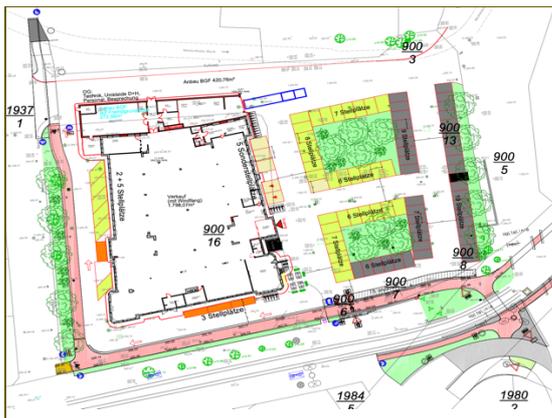


Verträglichkeitsgutachten

für die Umstrukturierung

Stiftstraße / Markthalle

in der Stadt Zwickau



11. Oktober 2022

Vorhabenträger:

Rewe Markt GmbH, Zweigniederlassung Ost
Rheinstraße 8, 14513 Teltow
Tel. +49 3328 3314 0
www.rewe-group.com

Verfasser:

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

Herr Dipl.-Ing. Marc Schwade

Projektnummer: Zwickau 1022-03

Datenstand: September/Oktober 2020

© Consilium 2022 Das Gutachten unterliegt nach § 2 Abs. 1 und § 35 Abs. 2 des Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urhebergesetz) dem Urheberrecht der Consilium – Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH (Consilium GmbH) und ist unter der benannten Projektnummer registriert. Allein dem benannten Auftraggeber wurde das einfache Nutzungsrecht eingeräumt, das den eigenen Gebrauch zur Erfüllung der gemäß Auftrag vereinbarten Zweckbestimmung umfasst.

Die Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Consilium GmbH gestattet und mit der Angabe der Originalquelle zu versehen. Sämtliche Rechte, hier insbesondere die Urheber- und Nutzungsrechte, verbleiben bei der Consilium GmbH.

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufgabenstellung und Methodik.....	4
2. Stellung zu Einzelhandels- und Zentrenkonzepten	6
2.1 Aktuelles Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010.....	6
2.2 Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2035.....	6
2.3 Vorgezogene Behördenabstimmung Nahversorgungskonzept & Nahbereich Mitte-West.....	6
2.4 Vorgezogene Behördenabstimmung Verträglichkeitsgutachten-Entwurf.....	7
3. Empfohlene städtebauliche Zielstellung für Stadtteil Mitte-West	8
3.1 Nahversorgungskonzept Mitte-West.....	8
3.2 Steuerungsziele Mitte-West.....	10
Teil A: Planvorhaben.....	13
4. Räumliche Einordnung des Standortes.....	14
4.1 Makrolage	14
4.2 Mikrolage.....	14
5. Funktion des Standortes	16
5.1 Nahversorgungsstandort.....	16
5.2 Städtebauliche Integration.....	16
6. Umstrukturierungskonzept	17
6.1 Gesicherte Erschließung nach BauGB	18
6.2 Verkaufsflächen.....	18
6.3 Untersuchungsrelevante Sortimente.....	19
7. Einzugsgebiet	21
Teil B: Wirtschaftliche Analyse	23
8. Wirtschaftliche Kenndaten Nahrungs- und Genussmittel.....	24
8.1 Nachfrage und Kaufkraft 2020 & Prognose	24
8.2 Leistungsdaten Bestandsbetriebe: Verkaufsflächen, Umsätze.....	25
8.3 Handelszentralität	25
8.4 Kaufkraftbindung.....	26
9. Umsatzzugewinn	27
9.1 Gesamtumsatz.....	27
9.2 Umverteilungsrelevanter Umsatz.....	29
Teil C: Städtebauliche Auswirkungen.....	31
10. Rechtlicher Prüfauftrag.....	32
10.1 Kriterien für großflächige Einzelhandelsbetriebe	32
10.2 Schwere der Auswirkungen: Zentrale Versorgungsbereiche.....	33
10.3 Schwere der Auswirkungen: Verbrauchernahe Versorgung	34
11. Wechselwirkungen.....	35
11.1 Zentrale Versorgungsbereiche.....	36
11.2 Städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte	38
11.3 Weiteres Stadtgebiet.....	42
11.4 Stadtweit und Region (Streuumsätze).....	42
12. Städtebauliche Atypik (Nahversorgung)	43
13. Vereinbarkeit mit Raumordnung	44

Teil D: Zusammenfassung & Empfehlungen	48
14. Städtebauliche Zielstellung	49
15. Städtebauliche Atypik (Nahversorgung)	50
16. Städtebauliche Auswirkungen	51
Teil E: Anhang	53
17. Sortimentsliste Zwickau 2035	54
18. Planungskonzept (Oktober 2021)	55
19. Abbildungsverzeichnis	56
20. Glossar	57

1. AUFGABENSTELLUNG UND METHODIK

Planvorhaben: Im Zwickauer Stadtteil Mitte-West umfasst der bestehende Einzelhandelsstandort in der ehemaligen Markthalle auf dem Areal Stiftstraße / Bahnhofstraße / Humboldtstraße/ Spiegelstraße aktuell einen großflächigen Lebensmittelmarkt (aktuell Norma) sowie Komplementärbetriebe aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Das seinerzeitige Nutzungskonzept der ehemaligen Markthalle, die daraus resultierenden Flächenzuschnitte, inneren Raumaufteilungen, Höhenversprünge und Bewegungsflächen für die Shops und den Lebensmittelmarkt werden den modernen Betreiber- und Kundenanforderungen nicht mehr gerecht. Dies spiegelt sich in dem durchgängigen Leerstand der Shopflächen wider und drückt auf die Kundenfrequenz des Lebensmittelmarktes, so dass der Standort einer attraktiven Nahversorgungsfunktion gegenwärtig nicht mehr gerecht wird. Das Areal Humboldtstraße/ Bahnhofstraße/ Stiftstraße und Spiegelstraße soll künftig städtebaulich umfangreich neu geordnet werden, nachdem die ehemalige Zentralhaltestelle aufgegeben wurde. In diesem Zuge soll die Nahversorgung mit einem modernen und zukunftsfähigen Lebensmittel-Vollsortimenter mit rund 1.800 m² Verkaufsfläche ausgestattet werden (geplant: Rewe).

Die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Planvorhabens soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Stiftstraße/ Markthalle“ geschaffen werden.

Aufgabenstellung: Für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Bruttogeschossfläche (entspricht ca. 800 m² Verkaufsfläche) geht der Bundesgesetzgeber mit § 11 Abs. 3 BauNVO zunächst davon aus, dass mit ihnen negative städtebauliche Folgewirkungen verbunden sind (Regelvermutung). Diese Regelvermutung greift nicht, wenn ein atypischer Einzelfall vorliegt. Dieser Nachweis erfolgt in zwei aufeinander folgenden Schritten (OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12 sowie Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels; Stand 2017):

Atypik: Im ersten Schritt erfolgt die Prüfung, ob eine von der Regelvermutung abweichende Atypik vorliegt, entweder aufgrund des Betriebstyps oder aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation.

Auswirkungen & Wirtschaftliche Analyse: Liegt für das Planvorhaben eine Atypik vor, ist im zweiten Schritt im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls zu prüfen, ob mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO verbunden sein werden. Hierfür sind zunächst die Auswirkungen des Planvorhabens mit den zentralen Versorgungsbereichen und den Standorten der verbrauchernahen Versorgung in der Stadt Zwickau selbst und den Nachbargemeinden/-städten zu überprüfen und ist anschließend zu ermitteln, ob für diese wesentliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Dies erfolgt anhand einer Modellrechnung, mit der für die untersuchungsrelevanten Warengruppen die mit dem Markteintritt des Planvorhabens zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Veränderungen für die Bestandsbetriebe im Einzugsgebiet prognostiziert und nachvollzogen werden. Damit eine sachgerechte Abwägungsgrundlage zur Verfügung steht, wird stets der für das Planvorhaben ungünstigste Fall zugrunde gelegt (Worst-Case-Bewertung). Betrachtungszeitraum der Modellrechnung und

Bewertung ist das Eröffnungsjahr, in dem das Planvorhaben in den Markt eintritt und seine Wechselwirkungen einsetzen.

Planungsrechtliche Bewertung: Anschließend werden die aus den Wechselwirkungen resultierenden städtebaulichen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen bewertet. Für die planungsrechtliche und raumordnungsrechtliche Prüfung erfolgt im letzten Schritt eine Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.

Die Bewertungen und Einschätzungen der vorliegenden Expertise basieren auf den zum Zeitpunkt der Erstellung zugänglichen Quellen und Unterlagen:

- Lageplan Vorentwurf vom 12.10.2021 (Kubus GmbH Architekten)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 120 vom 15.04.2020
- Intensive, persönliche Inaugenscheinnahme in den Monaten 05/2020 bis 09/2020
 - des Planvorhabenstandortes
 - des Wettbewerbsumfeldes innerhalb des Einzugsgebietes des Planvorhabens.

2. STELLUNG ZU EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPTEN

2.1 AKTUELLES EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT 2010

Eingeschränkte Steuerungswirkung: Für die Stadt Zwickau liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 mit Stand von Februar 2011 vor. Mit Selbstbindungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dient es der Stadt Zwickau als Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels in § 34-Gebieten und Aufstellung oder Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne. Dieses enthält allerdings kein Nahversorgungskonzept und sein Zentrenkonzept ist zumindest für den Stadtteil Mitte-West durch mittlerweile eingesetzte Entwicklungen überholt und kann daher für die Bewertung von aktuellen Planvorhaben wie dem vorliegenden nicht mehr zugrunde gelegt werden.

2.2 FORTSCHREIBUNG EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT 2035

Noch in Aufstellung: In der Folge wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 gegenwärtig fortgeschrieben und künftig das aktuelle Konzept ersetzen. Die 1. Fortschreibung hat gegenwärtig den Verfahrensstand des Entwurfs erreicht, ist allerdings noch nicht mit einem Selbstbindungsbeschluss versehen und kann der Bewertung derzeit noch nicht zugrunde gelegt werden.

Die mit dem Verträglichkeitsgutachten nachfolgend enthaltenen städtebaulichen Zielstellungen für den Nahbereich Mitte-West entsprechen den Formulierungen des Nahversorgungskonzeptes 2035 (Entwurf), das Bestandteil der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 ist. Dieses wird voraussichtlich erst nach der öffentlichen Auslegung/Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 120 mit Stadtratsbeschluss verabschiedet werden.

Auf Grundlage dieser städtebaulichen Zielstellungen prüft das Verträglichkeitsgutachten die Auswirkungen des Planvorhabens.

2.3 VORGEZOGENE BEHÖRDENABSTIMMUNG NAHVERSORGUNGSKONZEPT & NAHBEREICH MITTE-WEST

Behördenbeteiligung 2022: Vorbereitend erfolgte mit den für Einzelhandel und Raumordnung zuständigen Behörden und Trägern im Februar/März 2022 eine vorgezogene Beteiligung zum Nahversorgungskonzept 2035 zu seinen Analysen und Empfehlungen für die Gesamtstadt und den Nahbereich Mitte-West. Mit dieser vorgezogene Beteiligung konnten sich die Behörden und Träger ein Bild darüber verschaffen, dass die geplante weitreichende Erweiterung der Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt nicht für sich allein steht, sondern künftig in eine in sich schlüssige Nahversorgungsstrategie für den gesamten Nahbereich Mitte-West und für die Gesamtstadt eingebettet ist.

Die von den Behörden und Trägern abgegebenen Stellungnahmen wurde ausgewertet und im Rahmen der Abstimmungsrunden vom 16.05.2022 und 30.06.2022 vertiefend erörtert. Seitens der Landesdirektion Chemnitz, des Planungsverbandes Region Chemnitz und Landratsamtes Zwickau bestehen keine Bedenken zum Nahversorgungskonzept 2035 und den Zielstellungen für den Nahbereich Mitte-West (gemäß Ergebnisprotokoll zu den Abstimmungsterminen vom 16.05.2022 und 30.06.2022).

2.4 VORGEZOGENE BEHÖRDENABSTIMMUNG VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN-ENTWURF

Befürwortung: Die Stellungnahmen der Behörden und Träger befassten sich auch mit den Analysen und Empfehlungen des Verträglichkeitsgutachten-Entwurfs. Seitens der Landesdirektion Chemnitz, des Planungsverbandes Region Chemnitz und Landratsamtes Zwickau bestehen keine Bedenken zum vorliegenden Verträglichkeitsgutachten (gemäß Ergebnisprotokoll zu den Abstimmungsterminen vom 16.05.2022 und 30.06.2022).

3. EMPFOHLENE STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNG FÜR STADTEIL MITTE-WEST

3.1 NAHVERSORGUNGSKONZEPT MITTE-WEST

Marktsättigung Mitte-West: Der Stadtteil weist mit drei Lebensmittelmärkten eine hohe Versorgungsdichte auf. Mit einer Kaufkraftbindung von 89% besteht zudem kein weiterer Spielraum für Neuansiedlungen (siehe Kapitel 8.4). Mit Blick auf die Handelszentralität von 116 wird deutlich, dass die Bestandsbetriebe ihren Umsatz bereits nicht mehr allein mit den Einwohnern des Stadtteils erwirtschaften, sondern auf Kundschaft aus anderen Stadtteilen angewiesen sind (siehe Kapitel 8.3). Dies zeichnet eine deutliche Marktsättigung für den Stadtteil Mitte-West auf.

Keine Versorgungslücken: Die Nahversorgung des Stadtteils ist damit rein rechnerisch durch die Bestandsbetriebe bereits vollständig gedeckt.

Auch räumlich bestehen keine Versorgungslücken in der fußläufigen Abdeckung. Die Bestandsbetriebe (Nr. 1, 2 und 3) decken den Nahbereich Mitte-West vollständig ab.

Hinzu tritt eine Überlappung durch das Einzugsgebiet des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes „Clara-Zetkin-Straße“ durch den dort ansässigen Lebensmittelmarkt (aktuell: Edeka; Nr. 7) sowie die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte Katharinenstraße (aktuell: Edeka; Nr. 4 und Netto Marken-Discount; Nr. 5).

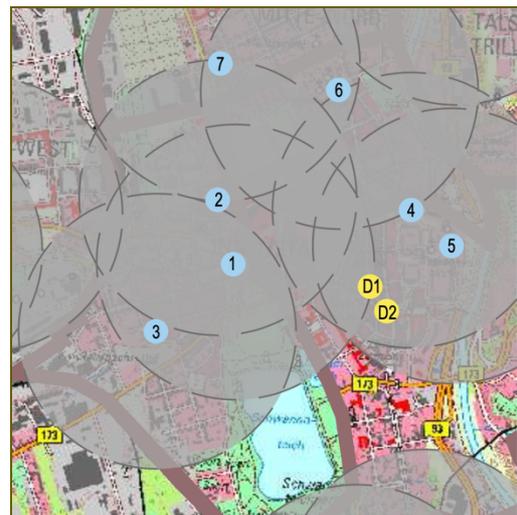


Abbildung 1: Nahbereich Mitte-West, fußläufige Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH

NAHVERSORGUNGSSTRATEGIE

Keine Neuansiedlung: Angesichts der rechnerisch und räumlich vollständigen Abdeckung in der Nahversorgung des Stadtteils besteht kein Bedarf für eine Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes.

