht und vor Ort verkauft. Die Verkaufsflächen der Manufakturen summieren sich auf 1.875 m<sup>2</sup>.
- **Merchandise rund um das Thema Erdbeere** - Die Produkte in dieser Themenwelt sind mit dem Logo der Eigenmarke Karls etikettiert, also gebrandete Produkte mit Karls Wort- und Bild-Marke, die einen Bezug insbesondere zum Thema Erdbeere aufweisen (Produkte mit Karls-Logo, Erdbeeren, Maskottchen Karlchen). Sie umfassen 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- **eigene Designs von Karls** - Die eigens für Karls designten Produkte beschränken sich auf die Themenwelt „Haus, Hof & Garten“ und im Schwerpunkt auf die Sortimente GPK, Haus- und Heimtextilien sowie Gartenartikel. Insgesamt ist eine Verkaufsfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die Einzelhandelsverkaufsflächen innerhalb von Karls Erlebnis-Dorf ordnen sich der Gesamtfläche des Freizeitparks deutlich unter. Diese nehmen in der Wertigkeit des Erlebnisses vor Ort folglich eine nachrangige Stellung ein, der Handel übernimmt nur eine erlebnisseitig ergänzende Funktion, die jedoch eine maßgebliche wirtschaftliche Bedeutung hat.

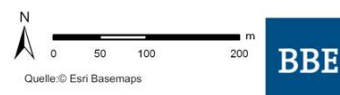
Neben der Erlebnis- und Themenorientierung baut das Sortimentskonzept auf ein ausgeprägtes Eigenmarkenkonzept unter der Bild- und Wort-Marke „Karls“ auf. Die Eigenmarken sind ausschließlich an den Standorten von „Karls Erlebnis-Dorf“ oder im Onlineshop erhältlich, sie grenzen sich folglich von vergleichbaren Produkten im Einzelhandel ab.

In Bezug zur Innenstadt ist davon auszugehen, dass überwiegend von sich ergänzenden touristischen Destinationen ausgegangen werden kann, ohne unmittelbaren Zielgruppenwettbewerb mit einem Freizeitpark. Diese Konstellation bietet jedoch die Chance möglicher Kopplungseffekte durch Ausflüge von Übernachtungsgästen bei Karls, also eine wechselseitige funktionale Ergänzung. Die eigenständige Karls-Filiale in



der Innenstadt am Obermarkt bildet ein verbindendes Element vom Freizeitpark zum zentralen Versorgungsbereich.

**Abbildung 29: Ergänzungsstandort Freizeitpark an der A14 (tourismusorientierter Einzelhandel)**



Mit dem Bebauungsplan „Karls Erlebnis-Dorf“, welcher bereits im Entwurf vorliegt, soll planungsrechtlich abgesichert werden, dass das Konzept auch langfristig touristisch orientiert ausgerichtet ist, damit auch zukünftig negative Auswirkungen auf die Innenstadt von Döbeln ausgeschlossen werden können. Im Entwurf des Bebauungsplanes werden zur Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

*„Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die Art der baulichen Nutzung unter Heranziehung der in §§ 1 - 15 BauNVO typisierten Baugebiete festgesetzt werden. Hiervon wurde vorliegend wie folgt Gebrauch gemacht: (§ 11 Abs. 2 BauNVO)*

*Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kultur, Freizeit, Beherbergung, Gastronomie, Manufakturproduktion und Verkauf - „Karls Erlebnis-Dorf“ sind zulässig:*

- *Ausstellungsgebäude und –flächen*
- *Anlagen und Einrichtungen für das Freizeitvergnügen (Fahrgeschäfte, Spielplätze u. Ä.) von Familien*
- *Schank- und Speisewirtschaften*
- *Präsentation und Verkauf nachstehender Warensortimente auf maximal 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche:*

- *Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten aus Manufakturen*
- *Frischwaren wie Obst, Gemüse, Wurst, Käse und Backwaren*
- *kunstgewerbliche Keramik*
- *Geschenkartikel*
- *Einrichtungsgegenstände (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände*
- *Pflanzen- und Gartenartikel*
- *Souvenirs*
- *Spielwaren*
- *Naturkosmetik*
- *„Merchandise“ (themenbezogene Sortimente zu den Attraktionen z. B. zur Erdbeere)*
- *Handwerksbetriebe und Betriebe der Schauproduktion mit Präsentation und Verkauf der produzierten Waren*
- *Büro und Verwaltungsräume für die im Gebiet ansässigen Unternehmen inkl. Wirtschaftshof*
- *den im SO zulässigen Betrieben dienende Lagerhallen*
- *untergeordnete und dem Freizeitangebot dienende Anlagen für die Haltung von Haus- und Nutztieren (Streichelwiese*
- *u. Ä.) und für das Gelegenheitsreiten*
- *Werbeanlagen*
- *Unterkünfte, die der Beherbergung von Gästen dienen mit insgesamt bis zu 200 Betten*
- *der Beherbergung dienende Stellplätze für PKW*
- *Unterkünfte für die vorübergehende Unterbringung von Mitarbeitern*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Sondergebietsnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind<sup>16</sup>*

