

Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für Plauen

- Endbericht -

26. Februar 2016



Auftragnehmer

Stadt + Handel

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon:+49 231 8626890

Fax:+49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon:+49 40 53309646

Fax:+49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon:+49 721 14512262

Fax:+49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon:+49 341 92723942

Fax:+49 341 92723943

www.stadt-handel.de

Partner: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Stadtplaner AKNW, Amtsgericht Essen,
Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Geogr. Steffen Böttger
Dipl.-Geogr. Lucas Beyer

Leipzig, Februar 2016

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
1 Einführung und Ergebnisübersicht	1
2 Rechtliche Rahmenvorgaben	6
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	6
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	6
2.3 Landesplanerische Regelungen	12
3 Methodik	18
4 Markt- und Standortanalyse	22
4.1 Aktuelle Trends im Einzelhandel	22
4.2 Veränderte räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	25
4.3 Angebotsanalyse	29
4.3.1 Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche des Einzelhandelskonzeptes 2007	35
4.3.2 Entwicklung und Analyse des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt	36
4.3.3 Entwicklung Stadtteilzentrum Nord	52
4.3.4 Entwicklung des Nahversorgungszentrums Obere Bahnhofstraße	53
4.3.5 Entwicklung des Nahversorgungszentrums Preißelpöhl	55
4.3.6 Entwicklung Nahversorgungszentrum Südvorstadt	56
4.3.7 Entwicklung des Nahversorgungszentrum Kleinfriesener Straße	58
4.3.8 Entwicklung des Nahversorgungszentrums Chrieschwitz	59
4.3.9 Entwicklung des Nahversorgungszentrums Mammengebiet	61
4.3.10 Entwicklung des Nahversorgungszentrums Rosa-Luxemburg-Platz	62
4.3.11 Entwicklung des potenziellen Nahversorgungszentrums Hammertorvorstadt	63
4.3.12 Weitere Standortbereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche des Einzelhandelskonzeptes 2007	65
4.4 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Plauen	70
4.5 Nachfrageanalyse	74
5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	82

5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	82
5.1.1	Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsspielräumen	82
5.1.2	Methodik und Berechnung	83
5.1.3	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Plauen	92
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Plauen	95
6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Plauen	97
6.1	Das Zentrumskonzept: Empfehlungen für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche	97
6.1.1	Das Zentrenkonzept: Empfehlung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt	98
6.1.2	Räumliche Festlegung des Stadtteilzentrums Nord und der Nahversorgungszentren im Plauen	119
6.2	Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Plauen	129
6.2.1	Weiterentwicklung der Nahversorgungsangebote in abgesetzten Siedlungsbereichen ohne eine fußläufige Nahversorgung	135
6.3	Sortimentsliste für die Stadt Plauen	136
6.3.1	Rechtliche Anforderungen	136
6.3.2	Methodische Herleitung	137
6.3.3	Sortimentsliste für die Stadt Plauen („Plauener Liste“)	142
6.4	Ansiedlungsleitsätze für die Stadt Plauen	146
6.4.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	147
6.4.2	Ansiedlungsleitsätze	148
6.5	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	152
7	Schlusswort	161
Anhang:	Flächenbewertungen	163
	Literatur- und Quellenverzeichnis	192
	Abbildungsverzeichnis	194
	Tabellenverzeichnis	198
	Glossar	199

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BID	Business Improvement District
Bsp.	Beispiel
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
d. h.	das heißt
Drog.	Drogeriewaren
EAG Bau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
ehem.	ehemals
EHK	Einzelhandelskonzept
einschl.	einschließlich
etc.	et cetera
e. V.	eingetragener Verein
EW	Einwohner
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FNP	Flächennutzungsplan
FOC	Factory-Outlet-Center
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
ha	Hektar
i. A.	im Auftrag
i. d. R.	in der Regel
i. e. S.	im engeren Sinne
i. H. v.	in Höhe von
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
i. S. v.	im Sinne von

i. V. m.	in Verbindung mit
IZ	Innenstadtzentrum
Kap.	Kapitel
Kfz	Kraftfahrzeug
Km	Kilometer
LEP	Landesentwicklungsplan
m	Meter
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
mind.	mindestens
Mio.	Millionen
MIV	motorisierter Individualverkehr
Mrd.	Milliarden
niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
Nr.	Nummer
NuG	Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
o. g.	oben genannt
PBS	Warengruppe Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
Pkw	Personenkraftwagen
rd.	rund
S.	Satz
SB (SB-Warenhaus)	Selbstbedienung
siL	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.	sogenannt
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
s. u.	siehe unten
Tab.	Tabelle
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliches
UEC	Urban Entertainment Center
usw.	und so weiter
u. U.	unter Umständen

1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Plauen zu erkennen. Ursachen dieser Dynamik bei Einzelhandelsansiedlungen, -verlagerungen und Betriebsaufgaben sind einerseits lokale Strukturmerkmale der Angebots- wie auch der Nachfrageseite, andererseits der bundesweit wirksame Strukturwandel im Einzelhandel mit den unvermindert zu beobachtenden Konzentrationsprozessen auf Unternehmerseite, der Entwicklung neuer Betriebstypen und vor allem den stetig veränderten Standortanforderungen.

Den betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und auf Grund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Stadt Plauen verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2007. In diesem sind wesentliche Zielsetzungen und Grundsätze der Plauener Einzelhandels- und Standortentwicklung erarbeitet und mit relevanten Vertretern der Verwaltung, der Politik, des Einzelhandels und der Region (IHK, Handelsverband) abgestimmt. Ebenso wurde ein zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt sowie ein zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Nord und acht Nahversorgungszentren abgegrenzt. Des Weiteren wurde ein Sortimentskonzept für die einzelnen Zentrentypen erarbeitet.

Die Entscheidungsgrundlagen und Empfehlungen des Konzepts wurden unter Berücksichtigung des BauGB, der BauNVO, des Landesentwicklungsplans Sachsen sowie der aktuellen Rechtsprechung entwickelt.

Auf Grund neuer Herausforderungen im Bereich der Innenstadtentwicklung und Nahversorgung, Veränderungen in Hinblick auf die Einzelhandels- und Standortstruktur in Plauen sowie Änderungen im Hinblick auf die rechtlichen Rahmenbedingungen beabsichtigt die Stadt Plauen das bestehende Einzelhandelskonzept zu überprüfen und fortzuschreiben.

In der vorliegenden Fortschreibung werden dabei folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Bewertung der aktuellen und zukünftigen Angebots- und Nachfragesituation in Plauen
- Untersuchung des Einzelhandelsstandortes Plauen hinsichtlich Entwicklungstendenzen und Potenziale sowie Aktualisierung der Zielstellungen für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Zeithorizont bis zum Jahr 2023

- Prüfung und Fortschreibung der bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeption unter Berücksichtigung der aktuellen Strukturanalysen und Entwicklungen
- Fortschreibung/ Aufstellung einer Plauener Liste nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste) sowie von Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Plauen zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt die vorliegende Fortschreibung Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zudem enthält dieses Einzelhandelskonzept jedoch auch Leistungsbausteine, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtlichen Händlergemeinschaften und das Stadtmarketing, die Einzelhändler und Handelsunternehmen, Kunden bzw. Kundenvertreter, Immobilieneigentümer und Ansiedlungsinteressierte.

Im Einzelnen wird im Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der Einzelhandelsstruktur in Plauen für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet. Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen:

Stärken und Potenziale der Einzelhandelsstruktur in Plauen

- Durch zusätzliche Bindung von Kaufkraft aus umliegenden Städten und Gemeinden ergibt sich auf Ebene der Gesamtstadt ein Zentralitätswert von 144 %. Sortimentsbezogen sind hinsichtlich der Kaufkraftbindung zwar deutliche Unterschiede vorhanden, in keiner Warengruppe ist jedoch ein Zentralitätswert von unter 100 % zu verzeichnen.
- Die Verkaufsfläche in Plauen ist seit der Erstellung des Einzelhandelskonzepts 2007 mit 190.900 m² in etwa konstant geblieben, auch die Verkaufsfläche pro Kopf weist eine weitgehende Konstanz auf.
- Die Stadt Plauen verfügt mit 2,96 m² VKF je Einwohner über deutlich überdurchschnittliche Ausstattungskennwerte in Bezug auf die vorhandene Einzelhandelsverkaufsfläche. So weist das Oberzentrum Chemnitz im Vergleich eine Verkaufsflächen-pro-Kopf-Ausstattung von rd. 2,34 m² und der gesamte Kammerbezirk Chemnitz eine Verkaufsflächen-pro-Kopf-Ausstattung von rd. 1,47 m² auf.

- Die Einkaufsinnenstadt von Plauen ist mit 31 % der Einzelhandelsbetriebe und 18 %¹ der Gesamtverkaufsfläche der bedeutendste Standortbereich des Einzelhandels in Plauen.
- Hinsichtlich der Betriebsgrößenstruktur besteht in der Hauptlage der Plauener Einkaufsinnenstadt ein attraktiver und breiter Mix aus zwei Einkaufszentren, großflächigen Magnetbetrieben und kleinen Fachgeschäften. Die dort gemessene Spitzenfrequenz von rd. 1.400 Personen/ Stunde ist für eine Stadt der Größenordnung Plaueus ein überdurchschnittlicher Wert.
- Mit der Ansiedlung der beiden Fachmärkte Hifi Boehm und Wohnstore Kießling im südlichen Bereich der Einkaufsinnenstadt gelang es seit der Erstellung des Einzelhandelskonzepts 2007 zwei weitere attraktive strukturprägende Anbieter für das Innenstadtzentrum zu gewinnen.
- Im Hauptsiedlungsbereich ist eine fußläufige Nahversorgung weitgehend gewährleistet, in den übrigen Ortsteilen sind – bis auf den Bereich um den Plauen Park – keine strukturprägenden Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment verortet. Versorgungsfunktionen für die entsprechenden Räume übernehmen Betriebe im Hauptsiedlungsbereich sowie der städtebaulich nicht integrierte Standortbereich Plauen Park.

Besondere Problemstellungen/ Handlungsbedarfe in Plauen

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau ist mit aktuell 88,6 % signifikant unter dem Bundesdurchschnitt (100). Die Kaufkraft ist zwar in den letzten Jahren absolut gesehen angestiegen, in einem relativen Vergleich zum Bundesdurchschnitt ist sie aber insbesondere in den letzten zwei Jahren gesunken.
- Plauen und das Umland verzeichneten in den letzten Jahren stetig eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung.
- Die Anzahl der Betriebe ist in Plauen rückgängig: So verzeichnete die Spitzenstadt einen Rückgang der Betriebe von rd. 10 %, analoge Effekte sind in der Einkaufsinnenstadt zu beobachten. Ein Trend der auch bundesweit zu beobachten ist.
- Die Lagebereiche der Einkaufsinnenstadt abseits der Hauptlage – insbesondere am Altmarkt und in der Straßberger Straße – profitieren nur bedingt von den verhältnismäßig hohen Kundenläufen an der Hauptlage.
- An den städtebaulich nicht integrierten Standorten befinden sich insgesamt 9 % der Betriebe sowie 18 % der Verkaufsfläche des Plauener Einzelhandels.

¹ Anmerkung: Abgrenzung 2013

Insbesondere der Plauen Park mit seinem breiten Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten steht dabei in einem Konkurrenzverhältnis zu den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere der Einkaufsinnenstadt).

- die Stadt Plauen ist von einem leistungsstarken Konkurrenzumfeld umgeben, die beiden Oberzentren Hof und Zwickau sind dabei als Konkurrenzstandorte hervorzuheben.

Auf Basis der Strukturanalysen werden im vorliegenden Einzelhandelskonzept zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Plauen folgende übergeordnete, gesamtstädtische Ansiedlungsleitsätze hergeleitet:

- **Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment** ist zukünftig in dem zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt sowie nachrangig im Stadtteilzentrum Nord und den Nahversorgungszentren anzusiedeln. In der Einkaufsinnenstadt können Ansiedlungen im unbegrenzten Umfang (Positivraum)², in den sonstigen Zentren sollte eine mit der Einkaufsinnenstadt abgestimmte Entwicklung kleinflächiger Angebote (maximal 800 m²), vorgenommen werden. Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den städtebaulich integrierten Lagen in begrenztem Maße zulässig sein, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen.
- **Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment** ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen (Einkaufsinnenstadt, Stadtteilzentrum Nord, Nahversorgungszentren) anzusiedeln oder auszubauen. Dieser kann darüber hinaus zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes angesiedelt werden, sofern es der Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung dient.
- **Bei Einzelhandel³ mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment ist eine Fokussierung aus städtebaulich-funktionalen Gründen auf die ausgewiesenen Zentren (Einkaufsinnenstadt, Stadtteilzentrum Nord, Nahversorgungszentren) zu empfehlen.** Dieser kann aber im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dafür sprechen, dabei ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und

² Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe (Schutz von ZVBs in Nachbarkommunen) nicht entgegenstehen

³ Im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

nahversorgungsrelevanten Randsortimente²⁴ auf bis zu 10 % bzw. max. 800 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen.

Auf Grund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden die wichtigen Zwischenschritte und die erarbeiteten Empfehlungen nicht allein zwischen dem erstellenden Planungs- und Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt, sondern in einem breit besetzten begleitenden Arbeitskreis erörtert sowie im öffentlichen/ politischen Kontext diskutiert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen Belange der Händlerschaft in Plauen Berücksichtigung finden.

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag⁵ eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

⁴ Der Begriff der Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil OVG NRW 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

⁵ Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzepts ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzepts.

2 Rechtliche Rahmenvorgaben

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die Abgrenzung und der Schutz der sog. zentralen Versorgungsbereiche vertieft erörtert. Auch die darauf zielende Sortimentsliste sowie ergänzende landes- und regionalplanerische Vorgaben werden nachfolgend skizziert.

2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtisch gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das BauGB und die BauNVO sowie die dazu ergangene Rechtsprechung.

Der Bundesgesetzgeber hat mit der Novelle des BauGB zu Beginn des Jahres 2007 den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie neuerdings auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus den neuerlich geänderten bundesrechtlichen

Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Plauen bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

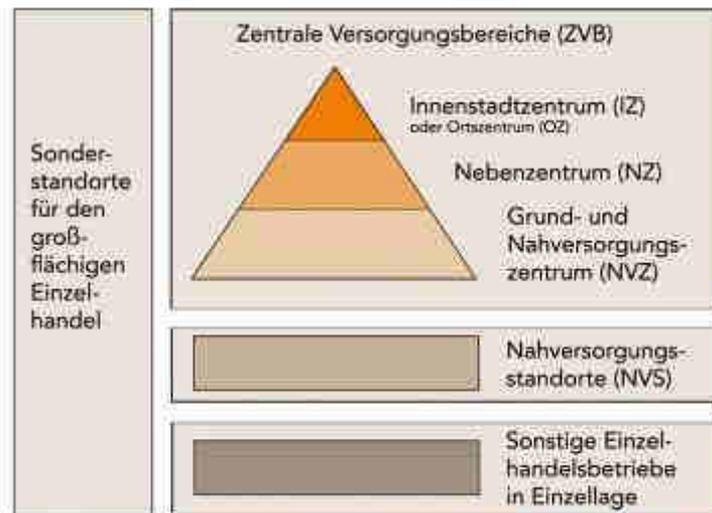
Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich je nach Größe und Struktur einer Kommune i. d. R. ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. nachfolgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem. Der Begriff Innenstadtzentrum ist dabei nicht grundsätzlich mit den Begriffen Innenstadt, City oder Altstadt gleichzusetzen. Bei letzteren handelt es sich in der Regel um Bezeichnungen für den historischen Stadtkern – der städtischen Keimzelle; während ein Innenstadtzentrum im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches eine feststehende, durch den Gesetzgeber und durch die höchstrichterliche Rechtsprechung definierte Bezeichnung für einen räumlich abgegrenzten Bereich ist, welcher bestimmte Kriterien erfüllen muss. Diese werden im Folgenden dargestellt.

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)



Quelle: Eigene Darstellung.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),

oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.⁶

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt⁷.

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen auf Grund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung

⁶ Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

⁷ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs - sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung - zu erfüllen.⁸

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine städtebaulich integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt⁹.

Tabelle 1: Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein
<ul style="list-style-type: none"> ▪ räumlich abgrenzbarer Bereich, ▪ der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt, ▪ eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung - häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebot - geprägt ist.

Quelle: Eigene Darstellung.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.¹⁰

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

⁸ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

⁹ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

¹⁰ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

Tabelle 2: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Aspekte des Einzelhandels:

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/ oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte:

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Quelle: Eigene Darstellung.

In diesem Einzelhandelskonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.¹¹

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs *als Ganzem* beitragen würden, nicht in die zentralen

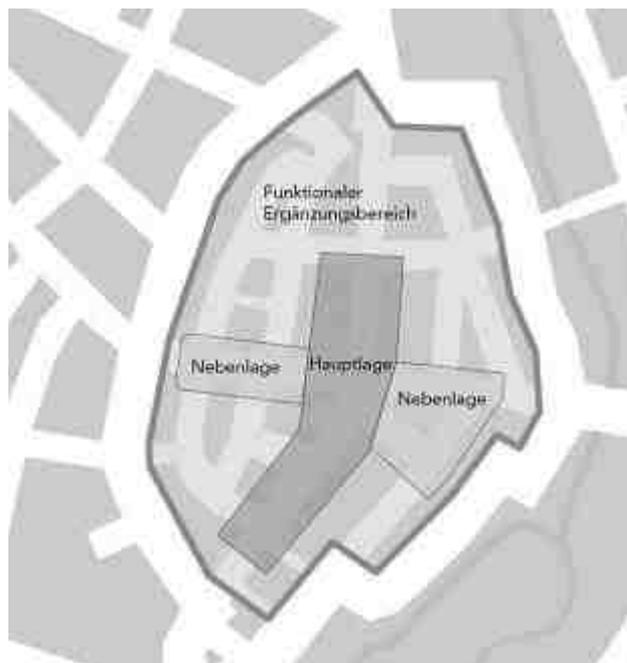
¹¹ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.¹²

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune können in innere Lagekategorien unterteilt werden,

- da insbesondere in größeren zentralen Versorgungsbereichen nicht sämtliche Teilbereiche eine homogene Nutzungsstruktur aufweisen,
- da nicht alle Teilbereiche künftig gleichermaßen für die verschiedenen Zentrenutzungen geeignet sind,
- und um die Zielgenauigkeit der städtebaulich-funktionalen Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts zu erhöhen.

Abbildung 2: Modell einer inneren Differenzierung von räumlich-funktional geprägten Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs



Quelle: eigene Darstellung

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu

¹² Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten,
- oder wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

2.3 Landesplanerische Regelungen

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden trotz der kommunalen Planungshoheit die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Plauen wesentlichen Vorgaben aus der Landesplanung und der Regionalplanung beschrieben.

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Im Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsens wird Plauen als Oberzentrum ausgewiesen, die Spitzenstadt übernimmt damit neben dem Versorgungsauftrag des gehobenen Bedarfs und des Grundbedarfs auch Versorgungsfunktionen im Bereich des spezifischen Bedarfs. Im Landesentwicklungsplan Sachsen finden sich folgende Ziele zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für Plauen Beachtung finden müssen:

- *„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. [Z 2.3.2.1]*
- *Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig. [Z 2.3.2.2]*

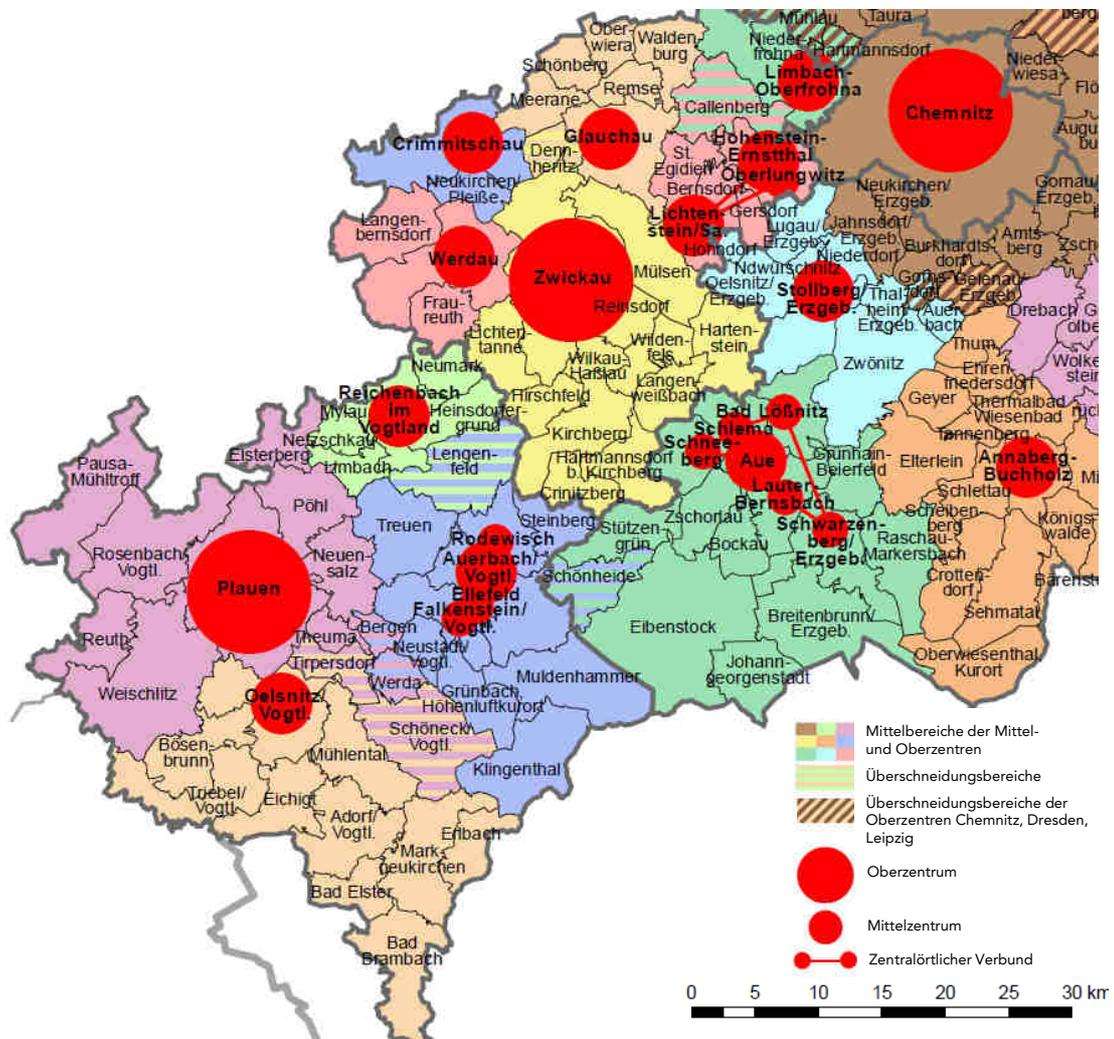
- *Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. [Z 2.3.2.3]*
- *Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet. [Z 2.3.2.4]*
- *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. [Z 2.3.2.5]*
- *Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden. [G 2.3.2.6]*
- *Die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 und der Grundsatz G 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. [Z 2.3.2.7]¹³*

Im Landesentwicklungsplan sind zudem die Mittelbereiche der Ober- und Mittelzentren abgegrenzt.¹⁴ Hiernach übernimmt Plauen Versorgungsfunktionen für die Kommunen Theuma, Neuensalz, Pöhl, Elsterberg, Rosenbach/Vogtland, Reuth, Pausa-Mühltroff, Weischlitz sowie eingeschränkt für die Kommunen Bergen, Tirpersdorf, Werda und Schöneck/ Vogtland (Überschneidungsbereiche).

¹³ Vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen 2013. S. 72-76.

¹⁴ Vgl. <http://www.landesentwicklung.sachsen.de/download/Landesentwicklung/karte02-mib.pdf>

Abbildung 3: Landesentwicklungsplan Sachsen 2014 Mittelbereiche der Ober- und Mittelzentren



Quelle: LEP Sachsen 2013

Die Ziele des Landesentwicklungsplans werden darüber hinaus mit der „Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen“ vom 3. April 2008 (Sächsisches Amtsblatt vom 24. April 2008, HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) konkretisiert.¹⁵ Kern dieser Handlungsanleitung ist der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, die Sicherung der Nahversorgung sowie die Einschränkungen der Zulässigkeit von Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebsformen.

¹⁵ Vgl. Sächsisches Staatsministerium des Innern (2008): Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen.

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Plauen relevante Regionalplan Südwestsachsen aus dem Jahr 2008¹⁶ beinhaltet folgende regionalplanerische Ziele, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts zugrunde zu legen sind:

- *„Durch die Ober- und Mittelzentren sowie die mittelzentralen Städteverbünde sind im Rahmen der Bauleitplanung in städtebaulich integrierten Lagen zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in diesen Bereichen zulässig (i. V. m. LEP 2003, Z 6.2.1). In den Versorgungs- und Siedlungskernen der Grundzentren gemäß Z 1.2.4 ist im Rahmen der Bauleitplanung in städtebaulich integrierter Lage zur Ansiedlung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung von Einzelhandelseinrichtungen (i. V. m. LEP 2003, Z 6.2.2) ein zentraler Versorgungsbereich auszuweisen“ [Z 1.7.1]*
- *„Die Innenstädte, vor allem die Stadtzentren, und in den Oberzentren Plauen und Zwickau auch die Stadtteilzentren, sind in ihrer Funktion als Standorte des Einzelhandels und der Nahversorgung zu sichern, zu stärken und auszubauen (i. V. m. Z 1.1.5). Dabei soll auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hingewirkt werden“ [Z 1.7.2]*
- *„Kommunale Einzelhandelskonzepte sowie für benachbarte Zentrale Orte und Städteverbünde interkommunal abgestimmte (regionale) Einzelhandelskonzepte sollen erarbeitet werden (i. V. m. Z 1.7.1 und Z 1.7.2).“ [Z 1.7.3]*
- *„Factory-Outlet-Center (FOC) bzw. Hersteller-Direktverkaufszentren als Neuansiedlung, Umwandlung vorhandener bzw. Integration in großflächige Einzelhandelseinrichtungen sowie Umnutzung anderweitig genutzter Bauflächen oder Bausubstanz sollen nur in den zentralen Versorgungsbereichen (i. V. m. Z 1.7.1/Satz 1) der Oberzentren Plauen und Zwickau in Größenordnungen angesiedelt werden, die die zentrale Funktionsfähigkeit sowie das zentralörtliche System der Region nicht negativ beeinträchtigen.“ [Z 1.7.4]*
- *„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen zur Sicherung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs in Grundzentren sind nur in städtebaulich integrierter Lage der Versorgungs- und Siedlungskerne zulässig.“ [Z. 6.2.3]*

¹⁶ Vgl. Regionaler Planungsverband Südwestsachsen 2008.