Marktsättigung & Erweiterung Bestand: Die Bestandsbetriebe weisen allerdings Gesamtverkaufsflächen auf, die nicht mehr den aktuellen Betreiberkonzepten und Kundenanforderungen entsprechen (aktuell: Penny Reichenbacher Straße rund 800 m² / Norma Bahnhofstraße mit mehr als 1.000 m² / Netto Marken-Discount Konradstraße rund 1.000 m²). Für die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Nahversorgung soll den für die Nahversorgung geeigneten Standorten eine marktgerechte Entwicklung zugestanden werden, um den Betreiber- und Kundenbedürfnissen langfristig gerecht zu werden und sich der zunehmenden Wettbewerbssituation dauerhaft stellen zu können. Angesichts der bestehenden und prognostisch zu erwartenden Marktsättigung sind allerdings Prioritäten zu setzen:

- 1. Entwicklung Stiftstraße / Bahnhofstraße (ehemalige Markthalle):** Der Standort der ehemaligen Markthalle (aktuell Norma; Nr. 1) ist als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort einzustufen (siehe Kapitel 5 sowie nachfolgend). Das Areal Humboldtstraße/ Bahnhofstraße/ Stiftstraße und Spiegelstraße soll künftig städtebaulich umfangreich neu geordnet werden, nachdem die ehemalige Zentralhaltestelle aufgegeben wurde. Das seinerzeitige Nutzungskonzept der ehemaligen Markthalle, die daraus resultierenden Flächenzuschnitte, inneren Raumaufteilungen, Höhenversprünge und Bewegungsflächen für die Shops und den Lebensmittelmarkt werden den modernen Betreiber- und Kundenanforderungen nicht mehr gerecht. Dies spiegelt sich in dem durchgängigen Leerstand der Shopflächen wider und drückt auf die Kundenfrequenz des Lebensmittelmarktes, so dass der Standort einer attraktiven Nahversorgungsfunktion gegenwärtig nicht mehr gerecht wird. Der städtebaulich sensible Bereich soll durch eine Nutzungsmischung inklusive Lebensmittelmarkt und unter Einbezug der denkmalgeschützten Bausubstanz entwickelt werden. Der Standortentwicklung des Nahversorgungsstandortes ist trotz Marktsättigung oberste Priorität einzuräumen, da mit der umfassenden Umstrukturierung die Chance besteht, am Standort einen Lebensmittel-Vollsortimenter zu realisieren (geplant: Rewe), so dass anstelle der bislang monostrukturierten Versorgung durch Discounter eine Betriebstypenvielfalt aus Lebensmittel-Vollsortiment und -Discount für den Nahbereich realisiert werden kann. Hinzu tritt, dass der Standort zentral inmitten des Nahbereiches gelegen ist, sein Einzugsgebiet den gesamten Nahbereich nahezu vollständig abdeckt und eine Überlagerung mit den Einzugsgebieten von Lebensmittelmärkten der benachbarten Nahbereiche nur marginal ausfällt. Zudem werden in seinem Umfeld neue Nutzungen mit zusätzlichen Kundenpotenzialen entstehen (Arbeitsagentur), aus denen sich voraussichtlich eine zusätzliche Nachfrage für den geplanten Lebensmittelmarkt ergeben wird.
- 2. Entwicklung Reichenbacher Straße:** Der bestehende Standort des Lebensmittelmarktes in der Reichenbacher Straße (aktuell: Penny; Nr. 3) ist ebenfalls als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort einzustufen (siehe nachfolgend). Dieser Standort genießt ebenfalls Priorität, da er die fußläufige Nahversorgung für das Wohnquartier südlich der Reichenbacher Straße sicherstellt, die auch nach der Umstrukturierung des Nahversorgungsstandorts Bahnhofstraße von diesem nicht gewährleistet werden kann. Der ergänzende städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandort soll daher dauerhaft gesichert und den modernen Betreiber- und Kundenanforderungen entsprechend entwickelt werden. Seine aktuelle Gesamtverkaufsfläche wird diesen Anforderungen mit knapp 800 m² nicht mehr gerecht und soll aufgrund seiner Bedeutung für die Nahversorgung trotz Marktsättigung erweitert werden.
- 3. Fremdkörper Konradstraße/ Crimmitschauer Straße:** Der Standort (aktuell: Netto Marken-Discount, Nr. 2) ist weder als Nahversorgungszentrum noch als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort einzustufen, da es ihm an einer städtebaulichen Integration mangelt (siehe nachfolgend). Er sollte künftig planungsrechtlich nur noch im Bestand und dies lediglich für die Dauer seiner Existenz festgeschrieben werden (Fremdkörper). Die ursprünglich mit dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept 2011 vorgesehene Festlegung als zentraler Versorgungsbereich entfällt.

In der Gesamtbetrachtung ist für den Nahbereich Mitte-West ein Abbau der Verkaufsflächenbilanz um ca. 220 m² Gesamtverkaufsfläche zu erwarten. Der geplanten Erweiterung des städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes „Stiftstraße/ Bahnhofstraße ehem. Markthalle“ und der Erweiterungsoption für den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort „Reichenbacher Straße“ steht ein Verkaufsflächenabgang am Standort Konradstraße/ Crimmitschauer Straße gegenüber (ca. -920 m² VK). Auch tritt für den Standort „Stiftstraße/ Bahnhofstraße ehem. Markthalle“ nicht die gesamte Verkaufsfläche des geplanten Vollsortimenters in den Markt neu ein, sondern nur derjenige Verkaufsflächenanteil, der die Verkaufsfläche des am Standort bereits bestehenden Lebensmittelmarktes überschreitet (ca. +700 m² VK).

Für den gesamten Versorgungsbereich „Mitte“ (Nahbereiche Mitte-Innenstadt/ West / Nord / Nordvorstadt) bleibt mit der Realisierung der geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² (Vollsortiment) bzw. 1.200 m² (Discounter) gar eine Unterversorgung von rund ca. 830 m² Gesamtverkaufsfläche bestehen.

3.2 STEUERUNGSZIELE MITTE-WEST

Stiftstraße/Bahnhofstraße & Reichenbacher Straße: Beide Standorte können daher die Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Mitte-West vollumfänglich gewährleisten, insbesondere nach deren Aufstellung mit modernem und marktgerechtem Konzept, und sollten im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes 2030 künftig als „ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort“ eingeordnet werden.

Beide Standorte werden durch einen Lebensmittelmarkt belegt, dessen Angebotsstruktur ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung (gemäß Sortimentsliste Zwickau) ausgerichtet ist und einen vollumfänglichen Nahversorgungseinkauf ermöglicht. Weitere zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente werden nur untergeordnet angeboten. Der Standort Stiftstraße/Bahnhofstraße ist zentral im Nahbereich gelegen und sein Einzugsgebiet deckt den gesamten Nahbereich nahezu vollständig ab. In seinem Umfeld werden zudem neue Nutzungen mit zusätzlichen Kundenpotenzialen entstehen, die zu einer Erhöhung der Nachfrage führen werden und den Standort zusätzlich stabilisieren werden. Mit Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs unmittelbar vor dem Objekt und in unmittelbarer Nähe (Alte Reichenbacher Straße, Bahnhofstraße) ist der Standort auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile sehr gut erreichbar.

Der Standort „Reichenbacher Straße“ ist im Süden des Nahbereiches gelegen, nahe dem westlich anschließenden Gewerbegebiet. Er übernimmt die fußläufige Nahversorgung für das Wohnquartier südlich der Reichenbacher Straße, das weder durch andere Betriebe des Nahbereiches (z.B. Bahnhofstraße) noch durch Betriebe benachbarter Nahbereiche erreicht wird. Mit Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Reichenbacher Straße) in unmittelbarer Nähe ist der Standort auch für nicht-motorisierte Bevölkerungsteile sehr gut erreichbar.

Eine Einstufung als Nahversorgungszentrum scheidet für beide Nahversorgungsstandorte insbesondere aufgrund fehlender weiterer zentraler Anbieter aus.

Konradstraße/ Crimmitschauer Straße: Der Standort Konradstraße wird durch einen Lebensmittel-Discounter (aktuell: Netto Marken-Discount, Nr. 2) belegt, der jedoch nur eine sehr eingeschränkte Nahversorgungsfunktion übernimmt, da weite Teile seines fußläufigen Einzugsgebietes keine Wohnnutzung umfassen, sondern andersartige Nutzungen, wie

- im eigenen Nahbereich Mitte-West das nördlich angrenzende großräumige Sportareal (Fußballfeld, Tennisplätze, Tennis-/ Badmintonhalle und Nebenanlagen), das ausgedehnte Areal der Gartenanlage „Rosenfreunde e.V.“, das gegenüberliegende großräumige Areal des Platzes der Völkerfreundschaft (Parkplatz und Grünfläche) mit dem angrenzenden Areal der Parkanlage „Rosenwiese“ und
- im benachbarten Nahbereich Mitte-Nordvorstadt das großräumige Areal bestehend aus Feuerwache, Kindertagesstätte, Gewerbebetrieb (Druckerei), die Fortsetzung der Gartenanlage „Rosenfreunde e.V.“ und mehreren Brachflächen

und erfüllt damit ein ganz wesentliches Kriterium eines städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes nicht.

Derjenige Anteil seines fußläufigen Einzugsgebietes, der tatsächlich eine Wohnnutzung umfasst, wird zugleich durch den Nahversorgungsstandort „Stiftstraße/ Bahnhofstraße“ (Nr. 1) vollständig abgedeckt. Anders als der Standort „Konradstraße/ Crimmitschauer Straße“ ist der Nahversorgungsstandort „Stiftstraße/ Bahnhofstraße“ in eine Wohnnutzung vollständig eingebettet und deckt mit seiner wesentlich zentraleren Lage innerhalb des Nahbereiches durch sein fußläufiges Einzugsgebiet vollständig eine Wohnnutzung von Gewicht ab.

Angesichts der aktuellen und prognostisch noch steigenden Überversorgung ist im Nahbereich Mitte-West ein Abbau an Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittel dringend erforderlich. Dies auch mit Blick darauf, dass die städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte des Nahbereiches dauerhaft erhalten, gestärkt und ihre weitere Entwicklungsfähigkeit gesichert werden sollen.

In der Gesamtschau ist der Bestandsstandort Konradstraße mittlerweile als städtebauliche Fehlplanung zu werten und damit aus dem künftigen Nahversorgungs-konzept des Nahbereiches Mitte-West auszuschließen sowie nicht als ergänzender städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort einzustufen. Die seinerzeitige Einstufung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 als Nahversorgungs-zentrum erfolgte mit Blick auf die Zusammensetzung der Bestandsbetriebe, ist aber aufgrund seiner mangelnden Nahversorgungsfunktion nicht weiter fortzuführen. Planungsrechtlich sollten der bestehende Lebensmittelmarkt (aktuell: Netto Marken-Discount, Nr. 2) nur noch im Bestand und dies lediglich für die Dauer seiner Existenz gesichert werden (Fremdkörperfestsetzung).

Für den Fall, dass der Standort „Konradstraße/Crimmitschauer Straße“ aus dem Markt ausscheiden sollte, ist auch das Entstehen einer räumlichen Versorgungslücke für den Nahbereich Mitte-West ausgeschlossen, da die von ihm abgedeckten Wohnnutzungen durch die beiden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte „Stiftstraße/Bahnhofstraße“ und „Reichenbacher Straße“ abgedeckt werden. Die verbleibenden nördlichen Flächen des Nahbereiches umfassen dagegen andersweitige Nutzungen, die für die Nahversorgung nicht relevant sind (wie vorstehend zum Einzugsgebiet des Standortes Konradstraße dargelegt).

Auch würde mit seinem Abgang eine Entlastung für den Lebensmittelmarkt des benachbarten Nahbereiches Mitte-Nordvorstadt entstehen (aktuell: Edeka), da für diesen die bisherige Überlagerung ihrer fußläufigen Einzugsgebiete entfällt.

Eine Entlastung setzt auch für das Innenstadtzentrum bezogen auf die zentrelevanten Sortimente ein, da diese am Standort „Konradstraße/ Crimmitschauer Straße“ einen Schwerpunkt der weiteren Betriebe bilden (Fachmarkt).

TEIL A: PLANVORHABEN

4. RÄUMLICHE EINORDNUNG DES STANDORTES

4.1 MAKROLAGE

Zwickau Innenstadt: Der Bestandsstandort des Planvorhabens liegt in der Innenstadt der Stadt Zwickau westlich des Innenstadtzentrums innerhalb des Stadtteils Mitte-West zwischen den Hauptverkehrsachsen der Bundesstraßen 173 und 175.

Das Areal ist am westlichen Innenstadtring gelegen, der eine bedeutende Verteilfunktion für den Verkehr der Innenstadt und eine bedeutende Anbindung des Verkehrs von der Innenstadt in die westlichen Stadtteile „Marienthal West/Ost“ und „Reichenbacher Straße“ sowie das nahe westliche Umland übernimmt.

4.2 MIKROLAGE

Mitte-West: Der Standort liegt mittig im Stadtteil Mitte-West (Nr. 13) an der Humboldtstraße, die zugleich die Grenze zu den östlich benachbarten Stadtteilen Mitte-Nord (Nr. 12) und Mitte-Innenstadt (Nr. 11) bildet.

Markthalle: Das Areal wird baulich durch die denkmalgeschützte Markthalle geprägt, in die das Planvorhaben behutsam eingefügt werden soll.

Die vorgelagerten Verkehrsflächen dienen als Zentralhaltestelle, deren Funktion mit der Verlagerung der Haltestellen der städtischen Verkehrsbetriebe Zwickau mittlerweile eingeschränkt ist und mit der im Zuge der Umstrukturierung angestrebten Verlagerung der Haltestellen des Regionalverkehrs Westsachen aufgegeben werden soll.

Umgebung: Das Standortumfeld wird sowohl durch verdichtete Bebauungsstrukturen in geschlossener Blockrandbebauung (Stiftstraße) und Einzelhausbebauung



Abbildung 2: Makrolage Planvorhaben
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende



Abbildung 3: Mikrolage Planvorhaben
Quelle: Consilium GmbH; Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende

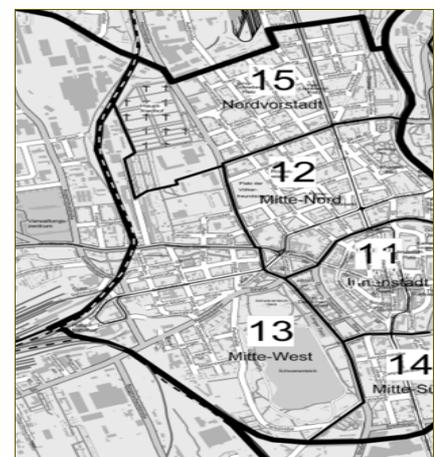


Abbildung 4: Makrolage Planvorhaben
Quelle: Stadt Zwickau, Stadtteilgliederung Stadtbezirke, 11.05.2011 (Auszug)

(Bahnhofstraße) als auch durch zurückgesetzte Großbauten mit vorgelagerter Grün-/Freifläche (Spiegelstraße, Humboldtstraße) bestimmt.

Die Bebauung ist im Regelfall mehrgeschossig ausgebildet und durch eine Mischgebiets- und Kerngebietsnutzung geprägt, von der sich in der Erdgeschosszone vorrangig Büros, Dienstleitungen, Einzelhandel und Gastronomie etabliert haben.

5. FUNKTION DES STANDORTES

5.1 NAHVERSORGUNGSSTANDORT

Nahversorgungsfunktion: Der Standort der ehemaligen Markthalle zwischen Stiftstraße/Bahnhofstraße /Humboldtstraße/Spiegelstraße wird durch einen Lebensmittelmarkt (aktuell: Norma, Nr. 1) belegt, dessen Angebotsstruktur ganz überwiegend auf die Nahversorgung bzw. auf zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung (gemäß Sortimentsliste Zwickau) ausgerichtet ist und einen vollumfänglichen Nahversorgungseinkauf ermöglicht. Weitere zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente werden nur untergeordnet angeboten.

Fußläufige Abdeckung: Mit seiner Lage deckt er den Nahbereich Mitte-West nahezu vollständig mit seinem fußläufigen Einzugsgebiet ab (Radius 600 Meter) und übernimmt damit eine bedeutende strategische Nahversorgungsfunktion, die langfristig gesichert werden sollte.

Funktionsschwäche: Der Bestandsmarkt (aktuell: Norma) wird trotz seiner Großflächigkeit den modernen Anforderungen der Kunden und Betreiber nicht mehr gerecht. Dies liegt insbesondere in der Gesamtverkaufsfläche und den baulichen Rahmenbedingungen begründet (z.B. Eingangsanlage, inneres Raumkonzept mit mehreren Ladeneinheiten im Höhenversatz, unzureichendes Stellplatzangebot etc.). In der Zusammenschau kann der Bestandsmarkt der hervorgehobenen Bedeutung des Standortes nicht mehr angemessen nachkommen.

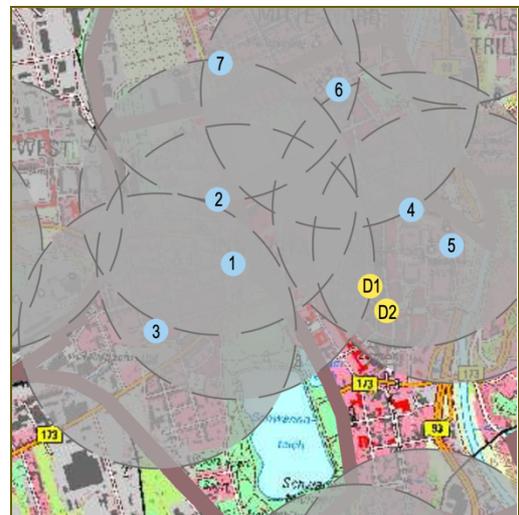


Abbildung 5: Nahbereich Mitte-West, fußläufige Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH

5.2 STÄDTEBAULICHE INTEGRATION

Städtebaulich integriert & wohnortnah: Der Nahversorgungsstandort liegt zentral im Nahbereich Mitte-West und eingebettet in das städtische Siedlungsgebiet der Innenstadt mit hoher Wohndichte. Innerhalb seines Einzugsgebietes erfolgen mehrere Umstrukturierungen im Zuge derer neue Nutzungen entstehen, die den Standort zusätzlich stärken werden. Verkehrlich ist er sowohl an Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs in unmittelbarer Nähe (Alte Reichenbacher Straße, Bahnhofstraße) angebunden als auch durch seine Lage an Hauptverkehrsachsen sehr gut mit dem PKW und Fahrrad zu erreichen.

6. UMSTRUKTURIERUNGSKONZEPT

Die ehemalige Markthalle beherbergt im Bestand derzeit einen großflächigen Lebensmittelmarkt (aktuell: Norma) mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche sowie mehrere ergänzende Komplementärnutzungen (teilweise Leerstand). Die bestehenden Einzelhandelsflächen sollen im Rahmen des Denkmalschutzes behutsam umstrukturiert werden und Raum für einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit rund 1.800 m² Verkaufsfläche schaffen (Planung Rewe).