<sup>16</sup> Große Kreisstadt Döbeln (Hrsg. 2021): Bebauungsplan Karl Erlebnis-Dorf, Vorentwurf von Mai 2021

## **7. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Döbeln**

### **7.1. 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 von Standorten zur Neuansiedlung und / oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben bildet ein Einzelhandelskonzept eine unentbehrliche Grundlage, sowohl für die städtebauliche Rechtfertigung der jeweiligen Bauleitplanung als auch hinsichtlich der privaten Belange der Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber. Dazu bestimmt das Einzelhandelskonzept neben den Entwicklungszielen vor allem die zentralen Versorgungsbereiche und die anderen städtebaulich sinnvollen Standorte räumlich und funktional und legt eine ortsspezifisch entwickelte Sortimentsliste fest.

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 die in dem Einzelhandelskonzept festgelegten, städtebaulich gewünschten Standorte durch entsprechende Baugebietsfestsetzungen abgesichert bzw. die Zulässigkeit der Nutzungsarten differenziert bestimmt. Dadurch kann dem Ansiedlungsdruck an städtebaulich unerwünschten Standorten durch Verzicht auf Sondergebietsausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte und durch Festsetzungen zum Ausschluss und zur Beschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels konsequent begegnet werden.

Ein besonderes 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 zentrenschädliche 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.

Eine planerische Steuerung kann auch für den nicht großflächigen Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> notwendig sein. Dies gilt vor allem für Anbieter von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Steuerung ist auf die städtebaulichen Zielvorstellungen (insb. Stärkung der zentralen

Versorgungsbereiche und Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur) und auf die festgelegten Einzelhandelsstandorte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 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. Auch vorhandene Einzelhandelsstandorte sind in die Überplanung einzubeziehen, da diese sich durch Erweiterungen oder nachfolgende Ansiedlungen zu Konkurrenzstandorten entwickeln und dadurch die zentralen Versorgungsbereiche und integrierte Nahversorgungsanlagen 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 Einzelhandelskonzept 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.

## 7.2. Steuerung des kleinflächigen Einzelhandels durch den „Döbelner Nachbarschaftsladen“

Das Einzelhandelskonzept verfolgt das grundlegende Ziel, durch gezielte Steuerung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebote mittels einer städtebaulich begründeten Zentren- und Standortstruktur die drei zu entwickelnden, zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe und wohngebietsintegrierte Grundversorgung zu schützen und weiterzuentwickeln. Gemäß § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB kann „für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Absatz 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.“<sup>17</sup>

Der vollständige Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der ausgewiesenen Zentren- und Standortstruktur kann jedoch in Einzelfunktionen auch der verbrauchernahen Grundversorgung entgegenstehen. Erforderlich ist eine Feingliederung der zu steuernden Einzelhandelsbetriebe. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO<sup>18</sup> besteht die Möglichkeit, einzelne Unterarten von Nutzungen mit planerischen Festsetzungen zu erfassen, falls sich hierfür besondere städtebauliche Gründe ergeben. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.09.2016 liegen besondere städtebauliche Gründe vor, wenn

*„... es spezielle Gründe gerade für die gegenüber Absatz 5 [Anmerkung: § 1 Abs. 5 BauNVO] noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen geben muss [...]. Gegenstand einer solchen Festsetzung können bestimmte Anlagentypen sein. Hiernach kann die Zulässigkeit auch nach der Größe der Anlagen, wie etwa der Verkaufs- oder der Geschossfläche von Handelsbetrieben, unterschiedlich geregelt werden. Den Anforderungen des § 1 Abs. 9 BauNVO entspricht eine solche Planung allerdings nur, wenn durch die Größenangabe bestimmte Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen zutreffend gekennzeichnet werden.[...] Vielmehr muss die Gemeinde darlegen, warum Betriebe unter bzw. über den von ihr festgesetzten Größen generell oder doch jedenfalls unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse einem bestimmten Anlagentyp entsprechen. [...] Die Planungsfreiheit der Gemeinden ist dadurch begrenzt, dass sich die Differenzierungen auf bestimmte Anlagentypen beziehen müssen, die es in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt“<sup>19</sup>*

Ein derartiger Anlagentyp kann ein ortsspezifischer Nachbarschaftsladen, im vorliegenden Fall der **Döbelner Nachbarschaftsladen**, sein.

Ziel einer eigenständigen Steuerung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit des Döbelner Nachbarschaftsladens ist deren ergänzende Funktion einer verbrauchernahen Grundversorgung im Wohnumfeld, im Gegensatz zur Steuerung strukturprägender Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und gesamtstädtischer Ausstrahlung, welche letztlich gezielt zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche gelenkt werden sollen.