- *„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente soll in den Versorgungs- und Siedlungskernen der Mittel- und Oberzentren erfolgen. Dabei soll die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente nur in städtebaulich integrierter Lage erfolgen.“ [Z. 6.2.4]*
- *„Die städtebaulich integrierten Lagen, in denen die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gemäß Ziel 6.2.1 bzw. 6.2.2 des LEP bzw. Ziel 6.2.2. bis 6.2.4 des Regionalplans zulässig sind, sind durch die Zentralen Orte abzugrenzen und zu begründen.“ [Z. 6.2.5] ¹⁷*

Im aktuellen Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz sind die nachstehenden Ziele der Regionalplanung enthalten. Diese Ziele sind als in Aufstellung befindliche Ziele der Regionalplanung bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes zu berücksichtigen:

- *„In den Teilräumen der Region ist auf eine ausreichende, bedarfsgerechte und verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs unter Beachtung der demographischen Entwicklung hinzuwirken. Dazu sollen die Betriebstypenvielfalt der Warenanbieter sowie auch neue Versorgungsmodelle umgesetzt werden.“ [Z 1.7.1]*
- *„Die Innenstädte, vor allem die Stadtzentren und in den Oberzentren Chemnitz, Plauen und Zwickau auch die Stadtteilzentren, sind in ihrer Funktion als Standorte des Einzelhandels und der Nahversorgung zu sichern, zu stärken und auszubauen (i. V. m. Z 1.2.5). Dabei ist insbesondere auch auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.“ [Z 1.7.2]*
- *„Kommunale Einzelhandelskonzepte sowie für benachbarte Zentrale Orte und Städteverbünde sollen interkommunal abgestimmte (regionale) Einzelhandelskonzepte zur Vorbereitung der abschließenden planerischen Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels erarbeitet werden (i. V. m. Z 1.7.4 und Z 1.7.5).“ [Z 1.7.3]*
- *„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten*

¹⁷ Vgl. Regionaler Planungsverband Westsachsen 2008, S.88f.

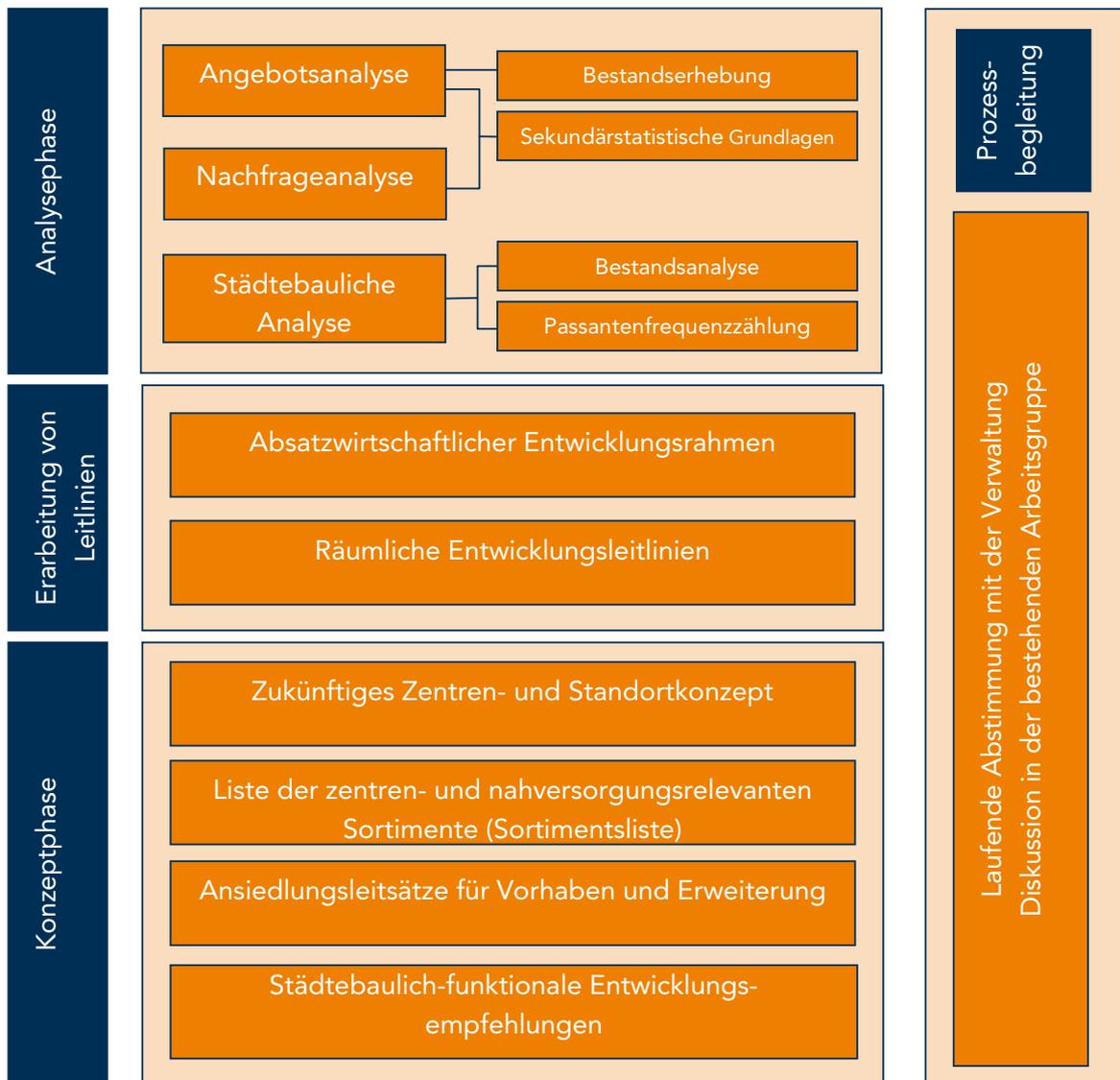
oder mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente ist nur in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Ober- und Mittelzentren sowie der mittelzentralen Städteverbände zulässig. Zentrale Versorgungsbereiche sind in städtebaulich integrierter Lage im Rahmen der Bauleitplanung abzugrenzen und entsprechend zu begründen.“[Z 1.7.4]

- *„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist in Grundzentren nur zur Sicherung des kurzfristigen Bedarfs, der Nahversorgung zulässig. Dazu ist im Rahmen der Bauleitplanung innerhalb des Versorgungs- und Siedlungskerns der Grundzentren gemäß Z 1.3.2.1 in städtebaulich integrierter Lage ein zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen und entsprechend zu begründen.“[Z 1.7.5]*
- *„Bestehende großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche besitzen den rechtlichen Bestandsschutz. Die Erweiterung der Verkaufsfläche mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten ist hier nicht zulässig.“[Z 1.7.6]*
- *„Mehrere selbstständige nicht großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration zu betrachten. Sofern sie raumordnerische Wirkungen wie eine großflächige Einzelhandelseinrichtung entfalten, sind die Ziele Z 1.7.4 und Z 1.7.5 sowie Z 1.7.6 zu beachten.“[Z 1.7.7]*
- *„Factory-Outlet-Center (FOC) bzw. Hersteller-Direktverkaufszentren als Neuansiedlung, Umwandlung vorhandener bzw. Integration in großflächige Einzelhandelseinrichtungen sowie Umnutzung anderweitig genutzter Bauflächen oder Bausubstanz sind nur in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen (i. V. m Z. 1.7.4) der Oberzentren Chemnitz, Plauen und Zwickau zulässig, sofern die zentrale Funktionsfähigkeit sowie das zentralörtliche System der Region nicht negativ beeinträchtigt wird.“[Z 1.7.8]*

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Abbildung 4: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: Eigene Darstellung.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen des Einzelhandelskonzepts folgende empirische Bausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

Abbildung 5: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine

	Einzelhandelsbestandserhebung	Passantenfrequenzmessung
Datengrundlage	<ul style="list-style-type: none"> gesamtstädtische Erhebung durch Stadt + Handel 	<ul style="list-style-type: none"> Erhebung durch Stadt + Handel
Zeitraum	<ul style="list-style-type: none"> Juli/ August 2013 	<ul style="list-style-type: none"> 38. Kalenderwoche
Methode	<ul style="list-style-type: none"> flächendeckende Vollerhebung 	<ul style="list-style-type: none"> Zählung an 10 Zählpunkten im Bereich der Einkaufsinnenstadt und des NVZ Obere Bahnhofstraße
Inhalt	<ul style="list-style-type: none"> Standortdaten Verkaufsflächen und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe zentrenergänzende Funktionen (in den zentralen Versorgungsbereichen) Leerstände städtebauliche Analyse 	<ul style="list-style-type: none"> Passantenfrequenz pro Stunde und Tag, Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt, Abgrenzung der verschiedenen Lagebereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt

Quelle: Eigene Darstellung.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Plauen flächendeckend durchgeführt worden (Juli/ August 2013); es liegt somit eine aktuelle Vollerhebung des Ladeneinzelhandels vor. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind zentrenergänzende Funktionen in den zentralen Versorgungsbereichen sowie Ladenleerstände im gesamten Stadtgebiet – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur aufgenommen worden.

Die von dem Planungs- und Gutachterbüro Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung aktualisiert somit die Daten der im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2007 durchgeführten Vollerfassung des städtischen Einzelhandels.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach Haupt-, Neben- und Randsortimenten

sowie nach innen und außen liegender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/ Geschäftsführers oder die eigenständige Vermessung der VKF in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts¹⁸ vom November 2005 findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen auf Grund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem erneut die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der aktuellen Einzelhandels- und Zentrenstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Bestandsanalyse Städtebau

Für die Einkaufsinnenstadt, das Stadtteilzentrum Nord sowie die Nahversorgungszentren erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Die Entwicklung sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte seit 2007 wird dabei anhand ausgewählter Kennwerte herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt dabei ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die Überprüfung der Ausweisung und der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist wiederum die Basis für die Ausweisung einer Plauener Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

Die Erfassung der Einzelhandelsbetriebe im Zusammenhang mit einer Überprüfung der städtebaulich-funktional begründeten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet das Kernstück zukünftiger sortimentspezifischer räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Passantenfrequenzzählung

Bei der durchgeführten Passantenfrequenzzählung wurden an drei Wochentagen (Donnerstag, den 19.09.2013, Freitag, den 20.09.2013 und Samstag, den 21.09.2013) an insgesamt zehn ausgewählten Standorten Passanten per Erfassungsgerät und Strichliste in zwei Richtungen gezählt. Die Erhebung fand dabei ganztägig zwischen 10 und 18 Uhr in 20-minütigen Zählintervallen mit einer anschließenden Zählpause von zehn Minuten pro Standort statt. Die Standorte umfassen die frequenzstärksten Punkte der Innenstadt sowie weitere für die Abgrenzung des Innenstadtzentrums

¹⁸ Vgl. BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 - AZ: 4 C 10.04.

Einkaufsinnenstadt relevanten Standortbereiche und wurden im Vorfeld der Erhebungen mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Neben den Witterungsbedingungen wurden besondere Ereignisse, wie z. B. der Wochenmarkt aufgezeichnet um beeinflussende externe Faktoren bei der Interpretation der Daten und Auswertung der Zeitreihen hinreichend zu berücksichtigen.

Prozessbegleitung durch Arbeitskreise

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem Planungs- und Gutachterbüro und der Verwaltung wurden prozessbegleitende Workshops während der Erstellungsphase des Einzelhandelskonzeptes eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure hat gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt tagte der begleitende Arbeitskreis drei Mal. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Stadt Plauen eingeladen:

Für die Verwaltung und Politik:

- Baubürgermeister Levente Sárközy
- Vertreter von Politik und Verwaltung der Stadt Plauen (Ämter Bau- und Umwelt, Stadtplanung sowie Wirtschaftsförderung)

Für den Einzelhandel und die Region:

- Planungsverband der Region Chemnitz
- Vertreter der IHK Chemnitz (Regionalkammer Plauen)
- Vertreter des Einzelhandels und der Werbegemeinschaften in Plauen

Neben den benannten Workshops wurden grundlegende Inhalte der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (u.a. Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche) in einer Öffentlichkeitsveranstaltung (am 27.03.2014) sowie diversen Ausschusssitzungen vertiefend diskutiert.

4 Markt- und Standortanalyse

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzept wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus der flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Plauen. Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 Aktuelle Trends im Einzelhandel

Bevor im Folgenden die konkrete Situation des Einzelhandels in Plauen analysiert wird, werden einleitend wichtige Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung skizziert. Dabei handelt es sich um Faktoren, die es bei der Fortschreibung dieses Konzepts auf Grund ihrer räumlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu beachten gilt. Der Einzelhandel als dynamischer Wirtschaftsbereich unterliegt seit einigen Jahrzehnten einem fortwährenden, dynamischen Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei Veränderungen sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite, die in einem engen gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

Entwicklungen auf der Angebotsseite

Wesentliche Faktoren, die zu Veränderungen auf der Angebotsseite des Einzelhandels geführt haben, sind mit den folgenden Schlagworten zu charakterisieren:

- **Wandel der Betriebsformen und rückläufige Betriebszahlen:** Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer zunehmenden Discountorientierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist nicht integrierte Standorte einher.
- **Entstehen neuer Handelsformen:** Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen, wie z. B. Shopping Center und Factory-Outlet-Center, sind auch neue Entwicklungen im nicht stationären Einzelhandel, z.B. im Bereich E-Commerce, zu beobachten. Insbesondere im Bereich des E-Commerce sind die Verkaufsumsätze in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Hierbei sind zwischen den einzelnen Warengruppen aber große Unterschiede zu verzeichnen. So sind insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik die Marktanteile des Online-Handels sprunghaft angestiegen. In anderen Warengruppen wie den Nahrungs- und Genussmitteln

ist die Steigerung der Online-Einkäufe hingegen signifikant geringer (vgl. Kap. 5.1).

- **Unternehmens- und Umsatzkonzentration:** Nach dem Zweiten Weltkrieg dominierte in Deutschland noch der eigentümergeführte Betrieb. Heute wird der Einzelhandel von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen in besonderem Maße den Lebensmitteleinzelhandel, in dem die fünf größten Unternehmen der Branche einen Nettoumsatz von rd. 121,7 Mrd. Euro erwirtschaften.¹⁹ Darüber hinaus sind jedoch auch andere Einzelhandelsbranchen durch starke Unternehmenskonzentrationen mit Tendenzen zur Oligopolisierung geprägt (z.B. Drogeriewareneinzelhandel, Buchhandel). Durch den Unternehmenskonzentrationsprozess werden die Ausdünnung des Versorgungsnetzes und (teilweise) das Wachstum nicht integrierter Standorte verstärkt.
- **Verkaufsflächenwachstum bei gleichzeitig zurückgehender Flächenproduktivität durch stagnierende Umsätze:** Die Verkaufsfläche hat in Deutschland in den letzten Jahrzehnten durch Erweiterungen und Neuansiedelungen stark zugenommen. Bereits heute entfallen auf jeden Bundesbürger rd. 1,52 m² Verkaufsfläche.²⁰ Durch den beschriebenen Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe herrschen immer mehr großflächige Betriebe vor. Die gleichzeitige Stagnation der Umsätze im Einzelhandel hat zudem zu einer Senkung der durchschnittlichen Flächenproduktivität, d. h. dem Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche, geführt. Das Verkaufsflächenwachstum lässt sich exemplarisch am Beispiel des Lebensmitteleinzelhandels nachvollziehen. Lag die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscounters 2001 noch bei 525 m² und diejenige eines Supermarktes bei 1.114 m², so sind zwischenzeitliche durchschnittliche Marktgrößen von 720 m² (LM-Discounter, 2011) bzw. 1.290 m² (Supermarkt, 2009) erreicht.²¹ Für beide Betriebsformen wird in Abhängigkeit von der konkreten Lage aktuell von einer Mindestbetriebsgröße von 800 m² bzw. 1.200 m² VKF bei Neuansiedelungen ausgegangen.²² Seit 2012 hat sich das Verkaufsflächenwachstum abgeschwächt, Gründe hierfür sind u. a. die Insolvenz des Schlecker-Konzerns, inwieweit in den nächsten Jahren das Verkaufsflächenwachstum sich wieder ansteigen wird, ist nicht klar prognostizierbar.

¹⁹ Vgl. Hahn Gruppe (2013): S. 27

²⁰ Vgl. Website EHI 2013

²¹ Vgl. Haan Gruppe (2013)

²² Vgl. BMVBS (2013): Nahversorgung in ländlichen Räumen.

Entwicklungen auf der Nachfrageseite

Neben den skizzierten Veränderungen auf der Angebotsseite nehmen auch Veränderungen auf der Nachfrageseite Einfluss auf die Handelslandschaft. Die Nachfrage der Konsumenten wird im Wesentlichen durch den privaten Verbrauch sowie das verfügbare Einkommen bestimmt. Die Nachfrageseite ist durch folgende Entwicklungen geprägt:

- **Wandel der demographischen Strukturen mit Veränderungen der Einwohnerzahlen, der Anzahl und der Größe der Haushalte:** Für Deutschland hat das Statistische Bundesamt eine deutliche Abnahme der Gesamtbevölkerung prognostiziert, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden in der Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist. Gleichzeitig stieg die Anzahl der Privathaushalte seit 1965 stetig an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduzierte. Laut Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes bildeten die Single-Haushalte im Jahre 2012 mit einem Wert von 40,5 % den größten Teil der privaten Haushalte.²³
- **Entwicklung der Altersstrukturen:** Im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel steigt der Anteil Älterer an der Gesamtbevölkerung; zudem nimmt innerhalb der Gruppe der über 65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann wichtiger wird, wenn mit dem Alter die (Auto-) Mobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten und Serviceleistungen für Senioren (u. a. Bringdienste).
- **Veränderte Einkommensverhältnisse und die Ausgabenstruktur der Konsumenten:** Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, wird dieses Einkommen nicht analog steigend im Einzelhandel ausgegeben. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird hingegen für Dienstleistungs- und Freizeitaktivitäten sowie für das Wohnen ausgegeben.
- **Verändertes Einkaufsverhalten der Verbraucher:** In den letzten Jahrzehnten hat sich in Deutschland ein gesellschaftlicher Wertewandel vollzogen, der dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend einen immateriellen Erlebniswert beimisst. Aus diesem Grund ist eine Aufspaltung des Einkaufs in ein Segment „Erlebniseinkauf“ und in ein Segment „Versorgungseinkauf“ zu beobachten. Der Erlebniseinkauf zeichnet sich durch die Faktoren Qualität, Status und Atmosphäre aus, beim Versorgungseinkauf hingegen stehen der Preis und die schnelle Erreichbarkeit im Fokus der Konsumenten. Der

²³ Vgl. <https://www.destatis.de>

Einzelhandel reagiert auf diese Differenzierung der Einkaufsmotive durch die Herausbildung spezifischer Formate (z.B. Fachmarktkonzepte) sowie durch die Standortwahl. In diesem Zusammenhang steht auch das so genannte one-stop-shopping, das dem Kunden durch Agglomerationen mehrerer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ermöglicht, alle Waren an einem Einkaufsort zu besorgen, so dass Einkaufshäufigkeit und -aufwand reduziert werden können.

4.2 Veränderte räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen

Relevante Standortfaktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur werden nachfolgend vorgestellt. Weitere angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends, wie etwa die Bevölkerungsprognose und die Entwicklung der Kaufkraftgrößen, werden in Kapitel 5.1 näher erläutert.

Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerentwicklung

Das Oberzentrum Plauen liegt im Vogtland, im Südwesten des Freistaats Sachsen rd. 30 km von der Grenze zu Tschechien entfernt. Als Kreisstadt beherbergt Plauen den Verwaltungssitz des Vogtlandkreises. Die nächstgelegenen Oberzentren sind das bayrische Hof, rd. 33 km in südwestlicher Richtung gelegen, sowie die nördlich gelegenen Städte Gera und Zwickau in rd. 57 bzw. 41 km Entfernung zu Plauen.

Abbildung 6: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 04/2014; Kartengrundlage: Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

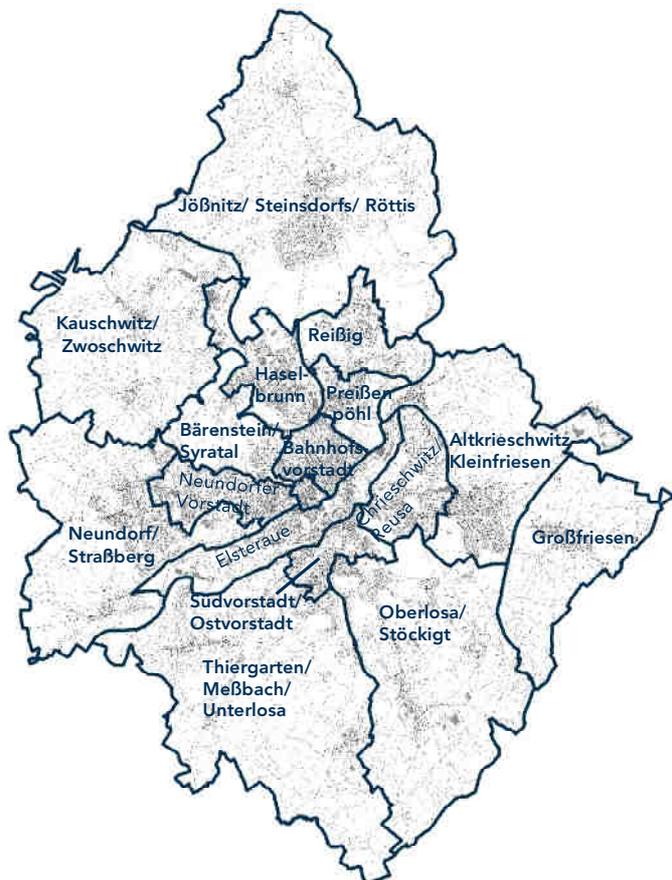
Die Stadt Plauen setzt sich aus 39 Ortsteilen zusammen, die auf die fünf Stadtgebiete Zentrum, Nord, Ost, Süd und West verteilt sind. Mit einer Bevölkerung von rd. 64.600 Einwohnern ist Plauen die mit Abstand einwohnerstärkste Stadt des Vogtlandes und viertgrößte Stadt des Freistaates Sachsen.

Auf den kernstädtischen Siedlungsbereich Plaueus entfallen rd. 80 % der Einwohner, wohingegen nur knapp 20 % der Plauener in den ländlichen Siedlungsbereichen des Stadtgebiets leben. Die bevölkerungsstärksten Stadtteile sind Neundorfer Vorstadt (10.997 Einwohner), Bahnhofsvorstadt (10.952 Einwohner) und Chrieschwitz/ Reusa (9.442 Einwohner).²⁴

²⁴ Einwohnerdaten der Stadt Plauen (31.12.2012)

Abbildung 7: Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung in Plauen

Kernstädtischer Siedlungsbereich	
Stadtteil	Einwohner
Stadtzentrum/ Altstadt	619
Neundorfer Vorstadt	10.997
Bahnhofsvorstadt	10.952
Chrieschwitz/ Reusa	9.442
Südvorstadt/ Ostvorstadt	5.657
Haselbrunn	5.580
Preißelpöhl	3.082
Elsteraue	1.613
Bärenstein/ Syratl	1.481
Reißig	1.288
Zwischensumme	50.711
Ländlicher Siedlungsbereich	
Stadtteil	Einwohner
Neundorf/ Straßberg	3.651
Altkrieschwitz/ Kleinfriesen	2.647
Jößnitz/ Steinsdorf/ Röttis	2.589
Thiergarten/ Meßbach/ Unterlosa	1.719
Oberlosa/ Stöckigt	1.622
Kauschwitz/ Zwoschwitz	983
Großfriesen	671
Zwischensumme	13.882
Gesamt	64.593

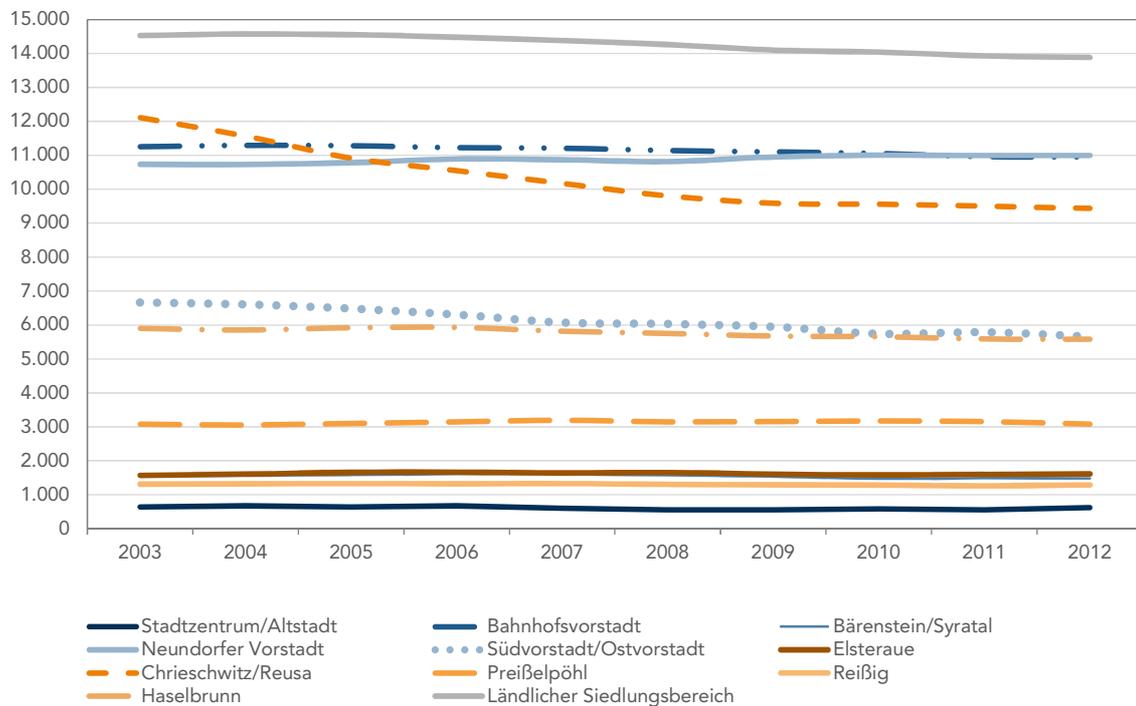


Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Plauen; Einwohnerdaten Stadt Plauen; Stand: 31.12.2012.