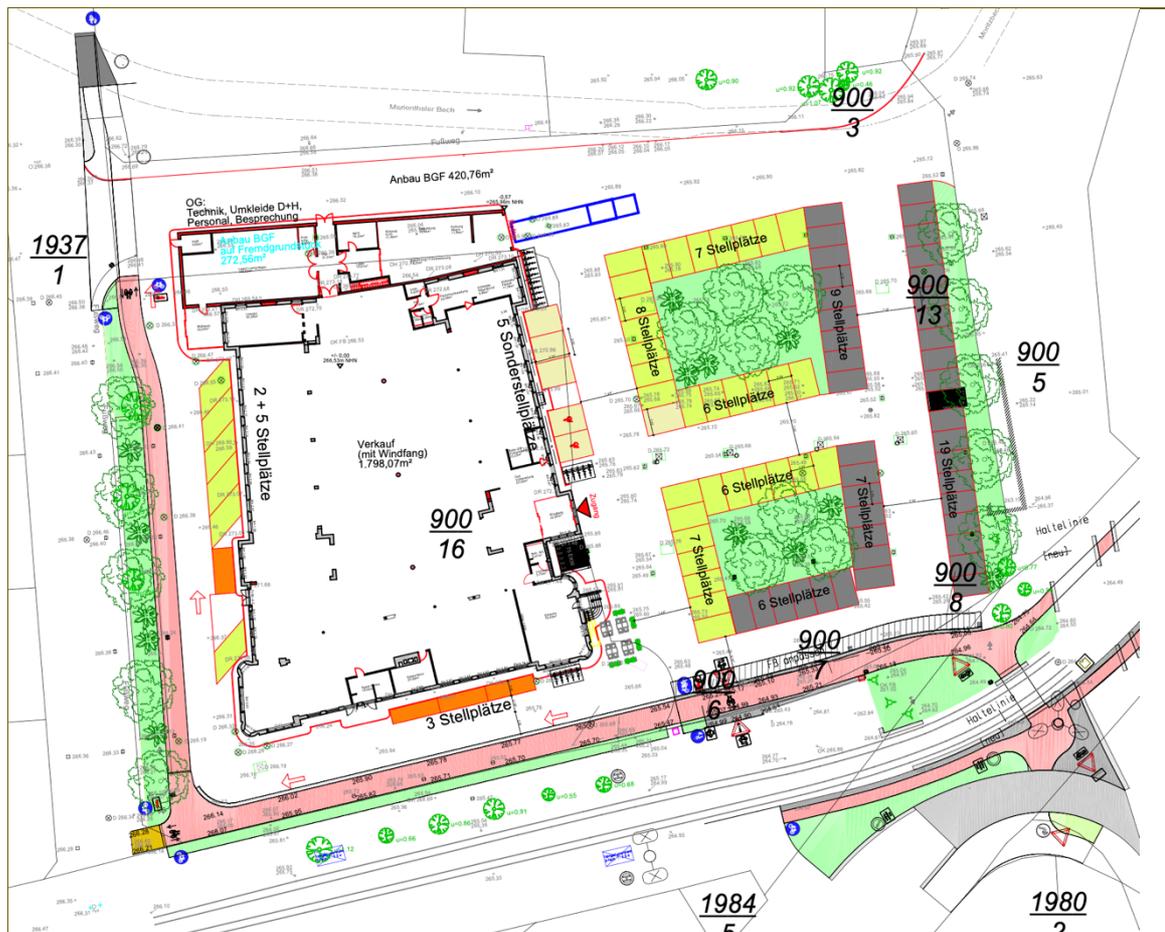


Abbildung 6: Planvorhaben Lebensmittelmarkt
Quelle: Kubus GmbH Architekten, Vorentwurf, 12.10.2021

Der historisch bedeutsame Baukörper der ehemaligen Markthalle wird in seiner Kubatur im Wesentlichen beibehalten. Die seinerzeit auf der Nordseite vorgesehene moderne Eingangsanlage wird durch einen denkmalschutzrechtlich behutsam eingefügten Anbau für die Anlieferung des künftigen Marktes ersetzt. Als Kundeneingang und -ausgang wird dafür die historische Eingangsanlage zur Humboldtstraße wieder geöffnet und reaktiviert, so dass die Eingangsanlage zur künftigen Stellplatzanlage ausgerichtet wird.

Für die Humboldtstraße wird erstmalig wieder eine straßenbegleitende Raumkante geschaffen, die durch eine Baumreihe formuliert und insbesondere den stark frequentierten Straßenraum sowie den

Kreuzungsbereich mit der Bahnhofstraße künftig stärker räumlich einfassen wird. Dies dient zugleich der Verbesserung des Stadtklimas in dem vielbefahrenen Bereich.

6.1 GESICHERTE ERSCHLIEßUNG NACH BAUGB

Kundenverkehr: Die Hauptzufahrt und -abfahrten des Kundenverkehrs erfolgt über die Humboldtstraße. Um Störungen des Verkehrsflusses in der Humboldtstraße zu verhindern, kann für den Kundenzielverkehr lediglich ein Rechtsabbiegen auf den Standort und für den Kundenquellverkehr ein Rechtsabbiegen vom Standort in die Humboldtstraße vorgesehen werden. Daher muss der Kundenzielverkehr aus dem Süden, für den in der Humboldtstraße keine Linksabbiegespur eingerichtet werden kann, ergänzend eine Zufahrtsmöglichkeit über die Stiftsstraße geführt werden. Die Stiftsstraße dient zugleich als Zufahrt für den Kundenzielverkehr aus der Bahnhofstraße und aus der Weststraße.

Mit einem alleinigen Abfluss vom Standort über ein Rechtsabbiegen in die Humboldtstraße ist der Standort für Kunden aus dem Norden und aus der Weststraße nur eingeschränkt attraktiv, da im Regelfall nach dem Einkauf die Wohnorte angesteuert werden und diese nur mit einem größeren Umweg zu erreichen sind.

Anlieferverkehr: Der Zielverkehr der Anlieferung erfolgt wie im Bestand vorrangig über die Stiftstraße und nachrangig über die Humboldtstraße. Die Abfahrten werden ausschließlich über die Humboldtstraße geführt.

Ruhender Verkehr: Für den Standort wird zur Humboldtstraße ausgerichtet auf den Flächen der ehemaligen Zentralhaltestelle erstmalig eine umfassende Stellplatzanlage geschaffen, die mit rund 100 Stellplätzen für die künftige Kundenfrequenz ausreichend bemessen ist. Die Stellplatzflächen sind höhengleich angelegt und die Eingangs-/Ausgangsanlage ebenerdig zu erreichen.

Ergänzend treten in der Stiftstraße straßenbegleitende Stellplätze hinzu, wie sie im Bestand bereits vertreten sind.

Ver- und Entsorgungsmedien: Die Ver- und Entsorgungsmedien liegen allesamt an (Bestandsstandort) und sind nach aktuellem Kenntnisstand für das Planvorhaben ebenfalls ausreichend bemessen.

Gesichert: In der Zusammenschau ist die nach § 34 BauGB geforderte Erschließung gesichert.

6.2 VERKAUFSFLÄCHEN

Definition: In diesem Gutachten berücksichtigen die genannten Verkaufsflächen stets alle nach aktueller Rechtsprechung zugrunde zu legenden Verkaufsflächenbestandteile. Zur Verkaufsfläche zählen alle vom Kunden betretbaren Flächen einschließlich Gänge, Treppen und Windfang, die Kassenzone einschließlich Durchgänge, Pack- und Entsorgungszone, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht zu betretenden Flächen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) einschließlich der dahinter liegenden sichtbaren Bewegungsflächen, wo das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. Hinzu treten die Flächen für

Einkaufswagen und die vom Kunden begehbbare Pfandrückgabe im Baukörper (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 14.04).

Bestand: Im Bestand ist derzeit ein großflächiger Lebensmittelmarkt (aktuell: Norma) mit einer Verkaufsfläche von rund 1.090 m² (Verkauf, Kassenzone, Schleuse Eingang/Ausgang) vertreten, der durch Komplementärnutzungen ergänzt wird.

Lebensmittelmarkt	Verkaufsfläche
Bestand gem. Baugenehmigung	ca. 1.090 m ²
Erweiterung geplant	ca. 710 m ²
Planvorhaben gesamt	ca. 1.800 m ²

Abbildung 7: Verkaufsflächenerweiterung; Stand September 2020

Quelle: Planung: Kubus GmbH Architekten, Vorentwurf Stand 12.10.2021

Zuwachs Verkaufsfläche: Mit der Umstrukturierung wird die Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt künftig rund 1.800 m² umfassen und damit gegenüber dem ursprünglichen Lebensmittelmarkt um rund 710 m² ansteigen.

Weitere Einzelhandelsbetriebe werden mit dem Planvorhaben nicht vorgesehen, so dass keine weiteren Verkaufsflächenzuwächse in die Berechnung einzustellen sind.

6.3 UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SORTIMENTE

Hauptsortiment: Der Angebotsschwerpunkt des Lebensmittelmarktes liegt - wie für den Betriebstypen üblich - weiterhin auf Nahrungs- und Genussmittel, die als Hauptsortiment erfahrungsgemäß rund 84% der Verkaufsfläche belegen. Das Sortiment ist dem periodischen Bedarf bzw. den zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung gemäß Zwickauer Liste 2020 (N) zuzuordnen.

Gepl. Lebensmittelmarkt	Sort.	Anteil VK
Hauptsortiment		
Nahrungs- u. Genussmittel	N	84%
Period. Nebensortiment		
Drogeriewaren	N	5%
Gesamt		89%

Angesichts der Dominanz wird das periodische Sortiment für die Wechselwirkungen des Planvorhabens bestimmend und findet daher Eingang in die nachfolgenden Analysen und Bewertungen.

Randsortiment		
Tiernahrung	N	1%
Blumen	Z	1%
Zeitung/Zeitschriften	N	<1%
Buch	Z	<1%
Papier-/Schreibwaren	Z	<1%
Bild-/Tonträger	Z	<1%
Bekleidung	Z	<1%
Spielwaren	Z	<1%
Haushaltswaren	Z	<1%
Andere	NZ	3%
Gesamt		11%

Periodische Nebensortimente: Das Hauptsortiment wird durch Nebensortimente flankiert, die in ihrem Umfang jedoch dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet sind (hier: Drogeriewaren). Der Anteil des Nebensortimentes fällt mit ca. 5% an der Gesamtverkaufsfläche bei Betriebstypen wie dem geplanten allerdings sehr gering aus und verbleibt unterhalb der Nachweisbargrenze, so dass eine kalkulatorische Nachweisführung nicht mehr möglich ist. Von einer Analyse und Bewertung des Nebensortimentes wird daher Abstand genommen.

Gesamt		100%
--------	--	------

Abbildung 8: Sortimentgliederung
Quelle: Consilium GmbH sowie Angabe Betreiber

Randsortimente: Die untergeordneten Randsortimente weisen bei Betriebstypen wie dem geplanten einen geringen Flächenanteil auf, der in der Gesamtheit mit lediglich 11% moderat ausfällt. Dies gilt im

Besonderen für die Einzelbetrachtung für jedes Randsortiment separat, da die einzelnen Randsortimente nur noch einen Flächenanteil von maximal 1-3% und ansonsten kleiner 1% aufweisen und damit einer kalkulatorischen Nachweisführung für die Einzelsortimente entzogen sind. Von einer Analyse und Bewertung der Randsortimente wird daher Abstand genommen, auch wenn einige von ihnen gemäß Zwickauer Liste 2020 als weitere zentrenrelevante Sortimente (Z) eingestuft werden.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (NZ) bleiben für die Bewertung grundsätzlich irrelevant, da mit ihnen der Definition nach keine negativen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte verbunden sind.

Untersuchungsmethodik: Die in den nachfolgenden Kapiteln vorgenommenen Analysen und Bewertungen dieses Gutachtens betrachten in der Zusammenschau allein die Wechselwirkungen mit dem periodischen Hauptsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“.

7. EINZUGSGEBIET

Stadtteil Mitte-West: Im Stadtteil Mitte-West sind neben dem Nahversorgungsstandort des Planvorhabens (Nr. 1) weitere Lebensmittelmärkte vertreten (aktuell: Nr. 2 Netto-Markendiscount / Nr. 3 Penny). Der Stadtteil zeichnet sich damit durch eine hohe Wettbewerbsdichte an Lebensmittelmärkten aus, die einerseits eine vollständige Abdeckung der fußläufigen Nahversorgung (Radius 600 Meter) sicherstellt, andererseits aber auch eine Marktsättigung bei Nahrungs- und Genussmittel hervorruft, die sich in einer vielfältigen Überlagerung der fußläufigen Versorgung sowie in einer hohen Kaufkraftbindung von rund 89% ausdrückt (siehe auch Kapitel 8.4). Lücken in der fußläufigen Versorgung (Radius 600-Meter) bestehen im Stadtteil Mitte-West daher nicht.

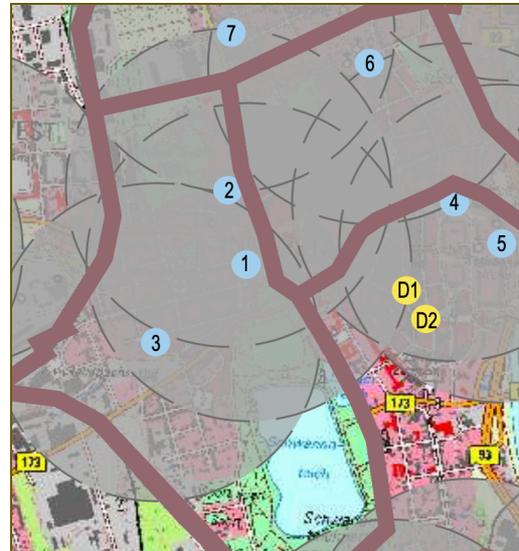


Abbildung 9: Nahbereiche Mitte-West und umliegend, fußläufige Abdeckung
Quelle: Consilium GmbH

Umfeld: Diese Wettbewerbsintensität setzt sich auch in den angrenzenden Stadtteilen fort, wie etwa nördlich im Stadtteil Mitte-Nordvorstadt (aktuell: Edeka Nr. 7) oder östlich im Stadtteil Mitte-Innenstadt (aktuell: Edeka Nr. 4 und Netto Marken-Discount Nr. 5) oder südlich im Stadtteil Schedewitz mit dem Glück-Auf-Center (aktuell: Globus, denns Biomarkt Nr. 22 und Penny Nr. 23) oder westlich im Stadtteil Marienthal-Ost (aktuell: Aldi Nr. 19, Lidl Nr. 20, Kaufland).

Eine Ausdehnung aufgrund versorgungsstruktureller Defizite in benachbarten Nahbereichen ist ebenfalls nicht zu erwarten. Mit den betriebsgleichen Vollsortimentern, wie Edeka Clara-Zetkin-Straße, Edeka Katharinenstraße, bestehen in den benachbarten Nahbereichen identische Angebote mit gleicher Sortimentsbreite und -tiefe. Mit den SB-Warenhäusern, wie Globus und Kaufland Marienthal-West, wird ebenfalls ein umfangreiches Vollsortimentsangebot in den benachbarten Nahbereichen offeriert. Den Nahbereich Mitte-Nord, in dem „lediglich“ ein Discounter ansässig ist, decken bereits die beiden Vollsortimenter Edeka Clara-Zetkin-Straße und Edeka Katharinenstraße umfangreich ab.

Eine Ausdehnung des Einzugsgebietes des Nahversorgungsstandortes über den Nahbereich Mitte-West hinaus ist in diesem Marktumfeld daher unwahrscheinlich.

Dies ist auch nicht aufgrund der Lage an den Hauptverkehrsachsen zu erwarten. Auffällige Umsatzzugewinne mit Durchfahrenden fallen nur gering aus, da zum einen für den Standort ungünstige Ausfahrtbedingungen (nur Rechtsausfahrt in die Humboldtstraße) und zum anderen in den umliegenden Zwickauer Stadtteilen ebenfalls wohnortnah lebensmittelbetonte Angebotsstrukturen bestehen. Die bereits erreichte Handelszentralität der Bestandsbetriebe des Stadtteils lässt daher keine nennenswerten Spielräume für weitere Entwicklungspotenziale erwarten (siehe Kapitel 8.3).

Gleichbleibendes Einzugsgebiet Nahbereich: In der Zusammenschau wird der Nahversorgungsstandort auch mit einem erweiterten Lebensmittelmarkt in seinem Einzugsgebiet weiterhin auf den Stadtteil Mitte-West beschränkt bleiben.

TEIL B: WIRTSCHAFTLICHE ANALYSE

8. WIRTSCHAFTLICHE KENNDATEN NHRUNGS- UND GENUSSMITTEL

Warengruppenrelevanz: Die nachfolgenden Flächen- und Umsatzdarstellungen spiegeln den Ausschnitt ›Nahrungs- und Genussmittel‹ wieder und enthalten vorsorglich keine warengruppenfremden Flächen-

oder Umsatzanteile, wie etwa von Drogeriewaren, Tiernahrung/-bedarf, Hausratswaren, Heimtextilien, Schreibwaren etc.. So werden Verzerrungen in der Bewertung vermieden. Unter der Warengruppe ›Nahrungs- und Genussmittel‹ sind folgende Sortimente vereinigt:

Lebensmittel einschließlich: Backwaren, Konditoreiwaren (Bäckerei, Konditorei) Fleischwaren, Fischwaren Obst & Gemüse Reformwaren (ohne Drogeriewaren) Süßwaren Getränke, Wein-, Spirituosen-, Sektwaren, Tee, Kaffee Tabakwaren Nicht jedoch: Drogeriewaren, Tiernahrung/Tierbedarf, Blumen, Zeitung

Abbildung 10: Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
 Quelle: Consilium GmbH

8.1 NACHFRAGE UND KAUFKRAFT 2020 & PROGNOSE

Bevölkerung 2020: Im Stadtteil Mitte-West sind aktuell rund 4.380 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet (Einwohnermeldeamt Zwickau, Stand: 31. Januar 2020).