Größendimensionierung und Versorgungsfunktion des Döbelner Nachbarschaftsladens bedingen sich gegenseitig und sind in dieser Wechselwirkung ein typisches Charakteristika als ortsspezifischer Anlagentyp. Die kleinteiligen Fachgeschäfte unterstützen jeweils in Teilbereichen eine wohnungsnahe Grundversorgung, tatsächlich nur auf das unmittelbare Wohnumfeld ausgerichtet.<sup>20</sup> Ihre Größendimensionierung ordnet sich

<sup>17</sup> vgl. BauGB § 9 Abs. 2a

<sup>18</sup> vgl. BauNVO § 1 Abs. 5 und Abs. 9

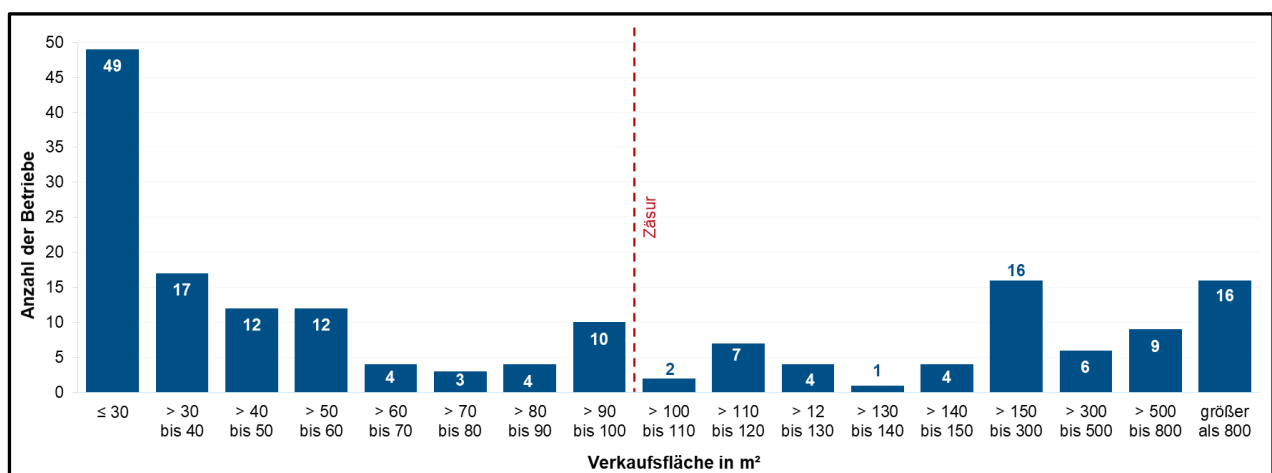
<sup>19</sup> vgl. Urteil Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Aktenzeichen 2K 113/14, vom 21.09.2016

<sup>20</sup> Beispiele sind u.a.: Bäcker oder Fleischer im Wohngebiet, Apotheke im Ärztehaus, aber auch Textil- oder Schuhfachgeschäfte mit höherer Sortimentsbreite bei geringerer Sortimentstiefe

sowohl in die gesamtstädtischen Angebotsstrukturen ein, spiegelt sich aber auch in der begrenzten Flächenstruktur der häufigen Geschäftsunterlagerungen in Wohn- und Geschäftshäusern wider.

Die deutliche Mehrzahl der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet Döbeln erweist sich als eher kleinstrukturierte Fachgeschäfte, eine deutliche Trennlinie zeichnet sich bei einer Größendimensionierung von 100 m<sup>2</sup> ab. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von unter 100 m<sup>2</sup> sind als tatsächlich überwiegend und flächendeckend existierende Betriebe einzuschätzen. Diese Betriebe finden sich gesamtstädtisch sowohl in der angestrebten Zentren- und Standortstruktur als auch an den sonstigen Standorten. Insgesamt 101 Anbieter bzw. 57% aller Einzelhandelsbetriebe sind dieser Größendimensionierung zuzuordnen (vgl. Abbildung auf der nächsten Seite).

**Abbildung 30: Ableitung der Verkaufsflächendimensionierung der Döbeler Nachbarschaftsläden aus der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur**



Diese überwiegende Präsenz gilt sowohl für das A- Zentrum als auch für sonstige Standorte, also für vielfältig im Stadtgebiet eingebundene Einzellagen. Von den 108 Geschäften der Innenstadt gehören 63% zu diesen kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben (68 Anbieter). Von den 24 Einzelhandelsbetrieben an sonstigen Standorten gehören 58% zu diesem Betriebstyp.

Diese Verteilung ist ein wichtiges Indiz für die gesamtstädtische Verteilung kleinstrukturierter Einzelhandelsbetriebe. Lediglich an den Ergänzungsstandorten und Nahversorgungslagen ist deren Präsenz erwartungsgemäß geringer.

Lediglich 43% aller Einzelhandelsbetriebe (75 Einzelhandelsbetriebe zum Stand Juni 2021) in Döbeln verfügen über eine Verkaufsfläche ab 100 m<sup>2</sup>. In der Innenstadt sind es mit 37% weniger Betriebe mit einer Verkaufsfläche über 100 m<sup>2</sup>. Insgesamt sind der im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Zentren- und Standortstruktur (Zentren, Nahversorgungslagen, Ergänzungsstandorte) aber 65 dieser Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche ab 100 m<sup>2</sup> zuzuordnen.

Einzelanbieter ab 100 m<sup>2</sup> können folglich für die Stadt Döbeln bereits als strukturprägende Anbieter fungieren, sind also als attraktive Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche anzusehen.