In den letzten Jahren ist in Plauen ein anhaltender Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. So ist seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2007 in Plauen die Bevölkerung von 66.877 auf aktuell rd. 64.600²⁵ Einwohner geschrumpft (rd. -3,4 %). Bevölkerungsprognosen sagen für Plauen eine weiter anhaltende Schrumpfung der Einwohnerzahlen der Spitzenstadt voraus. Allerdings lassen sich teilräumlich deutliche Unterschiede hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung feststellen: Während die Stadtteilräume Bärenstein/ Syratl (-7,7 %), Großfriesen (-7,7 %), Chrieschwitz/ Reusa (-7,2 %) und Südvorstadt/ Ostvorstadt (-6,8 %) deutliche Bevölkerungsverluste seit 2007 zu verzeichnen haben, gab es in den Stadtteilen Stadtzentrum/ Altstadt (+3,3 %) sowie in der Neundorfer Vorstadt (+1,2 %) sogar moderate Einwohnerzuwächse (vgl. nachfolgende Abbildung).

²⁵ Quelle: Einwohnerdaten der Stadt Plauen (Stand: 31.12.2012).

Abbildung 8: Entwicklung der Einwohnerzahlen nach Stadtteilräumen



Quelle: Eigene Darstellung; Einwohnerdaten Stadt Plauen. Stand: 31.12.2012.

Verkehrsinfrastruktur

Die Stadt Plauen weist eine gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr auf. Mit zwei Anschlussstellen im Plauener Stadtgebiet ist eine direkte Anbindung an die Autobahn A 72 (Hof – Chemnitz) gegeben. Des Weiteren sind die A 9 (München – Berlin) in rd. 35 km und die A 93 (Hof – Regensburg) in 20 km Entfernung gelegen. Die Autobahn A 4 (Dresden – Frankfurt) ist in etwa 80 km Entfernung erreichbar.

Neben den genannten überregionalen Verkehrsverbindungen ermöglichen die Bundesstraßen eine gute Anbindung an das Umland. Die Bundesstraßen B 92 (Gera – Bad Brambach) und B 173 (Bad Staffelstein – Dresden) verlaufen direkt durch das Stadtgebiet und erfüllen eine bedeutsame Zubringerfunktion für den Einzelhandel der Spitzenstadt.

Der Anschluss Plaunens an das regionale Schienenverkehrsnetz kann ebenfalls als ausreichend bewertet werden, da hier neben Zügen des Regionalverkehrs auch Interregio-Express-Zügen halten. Auf der Sachsen-Franken-Magistrale, die eine Verbindung zwischen Nürnberg und Dresden bildet, fungiert Plauen als Verkehrsknotenpunkt. Daneben ist eine Anbindung durch den Regionalverkehr auf der Schiene und mit Regionalbussen zu anderen Orten im Vogtland gewährleistet. Über einen direkten Anschluss an das überregionale Schienennetz verfügt die Spitzenstadt

nicht, so bestehen keine Intercity oder Intercity-Express Verbindungen in die überregionalen Zentren.

Innerhalb des Plauener Stadtgebiets wird das Bahnnetz der Deutschen Bahn AG durch ein weitverzweigtes ÖPNV-Netz ergänzt. Mittels sechs Bahn- sowie vier Stadtbuslinien besteht eine leistungsfähige Anbindung an alle Plauener Zentren und insbesondere die Plauener Einkaufsinnenstadt.

Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen

Plauen zeichnet sich seit jeher vor allem durch seine Funktion als Zentrum des Vogtlandes aus. Infolge der Ausweisung als Oberzentrum kommen der Spitzenstadt ferner zahlreiche Funktionen zu, welche die herausgehobene Stellung im regionalen Kontext unterstreichen. Durch seine attraktive städtebauliche Gestalt, diverse überregional bedeutsame Sehenswürdigkeiten sowie die idyllisch anmutende Naturlandschaft des sächsischen Vogtlandes verfügt Plauen zudem über ein hohes touristisches Potenzial.

Die verkehrliche Anbindung Plauens kann vor allem für den motorisierten Individualverkehr als positiv eingestuft werden. Durch den Schienenverkehr ist zudem eine Anbindung insbesondere an andere Orte des Vogtlandes gewährleistet.

Die verkehrliche Anbindung Plauens kann vor allem für den motorisierten Individualverkehr als positiv eingestuft werden. Durch den Schienenverkehr ist zudem eine Anbindung insbesondere an andere Orte des Vogtlandes gewährleistet.

Die Plauener Kernstadt bildet mit rd. 80 % der Einwohner den Siedlungsschwerpunkt der Spitzenstadt. Die bevölkerungsstärksten Stadtteile sind neben der Neundorfer Vorstadt, die Bahnhofsvorstadt sowie Chrieschwitz/ Reusa.

4.3 Angebotsanalyse

Im Rahmen der Bestandserhebung im Juli/ August 2013 wurden insgesamt 645 Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet erfasst, diese verfügten über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 190.920 m². Im Vergleich zur Erhebung im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2007 ist somit ein signifikanter Rückgang hinsichtlich der Anzahl der Betriebe (rd. - 10 %) bei gleichzeitig nahezu konstanter Gesamtverkaufsfläche (rd. - 3,6 %) zu verzeichnen. Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die beschriebene Entwicklung.

Abbildung 9: Einzelhandelsbestand in der Stadt Plauen

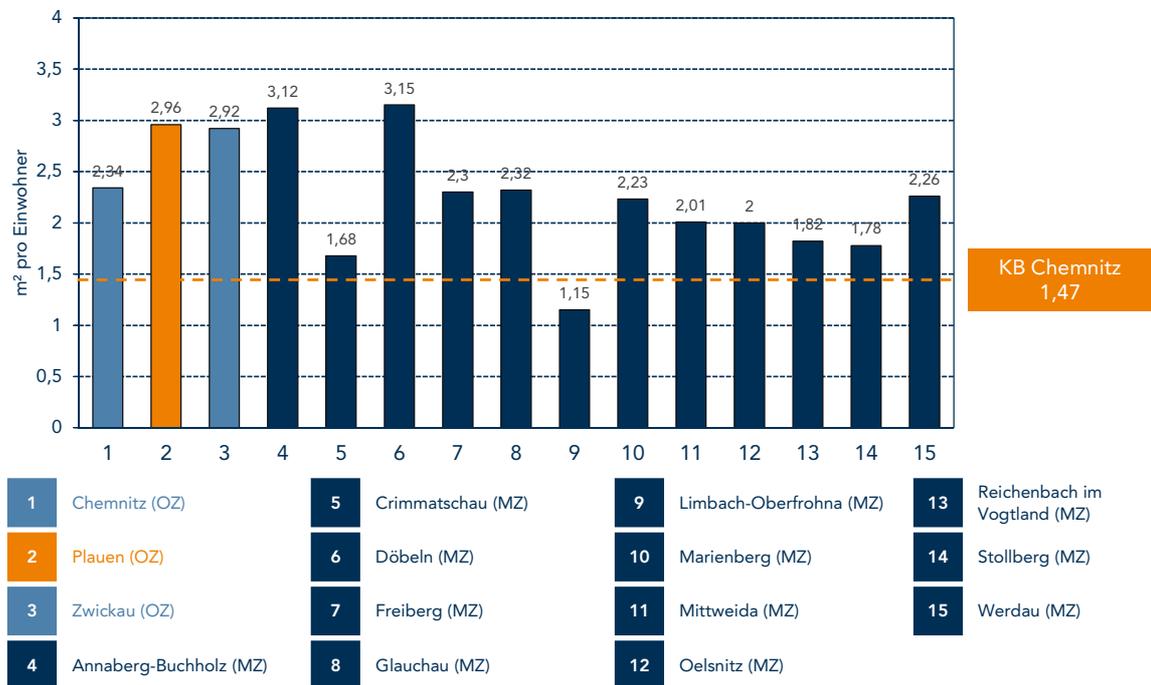
	Einzelhandelskonzept 2007 GMA*)	Bestandserhebung 2013 Stadt + Handel
Anzahl der Betriebe	721 ^{*)}	645
Gesamtverkaufsfläche	198.110 m ²	190.920 m ²
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner	rd. 2,96 m ² /EW	rd. 2,95 m ² /EW

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/08 2013; Einzelhandelskonzept 2007 (Bearbeitung GMA); VKF-Angaben gerundet.

^{*)} die Angaben aus den Bestandsdaten aus dem Jahre 2007 wurden nachträglich bereinigt, um eine Vergleichbarkeit der Datengrundlagen zu ermöglichen (Referenz: Einzelhandel im engeren Sinne).

Zur vergleichenden Bewertung kann man die Einzelhandelsverkaufsfläche auf die jeweiligen Einwohnerzahlen der Jahre beziehen, somit ergibt sich eine relative Verkaufsflächenausstattung (Arealitätsziffer) im Jahre 2007 von rd. 2,96 m² pro Einwohner. Diese blieb im Zeitraum bis 2013 trotz leicht rückläufiger Gesamtverkaufsfläche auf Grund der geringeren Einwohnerzahlen in etwa konstant. Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt von rd. 1,52 m² Verkaufsfläche pro Einwohner (vgl. EHI 2014) verzeichnet die Stadt Plauen somit einen deutlich überdurchschnittlichen Flächenbesatz. Auch im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden des Kammerbezirks Chemnitz ist die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner deutlich überdurchschnittlich (siehe Abbildung 10).

Abbildung 10: Vergleich der Verkaufsfläche pro Kopf im Kammerbezirk Chemnitz



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel und IHK Handelsatlas Kammerbezirk Chemnitz.

Aus der nachfolgenden Tabelle wird die räumliche Verteilung des Einzelhandelsbestandes ersichtlich. Hierbei wird deutlich, dass mit rd. 91 % der Betriebe ein erheblicher Anteil in städtebaulich integrierten Lagen verortet ist. Positiv hervorzuheben ist dabei, dass rd. 40 % der Plauer Einzelhandelsbetriebe sich in den zentralen Versorgungsbereichen, welche im Einzelhandelskonzept 2007 abgegrenzt wurden, verortet sind.

In Hinblick auf die Verkaufsfläche ist der Anteil, der sich in städtebaulich integrierten Lagen bzw. in den zentralen Versorgungsbereichen befindet, mit 82 % signifikant geringer als bei dem entsprechenden Vergleichswert für die Einzelhandelsbetriebe. Dies offenbart, dass die Betriebe in städtebaulich integrierten Lagen im Durchschnitt eine geringe Verkaufsfläche aufweisen als die in den städtebaulich nicht integrierten Lagen. Anhand dieser Werte ist bereits eine gewisse Konkurrenzsituation zwischen den Einzelhandelsbetrieben in städtebaulich nicht integrierten Lagen und jenen in städtebaulich integrierten Lagen – insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen – erkennbar.

Tabelle 3: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	Innenstadtzentrum*	andere Zentren*	städtebaulich integrierte Lagen	nicht integrierte Lagen
Anzahl der Betriebe	184	69	331	61
Anteil	29 %	11 %	51 %	9%
Verkaufsfläche	33.350	17.350	105.040	35.180
Anteil	18 %	9 %	55 %	18 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/08 2013, Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen gerundet.

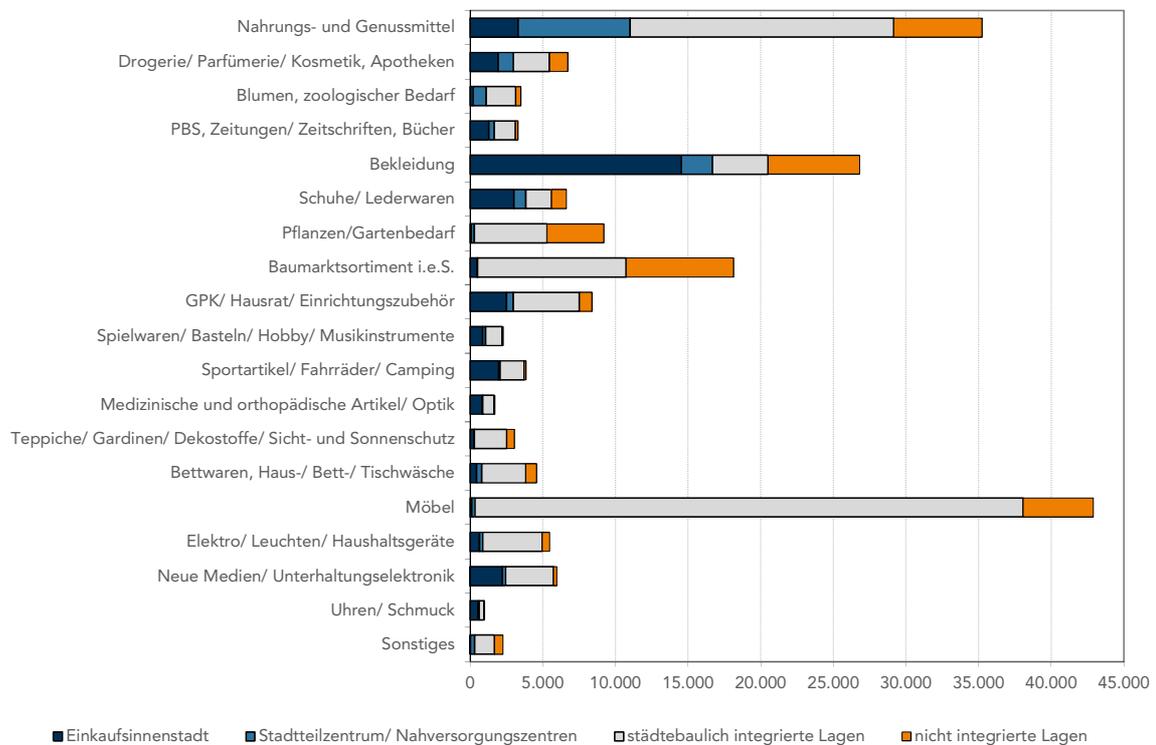
* gemäß der Zentrenabgrenzung und Klassifizierung aus dem EHK 2007

Differenziert man das Verkaufsflächenangebot nach Warengruppen und Lagebereichen, so wird deutlich, dass die hohen Verkaufsflächenanteile in städtebaulich integrierten Lagen zu einem erheblichen Anteil auf das Angebot in der Warengruppe der Möbel zurückzuführen sind. Hervorzuheben ist hier die hohe quantitative Verkaufsflächenausstattung des Möbelfachmarktes Möbel Biller, sowie drei weiterer großflächiger Möbelfachmärkte im Stadtgebiet. Des Weiteren ist der größte Verkaufsflächenanteil der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Baumarktsortimente i. e. S. in städtebaulich integrierten Lagen verortet.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht zudem, dass hohe Verkaufsflächenanteile diverser zentrenrelevanter Sortimente (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Neue Medien/ Unterhaltungselektronik) auf die Einkaufsinnenstadt entfallen, was dessen Bedeutung als Einzelhandelsstandort im gesamtstädtischen Kontext unterstreicht. Allerdings sind in den zentrenrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken auch in einem mehr als unerheblichen Umfang Verkaufsflächenanteile in nicht integrierten Lagen verortet. Insbesondere der Plauen Park in Kauschwitz befindet sich hier in Konkurrenzbeziehung zum Innenstadtzentrum sowie den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen (vgl. nachfolgende Abbildung).²⁶

²⁶ Entsprechende Konkurrenzbeziehungen lassen sich nur im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes nur über Verkaufsflächenvergleiche darstellen

Abbildung 11: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen (in m²)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/08 2013

Prüfung der Ableitung des Plauer Ladens

Bei Betrachtung der Geschäftsgrößen in städtebaulich integrierten Lagen²⁷ wird deutlich, dass 57 % der Betriebe eine Verkaufsfläche von unter 50 m² und weitere 22 % eine Verkaufsfläche zwischen 50 und 100 m² aufweisen.

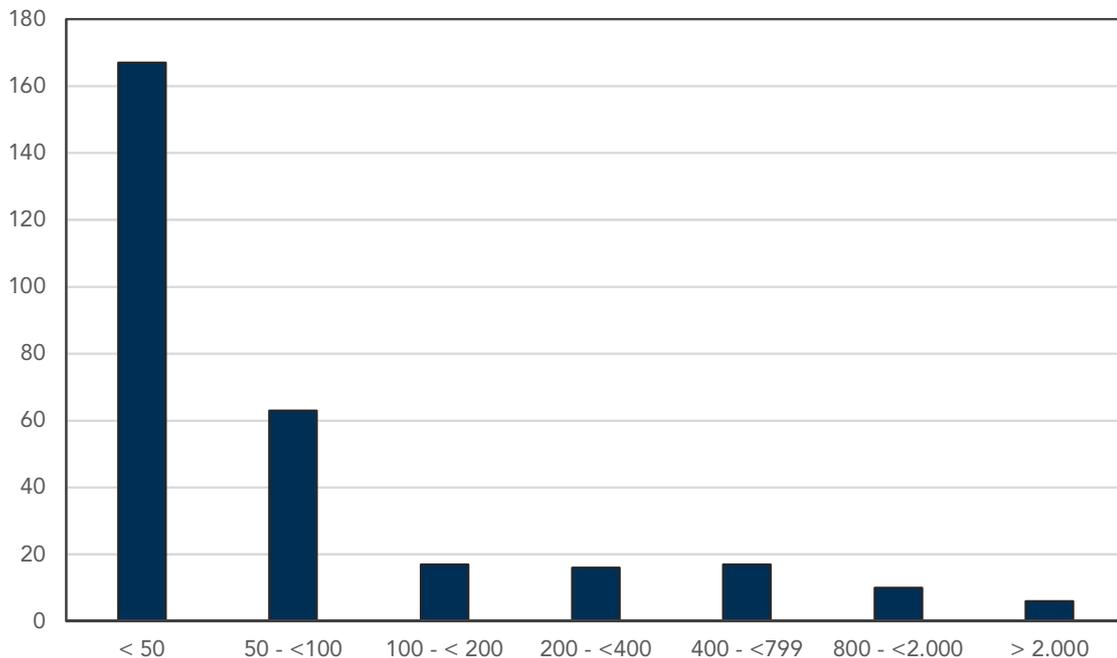
Dabei handelt es sich in der Regel um:

- Ein kleinflächiges Fachgeschäft/ Verkaufsstelle des Ladenhandwerkes („Plauer Laden“) mit einem Angebot aus zentren- und nahversorgungsrelevanten und/ oder zentrenrelevanten Warengruppen,
- welches in der Regel in direkter städtebaulich-funktionaler Zuordnung zu Wohngebieten steht und überwiegend der Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung dient.

Die übrigen 21 % verteilen sich auf die sonstigen weiter gefassten Größenklassen (vgl. nachfolgende Abbildung).

²⁷ Bei der Betrachtung wurden die Geschäfte des Einkaufszentrums Elster Park ausgenommen, dieser stellt in sich eine in geschlossene und einheitlich geplante Einzelhandelsagglomeration dar, welche zwar überwiegend in Wohnbebauung eingebettet ist, aber auf Grund der Gebäudekubaturen und der räumlichen Lage direkt an einer Hauptverkehrsstraße als eher autokundenorientiert einzustufen ist.

Abbildung 12: Größenklassenverteilung der Einzelhandelsbetriebe in Plauen in städtebaulich integrierter Lage (exklusive Einkaufszentrum Elster Park)



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/08 2013

Bei dem kleinteiligen Einzelhandelsbesatz in städtebaulich integrierten Lagen handelt es sich jedoch um heterogen geprägte Geschäftseinheiten (Fristigkeit, Hauptsortiment, , bei denen es sich nicht um eine typisierbare Unterart eines Einzelhandelsbetriebes im Sinne der Rechtsprechung des BVerwG²⁸ handelt.

Laut Begründung des gültigen Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss 30.07.2010) dürfen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m² in Plauen ausnahmsweise auch außerhalb des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt werden. Für Geschäftsagglomerationen in einer Funktionseinheit gilt dabei eine Obergrenze von 400 m² Gesamtverkaufsfläche. Eine Existenz eines solchen ortsspezifischen Ladens im Sinne einer typisierbaren Unterart²⁹, die in der Folge einer bauplanungsrechtlichen Steuerung zugänglich ist³⁰, kann in dieser Größenordnung faktisch anhand der Bestandsstrukturen nicht hinreichend nachgewiesen werden, deshalb findet er auch keinen Eingang in die Steuerungssystematik der Stadt Plauen.

²⁸ BVerwG, Beschluss vom 08.11.2004, Az. 4 BN 39.04, BauR 2005, 513.

²⁹ Gegenstand einer Festsetzung i. S. v. § 1 Abs. 9 BauNVO können nur bestimmte Anlagentypen sein.

³⁰ in Kombination mit dem Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich (gem. eines vereinfachten Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a) bei ausnahmsweise zulässigen Anlagentypus (unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse).

4.3.1 Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche des Einzelhandelskonzeptes 2007

Im Folgenden erfolgt eine eingehende Untersuchung der Entwicklung der im Einzelhandelskonzept 2007 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche.³¹

Gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Plauen aus dem Jahre 2007 setzte sich die Zentrenstruktur der Stadt Plauen aus folgenden Standorten zusammen:

Innenstadtzentrum

- Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt

Stadtteilzentrum

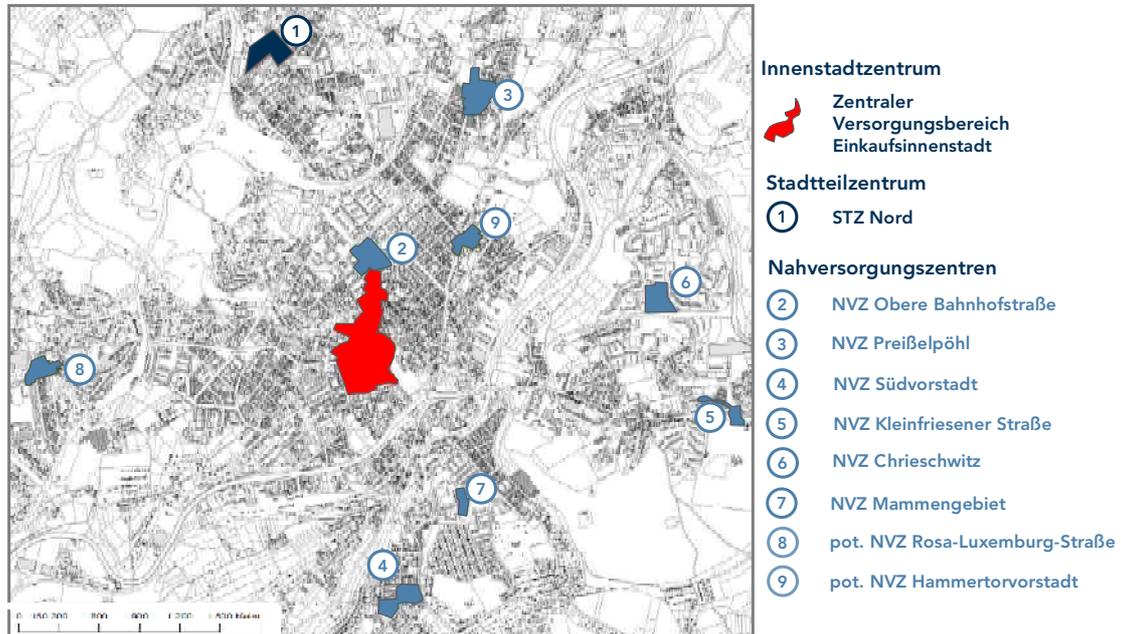
- Stadtteilzentrum Nord

Nahversorgungszentren

- Nahversorgungszentrum Obere Bahnhofstraße
- Nahversorgungszentrum Preißelpöhl
- Nahversorgungszentrum Südvorstadt
- Nahversorgungszentrum Kleinfriesener Straße
- Nahversorgungszentrum Chrieschwitz
- Nahversorgungszentrum Mammengebiet
- Potenzielles Nahversorgungszentrum Rosa-Luxemburg-Platz
- Potenzielles Nahversorgungszentrum Hammertorvorstadt

³¹ Bzgl. der Beschreibung der Lage sowie der verkehrlichen Anbindung wird nachrichtlich auf das Einzelhandelskonzept 2007 verwiesen.

Abbildung 13: Zentren und Standortstruktur gemäß Einzelhandelskonzept Plauen 2007

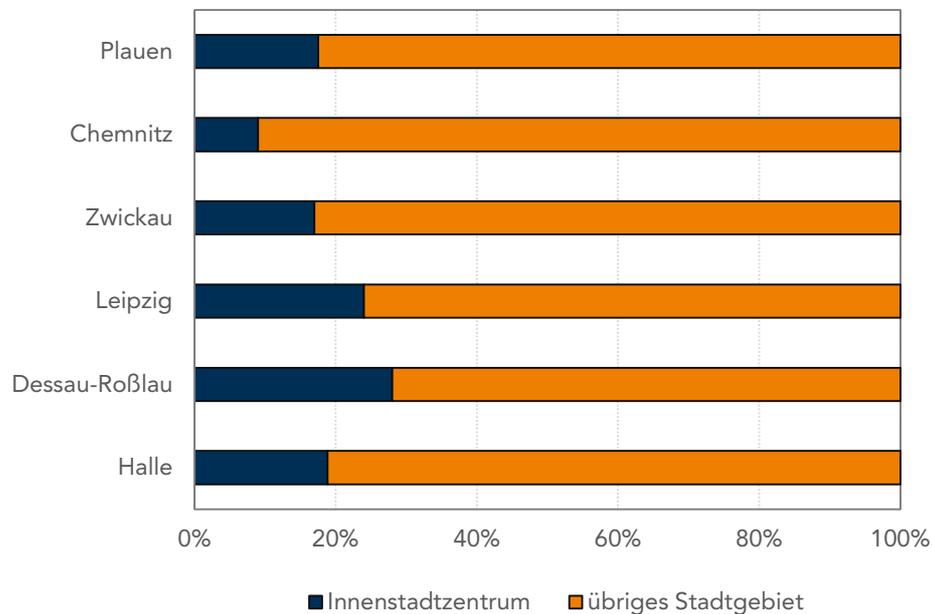


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelskonzept der Stadt Plauen 2007; Kartengrundlage: Stadt Plauen.