Einzelhandelsausgaben: Für die Einwohner ermittelt sich die örtliche Kaufkraft bzw. das Nachfragepotenzial aus den Einzelhandelsausgaben je Einwohner für den Einzelhandel im engeren Sinne¹. Die Bezugswerte liegen für Gesamtdeutschland vor (Quelle: Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Gesellschaft für Konsumforschung 2020) und betragen für ›Nahrungs- und Genussmittel‹ nach Abzug der Ausgaben für Online- und Versandhandelseinkauf rund 2.460 € je Einwohner pro Jahr.

Örtliche Kaufkraft: Die für ganz Deutschland erfassten Einzelhandelsausgaben sind anhand des regionalen Kaufkraftniveaus für den Einzelhandel² zu gewichten. Das Kaufkraftniveau wird auf den Durchschnitt aller Bundesländer (=100) bezogen. Das Kaufkraftniveau über alle Branchen hinweg fällt in Zwickau mit 89,1% unterdurchschnittlich aus.

Kaufkraft / Nachfrage 2020		
Zwickau Mitte-West	Einwohner	Nachfrage
Jahr 2020	4.380	9,6 Mio. €
Prognose 2025	4.580	10,0 Mio. €

Abbildung 11: Einwohner, Nachfrage
 Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

¹ Einzelhandelsumsatz ohne Kfz, Tankstellen u. Apotheken oder Versandhandel
² Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) Nürnberg, Stand 01.01.2020.

Nachfragevolumen, Kaufkraft 2020: In der Zusammenschau verfügen die Einwohner des Stadtteils Mitte-West über eine Kaufkraft von rund 9,6 Mio. € für ›Nahrungs- und Genussmittel‹.

Prognose 2025: Die Bevölkerung des Stadtteils wird im Jahr 2025 voraussichtlich rund 4.580 Einwohner betragen (INSEK 2030). Aus der leicht ansteigenden Einwohnerentwicklung resultiert eine leichter Anstieg der Nachfrage auf rund 10,0 Mio. €.

8.2 LEISTUNGSDATEN BESTANDSBETRIEBE: VERKAUFSFLÄCHEN, UMSÄTZE

Warengruppenrelevanz: Für die Bestandsbetriebe, welche ›Nahrungs- und Genussmittel‹ als Haupt-, Neben- und Randsortiment führen, werden nachfolgend die Leistungskennziffern dargestellt. Die nachfolgenden Verkaufsflächen- und Umsatzdarstellungen stellen nur den Ausschnitt der jeweiligen Warengruppe, nicht jedoch die gesamte Verkaufsfläche und den gesamten Umsatz der Betriebe dar. Warengruppenfremde Verkaufsflächen- oder Umsatzanteile würden die Bewertungsergebnisse abschwächen und sind daher in den nachfolgenden Werten nicht enthalten.

Bestandsbetriebe			
Einzugsgeb.	Nahrungs- u. Genussmittel*		
	Betriebe**	Verkaufsfl. (in m ²)	Umsatz (in Mio. €)
Nahbereich Mitte-West	10	2.860	11,1

* Inkl. Bestand Norma u. kleinteilige Betriebe (Bäcker, Fleischer etc.)

** Doppelnennung möglich

Abbildung 12: Bestandsbetriebe
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich; Stand: August/September 2020

Untersuchungsraum: Innerhalb des Stadtteils Mitte-West führen aktuell rund 10 Bestandsbetriebe ›Nahrungs- und Genussmittel‹ als Haupt-, Neben- und Randsortiment in einem Umfang von rund 2.860 m² Verkaufsfläche und erwirtschaften mit ihnen einen Umsatz von rund 11,1 Mio. €.

8.3 HANDELSZENTRALITÄT

Methodik: Die Handelszentralität bildet den Umsatz der Bestandsbetriebe im Stadtteil Mitte-West im Verhältnis zum Nachfragepotenzial des Stadtteils (9,6 Mio. €) ab. Für den Umsatz der Bestandsbetriebe ist der Gesamtumsatz maßgeblich, d.h. der Umsatz mit Kunden aus dem Stadtteil sowie Auswärtigen (11,1 Mio.€).

Handelszentralität Nahrungs- u. Genussmittel	
Einzugsgebiet	NuG
Nahbereich Mitte-West	
Nachfragevolumen/ Kaufkraft	9,6 Mio. €
Bestandsbetriebe: Umsatz	11,1 Mio. €
Handelszentralität	116

Abbildung 13: Handelszentralität NuG
Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen durch Rundungen möglich

Kaufkraftzuflüsse: Die Bestandsbetriebe erwirtschaften im Segment ›Nahrungs- und Genussmittel‹ mit rund 11,1 Mio. € einen über das Nachfragepotenzial des Stadtteils hinausgehenden Gesamtumsatz. Eine Handelszentralität von mehr als 100 deutet bereits an, dass die Bestandsbetriebe des Stadtteils nicht nur eine Nahversorgungsfunktion wahrnehmen. Mit einem Wert von rund 116 wird zudem erkennbar, dass höhere Kaufkraftzuflüsse anzunehmen sind (siehe nachfolgendes Kapitel). Diese sind zum einen aus der umliegenden, für eine Innenstadt üblich intensiven Büronutzung zu erklären (Mittagsversorgung und Abendeinkauf) und zum anderen aus der verkehrsgünstigen Lage der Bestandsbetriebe am Innenstadtring und den

Hauptverkehrsachsen nach Norden (Netto Marken-Discount) und Westen (Penny Reichenbacher Straße). Mit Blick auf die Wettbewerbsdichte in den benachbarten Stadtteilen ist ein zusätzlich einsetzender Kaufkraftzufluss durch den geplanten Lebensmittelmarkt unwahrscheinlich.

8.4 KAUFKRAFTBINDUNG

Methodik: Die Kaufkraftbindung gibt darüber Aufschluss, welcher Anteil der Nachfrage des Stadtteils Mitte-West durch die Bestandsbetriebe des Stadtteils gebunden wird. Bezugsgröße ist das Nachfragepotenzial (9,6 Mio. €). Für den Umsatz der Bestandsbetriebe ist der bereinigte Bestandsumsatz maßgeblich, d.h. nur der Umsatz mit Kunden aus dem Stadtteil Mitte-West ohne Umsätze mit Auswärtigen (8,6 Mio.€).

Kaufkraftbindung Nahrungs- u. Genussmittel	
Einzugsgebiet Nahbereich Mitte-West	NuG
Nachfragevolumen/ Kaufkraft	9,6 Mio. €
Bestandsbetriebe: Umsatz	8,6 Mio. €
Kaufkraftbindung	89%
Kaufkraftabfluss	-1,0 Mio. €

Abbildung 14: Kaufkraftbindung NuG
 Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen durch Rundungen möglich

Kaufkraftabfluss: In der Zusammenschau erzielen die Bestandsbetriebe mit Kunden aus dem Stadtteil Mitte-West im Segment ›Nahrungs- und Genussmittel‹ eine Kaufkraftbindung von rund 89%. Vom Nachfragevolumen des Stadtteils gehen damit rund 11% bzw. 1,0 Mio. € an Standorte außerhalb des Stadtteils verloren. Dies ist insbesondere auf die Nachfrageabflüsse auf dem Nachhauseweg oder an den nahegelegenen Sonderstandort „Glück-Auf-Center“ (Globus mit diversen Fachmärkten) zurückzuführen, der von den Einwohnern des Stadtteils gern für den Monatseinkauf aufgesucht wird.

Bestandsbetriebe erwirtschaften ihren Umsatz erfahrungsgemäß nicht vollständig mit Kunden aus dem Stadtteil, etwa weil die Einwohner des Stadtteils auch Einkäufe auf dem Nachhauseweg außerhalb des Stadtteils erledigen. Eine nennenswerte Kaufkraftbindung durch den geplanten Lebensmittelmarkt ist daher nicht zu erwarten.

9. UMSATZZUGEWINN

9.1 GESAMTUMSATZ

Bundesdurchschnitt: Für das Unternehmen Rewe beträgt die bundesweit durchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität rund 4.010 €/m² Verkaufsfläche pro Jahr bei einer bundesweit durchschnittlichen Verkaufsfläche von rund 1.498 m² pro Filiale (EHI Handelsdaten 2020).

Mit dem Gutachten sollen die zu erwartenden Wechselwirkungen möglichst realitätsnah abgebildet werden. Daher wird für die Flächenproduktivität ein Wert vor Coronapandemie zugrunde gelegt. Die Umsatzsprüngen innerhalb der Coronapandemie mit Hamster- und Bevorratungskäufen in der Anfangsphase und bei Angstintervallen im weiteren Pandemieverlauf stellen einen absoluten Ausnahmefall dar und haben sich auf diesem hohen Niveau verständlicherweise und nachweislich auch nicht dauerhaft halten können. Dies machen die Datenanbieter in den von ihnen herausgegebenen Unterlagen ebenfalls deutlich. Es ist zudem zu erwarten, dass sich die Flächenproduktivitäten künftig dem Niveau der Vorpandemiezeit stark annähern werden. Hiervon gehen auch die lebensmittelmarktbetreibenden Unternehmen aus. Die Flächenproduktivitäten aus dem Zeitraum der Pandemie sind daher für eine seriöse Prognose der Auswirkungen nicht geeignet und finden folglich auch keine Berücksichtigung im vorliegenden Verträglichkeitsgutachten.

Diese Herangehensweise empfiehlt sich nicht nur für den Lebensmittelhandel mit seinen extrem überdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten, sondern auch für den umgekehrten Fall der extrem unterdurchschnittlichen Flächenproduktivitäten für die in der Pandemiezeit stark unter Druck geratenen Einzelhändler aus den Segmenten Bekleidung, Schuhe etc.

Der vorstehend genannte Durchschnittswert ist für das Planvorhaben in Zwickau Mitte-West jedoch anhand der örtlichen Rahmenbedingungen zu modifizieren – wie nachfolgend dargestellt.

Nachfrage: Das Planvorhaben ist im Stadtteil Mitte-West in eine eher pessimistische Nachfragesituation eingebettet, die geprägt ist durch

- ein Kaufkraftniveau, das mit 89,1% aktuell rund 10,9% unterhalb des Bundesdurchschnitts liegt.
- eine Marktsättigung im Stadtteil für Nahrungs- und Genussmittel, die sich in einer hohen Kaufkraftbindung von rund 89% ausdrückt.
- eine hohe Handelszentralität der Bestandsbetriebe des Stadtteils, die keine nennenswerten Spielräume für weitere Entwicklungspotenziale erwarten lässt.

zugleich besteht allerdings eine optimistische Nachfragesituation, die sich ergibt aus

- einer leicht ansteigenden Einwohnerentwicklung für den Prognosezeitraum bis 2025, die das Nachfragepotenzial leicht ansteigen lässt.

Marktstellung: Die Angebotsseite drückt ebenfalls die Flächenproduktivität und ist dadurch geprägt, dass

- eine intensive Wettbewerbssituation im Stadtteil Mitte-West vorliegt (aktuell: Penny, Netto Marken-Discount) sowie mit den unmittelbar benachbarten Stadtteilen Mitte-Nordvorstadt (aktuell: Edeka) und Mitte-Innenstadt (aktuell: Edeka, Netto Marken-Discount).
- mit dem SB-Warenhaus im nahe gelegenen Glück-Auf-Center (aktuell: Globus) ein sehr attraktives Angebot für den Monateinkauf besteht, der durch die Einwohner des Stadtteils stark nachgefragt wird.
- der Standort mit seiner Lage an der Humboldtstraße und ihrer Funktion als Innenstadtring und Verteiler für die Bundesstraßen 173 und B 175 (westliche Stadtteile und Umland) zwar auch von Durchfahrenden profitiert, deren Anteil voraussichtlich ansteigen wird, insgesamt aber aufgrund der eingeschränkten verkehrlichen Erreichbarkeit (Rechtsausfahrt Humboldtstraße) und bereits erreichten Handelszentralität gemäßigt ausfällt und angesichts der Wettbewerbssituation mit Lebensmittelmärkten im weiteren Stadtgebiet Zwickaus nicht mehr nennenswert angehoben werden kann.
- sich das Einzugsgebiet des Planvorhabens auch mit der Erweiterung nicht über das aktuelle hinaus ausdehnen wird.

Zugleich bestehen auch optimistische Angebotskriterien, die sich dadurch auszeichnen, dass

- sich der geplante Lebensmittelmarkt mit seiner umfangreichen Verkaufsflächenerweiterung auf 1.800 m² deutlich vom Wettbewerbsumfeld der Lebensmittel-Discounter und anderen Lebensmittel-Vollsortimenter im eigenen Stadtteil und den benachbarten Stadtteilen (maximal 1.350 m² Verkaufsfläche) abheben wird.
- ein Wettbewerb mit betriebstypengleichen Lebensmittel-Vollsortimentern im eigenen Stadtteil ausbleibt und selbst in den benachbarten Stadtteilen gering ausfällt (Edeka Nordvorstadt, Edeka Innenstadt).

Standort & Projekt: Für die Flächenproduktivität sind zudem Standortfaktoren und das Planvorhaben als solches maßgeblich, die dämpfend wirken, da

- die Umsatzleistung pro m² Verkaufsfläche nicht proportional steigen wird, denn die Erweiterung dient nach Angaben des Betreibers auch der Erweiterung der Verkehrsflächen innerhalb der Filiale zur Erhöhung des Kundenkomforts (weitere Gänge, großzügiger Kassenbereich, niedrigere Regale mit Verlagerung der höheren Regalanteile auf die Fläche etc.) und betrifft damit auch „unproduktive“ Flächen.
- zusätzlich einsetzende Synergien mit anderen Einzelhandelsanbietern ausbleiben, da keine weiteren Komplementärnutzungen vorgesehen werden.
- die Erreichbarkeit des Standortes für Kunden aus dem Norden und der Weststraße aufgrund der alleinigen Kundenabfahrt über ein Rechtsabbiegen in die Humboldtstraße stark eingeschränkt ist.

Andererseits wirken auch positive Standortfaktoren, da der Standort

- mit seiner Lage an der Humboldtstraße von der stark frequentierten Hauptverkehrsachse profitieren wird.
- eine Nahversorgungsfunktion nicht nur für den Nahbereich Mitte-West, sondern auch für den Stadtteil Mitte-Innenstadt wahrnehmen wird, da die Nahversorgung des unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite anschließenden Innenstadtzentrums bislang nur vom Nordosten aus durch zwei Lebensmittelmärkte übernommen wird (Edeka, Netto Marken-Discount) und das Planvorhaben die Nahversorgung von der Westseite aus ergänzen wird.

Ungünstigster Fall (Worst-Case-Szenario): Oberste Maxime der Verträglichkeitsanalyse ist es, gemäß aktueller Rechtsprechung den für das Planvorhaben ungünstigsten Fall darzustellen, d.h. die höchst möglichen Umverteilungslasten für die schützenswerten Einzelhandelslagen aufzuzeigen (z.B. OVG NRW, Urteil vom 07.12.2000 - 7a D 60/99.NE). Für das Planvorhaben wird im Folgenden daher tendenziell eine höhere Flächenproduktivität angenommen.

Gesamtvorhaben: Für die Ableitung der Umsatzzuwächse ist nach aktueller Rechtsprechung der Gesamtbetrieb in seiner geänderten, neuen Gestalt zu prüfen, da die Umplanung des jeweiligen Betriebes mit dem Ziel erfolgt, den Betrieb als Ganzes attraktiver zu gestalten und im Markt optimaler zu platzieren, so dass hierin eine Umsatzsteigerung für den gesamten Betrieb, also auch eine Umsatzsteigerung für die bereits bestehenden Verkaufsflächen, zu erwarten ist (BVerwG, Beschluss vom 04.02.2000 - 4 B 106.99 sowie Beschluss vom 29. November 2005 - 4 B 72.05). Die Ihnen vorliegenden Bewertungen berücksichtigen dementsprechend nicht nur die Zuwächse für die Erweiterungsflächen, sondern zusätzlich auch die Zuwächse für die bereits bestehenden Verkaufsflächen (aktuell: Norma).

Gesamtumsatz Planvorhaben: In der Zusammenschau ist für das Planvorhaben (geplant: Rewe) mit Blick auf die vorstehenden Einflussfaktoren und das abzubildende Worst-Case-Szenario davon auszugehen, dass künftig eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität rund 3.800 €/m² Verkaufsfläche pro Jahr erwirtschaftet wird und ein Umsatz von rund 6,9 Mio. € zugrunde zu legen ist.

Weitere Einzelhandelsbetriebe werden mit dem Planvorhaben nicht vorgesehen, so dass keine weiteren Umsatzzugewinne in die Berechnung einzustellen sind.