Wichtig ist in diesem Kontext der Blick auf jene Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, darunter summieren sich insgesamt 53 Einzelhandelsbetriebe bzw. 30% des Döbeler Einzelhandels. Diese struktur- und zugleich zentrenprägenden Betriebe finden sich fast ausschließlich in der angestrebten Zentren- und Standortstruktur. Lediglich 6 derartige Betriebe sind an sonstigen Standorten ansässig.

**Abbildung 31: Ableitung der Verkaufsflächendimensionierung der Döbeler Nachbarschaftsläden aus der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur**

	Betriebe < 100 m <sup>2</sup>		Betriebe ≥ 100 m <sup>2</sup>		davon mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	101	<b>57%</b>	75	<b>43%</b>	53	<b>30%</b>
ZVB Innenstadt	68	<b>63%</b>	40	<b>37%</b>	30	<b>28%</b>
Nahversorgungslagen	11	<b>50%</b>	11	<b>50%</b>	11	<b>50%</b>
Gewerbegebiet Ost	7	<b>37%</b>	12	<b>63%</b>	6	<b>32%</b>
Ergänzungsstandorte Harthaer und Hainstraße	1	<b>33%</b>	2	<b>67%</b>	0	<b>0%</b>
sonstige	14	<b>58%</b>	10	<b>42%</b>	6	<b>25%</b>

Quelle: BBE-Berechnungen auf Basis der Analyse zum Einzelhandelsbesatz

Hier wird also bereits im Bestand eine Tendenz der Angebotsstrukturen von Döbeln sichtbar, die größeren und strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in der spezifischen Stadtstruktur bereits mehrheitlich in die städtebaulich angestrebte Zentren- und Standortstruktur eingebunden. Folglich sollen auch zukünftig strukturprägende Anbieter in ihrer Standortwahl städtebaulich gesteuert werden. Diese Steuerung maßgeblicher nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebote gehört zu den ausdrücklichen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Dagegen ist der kleine Döbeler Nachbarschaftsladen eingebunden in das urbane Leben. In dieser Funktion bietet er ein breites Angebotsprofil mit einem Mix aus vorrangig nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z. B. Kundendienst). Er ist häufig unmittelbar in Wohngebäuden integriert, seine 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 Döbeler Nachbarschaftsladen gehen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus.

Der Döbeler Nachbarschaftsladen ist zusammenfassend wie folgt charakterisiert:

- Gesamtstädtisch anzufinden an städtebaulich integrierten Standorten i. d. R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 100 m<sup>2</sup>, abgestimmt auf die Versorgungsfunktion und die typischen Verkaufsraumstrukturen im Wohnumfeld,
- traditionell als Funktionsunterlagerung in Wohn- und Geschäftshäusern – untersetzt Funktion und Größendimensionierung,
- breites Angebotsprofil mit einem Mix aus vorrangig nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z. B. Schuhreparatur),
- zielt auf eine verbrauchernahe Grundversorgung ab, im Sinne einer erweiterten Grundversorgung auch im mittelfristigen Bedarfsbereich (keine Spezialgeschäfte),
- unterstützt die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld,
- keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Döbeln,
- unterstützt die Abstimmung der städtebaulichen Ziele einer Zentrenentwicklung und der verbrauchernahe Grundversorgung.

### 7.3. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Döbelner Liste“

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten sollte es nach dem vorgeschlagenen Standortkonzept sein, diese vorrangig in die städtebaulich gewünschte Zentren- und Standortstruktur von Döbeln einzubinden, bzw. die ohnehin begrenzten Entwicklungschancen der zentralen Versorgungsbereiche nicht durch weitergehende Entwicklungen an Ergänzungs- bzw. sogar an Streustandorten 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 in innenstädtischen Zentren führen kann.

Die Einstufung als „zentrenrelevantes Sortiment“ setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einem Hauptgeschäftszentrum oder Ortskern vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in zentralen Versorgungsbereichen von Döbeln angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Zentrumsentwicklung anzusehen sind. Realistische Entwicklungschancen dieser Sortimentsbereiche, die standortspezifisch in der Innenstadt umsetzbar sind, sollen diesem auch vorbehalten bleiben. Dieses Verständnis zentrenrelevanter Sortimente ist speziell für die Zentrenentwicklung in Döbeln existenziell wichtig. Ungeachtet der Entwicklung der Nachfragepotenziale und Bindungschancen ist eine Präferenz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt anzustreben, unabhängig von der Frage, ob das einzelne Sortiment gegenwärtig stärker in der Innenstadt oder an Ergänzungsstandorten vertreten ist. Eine Konzentration künftiger Entwicklungschancen auf die Innenstadt von Döbeln ist die übergeordnete Zielsetzung zur Herausbildung eines lebendigen Stadtkerns.

Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente sind anzusehen:

- 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 zentralen Versorgungsbereichen vertreten sind und für deren Angebotspektrum 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 fußläufigen Nahversorgung ein wichtiges Anliegen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes. Neben der Zuordnung nahversorgungsrelevanter Sortimente zu zentralen Versorgungsbereichen können diese bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen ausnahmsweise auch an Standorten zugelassen werden, die zwar außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen, aber einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen.