4.3.2 Entwicklung und Analyse des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt

Die Einkaufsinnenstadt wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Plauen als höchstrangiger zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Hier waren zum Zeitpunkt der Bestandserhebung 2013 184 Einzelhandelsbetriebe ansässig; mit einem gesamtstädtischen Anteil von rd. 28 % stellt die Einkaufsinnenstadt somit die größte Agglomeration an Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet dar, welche sich hinsichtlich des Warenangebotes durch ein breites Sortimentsspektrum sämtlicher Bedarfsstufen auszeichnet. Das Innenstadtzentrum weist dabei insgesamt eine Gesamtverkaufsfläche von 33.350 m² auf, was einem gesamtstädtischen Anteil von rd. 18 % entspricht. Dies ist ein Anteil der in etwa im Durchschnitt ostdeutscher Oberzentren liegt. So weist das nahegelegene Oberzentrum Zwickau mit 17 % einen vergleichbaren Wert auf (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 14: Anteil der Verkaufsflächen der Innenstadtzentren ausgewählter Oberzentren an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche



Quelle: IHK Handelsatlas Halle-Dessau, IHK-Handelsatlas Kammerbezirk Leipzig, Einzelhandelsbestandserhebungen Stadt + Handel 06-08/2013 Plauen, 01/2014 Dessau-Roßlau, Einzelhandels- und Zentrenkonzepte Halle, Zwickau, Leipzig

Ergänzt wird das innerstädtische Einzelhandelsangebot durch 189 private und öffentliche Dienstleister sowie durch ein breites gastronomisches Angebot.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plauerer Innenstadtzentrums für den motorisierten Individualverkehr bedarf einer differenzierenden Bewertung. Die übergeordnete Erschließung kann als verhältnismäßig gut bezeichnet werden. Bei der teilräumlichen Anbindung und der Lenkung der Verkehrsströme lassen sich jedoch Optimierungspotenziale erkennen. Um die Innenstadt herum befindet sich Straßenring bestehend aus den überörtlichen Straßen B 173 und B 92, diese dienen als Zubringer zur A 72. Von diesem Straßenring aus gehen mehrere Hauptstraßen ab, die die Einkaufsinnenstadt anbinden. Zufahrten sind u. a. über die Syrastraße, die Neundorfer Straße sowie die Gottschaldstraße und die Stresemannstraße möglich. Allerdings weist insbesondere der am stärksten frequentierte Eingangsbereich zur südlichen Einkaufsinnenstadt im Bereich der Syrastraße gestalterische Optimierungspotenziale auf.

Im Bereich des Altmarktes wurde 2013 eine Sperrung für den motorisierten Individualverkehr aufgehoben, dieser Bereich kann nun in Schritttempogeschwindigkeit befahren werden. Im Bereich der mittleren Bahnhofstraße ist die verkehrliche

Erreichbarkeit als nicht optimal einzustufen, die einzige Querungsmöglichkeit befindet sich hier im Bereich der Jöbñitzer Straße/ Karlstraße, ansonsten ist die Bahnhofstraße innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches für den motorisierten Individualverkehr nicht befahrbar. Zudem fehlen im nördlichen Teilbereich der Einkaufsinnenstadt hinsichtlich der Verkehrserschließung ein leistungsfähiges Pendant zur Syrastraße sowie die Präsenz größerer Anlagen für den ruhenden Verkehr.

Im Bereich der Einkaufsinnenstadt befinden sich in Form von Parkplätzen und Parkhäusern mehrere größere Stellplatzanlagen (vgl. Abbildung 15), das Stellplatzangebot kann insgesamt als ausreichend erachtet werden, wobei eine teilräumliche Konzentration der größten Stellplatzanlagen in den zentralen/ südlichen Lagen der Einkaufsinnenstadt ersichtlich wird.

Das Plauener Innenstadtzentrum wird durch den öffentlichen Personennahverkehr leistungsfähig erschlossen. So befinden innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches insgesamt drei Straßenbahnhaltepunkte. Insgesamt sechs Straßenbahnlinien verbinden so die umliegenden Stadt- und Ortsteile mit der Einkaufsinnenstadt, wobei eine Trasse unmittelbar durch die Bahnhofstraße als Hauptlage des Einzelhandels verläuft. Zudem besteht in Plauen ein leistungsfähiges Busliniennetz aus vier Stadtbuslinien, die das Innenstadtzentrum bedienen (Linien A, B, C, D). Sämtliche Straßenbahn- und Buslinien des Plauener Stadtverkehrs fahren dabei den zentralen ÖPNV-Verkehrsknotenpunkt Postplatz (Haltestelle Tunnel) an.

Ergänzend verbinden zahlreiche Regionallinienbusse des Verkehrsverbundes Vogtland die Einkaufsinnenstadt mit dem Umland. Mit den nördlich und südlich der Einkaufsinnenstadt gelegenen Bahnhöfen (Oberer Bahnhof und Bahnhof Mitte) bestehen zudem Anschlüsse in die regionalen und überregionalen Zentren. Beide Bahnhöfe sind über Straßenbahnen von der Einkaufsinnenstadt aus erreichbar.

Abbildung 15: Verkehrliche Erschließung und Quellpunkte von Passantenströmen in der Einkaufsinnenstadt



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Plauen.

Entwicklung des Einzelhandelsangebots

Im Vergleich zu der Einzelhandelsbestanderhebung 2007 ist im Innenstadtzentrum im Hinblick auf die Anzahl der Geschäfte ein deutlicher Rückgang um rd. 10 % festzustellen. So ist die Anzahl der Betriebe im Betrachtungszeitraum von 204 auf 184 zurückgegangen, während gleichzeitig die Verkaufsfläche in etwa konstant geblieben ist. Die Entwicklung beider Kennwerte macht deutlich, dass v. a. kleinere –

insbesondere inhabergeführte – Anbieter ihren Betrieb in der Einkaufsinnenstadt aufgegeben haben, ein Trend der sich bundesweit beobachten lässt. Positiv hervorzuheben ist hingegen in dem Zusammenhang die Ansiedlung der beiden strukturprägenden Anbieter Hifi Boehm (vormals in der Leibnitz Straße ansässig) und des Fachmarktes Wohnstore Kießling in der Syrastraße im Süden der Einkaufsinnenstadt.

Tabelle 4: Vergleich der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsflächensummen im Innenstadtzentrum

Anzahl der Betriebe EHK 2007	Verkaufsfläche EHK 2007	Anzahl der Betriebe 07/ 08 2013	Verkaufsfläche 07/ 08 2013
204	33.760	184	33.350

Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/08 2014, Einzelhandelskonzept für die Stadt Plauen 2007, Verkaufsflächenangaben gerundet.

Abbildung 16: hifiboehm und Wohnstore Kießling als strukturprägende Neuansiedlungen



Quelle: Eigene Fotos Stadt + Handel 2013

Angebotsschwerpunkte

Mit Ausnahme der nicht zentrenrelevanten Warengruppe Pflanzen/ Gartenbedarf, welche nur im Randsortiment angeboten werden, bietet die Plauener Einkaufsinnenstadt ein vollumfängliches Spektrum von Einzelhandelsbetrieben sämtlicher Hauptbranchengruppen.

Die größten Verkaufsflächenanteile entfallen mit rd. 14.210 m² auf die innenstadtprägende Sortimentsgruppe Bekleidung. Einen weiteren Verkaufsflächenschwerpunkt bildet die Warengruppe Schuhe/ Lederwaren mit rd. 2.970 m². Die Verkaufsflächen der weiteren Sortimentsgruppen betragen zwischen rd. 20 m² und 2.570 m². In der nachfolgenden Tabelle werden die Anzahl der Betriebe sowie die Verkaufsflächen (inklusive Randsortimente) nach Warengruppen und Fristigkeit dargestellt.

Tabelle 5: Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche und Verkaufsflächen der Einkaufsinnenstadt

	Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt	
	Anzahl Betriebe*	Verkaufsfläche (in m ²)
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	27	2.570
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	10	1.800
Blumen, zoologischer Bedarf	3	150
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	12	1.220
<i>überwiegend kurzfristiger Bedarfsbereich</i>	<i>52</i>	<i>5.740</i>
Bekleidung	56	14.210
Schuhe/Lederwaren	13	2.970
Pflanzen/Gartenbedarf	-	40
Baumarktsortiment i.e.S.	1	450
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	13	2.340
Spielwaren/Basteln/Hobby/ Musikinstrumente	3	840
Sportartikel/Fahrräder/ Camping	3	1.960
<i>überwiegend mittelfristiger Bedarfsbereich</i>	<i>89</i>	<i>22.810</i>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	10	760
Teppiche/Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	1	280
Bettwaren, Haus-/Bett-/ Tischwäsche	1	420
Möbel	2	110
Elektro/Leuchten/ Haushaltsgeräte	1	620
Neue Medien	17	2.060
Uhren/Schmuck	11	520
Sonstiges**	-	20
<i>Überwiegend langfristiger Bedarfsbereich</i>	<i>43</i>	<i>4.790</i>
Gesamt	184	33.340

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/ 08 2013; * Hauptsortiment; ** Warengruppen: Erotikartikel, Kfz-Zubehör, Motorrad-Zubehör, Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln, Aktionswaren, Kinderwagen, Briefmarken/ Münzen, Abweichungen kommen durch Rundungen zustande.

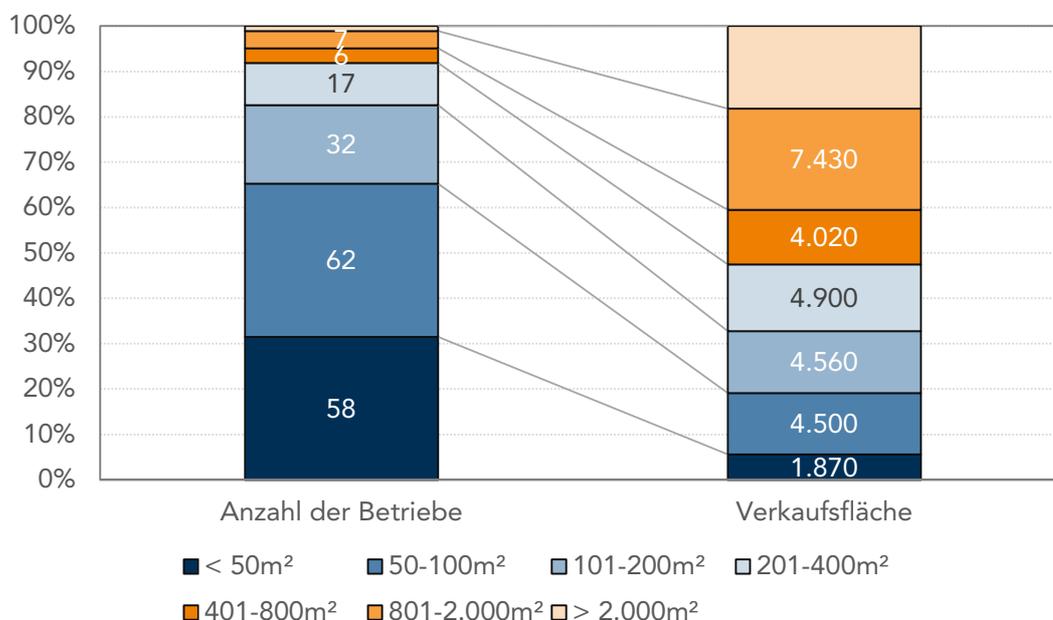
Verkaufsflächenstruktur

Die Einkaufsinnenstadt wird durch einen differenzierten Betriebsgrößenmix geprägt, welcher sich aus einigen großflächigen Anbietern, zwei Einkaufszentren sowie zahlreichen kleineren Fachgeschäften und Betrieben des Ladenhandwerks zusammensetzt. Eine Konzentration großmaßstäblicher und filialisierter Anbieter ist dabei im Bereich der beiden Einkaufszentren festzustellen; in diesen ist rd. 64 % der Verkaufsfläche in der Einkaufsinnenstadt verortet. Die weiteren Lagen weisen insbesondere im Bereich des Altmarktes – bedingt durch die weitestgehend erhaltene historische Bausubstanz – eher kleinteilige Geschäftsstrukturen auf. Die größten Betriebe in der Einkaufsinnenstadt sind:

- Wöhrl (Postplatz)
- Müller Kaufhaus (Bahnhofstraße)
- H & M (Postplatz)
- K & L (Postplatz)
- Woolworth (Postplatz)

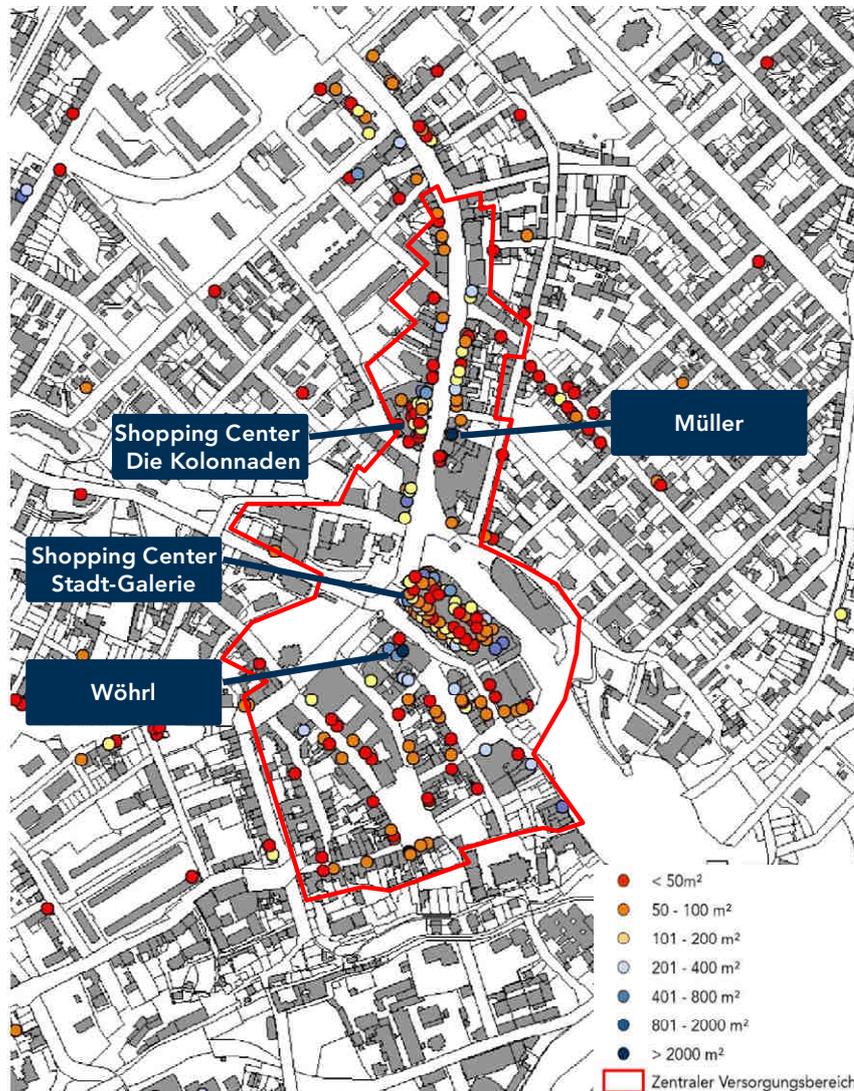
Die durchschnittliche Verkaufsfläche einer Betriebseinheit in der Einkaufsinnenstadt beträgt rd. 180 m².

Abbildung 17: Verkaufsflächenstruktur in der Plauener Einkaufsinnenstadt



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/08 2013

Abbildung 18: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen in der Einkaufsinnenstadt



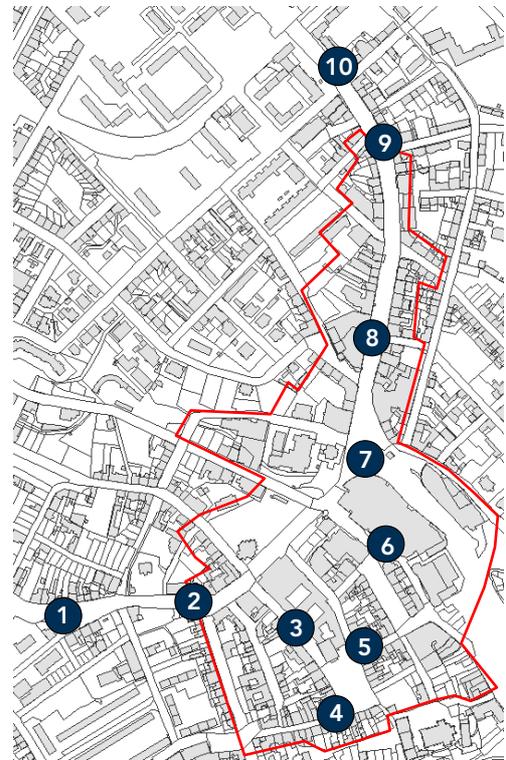
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 07/08 2013, Kartengrundlage: Stadt Plauen.

Magnetbetriebe und Kundenläufe

Diese räumliche Betriebsgrößenstruktur und Verteilung der Magnetbetriebe spiegelt sich auch in den Ergebnissen der Passantenfrequenzmessung wider. Die folgende Abbildung verdeutlicht an welchen Standorten eine Passantenfrequenzzählung durchgeführt wurde.

Abbildung 19: Standorte der Passantenfrequenzmessung in der Einkaufsinnenstadt von Plauen

- 1 Neundorfer Straße/Marienstraße
- 2 Neundorfer Straße/Oberer Graben
- 3 Marktstraße/Durchgang Rathaus
- 4 Altmarkt/Straßberger Straße
- 5 Altmarkt/Oberer Steinweg
- 6 Klostermarkt/Ausgang EKZ
- 7 Postplatz/Eingang Stadt-Galerie
- 8 Bahnhofstraße/Seiteneingang Kolonnaden
- 9 Bahnhofstraße/Krausenstraße
- 10 Bahnhofstraße/Jöbñitzer Straße

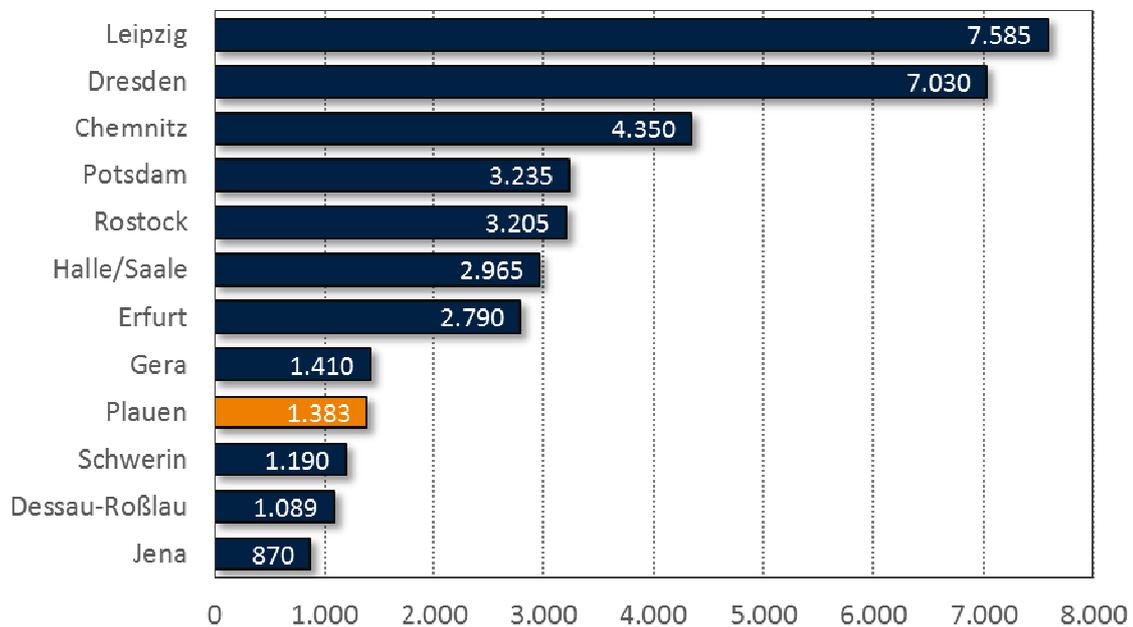


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Passantenfrequenzmessung Stadt + Handel 09/ 2014, Kartengrundlage: Stadt Plauen. Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gem. EHK 2007.

Die Auswertung der durchgeführten Zählung zeigt, dass sich an allen erfassten Referenzzeitpunkten die höchsten Passantenfrequenzen entlang des Postplatzes und der unteren Bahnhofstraße ergeben, wo neben den beiden innerstädtischen Shopping Centern „Stadt Galerie“ und „Kolonnaden“ auch die beiden Magnetbetriebe Kaufhaus Müller und Wöhrle verortet sind (Standort 6, 7 und 8). Die höchste gemessene Passantenfrequenz beträgt hier 1.383 Passanten in der Stunde (Sa., 20.09.2013; 15:00-16:00 Uhr), durchschnittlich wurden am Standort 6 - 789, am Standort 7 - 1.004 sowie am Standort 8 - 842 Passanten pro Stunde gezählt.

Berücksichtigt man neben den unten dargestellten maximalen Passantenfrequenzen die Einwohnerzahlen der jeweiligen Städte, so ist dies ein verhältnismäßig hoher Wert; vergleicht man diesen jedoch mit den gemessenen Frequentierungen in größeren Oberzentren so ergibt sich dort ein deutlicher Maßstabsprung (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 20: Maximale Passantenfrequenz in 1a Lagen in ostdeutschen Oberzentren



Quelle: Eigene Darstellung. Datenbasis für die Stadt Plauen: Passantenfrequenzmessung Stadt + Handel 09/ 2013. Für die weiteren Städte: Jones Lang Lasalle (2011): Retail City Scout Deutschland 2011.

Durchweg geringere Frequentierungen sind bereits in der mittleren Bahnhofstraße (Standort 9) sowie an den Zählstandorten der Neundorfer Straße (Standort 1 und 2) messbar. Hier betragen die durchschnittlichen Frequenzen noch 367 (Standort 9), 235 (Standort 1) und 309 Passanten pro Stunde (Standort 2). Der Geschäftsbesatz weist hier eine deutlich geringere Dichte sowie einen höheren Anteil zentrenergänzender Funktionen auf. Größere Magnetbetriebe des Einzelhandels sind hier ferner nicht verortet.

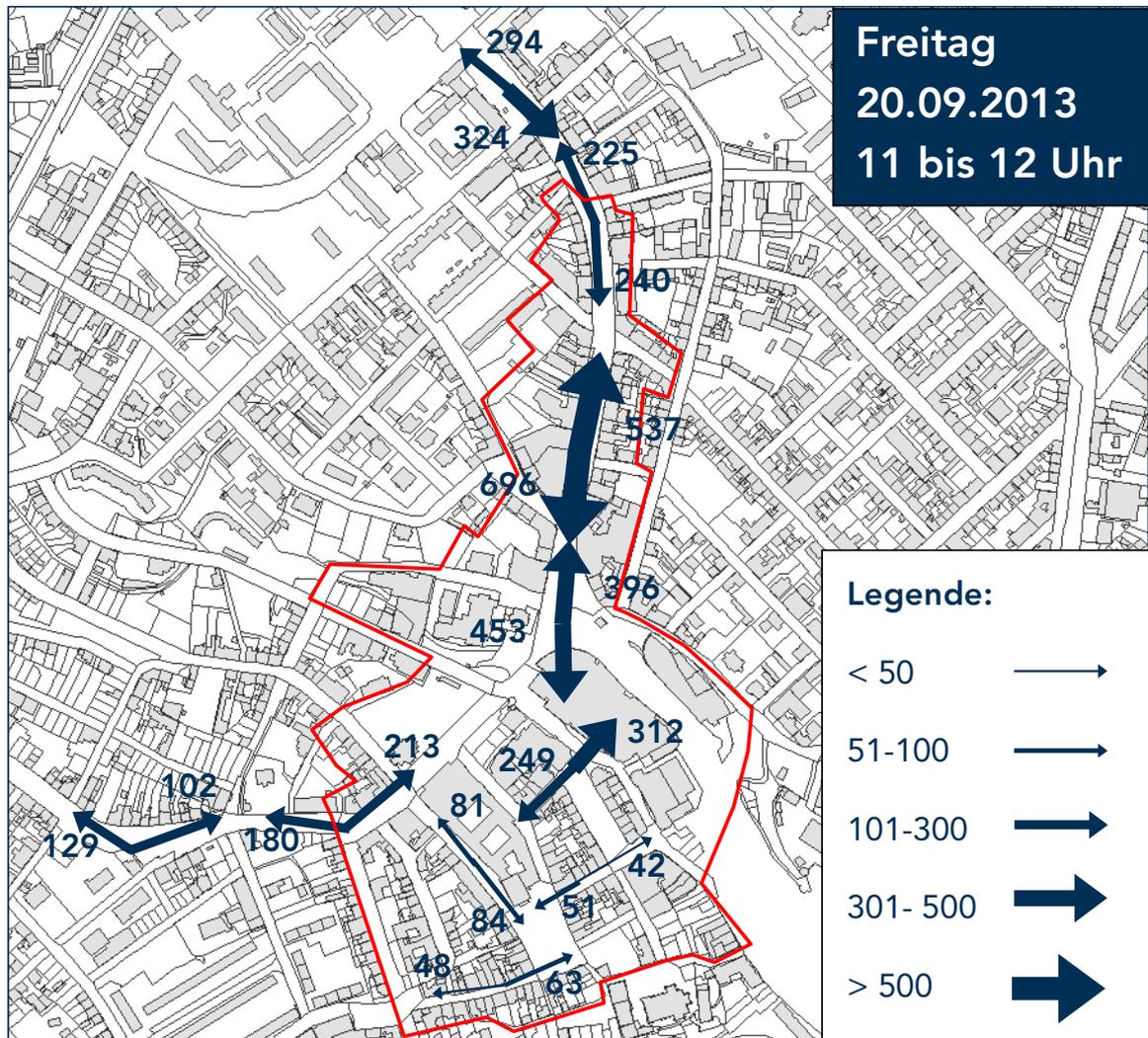
Im Bereich des im Einzelhandelskonzept 2007 abgrenzten Nahversorgungszentrums Obere Bahnhofstraße, welches durch einen weitestgehend geschlossenen Geschäftsbesatz mit einem kurzfristigen Bedarfsschwerpunkt geprägt ist (u. a. Lebendmitteldiscounter), konnte erneut ein leichter Anstieg der Kundenläufe festgestellt werden, hier wurden durchschnittlich rd. 432 Personen pro Stunde gemessen.

Eine deutliche Abschwächung der Passantenströme konnte hingegen im Bereich des Altmarktes gemessen werden, hier beträgt die durchschnittliche Frequentierung 171 (Standort 3), 167 (Standort 4) bzw. 148 (Standort 5) Passanten pro Stunde. Der Geschäftsbesatz ist hier spürbar aufgelockerter, die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind meist inhabergeführt und weisen hinsichtlich Ihrer sortiments- und/ oder Qualitätsausrichtung eine erkennbare Spezialisierung auf. Die hier verorteten Geschäfte weisen vielfach eine geringere Affinität zu klassischen Auflagen auf, da sie vielfach auf

einen festen Kundenstamm ausgerichtet sind. Daneben ist an diesem Bereich der Einkaufsinnenstadt die Dichte an zentrenergänzenden Funktionen deutlich höher, besonders hervorzuheben ist dabei die Gastronomie am Altmarkt sowie in der Straßberger Straße, die auf eine gewachsene Tradition zurückblicken kann. Entsprechende Lokalitäten werden häufig außerhalb des Messzeitraumes – nach Ladenschluss – aufgesucht. Sie tragen somit wesentlich zur charakteristischen Funktionsmischung des Innenstadtzentrums bei und sorgen für eine Belebung der Einkaufsinnenstadt in den Abendstunden. Charakteristisch ist der abweichend ausgeprägte Tagesgang der Passantenfrequenzen dieser Zählstandorte in der Altstadt gegenüber denjenigen der Hauptlagen des Einzelhandels. Während sich für die Altstadtstandorte mit ihrer vielfältigen Funktionsmischung eine vergleichsweise konstante (aber absolut niedrigere) Frequentierung ergibt, weisen die überwiegend durch den Einzelhandel geprägten Zählstandorte die klassischen tageszeitlichen Spitzen auf, welche in einer engen Wechselwirkung zu den Öffnungszeiten der Geschäfte stehen (vgl. Abbildung 23).