Umsatz Planvorhaben – Warengruppe Nahrungs- u. Genussmittel						
Betrieb	Verkaufs- fläche	Flächen produkt.	Umsatz			
			gesamt	davon Warengruppe		
				Anteil	Umsatz	
					gesamt	zusätzlich
(in m ²)	(in €/ m ²)	(in Mio. €)	(in %)	(in Mio. €)	(in Mio. €)	
Lebensmittelmarkt (Rewe)	1.800	3.800	6,9	84%	5,7	3,7

Abbildung 15: Umsatz Planvorhaben – NuG
 Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen durch Rundungsdifferenzen möglich.

9.2 UMVERTEILUNGSRELEVANTER UMSATZ

Umsatz Nahrungs- und Genussmittel: Der geplante Lebensmittelmarkt führt vorrangig ›Nahrungs- und Genussmittel‹. Für Märkte des Unternehmens entfallen bei der vorgesehenen Betriebsgröße von 1.800 m² Verkaufsfläche erfahrungsgemäß rund 84% auf die Warengruppe ›Nahrungs- und Genussmittel‹, die künftig rund 5,7 Mio. € vom Gesamtumsatz erwirtschaften werden.

Umverteilungsrelevant: Am Standort ist jedoch bereits heute ein Lebensmittelmarkt im Bestand vertreten (aktuell: Norma), der aktuell Umsätze in dieser Warengruppe erwirtschaftet, so dass nur

derjenige Umsatzanteil umverteilungsrelevant wird, der nach Abzug der heutigen Warengruppenumsätze (ca. 2,0 Mio. €) zusätzlich erwirtschaftet wird. Dies sind rund 3,7 Mio. €.

TEIL C: STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

10. RECHTLICHER PRÜFAUFTRAG

Für den Standort liegt gegenwärtig kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor, so dass das Gebiet planungsrechtlich nach § 34 BauGB einzuordnen wäre. Für die Umsetzung des Planvorhabens soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Stiftstraße/ Markthalle“ die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat erfolgte bereits mit Beschluss vom 28.05.2020.

Für die zulässige Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ angestrebt.

Die planungsrechtliche Grundlage für das vorliegende Gutachten bildet daher § 11 Absatz 3 BauNVO.

10.1 KRITERIEN FÜR GROßFLÄCHIGE EINZELHANDELSBETRIEBE

Für die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird mit § 11 Absatz 3 BauGB bestimmt:

1. (...)

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können

3. (...)

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig (1).

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt (2).

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschosfläche 1.200 qm überschreitet (3). Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 qm Geschosfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 qm Geschosfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Atypischer Einzelfall: Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschosfläche fallen dann nicht unter das Regime der Regelvermutung von § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO, wenn für sie keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten und sie daher als atypischer Einzelfall zu werten sind.

Mit dem vorliegenden Gutachten werden die Auswirkungen auf

- die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Ensembles sowie
- die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Zwickau und Nachbargemeinden/-städte untersucht.

10.2 SCHWERE DER AUSWIRKUNGEN: ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Wesentliche / Schädliche Auswirkungen: Ab welchem Grad die Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes als nicht mehr als „nur unwesentlich“ und damit als „schädlich“ einzustufen sind, lässt der Bundesgesetzgeber mit § 11 Abs. 3 BauNVO offen. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist dies für einen zentralen Versorgungsbereich dann anzunehmen, wenn er in seiner Funktionsfähigkeit so nachhaltig gestört wird, dass er

- seinen Versorgungsauftrag generell oder
- seinen Versorgungsauftrag hinsichtlich einzelner Branchen
- nicht mehr substantiell wahrnehmen kann (BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07).

10%-Umverteilung: Ab welcher Schwelle für eine Umsatzumverlagerung auch eine städtebaulich nachhaltige Funktionsstörung anzunehmen ist, lässt der Bundesgesetzgeber ebenfalls offen. In der Rechtsprechung hat sich in mehreren Urteilen ein Schwellenwert von rund 10% herauskristallisiert.

Allerdings ist dieser Schwellenwert nicht allgemeingültig anzuwenden. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung lässt sich dies nicht mit Hilfe fester Prozentsätze markieren, sondern ist anhand der jeweiligen Umstände des Einzelfalls zu bestimmen (BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07). Im Ergebnis können nachhaltige Funktionsstörungen auch erst oberhalb des 10%-Schwellenwertes oder schon unterhalb dieser Schwelle einsetzen.

Entwicklung & Bestand: Für die Bewertung ist sowohl auf den Bestand eines zentralen Versorgungsbereiches als auch auf seine weitere Entwicklungsfähigkeit abzustellen (BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 – 4C 2.08).

Bewertungskriterien Zentrale Versorgungsbereiche: Für die Bewertung des Einzelfalls sind nach höchstrichterlicher Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4C 7.07 sowie BVerwG, Beschlüsse vom 12. Februar 2009 – 4B 4.09 sowie 4C 2.08) insbesondere zu berücksichtigen:

- Verkaufsfläche des Planvorhabens im Vergleich zu den im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Verkaufsflächen derselben Branche,
- Umfang des Kaufkraftabflusses bzw. der Umsatzumverteilung,
- Entfernung zwischen dem Planvorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich,
- etwaige „Vorschädigung“ des zentralen Versorgungsbereichs durch existente oder bereits genehmigte Einzelhandelsbetriebe,
- die Gefährdung eines vorhandenen „Magnetbetriebs“ innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat.

Weitere Kriterien: Diese Aufzählung ist - wie sich aus dem Wort „insbesondere“ ergibt - nicht abschließend und bestimmt sich jeweils nach dem konkreten Einzelfall (BVerwG, Beschluss vom 12.01.2012 - 4 B 39.11). Das Bundesverwaltungsgericht unterstreicht mit den Worten „alle Umstände“ jedoch zweifelsfrei, dass für die Prognose ein breitgefächertes Spektrum der in Betracht zu ziehenden Umstände beachtlich ist.

10.3 SCHWERE DER AUSWIRKUNGEN: VERBRAUCHERNAHE VERSORGUNG

Mit § 11 Absatz 3 Satz 2 BauNVO wird auf die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich abgestellt. Dies konkretisiert der § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO, indem er die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nochmals deutlich hervorhebt.

Lebensmittelbetriebe: Die verbrauchernahe Versorgung wird insbesondere durch den Lebensmittelhandel wahrgenommen (Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO). Ihm ist daher für die Bewertung der Auswirkungen eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung beizumessen.

Wesentliche / Schädliche Auswirkungen: Wie bei den zentralen Versorgungsbereichen sind die Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auch bei Standorten der verbrauchernahen Versorgung nicht mehr als „nur unwesentlich“ und damit als „schädlich“ einzustufen, wenn der Standort der verbrauchernahen Versorgung in seiner Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört wird, dass er

- seinen Versorgungsauftrag generell oder
- seinen Versorgungsauftrag hinsichtlich einzelner Branchen (hier insbesondere zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung)
- nicht mehr substantiell wahrnehmen kann (BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07).

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 erfolgt keine Abgrenzung der Standorte der verbrauchernahen Versorgung (Nahversorgung) und werden daher mit dem vorliegenden CONSILIUM-Verträglichkeitsgutachten faktisch aus dem Bestand abgeleitet.

Für die Bewertung der städtebaulich nachhaltigen Funktionsstörung wird im vorliegenden CONSILIUM-Gutachten vorausgesetzt, dass eine Nahversorgungsfunktion nur bei „städtebaulich integrierten“ Standorten von städtebaulichem Gewicht vorliegt und daher beachtlich ist, während es an dieser Versorgungsfunktion bei städtebaulich nicht integrierten Standorten grundsätzlich mangelt und etwaige Funktionsstörungen für diese daher nicht beachtlich sind.

Entwicklung & Bestand: Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seiner Rechtsprechung klargestellt, dass für die Bewertung nicht allein auf den Bestand der Standorte der verbrauchernahen Versorgung, sondern auch auf ihre weitere Entwicklungsfähigkeit abzustellen ist (seit BVerwG, Urteil vom 03.02.1984 - 4 C 54.80).

11. WECHSELWIRKUNGEN

Ungünstigster Fall (Worst-Case-Szenario): Oberste Maxime der Verträglichkeitsanalyse ist es, gemäß aktueller Rechtsprechung den für das Planvorhaben ungünstigsten Fall darzustellen, d.h. die höchst möglichen Umverteilungslasten für die schützenswerten Einzelhandelslagen aufzuzeigen (z.B. OVG NRW, Urteil vom 07.12.2000 - 7a D 60/99.NE). Neben einer für das Planvorhaben tendenziell höher angesetzten Flächenproduktivität (Vorhabenseite; siehe Kapitel 9.2) wird zusätzlich für die Umverteilung (Auswirkungsseite) zugrunde gelegt, dass vorrangig die Bestandsbetriebe in den geschützten zentralen Versorgungsbereichen und städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen belastet werden und nur nachrangig die städtebaulich nicht schützenswerten nicht-integrierten Standorte.

Im Ergebnis sind mit dem Planvorhaben folgende Wechselwirkungen verbunden:

Umverteilungen Nahrungs- und Genussmittel					
Standortlagen	Bestandsbetriebe		Umverteilungsanteil von...		Umverteilungsquote
	Betriebe	(in Mio. €)	(in Mio. €)	(in %)	(in %)
Zwickau Mitte-West	9	11,3	1,7	46%	15,0%
<u>Städteb. integrierte Nahversorgungslagen</u>					
NV Reichenbacher Straße	3	4,9	0,4	12%	9,0%
NV Stiftstraße/ Bahnhofstr. (Planvorhaben)	--	--	--	--	--
<u>Weiteres Stadtgebiet</u>					
Konradstraße/Crimmitschauer Straße	3	4,8	1,1	30%	22,9%
Bahnhofstraße	3	1,6	0,2	4%	9,1%
Weitere	--	--	--	--	--
Zwickau Mitte-Innenstadt	10	13,8	1,0	27%	7,2%
<u>Zentraler Versorgungsbereich</u>					
ZVb Innenstadtzentrum	6	3,2	0,2	6%	6,9%
<u>Städteb. integrierte Nahversorgungslagen</u>					
NV Katharinenstraße Nord	2	7,2	0,6	15%	7,7%
NV Katharinenstraße Ost	2	3,4	0,2	6%	6,5%
<u>Weiteres Stadtgebiet</u>					
Weiteres Gemeindegebiet	--	--	--	--	--
Zwickau Mitte-Nordvorstadt	1	N.N	0,7	19%	10,8%
<u>Städteb. integrierte Nahversorgungslagen</u>					
NV Clara-Zetkin-Straße	1	N.N	0,7	19%	10,8%
<u>Weiteres Stadtgebiet</u>					
Weiteres Gemeindegebiet	--	--	--	--	--
Zwickau Weiteres Stadtgebiet	--	--	--	--	--
Gesamt	20	31,6	3,4	92%	10,7%
Streuumsätze (Stadtweit & Region)			0,3	8%	<1%

Abbildung 16: Umverteilung NuG

Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

11.1 ZENTRALE VERSORGBEREICHE

Für die nach 11 Abs. 3 BauNVO maßgeblichen zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Zwickau tritt das Planvorhaben lediglich mit dem faktischen zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ in Wechselwirkung. Mit Blick auf das Einzugsgebiet des Planvorhabens sind zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden/Städte nicht betroffen.

MITTE-INNSTADT: INNENSTADTZENTRUM

Neue Abgrenzung ZVb Innenstadtzentrum: Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ wurde seinerzeit mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 sehr großzügig ausgelegt und umfasste auch die beiden Lebensmittelmärkte in der Katharinenstraße (aktuell: Edeka, Netto Marken-Discount).

Bei beiden Standorten handelt es sich um eigenständige Standorte ohne Anschluss an eine geschlossene Abfolge von Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Gastronomieanbietern in hoher Konzentration und Vielfalt, die für ein Innenstadtzentrum typisch ist. Dieses Kriterium ist ein ganz wesentliches Merkmal eines Innenstadtzentrums. Beide Lebensmittelmärkte sind an eine solche geschlossene Abfolge nicht angebunden. Vielmehr besteht gar eine räumlich abgesetzte Lage und mit den umgebenden Wohnblöcken eine räumliche Zäsur. Daher stellen sich bereits aktuell nicht die für einen zentralen Versorgungsbereich üblichen Einkaufssynergien zwischen den Lebensmittelmärkten und den Betrieben des Innenstadtzentrums ein. Dies wurde mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 seinerzeit übersehen.

Eine Zuordnung der beiden Lebensmittelmärkte zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ ergibt sich auch nicht



Abbildung 18: Räumliche Abgrenzung ZVb Innenstadtzentrum
Quelle: Consilium GmbH, Fortschreibung Einzelhandelskonzept Zwickau, Stand Oktober 2021



Abbildung 17: Innenstadtzentrum
Quelle: Consilium GmbH

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

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

Mit der in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird der zentrale Versorgungsbereich daher in seiner nordöstlichen Abgrenzung (sowie an weiteren Stellen) enger gefasst und klammert die beiden Lebensmittelmarktstandorte aus den vorstehenden städtebaulichen Erwägungen bewusst aus.

Bei den Standorten der beiden Lebensmittelmärkte handelt es sich nach ihrem faktischen Bestand um städtebaulich integrierte Standorte. Sie werden mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes folglich als städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte geführt und werden im vorliegenden CONSILIUM-Gutachten als solche berücksichtigt (siehe Kapitel 3).

Umverteilungsquote unter 10%: Im faktischen und mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ ist zwar kein Lebensmittelmarkt vertreten, allerdings sind Umverteilungseffekte für die nahe gelegenen kleinteiligen Anbieter der Äußeren Plauenschen Straße, die Nahrungs- und Genussmitteln als Haupt-, Neben- und Randsortiment führen, zu erwarten.

Vertretbar: Diese sind allerdings als spezialisierte Anbieter (z.B. Fleischer, Bäcker, Bio Bäcker) in ihrer Sortimentsbreite und -tiefe wesentlich umfangreicher ausgestattet als der geplante Lebensmittelmarkt. Zugleich sind sie mit ihren Standorten im Innenstadtzentrum in einen Verbund mit zahlreichen weiteren Anbietern eingebettet und profitieren von den sich hieraus ergebenden Einkaufssynergien, so dass sie ihre Frequentierung nicht aus sich selbst heraus allein generieren müssen. In der Zusammenschau ist daher lediglich ein moderater Umverteilungsanteil von 0,2 Mio. € mit einer Umverteilungsquote von maximal 6,9% zu erwarten.

Damit bleiben die Wechselwirkungen weit hinter dem Schwellenwert von 10% zurück, ab dem die Rechtsprechung von einem Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen ausgeht. Die tatsächlichen Umverteilungen werden für die einzelnen Betriebe zudem geringer ausfallen als

prognostiziert. Um dem Worst-Case-Ansatz gerecht zu werden, wurde mit der Modellrechnung unterstellt, dass die auf das Innenstadtzentrum entfallenden Umverteilungen vollständig denjenigen Bestandsbetrieben angelastet werden, die Nahrungs- und Genussmitteln als Hauptsortiment führen. Da im Innenstadtzentrum zudem auch Betriebe ansässig sind, die Nahrungs- und Genussmittel als Neben- oder Randsortiment führen, werden sich die prognostizierten Umsatzverschiebungen tatsächlich auch auf diese verteilen. Die Umverteilungen fallen damit für die Betriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln als Hauptsortiment geringfügiger aus. Betriebsaufgaben, die auf das Planvorhaben zurückgehen, sowie eine damit verbundene Funktionsschwächung der Nahversorgung des Nahbereiches Mitte oder gar des Innenstadtzentrums als Ganzes sind daher nicht zu befürchten.

11.2 STÄDTEBAULICH INTEGRIERTE NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

Keine negativen städtebaulichen Auswirkungen: Mit § 11 Absatz 3 Satz 2 und 3 BauNVO sind die Auswirkungen auf die Standorte der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (Nahversorgung) darzulegen. Für alle ermittelten faktischen städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte (siehe Kapitel 10.3) verbleiben die Umverteilungsquoten bei Nahrungs- und Genussmitteln bei maximal 10,8% oder deutlich darunter. Wechselwirkungen, die in städtebaulich negative Auswirkungen führen könnten, können für das Planvorhaben ausgeschlossen werden.

MITTE-WEST

Die Nahversorgung wird im Stadtteil Mitte-West zusätzlich durch den faktischen städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandort an der Reichenbacher Straße übernommen. Dessen Einzugsgebiet überlagert sich in Teilen mit dem des Planvorhabens, so Wechselwirkungen mit der Aufwertung des Standortes Stiftstraße/ Bahnhofstraße durch einen Lebensmittelvollsortimenter zu erwarten sind.



Abbildung 19: Lebensmittelmarkt Discounter Reichenbacher Straße
Quelle: Consilium GmbH

Umverteilungsquote unter 10%: Für den Standort Reichenbacher Straße bleiben die Umverteilungen dennoch unterhalb von 10%.