Diese als integrierte Nahversorgungslagen in das Zentrenkonzept aufgenommenen Standorte konzentrieren sich ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß der nachfolgend aufgestellten „Döbelner Liste“.

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 03.06.2002 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 Getränkemarktes, die überwiegend Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen anbieten und fast ausschließlich von Pkw-Kunden aufgesucht werden (Standortanforderungen mit guter Anfahbarkeit 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 Getränkemarkte können im zentralen Versorgungsbereich oder in den Nahversorgungslagen integriert werden.

### **Tiernahrung/ Zooartikel**

Heim- und Kleintierfutter, u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel 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 81% 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 Jysk und der Möbel SB-Halle, 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 Hammer. Außerdem ist auf den Standort von Jysk in der Dresdner Straße zu verweisen. Innerstädtisch finden sich begrenzte Angebote im City-Kaufhaus, 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.

**Tabelle 10: „Döbeler Liste“ zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente**

nahversorgungsrelevante Sortimente	
<b>Lebensmittel, Getränke</b>	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
<b>Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik</b>	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
<b>Zeitungen / Zeitschriften</b>	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
<b>Blumen</b>	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
<b>Apotheken</b>	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
<b>Medizinische und orthopädische Artikel</b>	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
<b>Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation</b>	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
<b>Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat</b>	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
<b>Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</b>	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
<b>Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren</b>	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)
<b>Foto, Optik</b>	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
<b>Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände</b>	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus 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/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
<b>Musikalienhandel</b>	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
<b>Uhren, Schmuck</b>	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
<b>Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel</b>	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Reitsportbedarf (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)	

#### 7.4. Handlungsleitfaden zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 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 Fokus 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 sollen zu dessen Stärkung beitragen.

**Handlungsschwerpunkt 2 - Wechselwirkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt mit dem Ergänzungsstandort „Gewerbegebiet Döbeln-Ost“:**

**Der Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Döbeln-Ost erfüllt gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen für das Mittelzentrum Döbeln und greift vorrangig jene Entwicklungsperspektiven auf, die im zentralen Versorgungsbereich räumlich und funktional nicht umsetzbar sind.**

Er ist folglich im Bestand zu sichern, eine Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen ist im Rahmen zukünftiger planungsrechtlicher Festsetzungen (vgl. hierzu Eckpunkte in Abschnitt 7.4) und der Einbindung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept möglich. Für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gilt dies aber nur im Rahmen des neu festzusetzenden Flächenbestandes (zukünftiges Planungsrecht), selbst bei Angebotsveränderungen innerhalb dieses Flächenbestandes gilt dies nur unter der Voraussetzung, dass die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsperspektiven des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nicht beschnitten werden.

**Handlungsschwerpunkt 3 – Zulässigkeit des Döbelner Nachbarschaftsladens**

**Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ab einer Größenordnung von über 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollen zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, den ausgewiesenen, integrierten Nahversorgungsstandorten und den planungsrechtlichen Festsetzungen für Ergänzungsstandorte ist folglich nur zulässig, wenn diese dem Betriebs- und Anlagentyp eines „Döbelner Nachbarschaftsladens“ zuzuordnen sind.**

Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Döbeln. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m<sup>2</sup> sind als tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, als typische Art von „Döbelner Nachbarschaftsläden“ zu charakterisieren. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp findet sich gesamtstädtisch sowohl in der gesamten Zentren- und Standortstruktur als auch an weiteren Standorten i. d. R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld. Er ist eingebunden in das urbane Leben. In dieser Funktion bietet er ein breites Angebotsprofil mit einem Mix aus vorrangig nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z. B. Kundendienst). Er ist häufig unmittelbar in Wohngebäuden integriert, seine 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 diesem Betriebs- bzw. Anlagentyp gehen keine negativen Auswirkungen auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche aus (vgl. Abschnitt 7.2).

Einzelanbieter mit Verkaufsflächen über 100 m<sup>2</sup> sind dagegen für die Stadt Döbeln bereits als strukturprägende Anbieter, also als attraktive Frequenzbringer für die zentralen Versorgungsbereiche anzusehen.

Folglich können bereits große Fachgeschäfte mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zu erheblichen Wettbewerbseinflüssen führen und sind dementsprechend in die ausgewiesene Zentren- und Standortstruktur entsprechend deren Funktionszuweisung anzusiedeln.

#### 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 der im besten Fall leicht steigenden Bevölkerungszahl ergibt sich jedoch außerhalb der aufgezeigten Nahversorgungslagen mittelfristig kein Bedarf an zusätzlichen Standorten. In kleineren Stadtteilen und Wohngebietslagen kann durch Nahversorgungslagen keine flächendeckend fußläufige Grundversorgung gesichert werden. Folglich unterstützt die Stadt Döbeln auch gezielt die Integration kleinteiliger Nahversorgungslösungen in weiteren Wohngebieten.