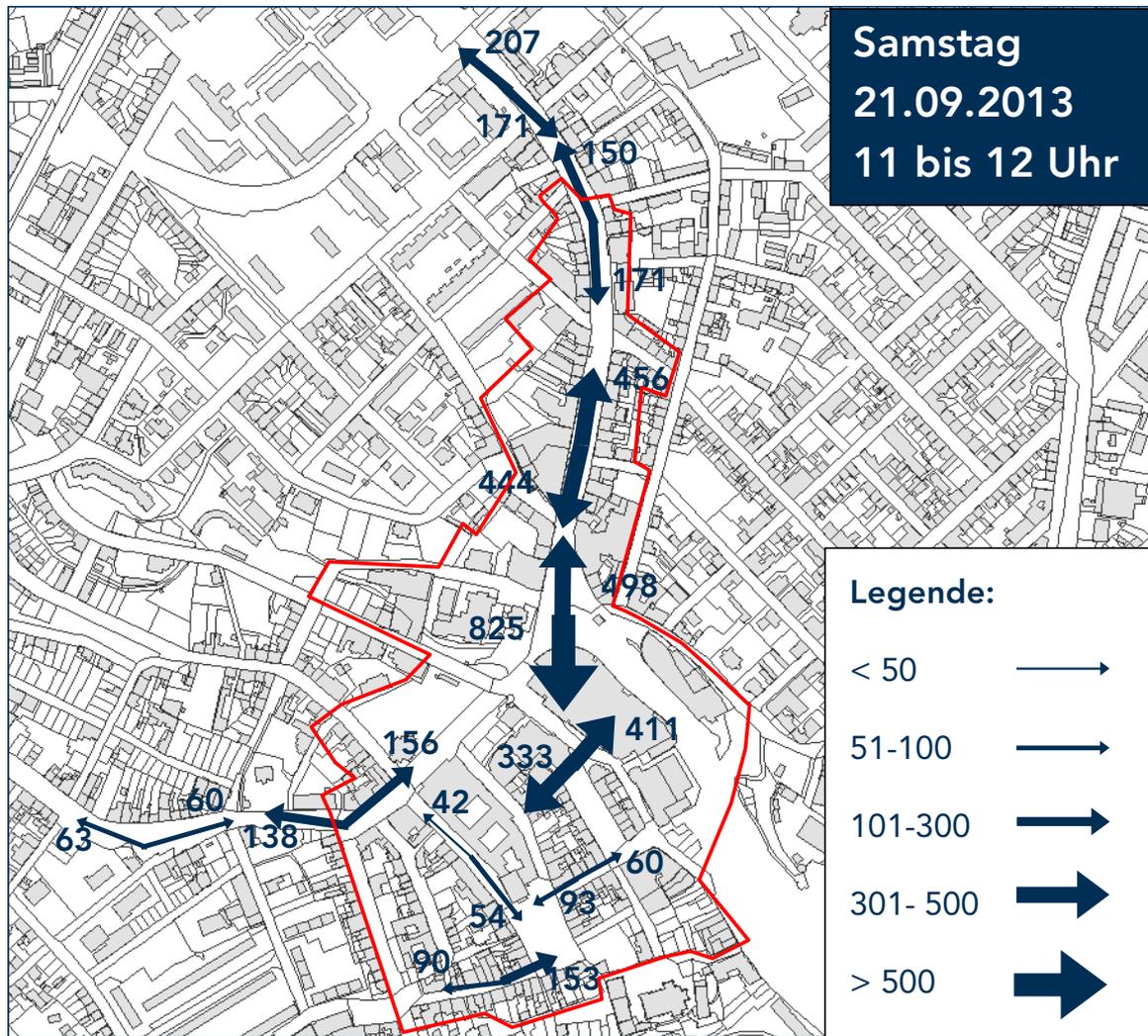
In den folgenden Abbildungen sind exemplarisch zwei Zählzeiträume sowie der Tagesgang von zwei Standorten dargestellt.

Abbildung 21: Passantenfrequenzen in der Plauerer Einkaufsinnenstadt am Freitag, 20.09.2013 von 11:00 bis 12:00 Uhr



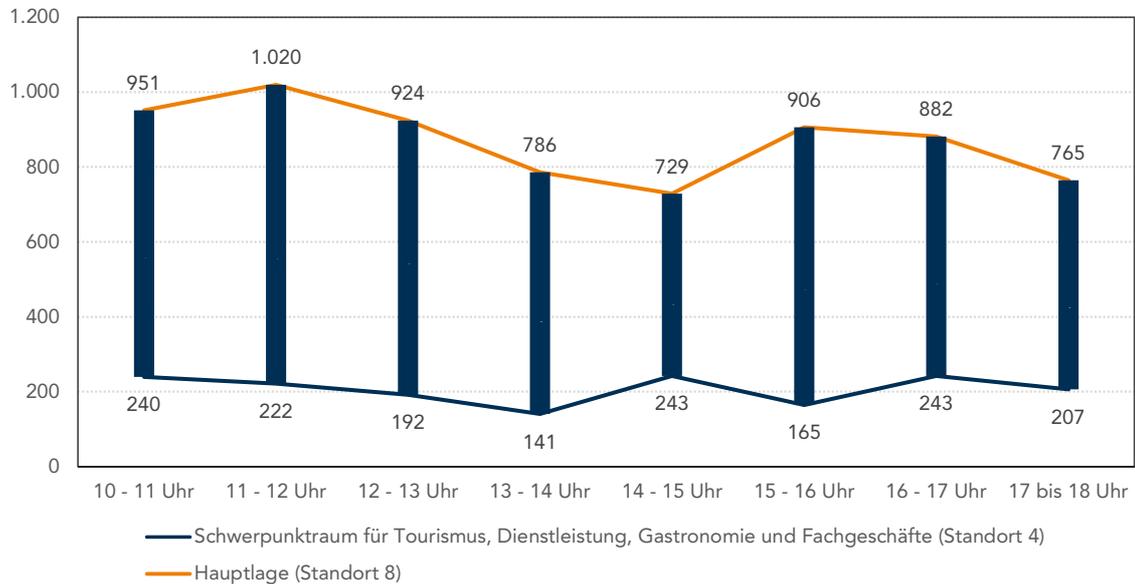
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Passantenfrequenzmessung 09/ 2013, Kartengrundlage: Stadt Plauen.

Abbildung 22: Passantenfrequenzen in der Plauerer Einkaufsinnenstadt am Samstag, 21.09.2013 von 11:00 bis 12:00 Uhr



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Passantenfrequenzmessung 09/ 2013, Kartengrundlage: Stadt Plauen.

Abbildung 23: Vergleich ausgewählter Tagesgänge zweier Zählstandorte (Standorte 4 und 8)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Passantenfrequenzmessung 09/ 2013

Zentrenergänzende Funktionen

Trotz der unstrittig erkennbaren Leitfunktion des Einzelhandels ist der analytische Blick ergänzend auch auf die weiteren Zentrenfunktionen in der Einkaufsinnenstadt zu richten, wenn die Struktur und die Funktionsweise des Zentrums vollständig dargestellt und bewertet werden soll: die großen wie auch kleineren Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen, Banken, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie die Gastronomie- und Freizeitangebote übernehmen neben dem Einzelhandel selbst – wie oben bereits dargestellt – zusätzlich Magnetfunktionen.

In Plauen wird das Einzelhandelsangebot in der 2007 abgegrenzten Einkaufsinnenstadt durch insgesamt 189 Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe allein in Erdgeschosslage ergänzt, welche die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs deutlich fördern. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien und wellnesorientierten Angeboten zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit des Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert stellen größere Verwaltungsstellen wie das Rathaus, Theater, Museen oder etwa Poststellen relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar.

Städtebau und Stadtgestalt

Die Einkaufsinnenstadt verfügt insgesamt in vielen Teilbereichen über eine hohe städtebauliche Attraktivität, die sich vor allem durch die attraktive Gestaltung und das harmonische Erscheinungsbild der öffentlichen Räume, die teilweise vorbildliche Nutzung von Symbolen mit Wiedererkennungswert (Vater und Sohn, Plauen als Spitzenstadt) sowie durch gepflegte Ladenlokale und Schaufenster begründen lässt. Eine besonders hohe Aufenthaltsqualität, die zum Bummeln und Verweilen einlädt kann insbesondere dem Altmarkt, dem Klostermarkt, der Straßberger Straße sowie der Marktstraße attestiert werden (vgl. Abbildung 25).

Abbildung 24: Beispiele für eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums

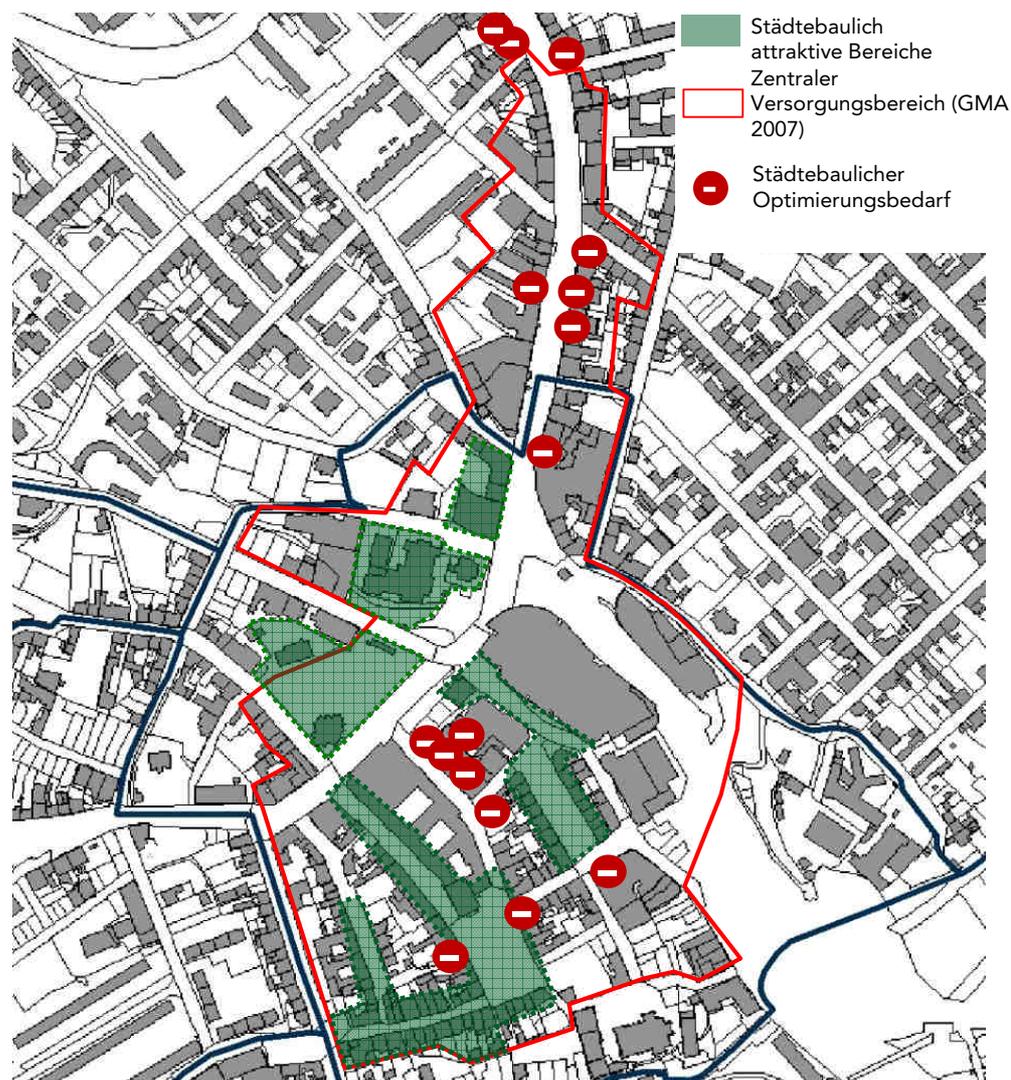


Quelle: Aufnahme Stadt + 2013

Eine teilräumliche Konzentration von gestalterischen Defiziten – hervorgerufen durch teils unsanierten Gebäudebestand, unattraktiver Außenpräsentation von Geschäftswaren oder durch nicht optimaler Straßenraumgestaltung sind hingegen

insbesondere in der Klostermarkt-Passage, im Bereich Herrenstraße sowie im mittleren und oberen Bereich der Bahnhofstraße feststellbar (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 25: Städtebaulich attraktive Bereiche und Bereiche mit Optimierungsbedarf in der Einkaufsinnenstadt



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der städtebaulichen Analyse Stadt + Handel 08/ 2013; Kartengrundlage: Stadt Plauen.

Abbildung 26: Beispiele für gestalterische Defizite im öffentlichen Raum



Quelle: Eigene Fotos Stadt + Handel 2013

4.3.3 Entwicklung Stadtteilzentrum Nord

Das Stadtteilzentrum Nord befindet innerhalb des nördlich der Innenstadt gelegenen Stadtteils Haselbrunn. Der Stadtteil liegt auf einer topographisch erhöhten Lage und ist im Westen, Süden und Osten durch eine Bahnlinie als städtebauliche Barriere und im Norden durch ein Waldgebiet von den sonstigen Teilbereichen der Kernstadt abgegrenzt. Das Stadtteilzentrum übernimmt Versorgungsfunktionen für die nördlichen Stadtgebiete Plauens, sowie nördliche Bereiche des Umlandes. Insgesamt umfasst das Kerneinzugsgebiet rd. 12.350 Einwohner.

Das Zentrum ist mit dem PKW gut zu erreichen. Die Zufahrt erfolgt über die Alleestraße und die Morgenbergstraße, als Haupteerschließungsstraßen fungieren die Pausaer Straße (B 92) sowie die Haselbrunner Straße (K 6679).

Der Standortbereich wies zum Zeitpunkt der letzten Bestandserhebung im Januar 2007 eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.620 m² auf und wurde als Stadtteilzentrum klassifiziert.

Die größten Betriebe, welche eine Frequenzbringerfunktion für den Standortbereich aufweisen sind ein zweigeschossiger Kaufland Verbrauchermarkt sowie die drei Fachmärkte Deichmann, Takko und dm. Ergänzt wurde das Angebot durch kleinere Einzelhandelsbetriebe verschiedener Hauptwarengruppen sowie durch zentrenergänzende Funktionen aus den Bereichen Gastronomie und Dienstleistung.

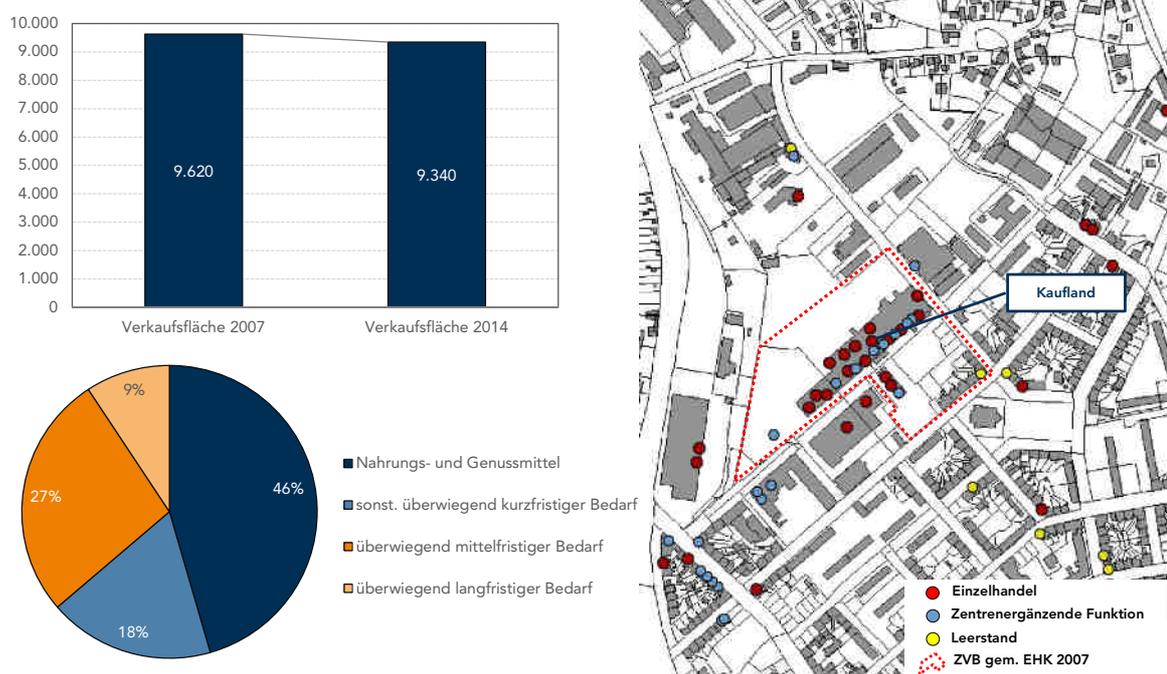
Zum Zeitraum der Erhebungen für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Juli/ August 2013) waren am Standort bis auf den Drogeriefilialisten dm weiterhin die o. g. strukturprägenden Anbieter ansässig. In dem ehemaligen Ladenlokal der dm Drogerie hat sich ein Zoofachmarkt neu angesiedelt.

Im Vergleich zu der Erhebung in 2007 ist die Entwicklung mit einem Verkaufsflächenrückgang von rund 270 m² (rd. - 3 %) als überwiegend stabil zu bezeichnen. Das Angebotspektrum hat sich durch die Aufgabe des dm-Standes im

Bereich der Drogeriewaren verschlechtert, bei den Sortimenten des zoologischen Bedarfs ist eine Verbesserung des Angebotes zu konstatieren.

Hinsichtlich der Fristigkeit der angebotenen Waren, werden auf 64 % der Verkaufsfläche Waren des kurzfristigen Bedarfs angeboten, hiervon entfallen rd. 46 % auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel; rd. 27 % der Verkaufsfläche entfallen auf Waren der mittel- und auf 9 % der langfristigen Bedarfsstufe (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 27: Einzelhandelsbestand 2013 und Verkaufsfläche (2007 / 2013) im Stadtteilzentrum Nord



Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Zentrenabgrenzung EHK 2007 und Daten basieren auf Bestandserhebung Stadt + Handel 06-08/2013 und Einzelhandelskonzept für die Stadt Plauen 2007, Kartengrundlage: Stadt Plauen.

4.3.4 Entwicklung des Nahversorgungszentrums Obere Bahnhofstraße

Das Nahversorgungszentrum Obere Bahnhofstraße schließt nördlich direkt an die Einkaufsinnenstadt an und befindet sich im Stadtteil Bahnhofsvorstadt. Das Nahversorgungszentrum umfasst Bereiche der oberen Bahnhofstraße, der Karlstraße, der Jöbnitzer Straße, der Jägerstraße, der Forststraße sowie der Krausenstraße. Die obere Bahnhofstraße ist dabei als Fußgängerzone ausgewiesen.

Die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums ist mit dem PKW als nicht optimal einzustufen, Parkplätze stehen abseits der Bahnhofstraße straßenbegleitend zur Verfügung. Die Erreichbarkeit durch den ÖPNV ist hingegen signifikant besser, so kann

das Zentrum über vier Straßenbahnlinien sowie einer Busverbindung direkt erreicht werden.

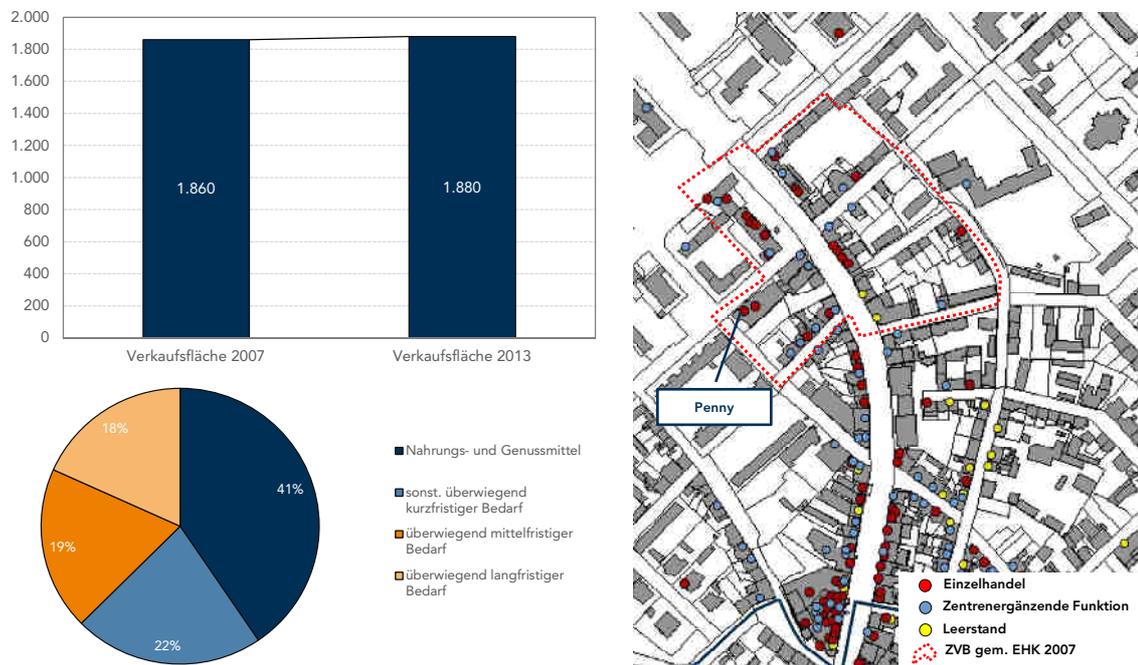
Das Nahversorgungszentrum übernimmt Versorgungsfunktionen v. a. für Teile der Bahnhofsvorstadt; insgesamt umfasst das Kerneinzugsgebiet rd. 7.200 Einwohner.

Die Entwicklung des Nahversorgungszentrums seit 2007 kann als stabil bezeichnet werden. So ist die Gesamtverkaufsfläche konstant geblieben, hinsichtlich des größten Betriebs gab es einen Betreiberwechsel. So wurde der ehemalige Plus Lebensmitteldiscounter durch einen Penny Markt substituiert; da die beiden Lebensmittelanbieter dem gleichen Betriebstypus angehören und eine vergleichbare Artikelanzahl aufweisen, ist die Qualität des Nahversorgungsangebotes konstant geblieben.

Das Nahversorgungszentrum ist geprägt durch insgesamt 19 kleinflächige Einzelhandelsbetriebe. Eine gewisse Magnetfunktion weist dabei lediglich der Penny Lebensmitteldiscounter auf. Dieser Markt ist allerdings auf Grund seiner unterdurchschnittlichen Verkaufsflächengröße, den derzeitigen baulichen Strukturen und dem mangelndem Parkplatzangebot nur noch als bedingt zeitgemäß hinsichtlich seines Marktauftritts einzustufen. Insgesamt besteht am Standort ein breiter Angebotsmix sämtlicher Bedarfsstufen.

Bezüglich der zentrenergänzenden Funktionen ist am Standort eine gewisse Konzentration von Einrichtungen im Bereich Medizin/ Pflege erkennbar. So sind hier ein Ärztehaus, ein Therapiezentrum sowie mehrere Pflegedienste ansässig.

Abbildung 28: Einzelhandelsbestand 2013 und Verkaufsfläche (2007 / 2013) im Nahversorgungszentrum Obere Bahnhofstraße



Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Zentrenabgrenzung EHK 2007 und Daten basieren auf Bestandserhebung Stadt + Handel 06/08 2013, Kartengrundlage: Stadt Plauen.

4.3.5 Entwicklung des Nahversorgungszentrums Preißeppöhl

Das im Einzelhandelskonzept 2007 ausgewiesene Nahversorgungszentrum Preißeppöhl befindet sich im nördlichen Stadtgebiet Plauens im Stadtteil Preißeppöhl. Das Nahversorgungszentrum umfasst Bereiche der Jöbnitzer Straße, der Schumannstraße, der Reißiger Straße, der Beethovenstraße, der Haydnstraße, der Klopstockstraße sowie des Richard-Wagner-Platzes (vgl. Abbildung 29).

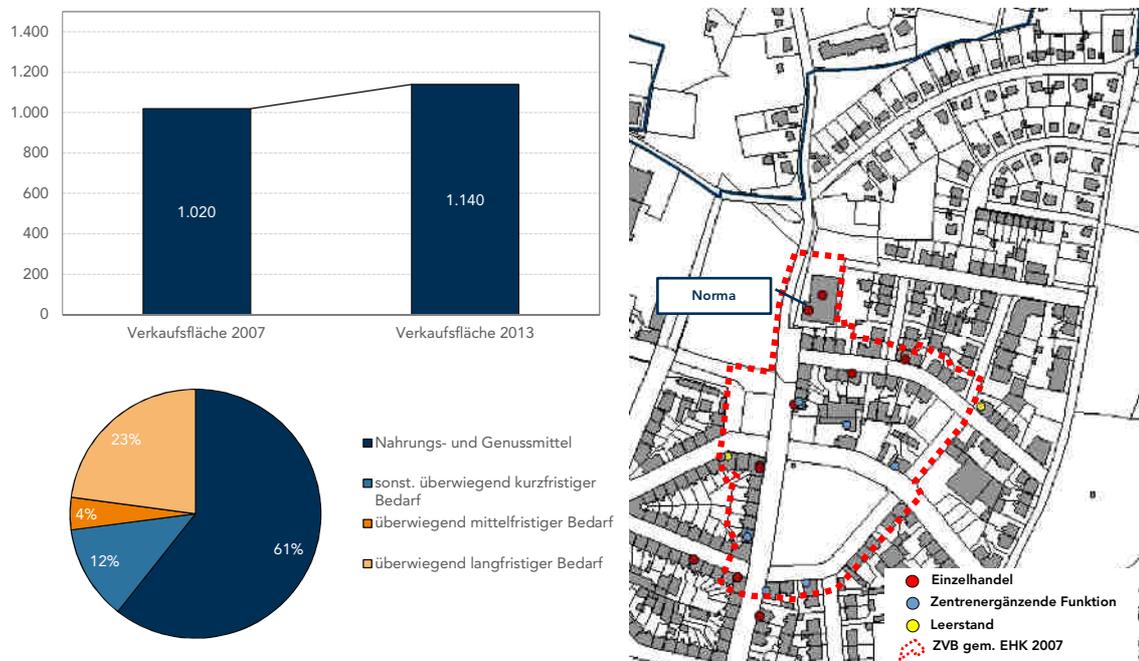
Die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums ist mit dem PKW als gut einzustufen, eine ausreichende Erschließung ist über die Jöbnitzer Straße als Haupteerschließungsachse gewährleistet. Dem ruhenden Verkehr stehen mit straßenbegleitenden Parkplätzen sowie einem Norma-Kundenparkplatz ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Zudem verfügt der Standort mit der Straßenbahnlinie 4 sowie der Regional-Buslinie V-19 über eine gute ÖPNV-Anbindung.