Vertretbar: Sein Lebensmittelmarkt zählt als „Discounter“ nicht zum selben Betriebstypen wie der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter, so dass geringere Umverteilungen zugrunde zu legen sind. Der Standort befindet sich allerdings im selben Nahbereich Mitte-West, in dem die größten Umverteilungseffekte einsetzen. Da sich die fußläufigen Einzugsgebiete nur gering überschneiden, fallen die Belastungen allerdings gegenüber dem zweiten Lebensmittel-Discounter des Nahbereiches Mitte-West geringer aus. In der Zusammenschau werden voraussichtlich rund 12% der umverteilungsrelevanten Umsätze (0,4 Mio. €) auf den Bestandsbetrieb des Nahversorgungsstandortes entfallen. Mit

einer Umverteilungsquote von rund 9,0% verbleiben die Auswirkungen deutlich unterhalb des kritischen Schwellenwertes von 10%. Eine Betriebsschließung und damit verbundenen Funktionsschwächung der Nahversorgung in Mitte-West ist daher nicht zu befürchten.

MITTE-INNENSTADT

Im Stadtteil Mitte-Innenstadt liegen die beiden faktischen städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte der Katharinenstraße (Katharinenstraße Nord: Edeka & Katharinenstraße Ost: Netto Marken-Discount). Beide Lebensmittelmärkte liegen außerhalb des faktischen zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ und außerhalb der mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgenommenen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ (siehe Kapitel 11.1). Es bestehen Überschneidungen der Einzugsgebiete, die allerdings aufgrund der räumlichen Distanz nur noch gering ausfallen. So strahlen die fußläufigen Einzugsgebiete beider Bestandsbetriebe nicht nur in das Innenstadtzentrum, sondern vor allem in den angrenzenden Stadtteil Mitte-Nord aus, den die beiden ergänzend zu dem Lebensmittel-Discounter im Norden mitversorgen.

Vereinbar: Der Lebensmittelmarkt der Katharinenstraße Nord ist als Lebensmittel-Vollsortimenter demselben Betriebstypen zuzuordnen wie der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter (Betriebstypengleichheit). Außerhalb des Nahbereiches Mitte-West entfallen auf solche betriebstypengleichen Lebensmittel-Vollsortimenter die höchsten umverteilungsrelevanten Anteile. Angesichts der geringen Überschneidungen der fußläufigen Einzugsgebiete werden die Wechselwirkungen allerdings geringfügiger einsetzen, als etwa gegenüber der Clara-Zetkin-Straße. Zugleich schöpfen beide Bestandsmärkte der Katharinenstraße neben der Nachfrage aus dem Nahbereich Innenstadt zusätzlich auch Nachfrageanteile aus dem benachbarten Nahbereich Mitte-Nord ab. Des Weiteren stehen beide Standorte im Verbund zueinander und eröffnen dem Kunden ein breiteres und tieferes Angebot als etwa der Einzelstandort des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters. In der Zusammenschau all dessen ist für ihn mit rund 0,6 Mio. € (15%) der dritthöchste umverteilungsrelevante Anteil zu erwarten.



Abbildung 20: Lebensmittelmarkt Vollsortimenter Katharinenstr. Nord
Quelle: Consilium GmbH



Abbildung 21: Lebensmittelmarkt Discounter Katharinenstr. Ost
Quelle: Consilium GmbH

Der Lebensmittelmarkt der Katharinenstraße Ost führt dagegen zwar ähnlich wie der geplante Lebensmittelmarkt ebenfalls Markenprodukte in größerem Umfang, so dass Angebotsüberschneidungen bestehen, allerdings zählt er als „Discounter“ nicht zum selben Betriebstypen wie der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter. Auch bestehen nur geringe Überschneidungen in den fußläufigen Einzugsgebieten, so dass für ihn mit 0,2 Mio. € (6%) deutlich geringere Umverteilungen zugrunde zu legen sind.

Selbst bei den vergleichsweise hohen Umverteilungsanteilen verbleiben die Umverteilungsquoten deutlich unterhalb des kritischen Schwellenwertes von 10% und fallen mit maximal 7,7% und 6,5% moderat aus.

Auch dürften die tatsächlichen Umverteilungen geringer ausfallen als prognostiziert. Dem Worst-Case-Ansatz gemäß wurde für beide Bestandsbetriebe mit der Modellrechnung lediglich ein moderater Bestandsumsatz bzw. eine moderate Flächenproduktivität zugrunde gelegt, was erhöhend auf die Umverteilungsquote wirkt. Mit dem tatsächlich von beiden Betrieben erwirtschafteten Umsatz werden die tatsächlichen Umverteilungseffekte daher gemäßiger ausfallen.

Eine Betriebsaufgabe und ein hiermit verbundenes Umschlagen in städtebauliche Missstände, die aus der Erweiterung des Planvorhabens allein resultieren würde, kann für beide Nahversorgungsstandorte ausgeschlossen werden.

MITTE-NORDVORSTADT

Im nördlich angrenzenden Stadtteil Mitte-Nordvorstadt hat sich mit dem Lebensmittelmarkt an der Clara-Zetkin-Straße (aktuell: Edeka) ein weiterer faktischer städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort etabliert.

Vereinbar: Der Lebensmittel-Vollsortimenter zählt zu demselben Betriebstypen wie der geplante Vollsortimenter, so dass für diesen Standort ebenfalls Wechselwirkungen mit dem Planvorhaben zu erwarten sind. Außerhalb des Nahbereiches Mitte-West entfallen auf solche betriebstypen-gleichen Lebensmittel-Vollsortimenter die höchsten umverteilungsrelevanten Anteile. Aufgrund der räumlichen Distanz und damit verbundenen geringen Überschneidung der fußläufigen Einzugsgebiete fallen diese allerdings gemäßigt aus. Anders als beim Lebensmittelmarkt Katharinenstraße ist der Standort in der unmittelbaren Verlängerung der Humboldtstraße gelegen, so dass Kaufkraftabschöpfungen des Planvorhabens mit Kunden aus diesem Stadtteil und damit für den Nahversorgungsstandort Clara-Zetkin-Straße mit rund 0,7 Mio. € (19%) etwas höhere Umverteilungslasten zu erwarten sind.



Abbildung 22: Lebensmittelmarkt Vollsortimenter Clara-Zetkin-Straße
Quelle: Consilium GmbH

Mit einer Umverteilungsquote von rund 10,8% liegen die Auswirkungen zwar knapp über der 10%-Schwelle, allerdings ist eine Betriebsaufgabe oder eine Funktionsschwächung der Nahversorgung für den Stadtteil Nordvorstadt nicht zu erwarten.

Die auf ihn entfallende, vergleichsweise hohe Umverteilung resultiert vorrangig aus einer Rückbindung derjenigen Kaufkraft, die der Bestandsmarkt Clara-Zetkin-Straße bislang außerhalb seines eigenen Nahbereiches aus dem Nahbereich Mitte-West gebunden hat. Der Bestandsbetrieb profitierte bislang von einem fehlenden Lebensmittel-Vollsortimenter im Stadtteil Mitte-West und Mitte-Nord und konnte in diesen eine hohe Marktdurchdringung erzielen und aus beiden Stadtteilen höhere Kaufkraftanteile abschöpfen, die allerdings nicht zu seinem eigenen Nahversorgungsbereich zählen. Eine solche, über den eigenen Nahbereich hinausgehende Reichweite, entspricht nicht mehr dem Ansatz einer verbrauchernahen Versorgung und greift zudem in die Nahversorgung im Nahbereich Mitte-West sowie im Nahbereich Mitte-Nord ein. Eine Schwächung seiner Nahversorgungsfunktion aus der Rückbindung von Kaufkraft aus benachbarten Nahbereichen ist damit bereits dem Grunde nach ausgeschlossen.

Zugleich übernimmt der Bestandsmarkt als einziger Lebensmittelmarkt im Stadtteil Mitte-Nordvorstadt dessen Versorgung. In seinem eigenen Nahbereich Mitte-Nordvorstadt wohnen gegenwärtig rund 6.200 Einwohner mit einer Nachfrage von rund 13,5 bis 13,6 Mio. € in Nahrungs- und Genussmitteln, die er allein bedient und die ihm einen weit überdurchschnittlichen Umsatz ermöglichen. Dies verschafft dem Lebensmittel-Vollsortimenter Clara-Zetkin-Straße eine dominante Marktposition und ein weit überdurchschnittliches Umsatzniveau bereits allein aus seinem eigenen Nahbereich heraus. Hinzu treten die Umsatzanteile, die er aus den Abschöpfungen in den Nahbereichen Mitte-West und Mitte-Nord erzielt.

Für einen wirtschaftlichen benötigt ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche des Bestandsbetrieb dagegen ein Umsatz von rund 6,5 Mio. € pro Jahr. Folglich ermöglicht ihm die Nachfrage seines eigenen Nahbereiches weiterhin einen überdurchschnittlichen Umsatz. Prognostisch rechnet die Stadt Zwickau zudem mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerung, mit der eine Zunahme der Nachfrage verbunden sein wird. Bereits mit Blick auf sein derzeitiges Umsatzniveau sind für ihn die zu erwartenden Umsatzumverteilungen kompensierbar.

Auch dürften die tatsächlichen Umverteilungen geringer ausfallen als prognostiziert. Dem Worst-Case-Ansatz gemäß wurde mit der Modellrechnung für den Bestandsbetrieb lediglich ein moderater Bestandsumsatz bzw. eine moderate Flächenproduktivität zugrunde gelegt, was erhöhend auf die Umverteilungsquote wirkt. Mit dem tatsächlich deutlich überdurchschnittlichen Umsatz werden die tatsächlichen Umverteilungseffekte daher gemäßiger ausfallen.

Eine Betriebsaufgabe sowie eine Funktionsschwächung, die auf das Planvorhaben zurückzuführen wäre, sind daher mit Sicherheit auszuschließen.

11.3 WEITERES STADTGEBIET

Irrelevant: Die Standorte des weiteren Stadtgebietes sind für die Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO irrelevant. Sie sind weder den zentralen Versorgungsbereichen noch den städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten (verbrauchernahe Versorgung) zuzurechnen. Für den Stadtteil Mitte-West erfolgt für den nachfolgenden Standort lediglich hinsichtlich der Vollständigkeit eine Erläuterung.

Konradstraße / Crimmitschauer Straße: Die ursprünglich mit dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept 2011 vorgesehene Festlegung als zentraler Versorgungsbereich entfällt. Nach der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird der Standort weder als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“ noch als städtebaulich integrierte Standort geführt, da er nicht als städtebaulich integriert einzustufen ist. Weitere Ausführungen siehe Kapitel 3.2.

Angesichts der Wettbewerbsintensität und Marktsättigung in den benachbarten Nahbereichen treten die stärksten Wechselwirkungen mit den Betrieben innerhalb des Nahbereiches Mitte-West ein. Der Lebensmittelmarkt an der Konradstraße (aktuell: Netto Marken-Discount) ist zwar als „Discounter“ nicht demselben Betriebstypen wie der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter zuzurechnen, allerdings überlagern sich die fußläufigen Einzugsbereiche aufgrund der räumlichen Nähe nahezu vollständig und bestehen deutliche Angebotsüberschneidungen, da der Bestandsmarkt ebenfalls Markenprodukte in größerem Umfang führt.



Abbildung 23: Lebensmittelmarkt Discounter Crimmitschauer Straße
Quelle: Consilium GmbH

In der Zusammenschau stellen sich für ihn daher auch intensivere Wechselwirkungen ein als für den zweiten Lebensmittel-Discounter des Nahbereiches Mitte-West (Reichenbacher Straße) und sind für ihn mit rund 1,1 Mio. € (30%) die höchsten Umverteilungen zu erwarten.

Mit einer Umverteilungslast von rund 22,9% ist ein Betriebsabgang zu erwarten. Eine Funktionsschwächung der Nahversorgung für den Stadtteil Mitte-West ist in der Folge allerdings nicht zu erwarten. Räumliche Versorgungslücken sind nicht zu erwarten, da mit den beiden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten „Bahnhofstraße/Stiftstraßen“ (Planvorhaben) und „Reichenbacher Straße“ (aktuell: Penny) eine vollständige Überdeckung des fußläufigen Einzugsgebietes besteht. Auch besteht kein Erfordernis, dem Bestandsstandort eine Funktion im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes einzuräumen (siehe Kapitel 3.2). Im Ergebnis wäre ein Betriebsabgang städtebaulich vertretbar.

11.4 STADTWEIT UND REGION (STREUUMSÄTZE)

Unterhalb Nachweisbarkeit: Das Planvorhaben dehnt sein Einzugsgebiet nicht über den Stadtteil Mitte-West aus und bleibt in seiner Reichweite weiterhin auf den Stadtteil beschränkt (siehe Kapitel

7). Aufgrund der Lage am Innenstadtring (Humboldtstraße) und ihrer Funktion als Ringerschließung des Innenstadtzentrums und als Verteiler für die Bundesstraßen 173 und B 175 entfällt ein Umsatzanteil auf Durchreisende (ca. 8%).

Die Streuumsätze verteilen sich angesichts der unterschiedlichen Wohnorte der Durchreisenden auf mehrere Standorte und sind daher für keinen Standort des Zwickauer Stadtgebietes oder Umlandes geeignet, Umverteilungseffekte oberhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 1% auszulösen. Städtebaulich negative Auswirkungen können daher für zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen im weiteren städtischen und regionalen Umfeld mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

12. STÄDTEBAULICHE ATYPIK (NAHVERSORGUNG)

Der geplante großflächige Lebensmittel-Vollsortimenter dient der Nahversorgung seines eigenen Nahbereiches Mitte-West. Seine Sortimentsstruktur umfasst nahezu ausschließlich zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung gemäß Sortimentsliste Zwickau 2035, er sichert die verbrauchernahe Versorgung im Nahbereich Mitte-West und ist als städtebaulich integriert einzustufen (siehe auch Abgrenzungskriterien des Nahversorgungskonzeptes, Kapitel 15.1 bis 15.2). Mit seiner Ausrichtung auf den Nahbereich Mitte-West sind mit ihm auch nur gering induzierte Verkehrsaufkommen verbunden.

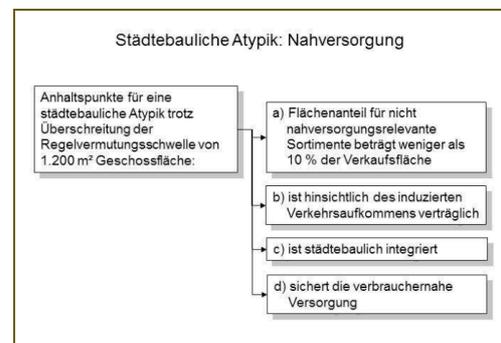


Abbildung 24: Städtebauliche Atypik
Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels; Stand 2017, Seite 9

In der Zusammenschau liegt für den zu untersuchenden großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter eine städtebauliche Atypik (Nahversorgung) vor.

Auch bleiben mit den vom Planvorhaben ausgehenden Umverteilungen negative städtebauliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte in der Stadt Zwickau und den umliegenden Städten/Gemeinden aus. Weitere Ausführungen hierzu können den vorstehenden Ausführungen der Kapitel 11.1 und 11.2 entnommen werden.

Mit dieser Atypik zählt er gemäß Abstimmung mit der Landesdirektion Chemnitz nicht zu den sondergebietspflichtigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und fällt daher nicht in den Regelungsbereich des Integrationsgebotes gemäß Landesentwicklungsplan Ziel Z 2.3.2.3. Er ist damit auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vereinbar mit Ziel Z 2.3.2.3 LEP Sachsen 2013 (Landesdirektion Chemnitz mit Stellungnahme vom 02.03.2022 und Abstimmungstermin vom 16.05.2022).

13. VEREINBARKEIT MIT RAUMORDNUNG

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

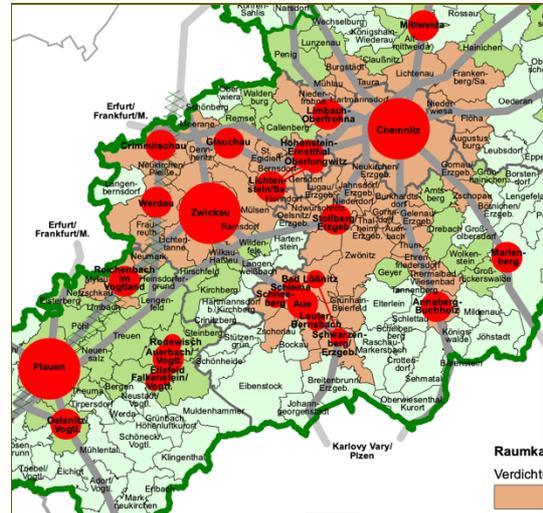


Abbildung 25: Zentrale Orte
Quelle: Landesentwicklungsplan Sachsen; 2013, Ausschnitt

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

KONZENTRATIONSGEBOT

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

Vereinbar: Die Stadt Zwickau wird mit dem LEP Sachsen 2013 als Oberzentrum festgeschrieben. Die Entwicklung eines Factory-Outlet-Centers ist weder aktuell vertreten, noch künftig geplant. Das großflächige Einzelhandelsvorhaben ist danach mit dem Konzentrationsziel des LEP Sachsen vereinbar.