#### Handlungsschwerpunkt 5 - Neuansiedlungen sowie die Erweiterung und Sortimentsveränderungen bestehender Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten:

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

- Die Sortimente des Einzelhandelsbetriebs sind gemäß der „Döbelner Sortimentsliste“ zu mindestens 90% als nicht-zentrenrelevant einzustufen.
- Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente überschreitet somit 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht und je Einzelsortiment wird die Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> 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. Ulrich Kollatz

Gesamtleitung



i. V. Richard Engel

Projektleitung

Leipzig, 15. November 2021



## 8. Anlage: Zentrenpass Innenstadt Döbeln

### Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

**Lage:** Umschließt die zusammenhängenden, räumlichen Entwicklungsbereiche als multifunktionales Zentrum für die örtlichen und regionalen Versorgungsfunktionen als Mittelzentrum. Die Innenstadt verfügt über eine „Inselanlage“. Der nördliche Bereich wird durch die Ritterstraße begrenzt. Die Kleine Kirchgasse bildet den östlichen Verlauf ab, der Verbrauchermarkstandort 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 (Hauptgeschäftsbereich) 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

### Angebotsstruktur

(Stand Juni 2021):

Nahrungs- & Genussmittel	4.400 m <sup>2</sup>
Gesundheit, Körperpflege	1.240 m <sup>2</sup>
Blumen, Heimtextilien	630 m <sup>2</sup>
Bücher, Zeitschriften, PBS	540 m <sup>2</sup>
Bekleidung, Textilien	4.125 m <sup>2</sup>
Schuhe, Lederwaren	1.110 m <sup>2</sup>
Heimwerkerbedarf, Garten	820 m <sup>2</sup>
Spielwaren, Hobby	360 m <sup>2</sup>
Sportartikel, Fahrräder	275 m <sup>2</sup>
Hausrat, Einrichtung, Möbel	1.040 m <sup>2</sup>
Elektrowaren	415 m <sup>2</sup>
UE, Kommunikation, PC	480 m <sup>2</sup>
Foto / Optik / Akustik	540 m <sup>2</sup>
Uhren / Schmuck	165 m <sup>2</sup>
Sonstiges	80 m <sup>2</sup>

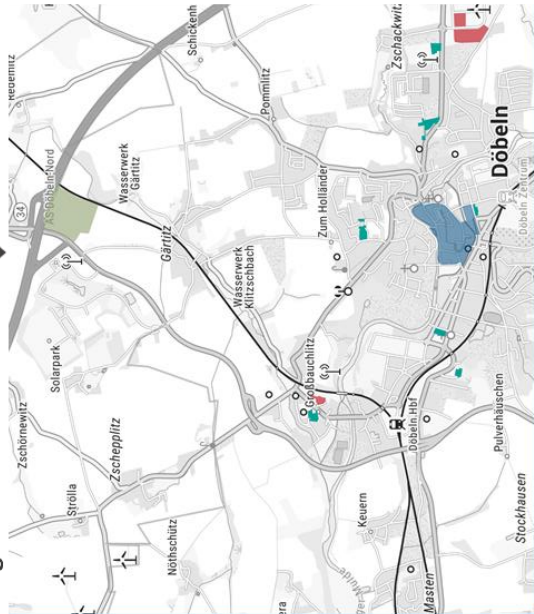
### Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

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 Döbelner Einzelhandelsbetriebe sind im zentralen Versorgungsbereich ansässig, ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote, der Stadtverwaltung und touristischer Angebote. Entwicklungschancen bestehen in der Qualifizierung vorhandener Angebotsstrukturen und in der Ausschöpfung bestehender Flächenpotenziale. Flächenpotenziale bestehen darüber hinaus, vor allem in bisher noch ungenutzter Gebäudesubstanz, die für Ansiedlungen moderner Angebotskonzepte auch im Mix von Handel & Gastronomie genutzt werden sollten.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage in Döbeln



## 9. Glossar: Definitionen einzelhandelsrelevanter Begriffe und Betriebsformen

Begriffsdefinitionen in Anlehnung an: Definitionssammlung zum Einzelhandelsmarkt der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2013), Katalog E – Definitionen zu Einzelhandel und Distribution des Instituts für Handelsforschung der Universität Köln (2006).

### DIY:

- DIY ist die Abkürzung für Do It Yourself. Als DIY-Sortiment werden alle Heimwerkersortimente zusammengefasst. Die DIY-Branche (synonym Baumarktbranche) bezieht alle Betriebsformen mit Heimwerkersortimenten ein, den Schwerpunkt bilden Bau- und Gartenmärkte.

### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft:

- Die Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung eines Gebiets innerhalb eines Jahres. Der Absatz von Verbrauchsgütern, langlebigen Konsumgütern, persönlichen Dienstleistungen und Immobilien ist unmittelbar abhängig von der Höhe der Kaufkraft.
- Bei der Ermittlung der Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden nur diejenigen Anteile der Kaufkraft berücksichtigt, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen.