Das Nahversorgungszentrum übernimmt Versorgungsfunktionen v. a. für die Stadtteile Preißeppöhl und Reißig; der Versorgungsbereich wird dabei im Westen begrenzt durch die Jöbnitzer Straße, im Süden und Osten durch die Beethovenstraße sowie im Norden durch die Schumannstraße und das Areal des Norma-Marktes. Insgesamt umfasst das Kerneinzugsgebiet rd. 4.400 Einwohner.

Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung verzeichnete das ausgewiesene Nahversorgungszentrum eine Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m². Im Vergleich zu den Daten von 2007 ist die Verkaufsflächenausstattung nahezu konstant geblieben. Sämtliche Anbieter weisen dabei ein Hauptsortiment auf, welches der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe zu zurechnen ist.

Die einzige nennenswerte betriebliche Veränderung im Nahversorgungszentrum ist die Standortaufgabe des Plus-Marktes, in dessen Gebäude nun ein Norma-Markt verortet ist. Da beide Anbieter systemgleich sind (Lebensmitteldiscounter), kann von einer konstanten qualitativen Ausprägung des Nahversorgungsangebots in Relation zum Jahr 2007 ausgegangen werden.

Abbildung 29: Einzelhandelsbestand 2013 und Verkaufsfläche (2007 / 2013) im Nahversorgungszentrum Preißelpöhl



Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Zentrenabgrenzung EHK 2007 und Daten basieren auf Bestandserhebung Stadt + Handel 07/ 08 2013, Kartengrundlage: Stadt Plauen.

4.3.6 Entwicklung Nahversorgungszentrum Südvorstadt

Das im Einzelhandelskonzept 2007 abgegrenzte Nahversorgungszentrum Südvorstadt befindet sich im Süden der Kernstadt Plauens. Das Nahversorgungszentrum umfasst Abschnitte der Fichtestraße, der Leibnitzstraße sowie der Hegelstraße (vgl. Abbildung 30).

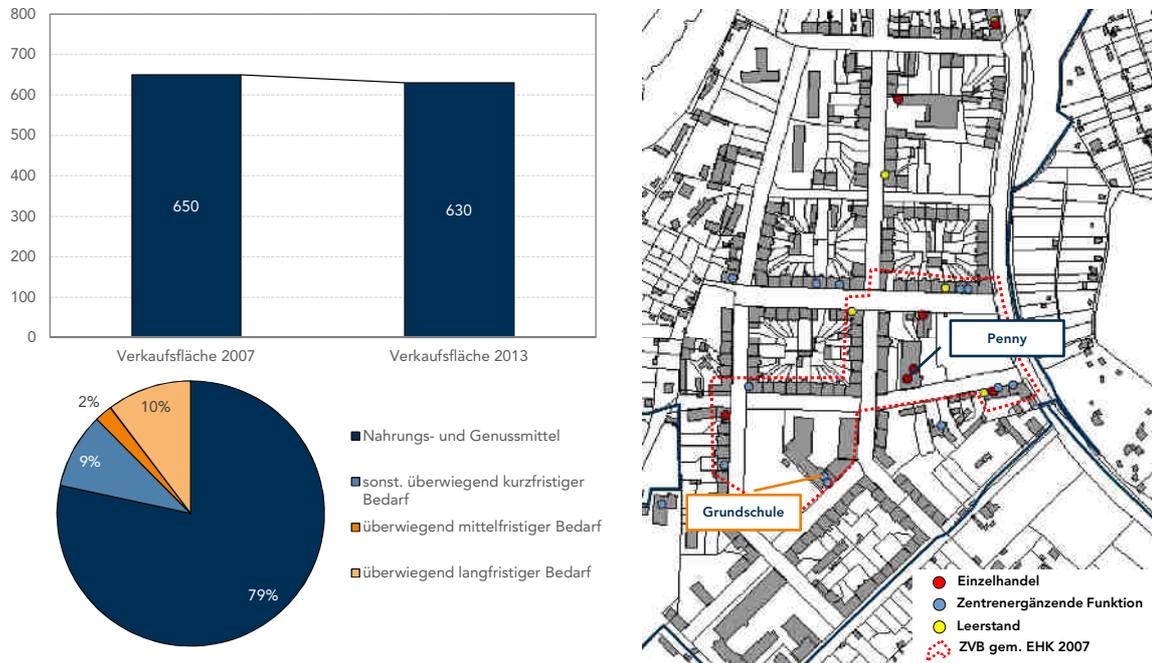
Die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums ist mit dem PKW als gut einzustufen, eine ausreichende Erschließung ist über die Oelsnitzer Straße (B 92) gewährleistet, welche die Kernstadt mit der Autobahn A 72 verbindet (Anschlussstelle 6 – Plauen Süd).

Dem ruhenden Verkehr stehen straßenbegleitenden Parkmöglichkeiten zur Verfügung, das Kundenparkplatzangebot des im Standortbereich verorteten Lebensmitteldiscounters Penny ist als nur bedingt marktadäquat zu beurteilen. Hinsichtlich des öffentlichen Nahverkehrs verfügt der Standort mit der Straßenbahnlinie 5 sowie einer Bushaltestelle, die von zwei Buslinien bedient wird, über eine gute ÖPNV-Anbindung.

Das Nahversorgungszentrum übernimmt gemäß Ausweisung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2007 Versorgungsfunktionen v. a. für den Stadtteil Südvorstadt, Reinsdorf sowie Unterlosa und Oberlosa Nahversorgungsfunktionen; insgesamt umfasst das zugewiesene Kerneinzugsgebiet rd. 2.900 Einwohner.

Zum Zeitpunkt der Erhebung im Jahr 2007 verzeichnete das ausgewiesene Nahversorgungszentrum eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 650 m². Im Vergleich zu den aktuellen Bestandsdaten aus dem Jahr 2013 mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 630 m² ist die Verkaufsflächenausstattung des Nahversorgungszentrums nahezu konstant geblieben. Auch an diesem Zentrum gab es einen Betreiberwechsel des Lebensmittelanbieters (Plus zu Penny Markt). Durch die Nachnutzung der bestehenden Gebäudestrukturen ist in diesem Zusammenhang von keinen mehr als unerheblichen Veränderungen hinsichtlich des qualitativen und quantitativen Nahversorgungsangebotes auszugehen.

Abbildung 30: Einzelhandelsbestand 2013 und Verkaufsfläche (2007 / 2013) im Nahversorgungszentrum Südvorstadt



Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Bestandserhebung GMA 2007 und Stadt + Handel 07/08 2013, Kartengrundlage: Stadt Plauen.

4.3.7 Entwicklung des Nahversorgungszentrum Kleinfriesener Straße

Das im Einzelhandelskonzept 2007 abgegrenzte Nahversorgungszentrum Kleinfriesener Straße befindet sich im Südosten der Kernstadt Plaunens in den Stadtteilen Reusa und Chrieschwitz. Das Nahversorgungszentrum umfasst Abschnitte der Georg-Benjamin-Straße, der Kleinfriesener Straße sowie der Willy-Brandt-Straße (vgl. Abbildung 30).

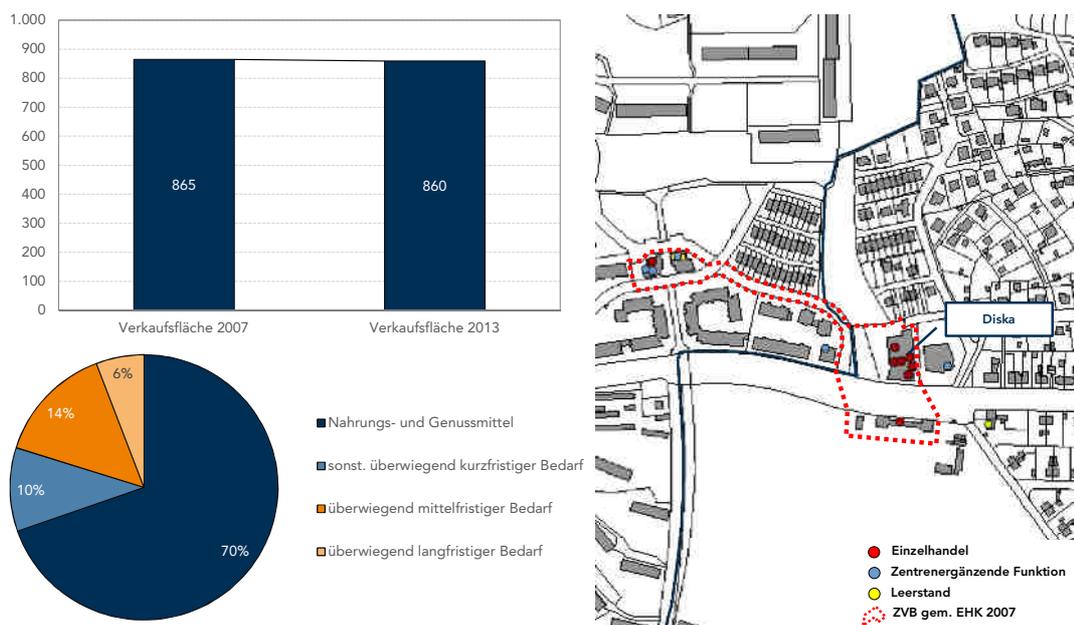
Die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums ist mit dem PKW als gut einzustufen, eine ausreichende Erschließung ist über die Kleinfriesener Straße als Hauptstraße gegeben. Dem ruhenden Verkehr stehen mit straßenbegleitenden Parkplätzen sowie dem Kundenparkplatz des dort verorteten Lebensmitteldiscounters Diska ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Hinsichtlich des öffentlichen Nahverkehrs verfügt der Standort mit der Straßenbahnlinie 4 sowie einer Bushaltestelle über eine gute ÖPNV-Anbindung.

Das Nahversorgungszentrum übernimmt Versorgungsfunktionen v.a. für die Stadtteile Reusa und Teile Chrieschwitz; insgesamt umfasst das Kerneinzugsgebiet gegenwärtig noch rd. 4.900 Einwohner.

Zum Zeitpunkt der Erhebung im Jahr 2007 verzeichnete der Standortbereich eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 865 m². Im Vergleich zu den aktuellen Bestandsdaten aus dem Jahr 2013 ist die Verkaufsflächenausstattung des Nahversorgungszentrums mit rd.

860 m² konstant geblieben. Im Hinblick auf die Verkaufsfläche liegt der standortörtliche Angebotsschwerpunkt in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen. Insgesamt ist das Angebot als discountorientiert zu bewerten, ein adäquates Nahversorgungsangebot im Bereich der Drogeriewaren ist am Standort nicht verortet. Eine nennenswerte betriebliche Veränderung ist nicht zu konstatieren, die Entwicklung des Standortbereiches seit 2007 ist somit als stabil zu bezeichnen.

Abbildung 31: Einzelhandelsbestand 2013 und Verkaufsfläche (2007 / 2013) im Nahversorgungszentrum Kleinfriesener Straße



Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Bestandserhebung GMA 2007 und Stadt + Handel 06-08/2013, Kartengrundlage: Stadt Plauen.

4.3.8 Entwicklung des Nahversorgungszentrums Chrieschwitz

Das Nahversorgungszentrum Chrieschwitz befindet sich östlich der Einkaufsinnenstadt im gleichnamigen Stadtteil. Das Nahversorgungszentrum umfasst Bereiche der Anton-Kraus-Straße sowie der Straße Neumarkt.

Die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums ist mit dem PKW als gut einzustufen, eine ausreichende Erschließung ist über die Äußere Reichenberger Straße gewährleistet. Für den ruhenden Verkehr stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung; zudem verfügt der Standort mit den Straßenbahnen 3 und 6 über eine gute ÖPNV-Anbindung.

Das Nahversorgungszentrum übernimmt Versorgungsfunktionen v. a. für große Teile von Chrieschwitz; der zugeordnete Versorgungsbereich wird dabei begrenzt durch die Weiße Elster im Westen und Norden sowie die Dresdner Straße im Osten. Die südliche Grenze bildet die Äußere Reichenbacher Straße; dies ist v.a. durch die räumliche Nähe

zum Einkaufszentrum Elster Park begründet, welches eine direkte Konkurrenz für das Nahversorgungszentrum darstellt. Insgesamt umfasst das Kerneinzugsgebiet rd. 3.700 Einwohner, ein deutlicher Rückgang gegenüber 2007, als dieses noch rd. 4.800 Einwohner umfasste.

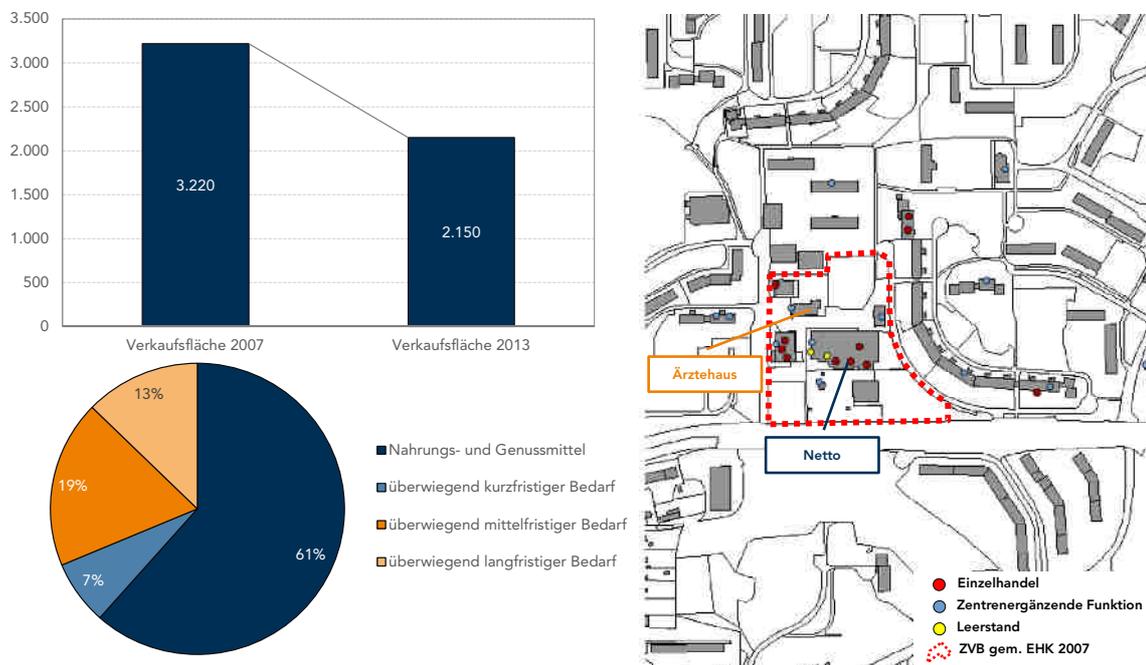
Das Einzelhandelsangebot des Nahversorgungszentrums hat sich seit 2007 qualitativ tendenziell verschlechtert. So verringerte sich die Gesamtverkaufsfläche von 3.220 auf 2.150 m², dies ist im Wesentlichen auf Veränderungen bei den beiden ehemaligen strukturprägenden Betrieben zurückzuführen: So hat der Vollsortimenter Edeka den Standort aufgegeben, stattdessen befindet sich nun ein Netto Lebensmitteldiscounter – mit einer deutlich geringen Angebotsbreite und -tiefe – am Standort. Außerdem hat ein KiK Textildiscounter seine Filiale geschlossen. Zum Erhebungszeitpunkt waren die ehemaligen Geschäftsräume ohne Nutzung.

Neben dem Netto Lebensmitteldiscounter, der eine gewisse Magnetfunktion für das Nahversorgungszentrum wahrnimmt, befinden sich am Standort sieben kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem Angebot der überwiegend kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe.

Außerdem sind am Standort insgesamt sechs zentrenergänzende Funktionen verortet; hervorzuheben sind hier besonders ein Ärztehaus, ein Jugendzentrum sowie eine Sparkasse. Entsprechende Einrichtungen weisen für den Standort eine gewisse Frequenzbringerfunktion auf.

Zusammenfassend sind am Standort starke Tendenzen eines trading down Prozesses feststellbar, das Angebot hat sich sowohl qualitativ als auch quantitativ verschlechtert und weist nun eine stärkere Discountlastigkeit als 2007 auf. Die Aufenthaltsqualität ist durch erkennbare städtebauliche Missstände erheblich eingeschränkt, so dass ein akuter Handlungsbedarf erkennbar ist. Die feststellbaren trading down Tendenzen dürften zum einen in der deutlich zurückgegangenen Bevölkerungszahl im Nahbereich begründet sein, zum anderen hat sich das nahegelegene Einkaufszentrum Elster Park 2010 erweitert, was zusätzliche negative Umsatzumverteilungen für das Nahversorgungszentrum zur Folge hatte.

Abbildung 32: Einzelhandelsbestand 2013 und Verkaufsfläche (2007 / 2013) im Nahversorgungszentrum Chrieschwitz



Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Zentrenabgrenzung EHK 2007 und Daten basieren auf Bestandserhebung Stadt + Handel 07/ 08 2013, Kartengrundlage: Stadt Plauen.

4.3.9 Entwicklung des Nahversorgungszentrums Mammengebiet

Das Gebiet des im Einzelhandelskonzept 2007 abgegrenzten Nahversorgungszentrum Mammengebiet befindet sich im Osten der Kernstadt Plaunens im Stadtteil Ostvorstadt. Das Nahversorgungszentrum umfasst im Wesentlichen Teilbereiche der Gebrüder-Ley-Straße (vgl. Abbildung 33) und befindet sich zentral in einer Großwohnsiedlung.

Die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums ist mit dem PKW als gut einzustufen, die Zufahrt erfolgt über die Oelsnitzer Straße (B 92) in die Erschließungsstraßen Bilckelstraße/ Mammenstraße und die Gebrüder-Ley-Straße. Für den ruhenden Verkehr stehen ein größerer Parkplatz sowie straßenbegleitende Stellplätze zur Verfügung. Mit dem ÖPNV ist der Standort über die Straßenbahn 5 (Haltestelle Bickelstraße) sowie dem Regionalbus B (Haltestelle Trögertreppe) gegeben, auf Grund der Entfernung der Haltestellen von rd. 400 m bzw. 500 m Fußweg, ist die Anbindung als nicht mehr optimal einzustufen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzepts 2007 übernahm der Nahversorgungsstandort Versorgungsfunktionen für die Süd- und Ostvorstadt, insbesondere für die Bewohner der dem Standort umsäumenden Plattenbausiedlung. Das Kerneinzugsgebiet umfasste rd. 4.400 Einwohner.³² Die zum Zeitpunkt der

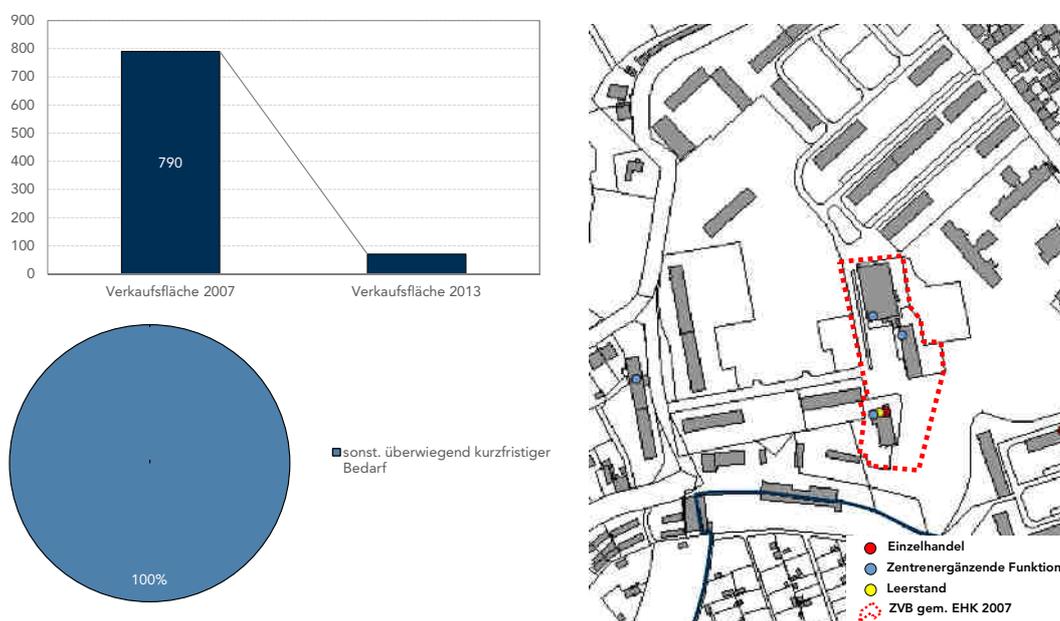
³² vgl.: Einzelhandelskonzept für die Stadt Plauen Vogtland, (2007): S. 94.

Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2007 stark rückläufigen Bevölkerungszahlen haben sich in den letzten Jahren stabilisiert.

Das Einzelhandelsangebot des Nahversorgungszentrums hat sich seit 2007 deutlich verschlechtert, so hat der damalige Magnetbetrieb Edeka seinen Standort aufgegeben, stattdessen ist dort nun ein Indoorspielplatz ansässig. Der einzig verbleibende Einzelhandelsbetrieb ist eine Apotheke.

Im Einzelhandelskonzept 2007 wurde das Nahversorgungszentrum als schutzwürdige Lage, jedoch nicht als Investitionsvorranggebiet ausgewiesen.³³

Abbildung 33: Einzelhandelsbestand 2013 und Verkaufsfläche (2007 / 2013) im Nahversorgungszentrum Mammengebiet



Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Zentrenabgrenzung EHK 2007 und Daten basieren auf Bestandserhebung Stadt + Handel 07/ 08 2013, Kartengrundlage: Stadt Plauen.

4.3.10 Entwicklung des Nahversorgungszentrums Rosa-Luxemburg-Platz

Das im Einzelhandelskonzept 2007 abgegrenzte Nahversorgungszentrum Rosa-Luxemburg-Platz befindet sich westlich der Einkaufsinnenstadt im Stadtteil Neundorf. Das Nahversorgungszentrum umfasst Bereiche der Straßen Rosa-Luxemburg-Platz sowie der Neundorfer Straße (vgl. Abbildung 34).

Die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums ist mit dem PKW als gut einzustufen, eine ausreichende Erschließung ist über die Neundorfer Straße und die Liebknechtstraße gewährleistet. Für den ruhenden Verkehr stehen ausreichend

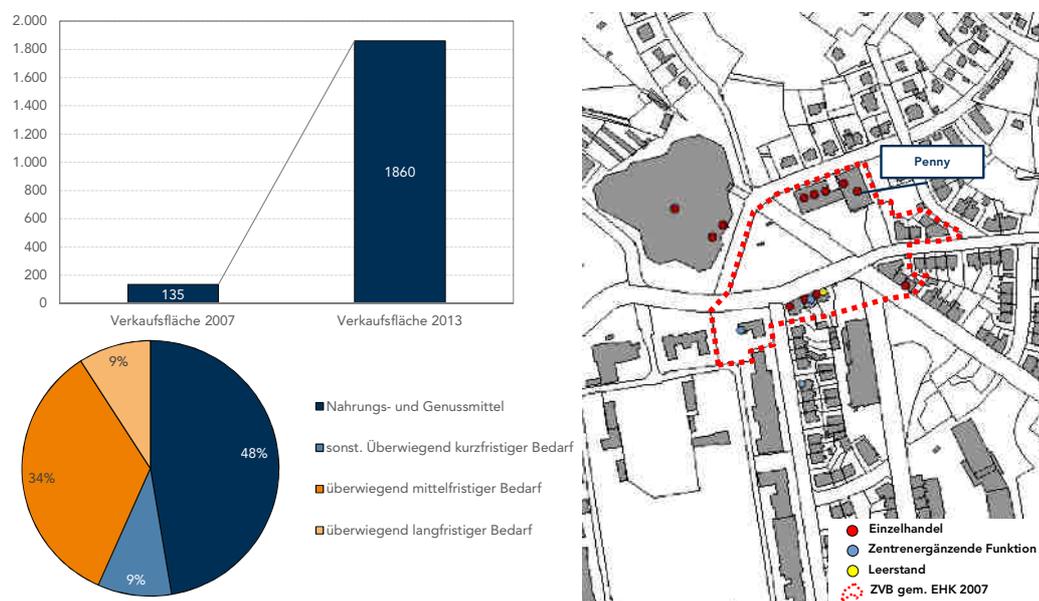
³³ vgl.: ebd.

Parkplätze zur Verfügung. Zudem verfügt der Standort mit den Straßenbahnen 1 und 3 sowie der regionalen Buslinie V 12 über eine gute ÖPNV-Anbindung.

Das Nahversorgungszentrum übernimmt Versorgungsfunktionen v.a. für den Stadtteil Neundorf insgesamt umfasst das Kerneinzugsgebiet rd. 6.100 Einwohner.

Das Einzelhandelsangebot Nahversorgungszentrums hat seit 2007 deutlich an Quantität gewonnen. So erweiterte sich das Einzelhandelsangebot im Zuge des Neubaus eines Fachmarktstandortes um kleinteilige Geschäftseinheiten der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe sowie um die strukturprägenden Anbieter Penny, KiK und einen Getränkemarkt. Insgesamt ist ein sprunghafter Anstieg der Gesamtverkaufsfläche von 135 m² auf 1.860 m² zu verzeichnen. Neben dem Lebensmitteldiscounter Penny, der eine gewisse Magnetfunktion für das Nahversorgungszentrum übernimmt, befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Standort ein großes Möbelkaufhaus, welches als größter Einzelhandelsbetrieb Plauens ebenfalls ein Frequenzbringer für den erweiterten Standortbereich Rosa-Luxemburg-Platz darstellt. In Ergänzung zum Einzelhandelsangebot sind insgesamt am Standort drei zentrenergänzende Funktionen verortet. Dies umfasst u.a. eine Postfiliale und eine Sparkassenfiliale.