INTEGRATIONSGEBOT

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

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

Vereinbar: Das Integrationsgebot gemäß Landesentwicklungsplan Ziel Z 2.3.2.3 bezieht sich auf solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die von der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden und damit sondergebietspflichtig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind. Dies ist mit Blick auf die vorstehenden Erläuterungen bei dem Planvorhaben nicht der Fall. Es dient der Nahversorgung, so dass eine Atypik hinsichtlich der städtebaulichen besonderen Situation vorliegt (weitere Ausführungen siehe Kapitel 12). Auch sind mit ihm keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und für städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte in der Stadt Zwickau und benachbarten Städten/Gemeinden zu erwarten. In der Zusammenschau zählt das Planvorhaben damit nicht zu den sondergebietspflichtigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, so dass es nicht in den Regelungsbereich des Integrationsgebotes gemäß Landesentwicklungsplan Ziel Z 2.3.2.3 fällt. Es ist damit auch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches vereinbar mit Ziel Z 2.3.2.3 LEP Sachsen 2013 (vgl. Stellungnahme Landesdirektion Chemnitz mit Stellungnahme vom 02.03.2022 und Abstimmungstermin vom 16.05.2022).

KONGRUENZGEBOT

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

Vereinbar: Das Einzugsgebiet des Planvorhabens bleibt im Wesentlichen auf den Stadtteil Mitte-West und damit auf das Stadtgebiet Zwickaus beschränkt. Eine Überschreitung des oberzentralen Verflechtungsbereiches ist daher ausgeschlossen. Das Planvorhaben ist mit dem Kongruenzgebot vereinbar.

BEEINTRÄCHTIGUNGSVERBOT

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

Zentrale Orte: Zu den benachbarten zentralen Orten zählt laut LEP Sachsen 2013 die Mittelzentren Werdau, Crimmitschau, Glauchau, Städteverbund Sachsenring (u.a. Lichtenstein/Sa.),

Stollberg/Erzgebirge, Städteverbund Silberberg (u.a. Löbnitz, Bad Schlemma, Schneeberg), Städteverbund Göltzschtal (u.a. Rodewisch, Auerbach/Vogtland), Reichenbach im Vogtland. Deren zentrale Versorgungsbereiche und Standorte der verbrauchernahen Versorgung werden nach den Ergebnissen der Modellrechnung durch den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb nicht berührt bzw. beeinträchtigt.

Zwickau: Das Planvorhaben geht nach den Ergebnissen der Modellrechnung lediglich eine Wechselwirkung mit dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ ein. Mit einer prognostizierten Umverteilungsquote von unter 10% (6,9%) sind negative städtebauliche Auswirkungen mit Sicherheit auszuschließen.

Als Standorte der verbrauchernahen Versorgung sind nach den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und seiner 1. Fortschreibung (2020) lediglich städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte Bestandteil des künftigen Nahversorgungskonzeptes. Von diesen sind im Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes lediglich der Standort „Clara-Zetkin-Straße mit einer Umverteilung knapp oberhalb von 10% zu erwarten. Die prognostizierte Umverteilungsquote von ca. 10,8% ist vom Bestandsbetrieb allerdings kompensierbar, da er aufgrund der bislang schwachen Wettbewerbssituation im Lebensmittel-Vollsortiment im Stadtteil Mitte-West, Mitte-Nordvorstadt und Mitte-Nord eine hohe Marktdurchdringung erzielen konnte, die es ihm künftig ermöglicht, Umsatzrückgänge abzufedern (weitere Ausführungen siehe Kapitel 11.2).

Für alle weiteren städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte im Einzugsgebiet des Planvorhabens sind lediglich Umverteilungen von deutlich unter 10% zu erwarten.

Vereinbar: Das Planvorhaben ist danach vereinbar mit Ziel 2.3.2.5 LEP Sachsen.

ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR

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

Vereinbar: Der Standort des Planvorhabens ist an den Hauptverkehrsachsen mit mehreren Linien des öffentlichen Nahverkehrs gelegen. Eine Haltestelle mehrerer Straßenbahnlinien und Buslinien ist in unmittelbarer Nähe nördlich der Humboldtstraße in der Bahnhofstraße gelegen (Entfernung unter 100m) sowie in der Alten Reichenbacher Straße gegeben. In der Zusammenschau ist eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet.

AGGLOMERATIONEN

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

Ohne Relevanz: Mit dem Planvorhaben wird nur ein Einzelhandelsbetrieb vorgesehen, so dass eine Agglomeration ausbleibt. Das Planvorhaben ist danach mit Ziel 2.3.2.7 vereinbar.

ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Vereinbar: Der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Eine Kollision mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Sachsen 2013 kann für das Planvorhaben ausgeschlossen werden.

Zusammenfassende Bewertung	
Ziele & Grundsätze	Planvorhaben
Konzentrationsgebot LEP Sachsen Ziel 2.3.2.1	✓
Integrationsgebot LEP Sachsen Ziel 2.3.2.3	✓
Kongruenzgebot LEP Sachsen Ziel 2.3.2.4	✓
Beeinträchtigungsverbot LEP Sachsen Ziel 2.3.2.5	✓
ÖPNV LEP Sachsen Grundsatz 2.3.2.6	✓
Agglomerationen LEP Sachsen Ziel 2.3.2.7	ohne Relevanz

Abbildung 26: Raumordnerische Bewertung – Ziele der Raumordnung
Quelle: Consilium GmbH

TEIL D: ZUSAMMENFASSUNG & EMPFEHLUNGEN

14. STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNG

Planvorhaben: Im Zwickauer Stadtteil Mitte-West umfasst der bestehende Einzelhandelsstandort in der ehemaligen Markthalle auf dem Areal Stiftstraße / Bahnhofstraße / Humboldtstraße/ Spiegelstraße aktuell einen großflächigen Lebensmittelmarkt (aktuell Norma) sowie Komplementärbetriebe aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Der Lebensmittelmarkt wird mittlerweile den Anforderungen der Kunden sowie den Anforderungen an zeitgerechte Betriebskonzepte nicht mehr gerecht und soll daher durch ein modernes Konzept ersetzt und in diesem Zusammenhang auf rund 1.800 m² Verkaufsfläche erweitert werden (geplant: Rewe).



Abbildung 27: Bestand aktuell
Quelle: Consilium GmbH

Die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des Planvorhabens soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Stiftstraße/ Markthalle“ geschaffen werden. Als Grundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Verträglichkeit des Planvorhabens gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit den zentralen Versorgungsbereichen und den Standorten der verbrauchernahen Versorgung in der Stadt Zwickau selbst und den Nachbargemeinden/-städten zu überprüfen.

Städtebauliche Zielstellung: Die bestehenden Lebensmittelmärkte des Stadtteils Mitte-West (aktuell: Norma Stiftstraße / Penny Reichenbacher Straße / Netto Marken-Discount Konradstraße) entsprechen nicht mehr den aktuellen Betreiberkonzepten und Kundenanforderungen, so dass ihnen eine marktgerechte Entwicklung zuzugestehen ist, um die Nahversorgung im Stadtteil langfristig sicherstellen zu können. Der Stadtteil Mitte-West weist allerdings bereits heute eine Marktsättigung und Überversorgung in dem Hauptsortiment der Lebensmittelmärkte (Nahrungs- und Genussmittel) auf, so dass eine Prioritätensetzung für die marktgerechte Entwicklung erforderlich wird. Oberste Priorität ist hierfür den beiden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten des Planvorhabens (aktuell: Norma, geplant: Rewe) sowie der Reichenbacher Straße (aktuell: Penny) einzuräumen (siehe Kapitel 3). Dem Standort „Konradstraße/ Crimmitschauer Straße“ (aktuell: Netto Marken-Discount) ist dagegen künftig keine Nahversorgungsfunktion mehr beizumessen und wird daher nicht mehr in das Nahversorgungskonzept 2035 aufgenommen.

Die mit dem Verträglichkeitsgutachten zugrunde gelegten städtebaulichen Zielstellungen für den Nahbereich Mitte-West entsprechen den Formulierungen des Nahversorgungskonzeptes 2035, das Bestandteil der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2035 ist. Dieses soll bereits vor der öffentlichen Auslegung/Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 120 mit Stadtratsbeschluss verabschiedet werden (gemäß Ergebnisprotokoll zum Abstimmungstermin mit Planungsverband Region Chemnitz & Landratsamt Zwickau vom 30.06.2022).

Auf Grundlage dieser städtebaulichen Zielstellungen prüft das Verträglichkeitsgutachten die Auswirkungen des Planvorhabens.

Vorgezogene Behördenbeteiligung 2022: Vorbereitend erfolgte mit den für Einzelhandel und Raumordnung zuständigen Behörden und Trägern im Februar/März 2022 eine vorgezogene Beteiligung zum Nahversorgungskonzept 2035 zu seinen Analysen und Empfehlungen für die Gesamtstadt und den Nahbereich Mitte-West. Die von den Behörden und Trägern abgegebenen Stellungnahmen wurde ausgewertet und im Rahmen der Abstimmungsrunden vom 16.05.2022 und 30.06.2022 vertiefend erörtert. Seitens der Landesdirektion Chemnitz, des Planungsverbandes Region Chemnitz und Landratsamtes Zwickau bestehen keine Bedenken zum Nahversorgungskonzept 2035 sowie zu den Inhalten und Empfehlungen zum Verträglichkeitsgutachten-Entwurf (gemäß Ergebnisprotokoll zu den Abstimmungsterminen vom 16.05.2022 und 30.06.2022).

Aufgabenstellung: Für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Bruttogeschossfläche (entspricht ca. 800 m² Verkaufsfläche) geht der Bundesgesetzgeber mit § 11 Abs. 3 BauNVO zunächst davon aus, dass mit ihnen negative städtebauliche Folgewirkungen verbunden sind (Regelvermutung). Diese Regelvermutung greift nicht, wenn ein atypischer Einzelfall vorliegt. Dieser Nachweis erfolgt in zwei aufeinander folgenden Schritten (OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12 sowie Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels; Stand 2017):

- Im ersten Schritt erfolgt die Prüfung, ob eine von der Regelvermutung abweichende Atypik vorliegt, entweder aufgrund des Betriebstyps oder aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation.
- Im zweiten Schritt ist im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls zu prüfen, ob mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO verbunden sein werden.

15. STÄDTEBAULICHE ATYPIK (NAHVERSORGUNG)

Der geplante großflächige Lebensmittel-Vollsortimenter dient der Nahversorgung seines eigenen Nahbereiches Mitte-West. Seine Sortimentsstruktur umfasst nahezu ausschließlich zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung gemäß Sortimentsliste Zwickau 2035, er sichert die verbrauchernahe Versorgung im Nahbereich Mitte-West und ist als städtebaulich integriert einzustufen (siehe auch Abgrenzungskriterien des Nahversorgungskonzeptes, Kapitel 15.1 bis 15.2). Mit seiner Ausrichtung auf den Nahbereich Mitte-West sind mit ihm auch nur gering induzierte Verkehrsaufkommen verbunden.

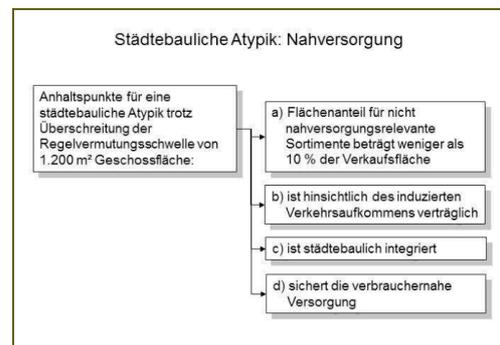


Abbildung 28: Städtebauliche Atypik
 Quelle: Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels; Stand 2017, Seite 9

In der Zusammenschau liegt für den zu untersuchenden großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter eine städtebauliche Atypik (Nahversorgung) vor. Mit dieser Atypik zählt er nicht zu den sondergebietspflichtigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben im

Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und fällt daher nicht in den Regelungsbereich des Integrationsgebotes gemäß Landesentwicklungsplan Ziel Z 2.3.2.3. Er ist damit auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vereinbar mit Ziel Z 2.3.2.3 LEP Sachsen 2013 (Landesdirektion Chemnitz mit Stellungnahme vom 02.03.2022 und Abstimmungstermin vom 16.05.2022).

16. STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

Keine Beeinträchtigungen: Mit Blick auf das Einzugsgebiet des Planvorhabens sind zentrale Versorgungsbereiche (ZVb) benachbarter Gemeinden/Städte nicht betroffen, da das Einzugsgebiet des Planvorhabens auf den Stadtteil Mitte-West beschränkt bleibt. Innerhalb von Zwickau tritt das Planvorhaben von den zentralen Versorgungsbereichen lediglich mit dem „Innenstadtzentrum“ in Wechselwirkung. Die Umverteilungsquote verbleibt allerdings deutlich unterhalb des kritischen Schwellenwertes von 10%, ab dem die Rechtsprechung von einem Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen ausgeht. Betriebsaufgaben, die auf das Planvorhaben zurückgehen, und eine damit verbundene Funktionsschwächung des Innenstadtzentrums ist daher nicht zu befürchten.

Für die verbrauchernahe Versorgung sind in Zwickau ausschließlich städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte (NV) relevant. Für diese bleiben ebenfalls Wechselwirkungen des Planvorhabens, die in städtebaulich negative Auswirkungen umschlagen könnten, aus. Die höchste Umverteilungsquote ist mit 10,8% für den benachbarten Stadtteil Mitte-Nordvorstadt für den Nahversorgungsstandort Clara-Zetkin-Straße (aktuell: Edeka) zu erwarten. Eine Betriebsaufgabe ist allerdings nicht zu befürchten, wengleich die Schwelle von 10% knapp überschritten wird. Der Bestandsstandort konnte aufgrund fehlender Lebensmittel-Vollsortimenter in den Stadtteilen Mitte-Nordvorstad, Mitte-West und Mitte-Nord sowie als einziger Lebensmittelmarkt im Stadtteil-Nordvorstadt eine starke Marktdurchdringung erzielen. Selbst bei einer Rückbindung bislang an ihn abfließender Kaufkraft durch den Nahversorgungsstandort des Planvorhabens verbleibt dem Bestandsmarkt ein Umsatzpotenzial aus dem eigenen Nahbereich Mitte-Nordvorstadt von rund 13,5 bis 13,6 Mio. €, das es ihm bei einem

Umverteilung Planvorhaben		
Standortlagen	Umverteilungsquote	Betriebsaufgaben ?
Zwickau Mitte-West		
NV Reichenbacher Straße	9,0%	nein
NV Stiftstr./ Bahnhofstr. (Planvorhaben)	--	--
Konradstraße/Crimmitschauer Straße	22,9%	ja
Bahnhofstraße	9,1%	nein
Weiterer Stadtteil	--	nein
Zwickau Mitte-Innenstadt		
ZVb Innenstadtzentrum	6,9%	nein
NV Katharinenstraße Nord	7,7%	nein
NV Katharinenstraße Ost	6,5%	nein
Weiterer Stadtteil	--	nein
Zwickau Mitte-Nordvorstadt		
NV Clara-Zetkin-Straße	10,8%	nein
Weiterer Stadtteil	--	nein
Zwickau weiteres Stadtgebiet		
Zentrale Versorgungsbereiche	--	nein
Nahversorgungsstandorte	--	nein
Weiteres Stadtgebiet	--	nein
Streuumsätze		
Stadtweit / Region	<1%	nein

Abbildung 29: Planvorhaben - Umverteilung
 Quelle: Consilium GmbH; Mathematische Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

üblicherweise zu erzielenden Umsatz von ca. 6,5 Mio. € zweifellos erlaubt, die prognostizierten Umverteilungen erfolgreich zu kompensieren und weiterhin einen wirtschaftlichen Betrieb zu führen. Eine Betriebsaufgabe oder eine Funktionsschwächung der Nahversorgung ist hierdurch nicht zu befürchten. Die weiteren städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorte in Mitte-West (Reichenbacher Straße mit Penny) oder Mitte-Innenstadt (Katharinenstraße Nord/-Ost mit Edeka und Netto Marken-Discount) bleiben in ihren Umverteilungsquoten dagegen unterhalb von 10%, so dass Betriebsaufgaben als Folge des Planvorhabens auszuschließen sind.

Konradstraße / Crimmitschauer Straße: Der Standort ist nach den Zielstellungen der Einzelhandelssteuerung weder als zentraler Versorgungsbereich (ZVb) noch als städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort (NV) einzustufen und daher für die Bewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht relevant. Für ihn sind mit einer Umverteilungsquote von ca. 22,9% ein Abgang des Lebensmittelmarktes (aktuell: Netto Marken-Discount) zu erwarten. Eine Funktionsschwächung der Nahversorgung für den Stadtteil Mitte-West ist in der Folge allerdings ebenso wenig zu erwarten wie eine entstehende räumliche Versorgungslücke für die Wohngebiete des Nahbereiches, da mit dem Standort des Planvorhabens und dem zweiten städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes „Reichenbacher Straße (aktuell: Penny) eine vollständige Überdeckung des fußläufigen Einzugsgebietes besteht. Auch besteht kein Erfordernis, dem Bestandsstandort „Konradstraße/ Crimmitschauer Straße“ eine Funktion im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes einzuräumen. Im Ergebnis wäre ein Betriebsabgang städtebaulich vertretbar.