### Einzelhandelsrelevante Zentralität:

- Der Zentralitätsgrad eines definierten räumlichen Gebietes (z. B. Innenstadt, Gemeinde, Region) gibt an, welche Bedeutung die in diesem Gebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung der in diesem und in umliegenden Gebieten ansässigen Bevölkerung haben.
- Die Zentralität des Einzelhandels ermittelt sich aus der Division des Einzelhandelsumsatzes durch die Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (jeweils Index oder Promille) x 100.
- Ein Wert unter 100 zeigt an, dass Handelsumsatz an andere Standorte abgegeben wird. Ein Wert über 100 bedeutet, dass Umsätze von Kunden außerhalb des definierten Gebietes hinzufließen, der Handelsumsatz also größer als das Potenzial der Bevölkerung darin ist.

### Fachmarkt:

- Der Fachmarkt ist ein meist großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und oft auch tiefen Sortiment aus einer bestimmten Branche (beispielsweise Bekleidung, Schuhe, Elektroartikel) oder einer bestimmten Bedarfsgruppe (beispielsweise Sportfachmarkt, Baumarkt). Das Sortiment eines Fachmarktes wird weitgehend in Selbstbedienung preisaktiv (bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau) in übersichtlicher Warenpräsentation angeboten.
- Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren; bei einigen Sortimenten (z. B. Drogeriemarkt) werden überwiegend Innenstadtlagen gewählt.
- Fachmarktkonzepte finden sich in nahezu allen Sortimentsbereichen, so im Bau- und Heimwerker-, Getränke-, Drogerie-, Elektro-, Bekleidung, Schuh-, Sport, Baby-, Heim-tier- und Zoo-, Baby-, Zoo-, Büro-, Garten-, Spielwaren-, Möbel-, Küchen-, Raumausstattung- und Kfz-Zubehörmarkt. Finden sich mehrere Fachmärkte in räumlicher Nähe zueinander, liegt entweder ein Fachmarktzentrum oder eine Fachmarkt-Agglomeration vor.

### GPK:

- „GPK“ ist die Abkürzung für die Sortimentsbezeichnung „Glas / Porzellan / Keramik“.

### Großflächiger Einzelhandel

- Die Großflächigkeit beginnt dort, wo üblicherweise die Größe von der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetrieben ihre Obergrenze findet (BVerwG Urt. v. 22.05.1987, 4 C 19.85).
- Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen: 1. Seit 2005 geht die Rechtsprechung davon aus, dass die Grenze der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> beginnt (BVerwG Urt. v. 24.11.2005, 4 C 10.04). 2. Negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO werden regelmäßig ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche angenommen (= Regelvermutung), können jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden. Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) kumulativ auftreten.
- Das Merkmal der Großflächigkeit kennzeichnet eine Schwelle, von der ab Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe des § 11 (3) BauNVO nur noch in einem Kerngebiet i. S. v. § 7 BauNVO oder in einem Sondergebiet für Einzelhandel i.S.v. § 11 BauNVO zulässig sind.
- Eine Zusammenrechnung von Verkaufsflächen mehrerer Betriebe findet auf der Ebene des Bauplanungsrechts – und damit im Baugenehmigungsverfahren - nur ausnahmsweise statt, wenn ein Fall der sog. Funktionseinheit vorliegt.

### Kaufkraftbindung:

- Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines bestimmten Gebiets (z. B. einer Gemeinde), der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und in Umsatz umgewandelt werden kann.

### Kernsortiment / Randsortiment:

- Randsortimente sind nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
- Das Randsortiment tritt nur zu einem bestimmten Kernsortiment hinzu, falls eine gewisse Beziehung zu den Waren des Kernsortiments besteht. Umfang und Gewichtigkeit sind dabei deutlich untergeordnet (meist nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche).

### Lebensmitteldiscounter:

- Lebensmitteldiscounter besitzen ein ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl (ca. 700 bei Harddiscountern bis 1.400 bei Markendiscountern) und einen Non-Food-Umsatzanteil von ca. 10 % - 13 % auf Betriebsgrößen zwischen ca. 400 und 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.
- Schwerpunkt ist ein Trockensortiment, welches i. d. R. um Getränke ergänzt wird. In den letzten Jahren war ein kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch) festzustellen.
- Lebensmitteldiscounter verzichten auf Bedienungsabteilungen sowie weitere Dienstleistungen und verhalten sich preisaggressiv und werbeintensiv. In der Regel erfolgt eine sehr nüchterne Warenpräsentation, vereinzelt werden einzelne Warengruppen wertiger präsentiert (z. B. Drogerieartikel). So genannte Markendiscounter verfolgen dieses Konzept weniger strikt (Konzept ähnelt eher Supermärkten).

### Nachfragevolumen, einzelhandelsrelevantes:

- Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen (oder auch Nachfragepotenzial) setzt sich aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, in den einzelnen Warengruppen bzw. für den Einzelhandel insgesamt, zusammen.

**Nahversorgungslage:**

- Nahversorgungslagen zielen auf eine wohnungsnah oder aus Sicht peripherer Ortsteile zumindest gut erreichbare, wohnortnahe Grundversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich und erfüllen somit eine ergänzende Versorgungsfunktion zu den zentralen Versorgungsbereichen.
- Nahversorgungslagen sind durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter) gekennzeichnet, i. d. R. ergänzt durch angeschlossenes Lebensmittelhandwerk (Bäcker und / oder Metzger).
- Nahversorgungslagen sind keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.