Abbildung 34: Einzelhandelsbestand 2013 und Verkaufsfläche (2007 / 2013) im Nahversorgungszentrum Rosa-Luxemburg-Platz



Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Zentrenabgrenzung EHK 2007 und Daten basieren auf Bestandserhebung Stadt + Handel 07/ 08 2013, Kartengrundlage: Stadt Plauen.

4.3.11 Entwicklung des potenziellen Nahversorgungszentrums Hammertorvorstadt

Das im Einzelhandelskonzept 2007 abgegrenzte potenzielle Nahversorgungszentrum Hammertorvorstadt befindet sich östlich der Einkaufsinnenstadt im Stadtteil

Hammertorvorstadt an der Grenze zu den benachbarten Stadtteilen Reißiger Vorstadt und Bahnhofsvorstadt. Das Nahversorgungszentrum umfasst Bereiche der Straßen Reißiger Straße sowie der Lessingstraße (vgl. nachfolgende Abbildung) und verfügt mit der Bushaltestelle „Reißiger Straße“ über einen direkten Anschluss an das örtliche ÖPNV Netz. Die Erreichbarkeit mit dem PKW ist über die Lessingstraße (Staatsstraße 297) sowie die Reißiger Straße gewährleistet. Für den ruhenden Verkehr stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung.

Das potenzielle Nahversorgungszentrum übernimmt Versorgungsfunktionen für den Stadtteil Hammertorvorstadt sowie für Bereiche der Stadtteile Reißiger Vorstadt und Bahnhofsvorstadt, das Kerneinzugsgebiet umfasst dabei rd. 5.570 Einwohner. Auf Grund seiner räumlichen Nähe und der Ausrichtung des Angebotes steht das potenzielle Nahversorgungszentrum Hammertorvorstadt in einem direkten Konkurrenzverhältnis zum 2007 ausgewiesenen Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße.

Zum Zeitpunkt der Erhebung im Jahr 2007 verzeichnete der Standortbereich eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.055 m². Im Vergleich zu den Bestandsdaten aus dem Jahr 2013 ist die Verkaufsflächenausstattung des Nahversorgungszentrums mit rd. 3.100 m² konstant geblieben.³⁴

Im Hinblick auf die Verkaufsfläche liegt dabei der standortörtliche Angebotsschwerpunkt in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen.

Als strukturprägende Anbieter waren am Standort 2007 ein EDEKA Supermarkt sowie ein Norma Lebensmitteldiscounter verortet. Hinsichtlich des EDEKA Supermarktes gab es eine Umwidmung zu einem Disca Lebensmitteldiscounter, dieser hat jedoch im Laufe des Bearbeitungsprozesses am Einzelhandelskonzept seinen Betrieb aufgegeben. Aktuell gibt es von Investorensseite Bestrebungen am Standort erneut einen EDEKA Supermarkt anzusiedeln, dieser soll dabei lt. betreiberseitiger Bestrebungen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.800 m² aufweisen, so dass im Realisierungsfall die Verkaufsfläche im Vergleich zu 2007 weitgehend konstant geblieben wäre.

In Ergänzung zum Einzelhandelsangebot sind insgesamt am Standort drei zentrenergänzende Funktionen verortet. Dies umfasst u.a. ein gastronomisches Angebot sowie eine Kinder-Freizeitbetreuung.

³⁴ Anmerkung: Während des Bearbeitungsprozesses zum Einzelhandelskonzept hat der standortörtliche Disca Lebensmitteldiscounter seinen Betrieb aufgegeben, somit ist zwischen 2013 und Januar 2016 die standortörtliche Verkaufsfläche rückläufig.

Abbildung 35: Einzelhandelsbestand 2013 und Verkaufsfläche (2007 / 2013) im potenziellen Nahversorgungszentrum Hammertorvorstadt



Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Zentrenabgrenzung EHK 2007 und Daten basieren auf Bestandserhebung Stadt + Handel 07/ 08 2013, Kartengrundlage: Stadt Plauen.

4.3.12 Weitere Standortbereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche des Einzelhandelskonzepts 2007

Neben den in dem Einzelhandelskonzept 2007 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen konnten während der Bestandserhebung 2013 folgende Standortbereiche abgegrenzt werden, welche im Bereich des Einzelhandels ein städtebauliches Gewicht aufweisen:

- Standortbereich Neundorfer Vorstadt
- Standortbereich Elster Park
- Standortbereich Plauen Park

Standortbereich Neundorfer Vorstadt

Der Standortbereich Neundorfer Vorstadt befindet sich westlich der Einkaufsinnenstadt, zwischen der Einkaufsinnenstadt und dem Nahversorgungszentrum Rosa-Luxemburg-Platz, im Stadtteil Stadtmitte. Der Standortbereich wird dabei begrenzt durch die Gartenstraße im Süden, die Neundorfer Straße im Norden sowie die Kreuzung Feldstraße/ Neundorfer Straße im Osten. Den westlichen Abschluss bildet die

Friedensstraße mit einer Neuansiedlung eines Biosupermarktes (Ecke Neundorfer Straße/ Friedensstraße).

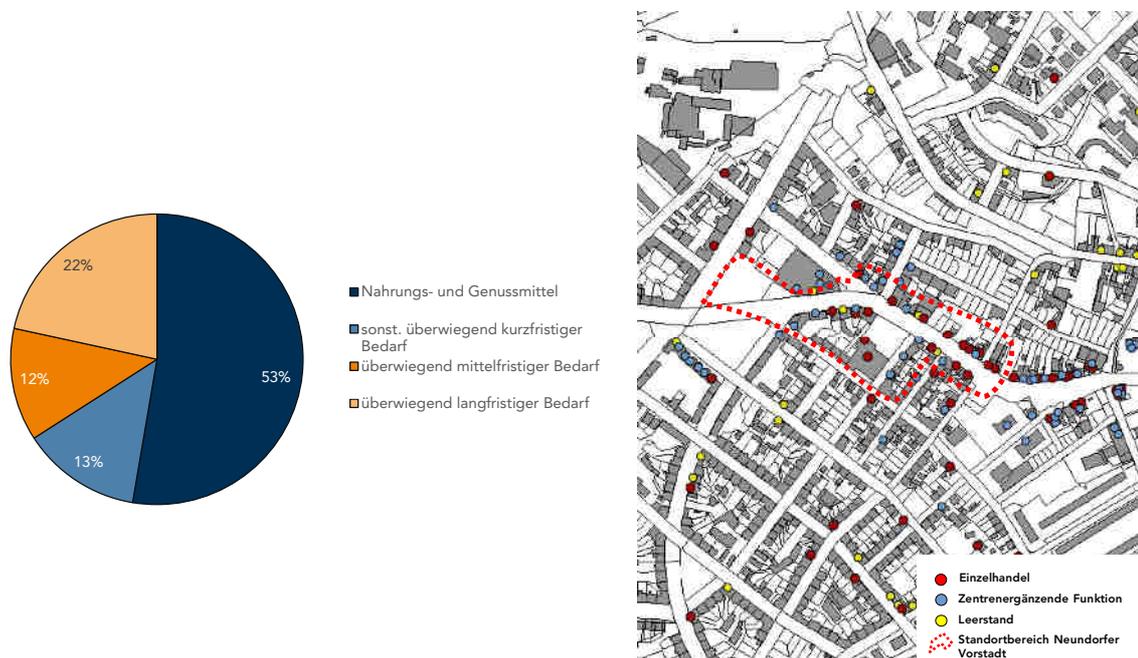
Die Erreichbarkeit des Standortbereiches ist mit dem PKW als gut einzustufen, eine ausreichende Erschließung ist über die Neundorfer Straße, die Trockentalstraße bzw. Friedensstraße gewährleistet. Für den ruhenden Verkehr stehen mit straßenbegleitenden Parkplätzen, dem Edeka-Kundenparkplatz sowie dem unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich angrenzenden Parkhaus „Centrum-Dittrichplatz“ ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Zudem verfügt der Standort mit den Straßenbahnen 1 und 3 (Haltestelle Dittrichplatz) über eine gute ÖPNV-Anbindung. Die Einkaufsinnenstadt ist mit rd. 480 m Entfernung fußläufig erreichbar.

Der Standortbereich übernimmt Versorgungsfunktionen v. a. für den östlichen Teil des Stadtteils Neundorf sowie für die westlichen Bereiche des Stadtteils Stadtmitte. Insgesamt umfasst das durch die geschlossene gründerzeitliche Bebauung stark verdichtete Kerneinzugsgebiet rd. 9.330 Einwohner.

Mit 17 Einzelhandelsbetrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 2.100 m² verfügt der Standort über ein attraktives Angebot. Strukturprägender Anbieter ist ein Edeka-Vollsortimenter, der eine Frequenzbringerfunktion für den Standort innehat. Das standörtliche Angebot wird arrondiert durch den im Jahre 2014 angesiedelten Biosupermarkt sowie durch kleinflächige Geschäfte und Ladenhandwerksbetriebe überwiegend mit einem Angebot der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe. Diese befinden sich zumeist straßenbegleitend in Form einer Funktionsunterlagerung in gründerzeitlichen Gebäuden.

Neben den Einzelhandelsbetrieben sind am Standort insgesamt 12 zentrenergänzende Funktionen verortet, hauptsächlich im Bereich Gastronomie und Dienstleistung. Eine bedeutende zentrenergänzende Funktion, unmittelbar an den Versorgungsbereich angrenzend, ist die Agentur für Arbeit, welche ebenfalls eine gewisse Frequenzbringerfunktion für den Standort innehat.

Abbildung 36: Bestand und Bedarfsstufen 2013 Standortbereich Neundorfer Vorstadt



Quelle: Eigene Darstellung, Daten basieren auf Bestandserhebung Stadt + Handel 07/08 2013, Kartengrundlage: Stadt Plauen.

Standortbereich Elster Park

Der Standortbereich Elster Park befindet sich östlich der Einkaufsinnenstadt in Nachbarschaft der beiden Nahversorgungszentren Chrieschwitz und Kleinfriesener Straße und umfasst das Einkaufscenters Elster Park. Der Standortbereich wird dabei begrenzt durch die Alte Reichenbacher und die Äußere Reichenbacher Straße. Westlich und südlich ist der Elster Park in ein Wohngebiet der Plattenbauweise eingebettet, östlich schließt sich eine Kleingartensiedlung an. Der nordöstliche Bereich ist nicht bebaut.

Die Erreichbarkeit des Standortbereiches ist mit dem PKW als sehr gut einzustufen, der Standort ist hauptsächlich über die Äußere Reichenbacher Straße B 173 erschlossen, welche als Zubringer für die Bundesautobahn A 72 dient (Anschlussstelle Plauen Ost). Zudem kann der Standort im Westen über die Alte Reichenbacher Straße angefahren werden. Für den ruhenden Verkehr steht ein großzügig dimensionierter Kundenparkplatz zur Verfügung. Zudem verfügt der Standort mit den Straßenbahnen 6 (Haltestelle Dr.-Karl-Gelbke-Straße) über eine gute ÖPNV-Anbindung.

Der Standort Elster Park befindet sich wegen seiner Einbettung in Wohngebiete in einer überwiegend städtebaulich integrierten Lage, auf Grund der Ausrichtung der Gebäudekubatur und der Verkehrserschließung über die Äußere Reichenbacher Straße (B 173) ist er aber als eher autoorientiert einzustufen.

Am Standortbereich Elster Park sind insgesamt 26 Einzelhandelsbetriebe verortet, deren Angebot sich durch einen breiten Mix sämtlicher Bedarfsstufen zusammensetzt. Prägend für den Standortbereich ist ein hoher Filialisierungsgrad, strukturprägende Betriebe sind dabei ein Kaufland Verbrauchermarkt, ein Lebensmitteldiscounter Aldi, ein discountorientierter Möbelfachmarkt, ein AWG Bekleidungsfachmarkt, ein Deichmann Schuhfachmarkt sowie eine Rossmann Drogeriefiliale. Das Angebot setzt sich somit sowohl aus zentrenrelevanten, nahversorgungs- und zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zusammen. Auf Grund des umfangreichen Angebotes zentrenrelevanter Sortimente (bspw. in der Warengruppe Bekleidung 1.840 m², in der Warengruppe Schuhe/ Lederwaren 1.070 m²) steht der Standortbereich in Konkurrenzbeziehung zur Einkaufsinnenstadt sowie den anderen zentralen Versorgungsbereichen auf Plauener Stadtgebiet. Insbesondere die o. g. trading down Tendenzen im Nahversorgungszentrum Chrieschwitz dürften neben den zeitweise zu verzeichnenden starken Bevölkerungsverlusten im Naheinzugsgebiet auf die nicht unerhebliche Konkurrenzbeziehung zum Elsterpark zurückzuführen sein.

Abbildung 37: Bestand und Bedarfsstufen 2013 Standortbereich Elster Park



Quelle: Eigene Darstellung, Daten basieren auf Bestandserhebung Stadt + Handel 07/08 2013, Kartengrundlage: Stadt Plauen.

Standortbereich Plauen Park

Der Standortbereich Plauen Park befindet sich nordöstlich der Kernstadt Plaueus an einem gewerblich geprägten Standort des Ortsteils Kauschwitz und umfasst das Einkaufscenter Plauen Park. Der Standortbereich ist über die Alte Jöbninger Straße und der Pausaer Straße (B 92) verkehrlich gut erschlossen, für den ruhenden Verkehr steht ein großzügig dimensionierter Kundenparkplatz zur Verfügung. Im Hinblick auf den

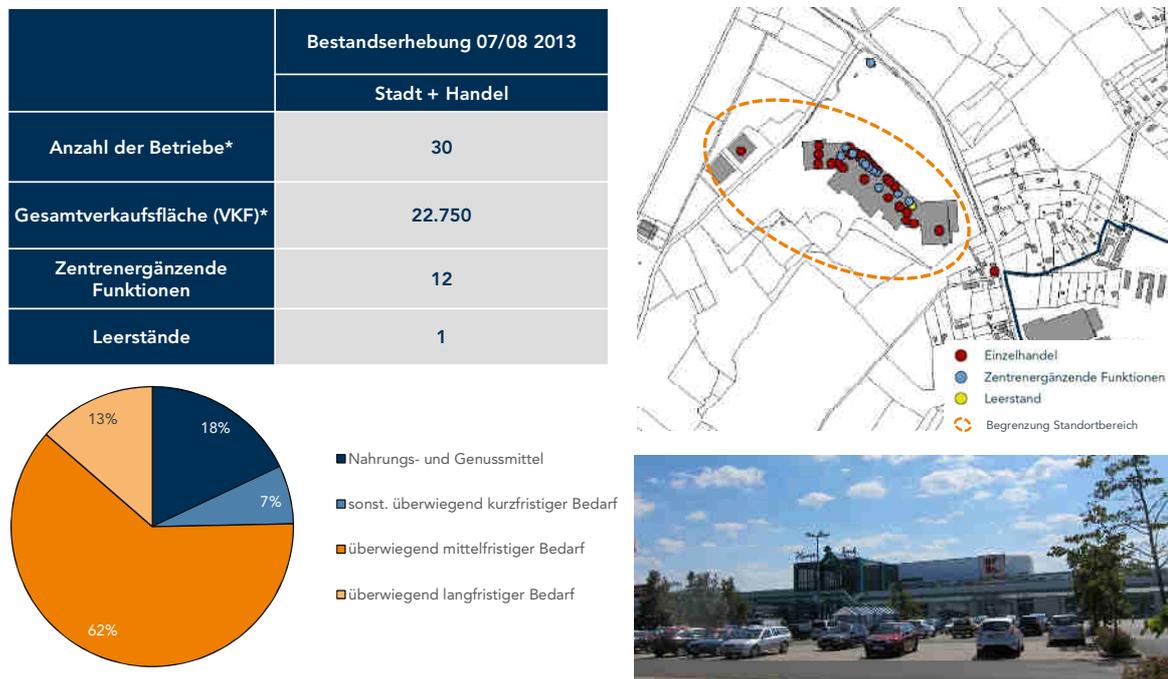
ÖPNV ist der Standortbereich über die Bushaltestelle „An der Schöpsdrehe“ erschlossen; diese wird frequentiert von den Buslinien 143, V 4, V 10 und V 14. Auf Grund seiner Autokundenorientierung und der fehlenden Einbettung in Wohnsiedlungsbereiche ist der Standortbereich als städtebaulich nicht integriert einzustufen.

Insgesamt sind am Standortbereich Plauen Park 30 Einzelhandelsbetriebe verortet, die in Gänze ein breites und diversifiziertes Angebot aufweisen. Standortprägend ist – ähnlich wie am Standortbereich Elster Park – ein hoher Filialisierungsgrad. Als Magnetbetriebe sind dabei ein Kaufland Verbrauchermarkt, eine C & A Filiale sowie eine Filiale des Modeparks Röther einzustufen, weitere größere Anbieter sind bspw. ein Aldi Lebensmitteldiscounter, ein dm Drogeriefachmarkt sowie ein Möbelfachmarkt. Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung war außerdem am Standort ein Praktiker Baumarkt verortet, dieser schloss während der Bearbeitungszeit des Einzelhandelskonzepts infolge des eingeleiteten Insolvenzverfahrens gegen den Konzern.

Betrachtet man das standörtliche Angebot nach Sortimenten, ist der hohe standörtliche Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten auffällig, so beträgt die Gesamtverkaufsfläche im Bereich Bekleidungssortimente insgesamt 6.130 m² und in der Warengruppe der Schuhe und Lederwaren rd. 1.030 m². Dies entspricht rd. 43 % bzw. rd. 35 % der Verkaufsfläche der entsprechenden Warengruppen, die in der Einkaufsinnenstadt (in der Begrenzung des Einzelhandelskonzepts 2007) verortet ist. Die Konkurrenzbeziehung zwischen dem Standortbereich und der Einkaufsinnenstadt sind somit deutlich ausgeprägter als im Falle des Elster Parks. Aber auch im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (bspw. Nahrungs- und Genussmittel oder Drogeriewaren) sind mehr als unerhebliche Konkurrenzbeziehungen zum Stadtteilzentrum Nord sowie den Nahversorgungszentren konstatierbar.³⁵ Je nach Nachnutzung des gegenwärtig leerstehenden Praktiker Baumarktes ist eine weitere Verstärkung dieser Konkurrenzbeziehungen zu erwarten.

³⁵ Im Rahmen der empirischen Untersuchungen des Einzelhandelskonzeptes sind die Konkurrenzeffekte zwischen den zentralen Versorgungsbereichen, dem Plauen Park sowie nachgelagert dem Elsterpark lediglich über Verkaufsflächenrelationen darstellbar. Zur Begründung von bauleitplanerischen Steuerungsmaßnahmen ist zu empfehlen, entsprechende Konkurrenzbeziehungen anhand von nachfrageseitigen empirischen Untersuchungen (bspw. Haushaltsbefragung, Kundenwohnortserhebung) näher zu untersuchen, um mögliche bauleitplanerische Schritte, wie z. B. Verkaufsflächenbegrenzungen hinreichend und rechtssicher städtebaulich-funktional begründen zu können. Dies könnte bspw. im Rahmen einer nachgelagerten vertiefenden Baurechtsanalyse vorgenommen werden.

Abbildung 38: Bestand und Bedarfsstufen 2013 Standortbereich Plauen Park



Quelle: Eigene Darstellung, Daten basieren auf Bestandserhebung Stadt + Handel 07/08 2013, Kartengrundlage: Stadt Plauen. * Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung war am Standortbereich ein Praktiker Baumarkt ansässig, im Rahmen der Unternehmensinsolvenz der Praktiker Gruppe während der Bearbeitungszeit des Einzelhandelskonzepts wurde dieser Betrieb geschlossen.

4.4 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Plauen

Auf Grund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Plauen vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung insbesondere flächendeckend in den Wohngebieten gewährleistet wird.

Die Nahversorgungsangebote unterliegen bundesweit einem rasanten Strukturwandel, der verbunden ist mit Standortaufgaben bzw. -verlagerungen, Betriebserweiterungen und Veränderungen der Betriebstypen. Als Folge des Strukturwandels wächst zwar i. d. R. die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf wenige Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch unerwünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

In diesem Kapitel wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegfallen könnten. Im instrumentellen, umsetzungsbezogenen Teil dieses Einzelhandelskonzepts werden die konzeptionellen Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur für Plauen zusammengefasst (vgl. Kap. 6.2).

Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung

Plauen verfügt gesamtstädtisch über eine sehr gute quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt z. B. die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel mit 0,53 m² Verkaufsfläche über dem Bundesdurchschnitt von rund 0,41 m² (vgl. folgende Tabelle).

Darüber hinaus verdeutlicht die Zentralitätskennziffer von 109 % zudem, dass Plauen über das Stadtgebiet hinaus auch eine weitere Versorgungsfunktion für das Umland im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente wahrnimmt. Der Betriebstypenmix zeigt mit 22 Lebensmittel-Discountern, drei Verbrauchermärkten und zwei Supermärkten eine leichte Discountorientierung auf und wird durch eine Vielzahl weiterer Lebensmittelanbieter (Lebensmittelhandwerk, Spezialanbieter etc.) qualitativ ergänzt (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 39: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Plauen gesamt

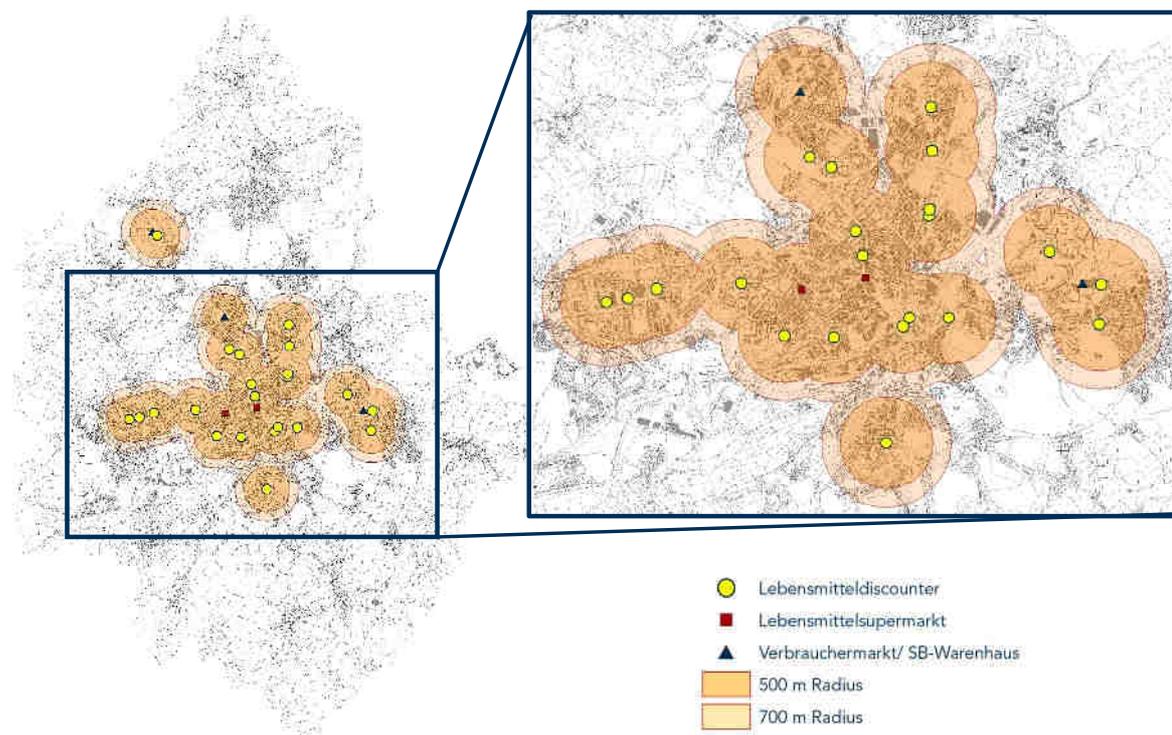
Verkaufsflächenausstattung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rd. 35.250 m² Verkaufsfläche ▪ 0,55 m²/VKF (Bundesdurchschnitt: rd. 0,4 m² VKF/ EW)
Verkaufsflächenausstattung NuG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In den zentralen Versorgungsbereichen*): 39 % ▪ In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen: 43 % ▪ In städtebaulich nicht integrierten Lagen: 17 %
Betriebstypenmix	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 22 Lebensmitteldiscounter (> ~400 m² VKF) ▪ 3 Verbrauchermärkte (~1.500 - ~3.000 m² VKF) ▪ 2 Supermärkte ▪ 8 Getränkemärkte (> 100 m²) ▪ ergänzt um 149 weitere Lebensmittel-Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)
Zentralitätskennziffer NuG	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 109 %

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2013; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; Kaufkraftzahlen; IfH 2013.
*) Abgrenzung gem. EHK 2007

Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von über 400 m² eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Warensortiment insbesondere der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, sind die Nahbereiche der relevanten Lebensmittelmärkte mit einem Radius von 500 – 700 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet (Abbildung 33 Abbildung 40). Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.³⁶ In Gebieten außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der Nahversorgungsstruktur in Plauen.

Abbildung 40: Die Nahversorgungsstruktur in Plauen



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/ 08 2013; Kartengrundlage: Stadt Plauen.

³⁶ Eine Luftlinienentfernung von 500 m wird allgemein als Kriterium der Versorgungsqualität angenommen, da diese Entfernung einer Wegelänge von bis zu rund 700 m bzw. einem Zeitaufwand von rund 10 Gehminuten entspricht, vgl. hierzu Einzelhandelserlass NRW 2008, Nr. 2.8.

Das Angebot relevanter Anbieter beschränkt sich räumlich im Wesentlichen auf den Siedlungskern der Stadt Plauen, lediglich im nordöstlich gelegenen Ortsteil Kauschwitz sind mit einem Kaufland Verbrauchermarkt und einem Aldi Lebensmitteldiscounter weitere strukturprägende Anbieter im dortigen Plauen Park verortet. In den weiteren Ortsteilen außerhalb des Siedlungskerns ist kein weiterer strukturprägender Lebensmittelanbieter vorhanden, eine fußläufige Versorgung ist hier nicht gewährleistet.

Innerhalb des Siedlungskerns ist hingegen über ein engmaschiges Standortnetz strukturprägender Lebensmittelanbieter (21 Lebensmitteldiscounter, zwei Verbrauchermärkte und zwei Supermärkte) für weite Teile der Wohnbevölkerung eine ausreichende fußläufige Nahversorgung möglich. Lediglich in den Randbereichen des Siedlungskerns ist die Nahversorgungssituation als nicht mehr optimal einzustufen (vgl. Abbildung 40).