Vereinbarkeit Raumordnung: Der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmarkt) steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes des Freistaates Sachsen 2013. Das Planvorhaben ist in einem Oberzentrum gelegen (Konzentrationsgebiet). Sein Einzugsgebiet bleibt im Wesentlichen auf den Stadtteil Mitte-West und damit auf das Stadtgebiet Zwickau beschränkt (Kongruenzgebiet). Zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung werden durch das Planvorhaben weder innerhalb von Zwickau noch in benachbarten Städten/Gemeinden beeinträchtigt (Beeinträchtigungsverbot), auch ist sein Standort an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das Planvorhaben unterliegt nach Einschätzung der Landesdirektion Chemnitz auch nicht den Regelungen des Integrationsgebotes, da es nicht zu den großflächigen Einzelhandelsvorhaben zählt, für die eine Sondergebietspflicht § 11 Abs. 3 BauNVO gilt. Es ist damit auch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches vereinbar mit Ziel Z 2.3.2.3 LEP Sachsen 2013.

Fazit: Die Erweiterung des bestehenden städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandortes durch einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit 1.800 m² Verkaufsfläche zielt auf eine Funktionsstärkung der Nahversorgung im Stadtteil Mitte-West ab. Der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation als städtebaulich atypisch (Nahversorger) einzustufen. Er löst auch keine negativen städtebaulichen Wechselwirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und andere städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte des Nahversorgungskonzeptes 2035 oder in benachbarten Städten/Gemeinden aus. Auf Grundlage der Bewertungsergebnisse handelt es sich um einen von der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO abweichenden atypischen Einzelfall. Es sind keine Einschränkungen oder Modifizierungen der avisierten Verkaufsflächengrößen erforderlich.

Consilium, Oktober 2022

TEIL E: ANHANG

17. SORTIMENTSLISTE ZWICKAU 2035

Sortiment	Nr. und Sortimentsbezeichnung nach WZ 2008 ¹⁾
Zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung	
Periodischer Bedarf	
Nahrungs- und Genussmittel	47.11 / 47.2 EH mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
	47.11 / 47.2 EH mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Drogerie-, Kosmetikwaren - ohne Parfüm	47.75.0 EH mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: EH mit Drogerie-, Kosmetikwaren / OHNE EH mit Parfümwaren und Naturkosmetik)
Zeitschriften und Zeitungen	47.62.1 EH mit Zeitschriften und Zeitungen
Tierfutter - ohne Tierbedarf, lebende Tiere/ Aquaristik	aus 47.76.2 EH mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (NUR: EH mit Futtermittel für Haustiere / OHNE EH mit Tierbedarf, lebenden Tieren und Aquaristik)
Gesundheit & Pflege	
Apotheken, Arzneimittel	47.73.0 Apotheken, EH mit Arzneimitteln

Abbildung: Sortimentsliste

Quelle: 1. Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2035, Entwurf, 2022

18. PLANUNGSKONZEPT (OKTOBER 2021)

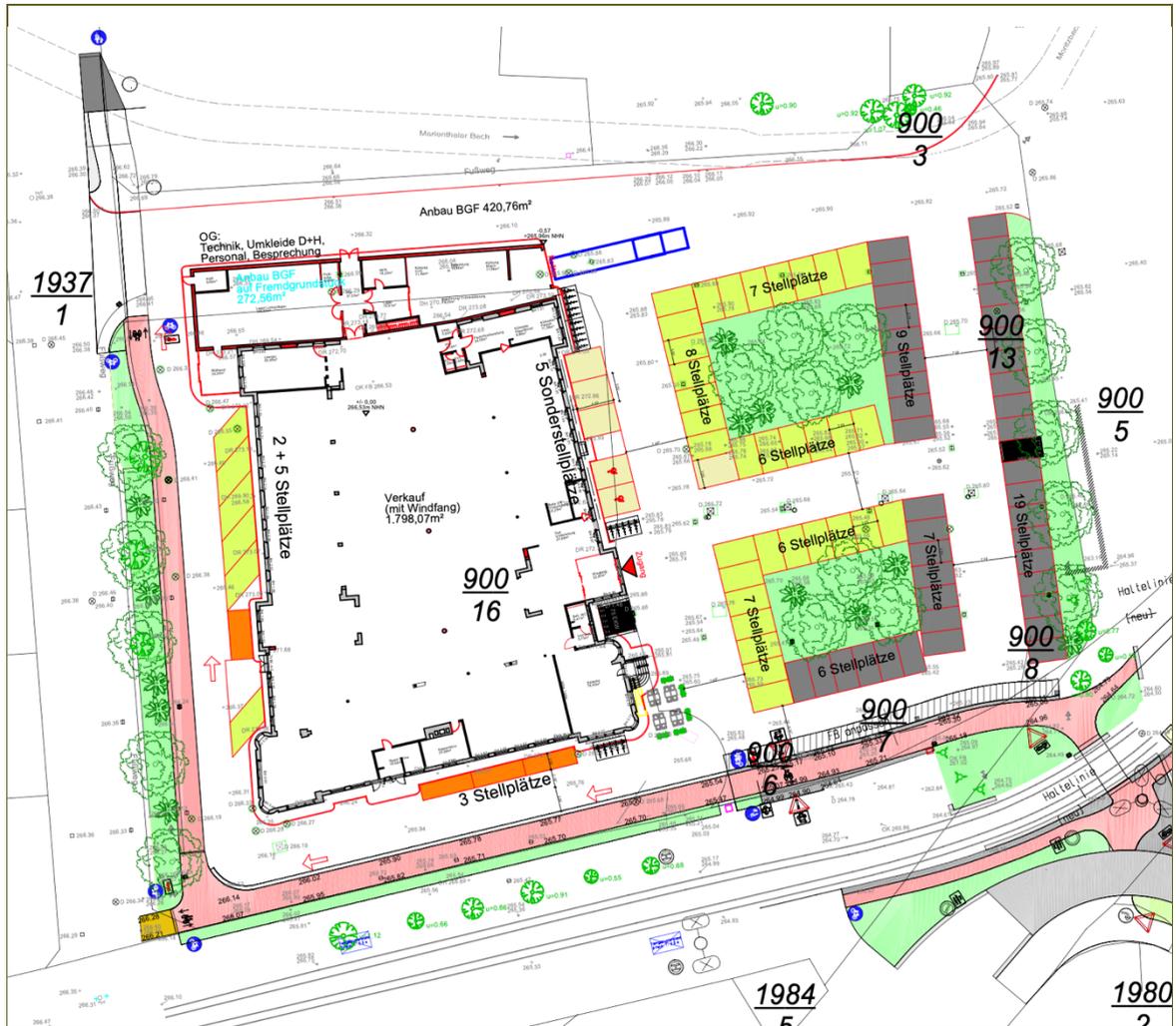


Abbildung: Planungskonzept
 Quelle: Kubus GmbH Architekten, Vorentwurf 12.10.2021

19. ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Nahbereich Mitte-West, fußläufige Abdeckung.....	8
Abbildung 2:	Makrolage Planvorhaben.....	14
Abbildung 3:	Mikrolage Planvorhaben.....	14
Abbildung 4:	Makrolage Planvorhaben.....	14
Abbildung 5:	Nahbereich Mitte-West, fußläufige Abdeckung.....	16
Abbildung 6:	Planvorhaben Lebensmittelmarkt.....	17
Abbildung 7:	Verkausflächenerweiterung; Stand September 2020.....	19
Abbildung 8:	Sortimentsgliederung.....	19
Abbildung 9:	Nahbereiche Mitte-West und umliegend, fußläufige Abdeckung.....	21
Abbildung 10:	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.....	24
Abbildung 11:	Einwohner, Nachfrage.....	24
Abbildung 12:	Bestandsbetriebe.....	25
Abbildung 13:	Handelszentralität NuG.....	25
Abbildung 14:	Kaufkraftbindung NuG.....	26
Abbildung 15:	Umsatz Planvorhaben - NuG.....	29
Abbildung 16:	Umverteilung NuG.....	35
Abbildung 17:	Innenstadtzentrum.....	36
Abbildung 18:	Räumliche Abgrenzung ZVb Innenstadtzentrum.....	36
Abbildung 19:	Lebensmittelmarkt Discounter Reichenbacher Straße.....	38
Abbildung 20:	Lebensmittelmarkt Vollsortimenter Katharienenstr. Nord.....	39
Abbildung 21:	Lebensmittelmarkt Discounter Katharienenstr. Ost.....	39
Abbildung 22:	Lebensmittelmarkt Vollsortimenter Clara-Zetkin-Straße.....	40
Abbildung 23:	Lebensmittelmarkt Discounter Crimmitschauer Straße.....	42
Abbildung 24:	Städtebauliche Atypik.....	43
Abbildung 25:	Zentrale Orte.....	44
Abbildung 26:	Raumordnerische Bewertung - Ziele der Raumordnung.....	47
Abbildung 27:	Bestand aktuell.....	49
Abbildung 28:	Städtebauliche Atypik.....	50
Abbildung 29:	Planvorhaben - Umverteilung.....	51

20. GLOSSAR

Agglomeration

Die Ballung von kleinflächigen und/oder großflächigen Einzelhandelsbetrieben an einem Standort oder im näheren räumlichen Zusammenhang, ohne dass ein funktionaler Bezug und ein gemeinsames Erscheinungsbild eindeutig wahrnehmbar sein muss - wie bei einem Einkaufszentrum.

Bedarf, aperiodisch

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

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

Bedarf, periodisch

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

- Einkaufsanlasses Periodische Bedarf.

Die periodischen Teilsegmente „Nahrungs- und Genussmittel“ sowie „Weiterer periodischer Bedarf“ werden getrennt analysiert und bewertet (Splitting). Zusammenfassende Methoden bergen die Gefahr, dass Umsatzspitzen in den einzelnen periodischen Teilsegmenten durch eine Gesamtbetrachtung des periodischen Bedarfs geglättet bzw. verdeckt werden. In der Folge würden die Bewertungen die realen Wechselwirkungen nur ungenügend widerspiegeln.

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

Bedarf, Grundbedarf

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

- der Kunde aufgrund der Stadtgröße und der Art des Einzelhandelsstandortes als Mindestangebot vor Ort erwartet,
- bei der vorliegenden Stadtgröße und Art des Einzelhandelsstandortes eine wirtschaftliche Tragfähigkeit erreichen und

- mit Blick auf den raumordnerischen Versorgungsauftrag und der zugewiesenen zentralörtlichen Funktion mindestens abzudecken sind.

Discounter

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

Einkaufsanlass

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

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

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

Einzelhandel im engeren Sinne

Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel und rezeptpflichtige Apothekenwaren.

Einzelhandelsbetrieb

Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher/-innen verkauft, im Unterschied zum Großhandel (Verkauf an Gewerbetreibende) sowie Versand- und Onlinehandel.

Einkaufszentrum

Ein von vornherein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist verbunden mit Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Betrieben. Liegt keine einheitliche Planung vor oder hat sich das Einkaufszentrum erst nachträglich entwickelt, ist neben

der engen räumlichen Konzentration mehrerer Einzelhandelsbetriebe ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation Voraussetzung, welche die Ansammlung einzelner Betriebe aus der Sicht des Kunden zu einem planvoll gewachsenem und aufeinander bezogenen Ganzen werden lässt. Ein zusammenhängender Gebäudekomplex (unter einem Dach) ist nicht erforderlich (BVerwG, Urteil vom 27.04.1990 – 4 C 16.87).

Fachhandel (FH), Fachgeschäft

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

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

Factory-Outlet-Center (FOC) / Designer-Outlet-Center (DOC)

Sonderform des Einkaufszentrums; Betriebs- und Vertriebsform des Einzelhandels, bei der mehrere Herstellungs-(factory-)Unternehmen verschiedener Art und Größe in enger räumlicher Konzentration mit einem Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation (siehe unter Einkaufszentrum) ihre hergestellten (Marken-)Artikel an einer gemeinsamen Verkaufsstätte preisreduziert Endverbrauchern anbieten; i.d.R. zentral von einer Betreibergesellschaft geplant, realisiert und verwaltet.

Fachmarkt

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

Fachmarktzentrum

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

Flächenproduktivität

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

Groß-, Mittel- und Kleinflächig

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

Kleinflächig: Planungsrechtlich alle Betriebsgrößen unterhalb 1.200 m² Bruttogeschoßfläche. Für die Bewertung der Einzelhandelsstruktur und Chancen der Standortprofilierung jedoch zu umfangreich. Verstanden werden daher Betriebsgrößen, die für den Fachhandel prägend sind. Dies wird mit Gutachten für den analysierten Ort jeweils ortstypisch abgeleitet; erfahrungsgemäß 80 bis 250 m² Verkaufsfläche.

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

Handelszentralität

Abbildung des Kaufkraftzuflusses. Saldo aus dem am Ort vom stationären Einzelhandel erwirtschafteten Umsatz und der handelsrelevanten Nachfrage des Ortes (Umsatz/Nachfrage x 100). Kennzahl über 100: per Saldo fließt Kaufkraft aus dem Umland dem Ort zu. Kennzahl unter 100: per Saldo ein Kaufkraftabfluss. Je höher die Kennzahl, desto zentraler ist der Ort für das Einkaufsverhalten.

Multi-Channel-Handel

Vertriebsansatz des Handels, Kunden auf mehreren Vertriebskanälen und Vertriebswegen parallel zum stationären Geschäft anzusprechen (Katalog, Webseite, mobile Apps etc.).

Pop-up-Store

Stationäres Ladenlokal, in dem auf begrenzte Zeit Waren, Betriebseinrichtungen oder der Betrieb selbst testweise den Kunden präsentiert wird; häufig als Entscheidungsgrundlage für einen endgültigen stationären Auftritt.

Randsortiment

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

SBW – Selbstbedienungskaufhaus

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

Sortiment

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

Sortimentsbreite, Sortimentstiefe

Sortimentsbreite: Vielfalt an angebotenen Sortimenten

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

Sortiment - Hauptsortiment, Kernsortiment

Das den Einzelhandelsbetrieb prägende Sortiment im Angebot des Einzelhandelsbetriebes.

Verkaufsfläche (VK)

Alle vom Kunden betretbaren Flächen einer Einzelhandelseinrichtung einschließlich Gänge, Treppen und Windfang, die Kassenzone einschließlich Kassenvorraum, Durchgänge, Einpack- und Entsorgungszone, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht zu betretenden Flächen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) einschließlich der dahinter liegenden sichtbaren Bewegungsflächen, wo das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. Hinzu treten die Flächen für Einkaufswagen und die vom Kunden begehbbare Pfandrückgabe im Baukörper (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 14.04).

Verkausflächendichte

Verkausflächenumfang im Verhältnis zur Einwohnergröße der Stadt, sie wird in m² Verkaufsfläche je Einwohner angegeben. Anhaltspunkt für die Marktsättigung bzw. noch vorhandene Aufnahmefähigkeit des Marktgebietes. Sie spiegelt allerdings nicht die Qualität der Angebotsstruktur wieder, so dass trotz hoher Verkaufsflächendichte ein Verkaufsflächenzuwachs geboten sein kann, etwa weil nicht mehr marktgerechte Standorte durch leistungsfähigere zu ersetzen sind.

Vollsortimenter

Einzelhandelsbetrieb, i.d.R. einer Unternehmenskette (Lebensmittel z.B. Rewe, Edeka / Drogerie z.B. dm, Rossmann / Baumarkt z.B. Obi, Hornbach). Hohe Sortimentsbreite und -tiefe, überwiegend in Selbstbedienung mit hoher Werbeaktivität. Autokunden- oder laufwegenorientiert, Allein- oder Zentrenlage. Verkaufsflächenumfang ist branchenverschieden.

Weiterführender Bedarf

Zusätzliche Angebote eines Handelsstandortes, welche

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

Zentraler Versorgungsbereich

Ein städtebauliches Zentrum im Sinne von BauGB § 2 (2), § 9 (2a) und § 34 (3) sowie BauNVO § 11 (3); Merkmale sind:

- **Funktion:** Ein räumlich abgrenzbarer Bereich, dem aufgrund vorhandener oder auch erst noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Versorgungsfunktion für die Versorgung der Bevölkerung zukommt oder (erst) zukommen soll. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung des Gemeindegebiets oder eines Teilbereichs mit einem auf den

Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen. Der Begriff „zentral“ ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen und kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen (u.a. BVerwG, Urteil 17.12.2009 – 4C 2.08).

- **Gewicht:** Er muss jedoch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken (u.a. OVG Nordrhein-Westfalen, Ur. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09 sowie BVerwG, Urteil 17.12.2009 – 4C 2.08).
- **Integriert:** Er setzt zudem eine integrierte Lage voraus. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen (u.a. OVG Nordrhein-Westfalen, Ur. v. 22.11.2010 - 7 D 1/09 sowie BVerwG, Urteil 17.12.2009 – 4C 2.08).
- **Typen:** Innerhalb des Stadtgebietes können je nach Lage, Art und Zweckbestimmung unterschiedliche Typen von zentralen Versorgungsbereichen existieren, wie z.B. Hauptzentren (Innenstädte, gemeindliche Ortsmitten), Nebenzentren oder Grund- und Nahversorgungszentren (OVG NRW, Urteile v. 17.10.2007 – 10A 3914/04). Ebenfalls kann ein zentraler Versorgungsbereich auch in Hauptzentrum und ein oder mehrere Nebenzentren unterteilt werden (BVerwG, Beschluss 20.11.2006 – 4B 50.06).

Zentraler Versorgungsbereich - faktisch

Ein zentraler Versorgungsbereich, der aufgrund der tatsächlich vorherrschenden Gegebenheiten als solcher einzustufen ist.