**Nahversorgungszentrum:**

- Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine städtebauliche Einheit und ist in das Siedlungsgefüge integriert. Eine räumliche Nachbarschaft zu Wohngebieten ist charakteristisch.
- Nahversorgungszentren sind zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.
- Sie übernehmen die lokale Vor-Ort-Versorgung vorrangig im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung.

**SB-Markt:**

- Ein SB-Markt ist ein „kleiner Supermarkt“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 400 m<sup>2</sup>. Er besitzt nur ein eingeschränktes Sortiment.
- Dieser Betriebstyp ist vor allem in kleinen Orten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter rentabel ist.

**SB-Warenhaus:**

- Ein SB-Warenhaus besitzt eine Verkaufsfläche von über 5.000 m<sup>2</sup>. Charakteristisch ist ein umfassendes Sortiment, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i. d. R. über 50 %) auch eine umfangreiche Non-Food-Abteilung (Non-Food-Umsatzanteil ca. 35 % - 50 %, Non-Food-Flächenanteil ca. 60 % - 75 %).
- Ganz oder überwiegend werden die Waren durch Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst angeboten. Betreiber dieses Betriebstypen zeichnen sich i. d. R. durch eine hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreis- und / oder Sonderangebotspolitik aus.
- Ein SB-Warenhaus ist häufig Mittelpunkt einer größeren Fachmarkttagglomeration an einem auto-kundenorientierten, oft peripheren Standort.

**Ergänzungsstandort:**

- Ein Ergänzungsstandort ist ein Standort mit meist großflächigem nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel. Er ist autoorientiert und beinhaltet entweder ein oder mehrere Einkaufszentren oder einzelne, große Einzelhandelsbetriebe (z. B. Garten-, Bau-, Möbelbranche) oder beides in Kombination. Meist waren solche Standorte für größere Gewerbebetriebe vorgesehen.

**Sortiment, nahversorgungsrelevantes:**

- Als nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln, anzusehen. Diese Waren werden von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind zugleich auch zentrenrelevant.
- 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 soll.

**Sortiment, zentrenrelevant:**

- 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 Umsatzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten im innenstädtischen Zentrum führen kann.
- 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, es bedarf jeweils einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.
- Die Einstufung als zentrenrelevantes Sortiment setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in zentralen Versorgungsbereichen vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in einem schützenswerten Bereich angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Zentrumsentwicklung anzusehen sind.
- Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente sind eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten, eine hohe Beratungsintensität, eine hohe Flächenproduktivität und eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind) anzusehen.

**Sortiment, nicht-zentrenrelevantes:**

- Wesentliche Merkmale nicht-zentrenrelevanter Sortimente sind ein meist hoher Flächenanspruch, geringe Kopplungswirkungen und eine eingeschränkte Transportfähigkeit. Diese Artikel werden oft mit handwerklichen Dienstleistungen (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt) oder für gewerbliche Nutzungen (z. B. Baustoffhandel, Büromöbelhandel) angeboten.
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente strahlen kein Gefährdungspotential auf gewachsene Zentren aus. Zu beachten sind dabei aber immer zentrenrelevante Randsortimente, die sehr wohl Auswirkungen haben können.

**Supermarkt:**

- Ein Supermarkt besitzt eine Verkaufsfläche von ca. 400 bis 2.500 m<sup>2</sup>. Er bietet ein Lebensmittelvollsortiment mit einer hohen Kompetenz im Frische-Bereich an. Ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche findet sich auch bereits ein höherer Non-Food-Anteil (Umsatzanteil ca. 10 % - 15 %, Flächenanteil ca. 20 - 30 %).
- Standorte von Supermärkten sind vornehmlich Wohngebiete und verkehrsgünstige Lagen.

**Verbrauchermarkt (Großer Supermarkt):**

- Ein Verbrauchermarkt besitzt eine Verkaufsfläche von über 2.500 bis 5.000 m<sup>2</sup>. Er bietet ein breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment an. Mit zunehmender Fläche steigt der Flächenanteil der Non-Food-Abteilungen (Umsatzanteil ca. 20 % - 40 %, Flächenanteil ca. 30 % - 60 %) stark an.
- Die Standorte von Verbrauchermärkten sind autokundenorientiert und befinden sich in Alleinlage oder innerhalb von Einzelhandelszentren.

**Verkaufsfläche:**

- Die Verkaufsfläche bezeichnet alle Flächen, die dem Verkauf dienen (inkl. Gänge, Treppen, Kassenzonen, Schaufenster, Theken, Vorkassenzone, Windfang, Leergutannahme) und dem Kunden frei zugänglich sind sowie dauerhaft genutzte Freiverkaufsflächen.
- Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen sowie Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

**Verkaufsflächenausstattung je Einwohner:**

- Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner beschreibt das Verhältnis von einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl.
- Es ist ein quantitativer Indikator der Versorgung für die Ausstattung eines Gebiets.

**Zentraler Versorgungsbereich:**

- 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. (Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007)
- Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und Pkw.