4.5 Nachfrageanalyse

Neben den angebotsseitigen Rahmenbedingungen sind auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung u. a. auf sekundärstatistische Rahmendaten des Instituts für Handelsforschung GmbH (IfH Köln) zurückgegriffen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatzermittlung und Zentralität

Plauen verfügt gemäß IfH Köln über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 4.840 € je Einwohner und Jahr, wobei ein wesentlicher Anteil der Einzelhandelsausgaben mit etwa 1.970 € je Einwohner pro Jahr auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 88,6 liegt das Kaufkraftniveau der Plauener Bevölkerung deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 100.

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze³⁷ im Plauener Einzelhandel basieren auf allgemeinen und für Plauen spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zugrunde gelegt. Ein Datenportfolio des Büros Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der aktuellen Handelsfachliteratur aktualisiert. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergibt sich unter Berücksichtigung nachfrageseitiger Rahmenbedingungen (insbesondere des einzelhandelsrelevanten

³⁷ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

Kaufkraftniveaus in Plauen und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Plauener Einzelhandel.

Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Warengruppe die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt werden. So fließt die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen in die Umsatzberechnung ebenso mit ein wie die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage eines Betriebs (Innenstadtzentrum [Haupt-, Nebenlage, Funktionaler Ergänzungsbereich], Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 450,1 Mio. Euro pro Jahr ermitteln. Rund 40 % dieses Umsatzes werden durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt, dabei vor allem in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl. Tabelle 6). In diesem Bedarfsbereich wird eine Zentralität von 109 % erzielt.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich, in welchem rd. 30 % des gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatzes generiert wird, liegt die Zentralität bei insgesamt 161 %, wobei die einzelnen Sortimentsgruppen entsprechend der Angebotssituation deutliche Differenzen bezüglich ihrer Zentralitätswerte aufweisen. So werden im mittelfristigen Bedarfsbereich Zentralitäten zwischen 290 % (GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör) und 104 % (Baumarktsortimente i.e.S.) erzielt (vgl. Tabelle 6).

Auf die langfristigen Bedarfsgüter entfallen rd. 30 % des Gesamtumsatzes, die Gesamtzentralität dieser Bedarfsstufe beträgt 209 %. Dieser sehr hohe Zentralitätswert ist insbesondere auf das Angebot in der Warengruppe der Möbel zurückzuführen, hier werden insbesondere durch den strukturprägenden Anbieter Möbel Biller mit seinem weitläufigen Einzugsbereich starke Kaufkraftzuflüsse erzielt. Die Spanne der Zentralitäten beläuft sich je nach Warengruppe zwischen 116 % (Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz) und 311 % (Möbel).

Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergibt sich somit gesamtstädtisch eine Zentralität³⁸ von 144 %, in keiner der einzelnen Warengruppen liegt dabei die Zentralität unter 100. Dies bedeutet, in sämtlichen Warengruppen Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind und die erzielten Gesamtumsätze im Einzelhandel rd. 44 % über der städtischen Kaufkraft liegen.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kapitel 5.1 daher vertieft wieder aufgegriffen.

³⁸ Die Zentralität gibt das Verhältnis des örtlichen Umsatzes zur örtlichen Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 100 % ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 100 % ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität

Warengruppen	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Umsatz (in Mio. Euro p. a.)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	127,3	138,2	109 %
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetika, Apotheken	19,3	22,1	114 %
Blumen, zoologischer Bedarf	6,4	6,4	101 %
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	10,6	11,9	112 %
kurzfristiger Bedarfsbereich	163,6	178,6	109 %
Bekleidung	26,8	61,0	227 %
Schuhe/Lederwaren	7,5	14,0	187 %
Pflanzen/Gartenbedarf	4,9	5,8	119 %
Baumarktsortiment i. e. S.	29,4	30,7	104 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	3,6	10,4	290 %
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	6,4	6,8	106 %
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	5,4	6,9	126 %
mittelfristiger Bedarfsbereich	84	135,5	161 %
Medizinische und orthopädische Artikel/ optische Artikel	4,6	9,9	215 %
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	3,7	4,3	116 %
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	3,4	8,7	257 %
Möbel	16,7	52,0	311 %
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	8,5	14,7	174 %
Neue Medien	22,8	37,5	165 %
Uhren/Schmuck	3,3	4,2	127 %
Sonstiges ^{*)}	2,3	4,7	208 %
langfristiger Bedarfsbereich	65,2	136,0	209 %
Gesamt	312,8	450,1	144 %

Quelle: Berechnung Stadt + Handel 2013; Kaufkraftzahlen; IfH 2013; Angaben gerundet;
^{*)}Sonstiges umfasst auch KFZ-Zubehör.

Einzugsgebiet

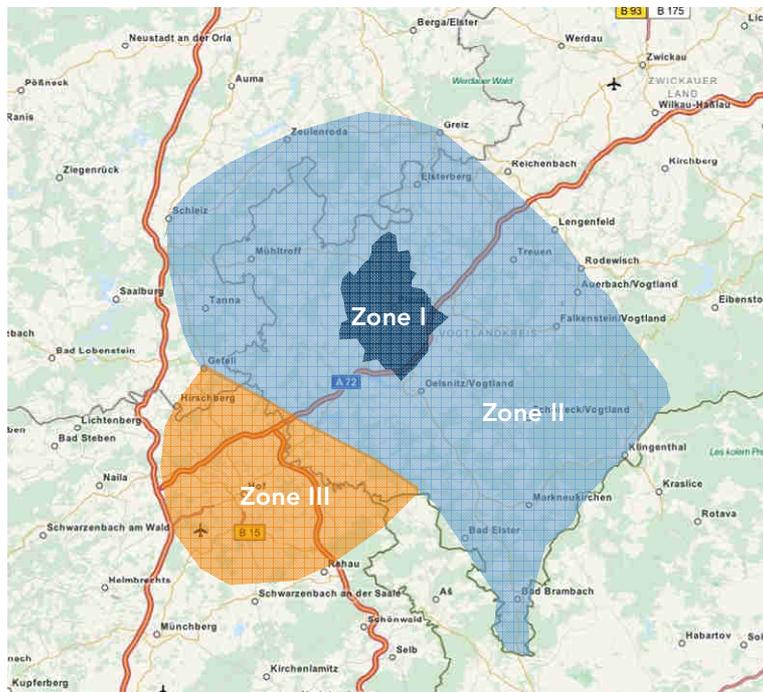
Die Ableitung erfolgt durch intensive Analyse der Attraktivität des Plauener Einzelhandels, der regionalen Wettbewerbsstrukturen, der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie die Auswertung weiterer Angaben aus dem vorliegenden Datenmaterial.³⁹ Nachfolgende Abbildung illustriert das Einzugsgebiet des Oberzentrums Plauen. Das Einzugsgebiet wird in drei Zonen gegliedert: Zone I und II umfasst dabei das Kerneinzugsgebiet, innerhalb dessen die Kunden regelmäßig Einkäufe in Plauen tätigen. Aus den beiden Zonen stammt mehrheitlich der realisierte Umsatz des Einzelhandels in der Plauener Einkaufsinnenstadt. Die Ausdehnung wird dabei im Wesentlichen durch die Kerneinzugsgebiete der benachbarten Oberzentren Zwickau und Hof begrenzt.

Zone I umfasst dabei das Stadtgebiet Plauen, hier wird die höchste Kaufkraftbindung erreicht, in Zone II werden bereits geringere Kaufkraftzuflüsse realisiert. Die Zone umfasst dabei im Wesentlichen Zeulenroda, Mühltruff, Tanna, Gefell, Greiz, Elsterberg, Treuen, Lengenfeld, Rodewitsch, Auerbach/ Vogtland, Falkenstein/ Vogtland, Oelsnitz/ Vogtland, Schöneck/ Vogtland, Markneukirchen, Bad Elster und Bad Brambach und demnach große Teile des sächsischen Vogtlandes.

Zone III umfasst das Oberzentrum Hof sowie das Umland des bayrischen Oberzentrums. Die Marktdurchdringung ist hier auf Grund des Angebotes in Hof signifikant geringer als in den ersten beiden Zonen und beschränkt sich im Wesentlichen auf einzelne Anbieter und Sortimente des überwiegend langfristigen Bedarfs (bspw. Möbel). Insgesamt ist in allen Zonen des Einzugsgebietes seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2007 ein deutlicher Rückgang der Einwohnerzahlen zu beobachten. Wohnten im Jahre 2007 noch rd. 356.000 Einwohner im Einzugsgebiet, waren es im Jahre 2013 nur noch rd. 334.000 Einwohner, Bevölkerungsprognosen sagen einen weiteren Rückgang der Bevölkerungszahlen voraus. Es ist somit weiterhin mit einem weiteren Rückgang der absoluten Kaufkraft zu rechnen.

³⁹ Eine vertiefende empirische Ableitung des Einzugsgebietes ist auf Grund fehlender nachfragebezogener Untersuchungen (Passantenbefragung, Kundenherkunftserhebung) nicht möglich.

Abbildung 41: Markteinzugsgebiet des Oberzentrums Plauen



Quelle: Darstellung verändert nach GMA 2007; Landkreis Vogtland; Landkreis Hof; Stadt Hof, eigene Darstellung. Kartengrundlage OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Plauen

- Die Stadt Plauen ist im Landesentwicklungsplan als Oberzentrum ausgewiesen und stellt das kulturelle, soziale und wirtschaftliche Zentrum des Vogtlandes dar. Das Umland Plaunens ist als überwiegend ländlich zu klassifizieren.
- Plauen befindet sich in einer ausgeprägten Wettbewerbssituation mit den beiden Oberzentren Hof (Entfernung rd. 30 km) und Zwickau (Entfernung: rd. 45 km).
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Plauen liegt mit rd. 88,6 deutlich unterhalb des Bundesdurchschnitts. Die absolute Pro-Kopf-Kaufkraft ist zwar in Plauen in den letzten Jahren angestiegen, die Steigerungsraten blieben aber hinter dem bundesweiten Trend zurück. Dies hatte zur Folge, dass das relative Kaufkraftniveau abgesunken ist.
- In der Stadt Plauen gibt es eine starke Konzentration der Einwohner auf die Kernstadt, so leben rd. 80 % der Bevölkerung im Siedlungskern, 20 % wohnen in eher ländlich geprägten Ortsteilen. Die Kernstadt ist geprägt durch eine ausgeprägte topographische Kammerung, welche die

räumliche Ausdehnung der Versorgungsgebiete des Stadtteilzentrums Nord sowie der zentralen Nahversorgungszentren beeinflusst.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Die Stadt Plauen verfügt über eine hohe quantitative Verkaufsflächenausstattung (2,96 m² je EW). Im Vergleich zu anderen regionalen Oberzentren ist dies ein überdurchschnittlicher Wert.
- Die Spitzenstadt weist in allen Warengruppen Kaufkraftzuflüsse bzw. Zentralitätswerte von über 100 auf und erfüllt damit wichtige Versorgungsfunktionen auch für das Umland. Besonders hohe Kaufkraftzuflüsse sind dabei in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Möbel und in den typischen Randsortimenten eines Wohnkaufhauses (bspw. Hausrat, GPK, Einrichtungszubehör) zu verzeichnen. Letzteres ist im Wesentlichen auf den strukturprägenden Anbieter Möbel Biller zurückzuführen.
- Im Bereich des Siedlungskerns ist es der Wohnbevölkerung größtenteils möglich sich fußläufig mit Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen.
- In Plauen befinden sich 82 % der Verkaufsfläche und 90 % der Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierter Lage. Die Einkaufsinnenstadt weist einen Verkaufsflächenanteil von rd. 18 % auf, im Vergleich zu anderen Oberzentren ein durchschnittlicher Wert.
- Mit den Einkaufszentren Stadtgalerie und Die Kolonnaden, dem Wöhrl Bekleidungskaufhaus, H&M sowie dem Müller Kaufhaus verfügt die Einkaufsinnenstadt Plaueus über mehrere frequenzbringende Magnetbetriebe. Im Bereich des hochfrequentierten Postplatzes und der unteren Bahnhofstraße ist somit ein breiter und attraktiver Mix aus Magnetbetrieben sowie kleineren Fachgeschäften vorhanden.
- Insgesamt verfügt die Einkaufsinnenstadt über eine interessante, abwechslungsreiche städtebauliche Struktur mit guter Aufenthaltsqualität sowie nicht zuletzt viele weitere Zentrenfunktionen mit Bedeutung für die Kundenfrequenz und die Gesamtfunktionalität des Zentrums.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Plauen weist seit Jahren eine schrumpfende Bevölkerungsentwicklung auf; Bevölkerungsprognosen sagen einen weiteren Bevölkerungsrückgang voraus. Analoge Entwicklungen sind im Einzugsbereich festzustellen. Die absolute Kaufkraft in der Spitzenstadt und ihrem Umland wird deshalb voraussichtlich abnehmen.
- Wenngleich die Höhe der Verkaufsfläche seit 2007 weitestgehend konstant geblieben ist, sank die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe von 721 im Jahre 2007 auf 645 im Jahre 2013 ab. Eine Entwicklung, die sich zum einen auf die allgemeine Marktentwicklung im Rahmen des Strukturwandels des Einzelhandels in Deutschland (z. B. Schleckerinsolvenz, Rückgang der Fachgeschäfte) zurückführen lässt. Zum anderen ist dies aber auch in einzelnen Segmenten auf ein weitgehend gesättigtes Marktumfeld in Plauen zurückzuführen.
- Die Einkaufszentren Elster Park sowie der städtebaulich nicht integrierte Plauen Park stehen in einem starken Konkurrenzverhältnis zur Innenstadt. Insbesondere in den Warengruppen Bekleidung sowie Schuhe und Lederwaren sind mehr als unerhebliche Verkaufsflächen an den beiden Einkaufszentren verortet (entspricht jeweils rd. 58 % der Verkaufsfläche der Einkaufsinnenstadt in den Sortimentsgruppen).⁴⁰
- Die Einkaufsinnenstadt weist eine verhältnismäßig große Ausdehnung auf. Demgegenüber ist aber im Bereich des Postplatzes und der unteren Bahnhofstraße eine starke räumliche Konzentration an Magnetbetrieben vorhanden. Dies hat zur Folge, dass die einzelnen Lagebereiche innerhalb der Einkaufsinnenstadt eine ausgeprägte Heterogenität hinsichtlich der Frequentierung aufweist. Besonders im Bereich des Altmarktes zeigen die Ergebnisse der Passantenfrequenzmessung geringe Kundenläufe. Auch der Bereich der mittleren Bahnhofstraße wird auf Grund des sich ausdünnenden Angebotes deutlich geringer frequentiert als die untere oder obere Bahnhofstraße.

⁴⁰ Im Rahmen der empirischen Untersuchungen des Einzelhandelskonzeptes sind die Konkurrenzeffekte zwischen den zentralen Versorgungsbereichen, dem Plauen Park sowie nachgelagert dem Elsterpark lediglich über Verkaufsflächenrelationen darstellbar. Zur Begründung von bauleitplanerischen Steuerungsmaßnahmen ist zu empfehlen, entsprechende Konkurrenzbeziehungen anhand von nachfrageseitigen empirischen Untersuchungen (bspw. Haushaltsbefragung, Kundenwohnortserhebung) näher zu untersuchen, um mögliche bauleitplanerische Schritte, wie z. B. Verkaufsflächenbegrenzungen hinreichend und rechtssicher städtebaulich-funktional begründen zu können. Dies könnte bspw. im Rahmen einer nachgelagerten vertiefenden Baurechtsanalyse vorgenommen werden.

- Teilbereiche der Einkaufsinnenstadt weisen städtebauliche Defizite auf, in denen eine räumliche Konzentration von Leerständen vorzufinden sind.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen Plauens für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz insbesondere in den benachbarten Ober- und Mittelzentren, die ihr Angebot ständig fortentwickeln.

Andererseits sollten praxisnahe und marktgerechte Optimierungslösungen für diejenigen Aspekte entwickelt werden, die eher kritisch zu bewerten sind. Solche Lösungen sind in den nachfolgenden Teilbausteinen dieses Konzeptes sowohl in städtebaulicher Sicht als auch funktional zu erarbeiten.

5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Bestandsanalyse konkrete Instrumente entwickelt und vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen sowie übergeordnete Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Plauen zu erarbeiten.

5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dient der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In diesem Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht. Mit Blick auf die der Kommune zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumentarien wird der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen in Form von Entwicklungsempfehlungen für einzelne Warengruppen, in denen noch Entwicklungspotenzial besteht, aufbereitet.

5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsspielräumen

Die nachfolgend vorgestellten Entwicklungsspielräume sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Sie können und sollen auf Grund des naturgegebenen mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben jenseits der im folgenden dargestellten absatzwirtschaftlichen Spielräume können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Plauen korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich auf Grund ihrer Dimensionierung nicht in die ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen einfügen, können das städtebaulich präferierte Zentralsystem und die weiteren Nahversorgungsstandorte durch Umverteilungseffekte im Einzelfall gefährden.
- Dies impliziert, dass der hier beschriebene absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen im engen Kontext mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen zu sehen ist. Erst im Kontext des räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus weitere Entwicklungsspielräume grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können.

Ebenso sollten Betriebsverlagerungen innerhalb Plauens gesondert beurteilt werden, so können sich auch bei gleichbleibender Verkaufsfläche durch ein geändertes Einzugsgebiet Umsatzsteigerungen ergeben, die das absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenzial mindern.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die gegenwärtigen, die vergangenen Entwicklungen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in der Stadt Plauen werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 42: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens



Quelle: Eigene Darstellung.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer

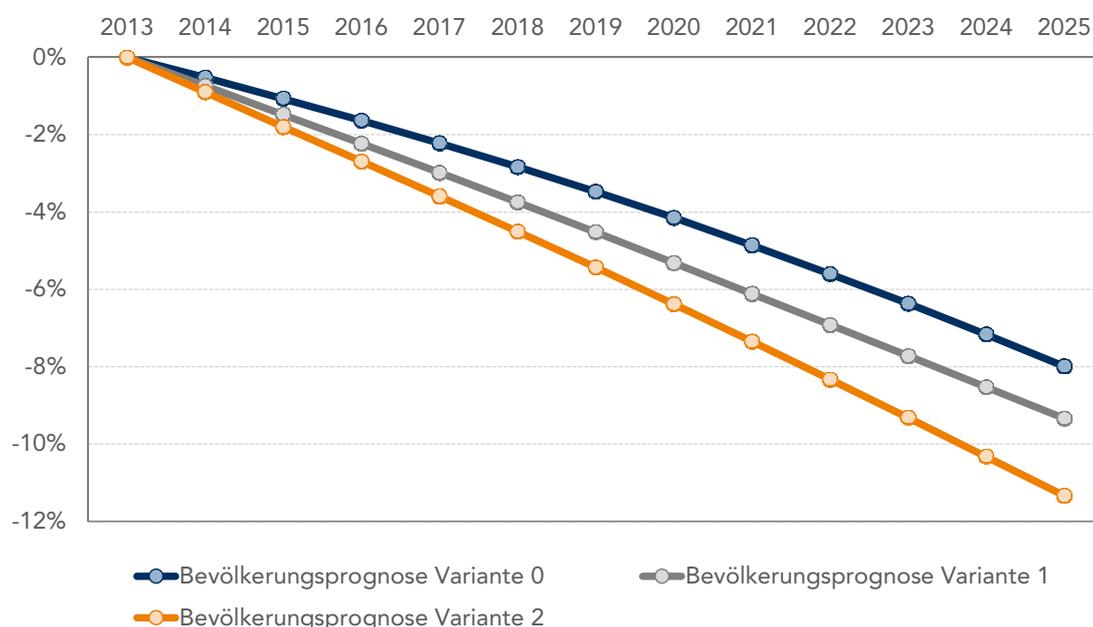
Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren beispielsweise zentrale Einzelhandelsfunktionen mit breit gefächerten Einzelhandelsangeboten auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt eine erweiterte Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des Entwicklungsrahmens einzeln erörtert.

Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Untersuchung der künftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Plauen werden verschiedene Varianten der Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen aus dem Jahre 2010 zugrunde gelegt. Die drei Varianten gehen von einem unterschiedlich stark ausgeprägten Bevölkerungsrückgang bis zum Jahre 2023 aus, die Spanne liegt dabei von rd. - 6 % bis - 9 %. Im Umland Plaunens sind weitgehend analoge Effekte zu beobachten.

Abbildung 43: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Plauen

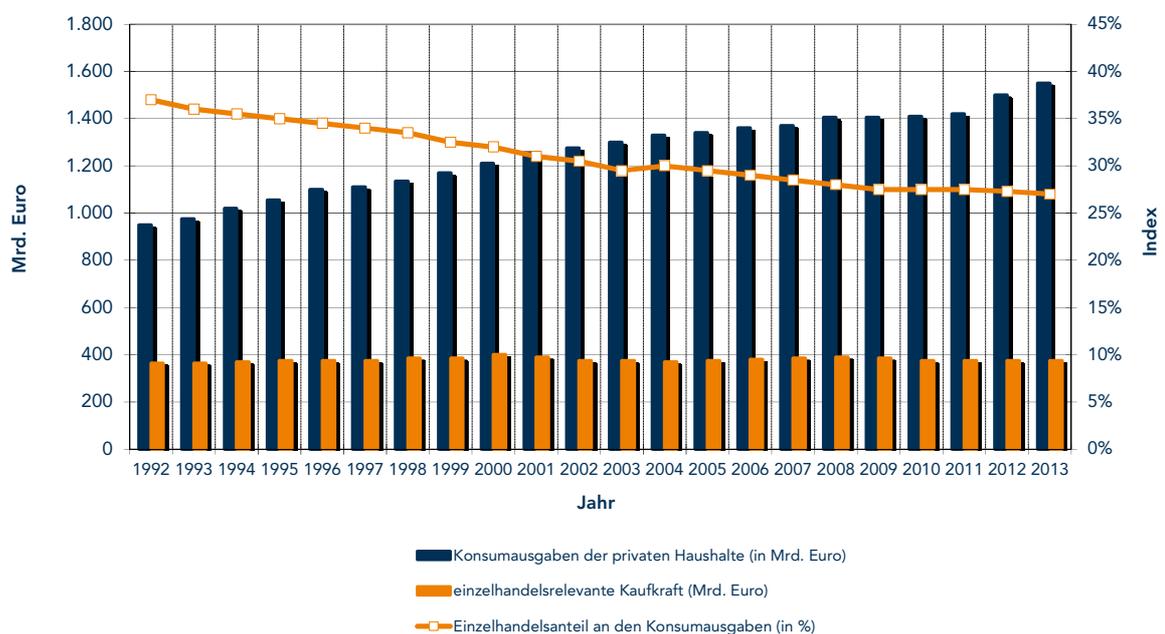


Quelle: Eigene Darstellung, nach Datengrundlage: Kommunale Statistikstelle Plauen.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 25 % (rd. 350 Mrd. Euro) auf rd. 1.550 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagnierte im gleichen Zeitraum bei etwa 375 bis 385 Mrd. Euro je Jahr. So sank der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben stetig von 37 % im Jahre 1992 auf nur noch rd. 27 % im Jahre 2013 (vgl. Abbildung 44).

Abbildung 44: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2013, WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007.

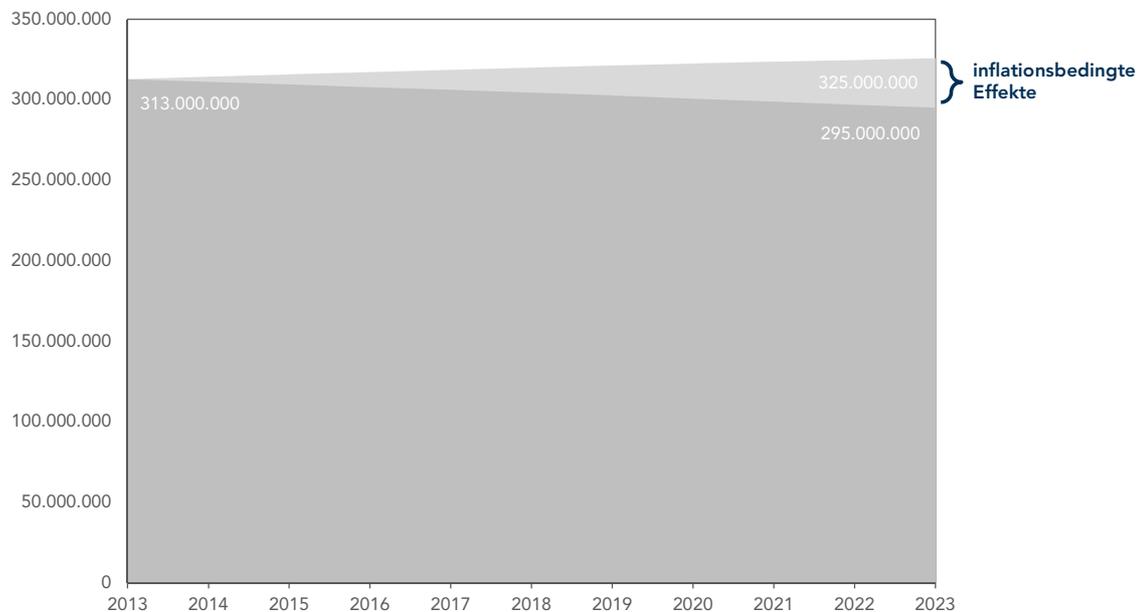
In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben⁴¹ seit Jahren. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts der aktuellen unsicheren konjunkturellen Lage für den Einzelhandel und dessen einzelne Branchen nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher eine stagnierende Entwicklung mit sortimentspezifischen Unterschieden eingestellt.

Insgesamt ergibt sich nach Eingang der dargestellten Parameter bis 2023 eine Steigerung der nominellen einzelhandelsbezogenen Kaufkraft von rd. 313 Mio. Euro auf

⁴¹ Grundsätzlich ist zwischen der nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zu differenzieren. Da die nominale Entwicklung die inflationären Entwicklungen unberücksichtigt lässt, lassen sich aus der nominalen Entwicklung keine Rückschlüsse auf ein zusätzliches absatzwirtschaftlich tragfähiges Entwicklungspotenzial ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben

rd. 325 Mio. Euro im Plauener Stadtgebiet. Bereinigt man diese Steigerung der nominalen Kaufkraft um inflationsbedingte Kaufkrafteffekte, so ergibt sich insgesamt ein einzelhandelsbezogener Kaufkraftverlust auf rd. 295 Mio. Euro.

Abbildung 45: Prognose der Entwicklung der absoluten Kaufkraft in Plauen

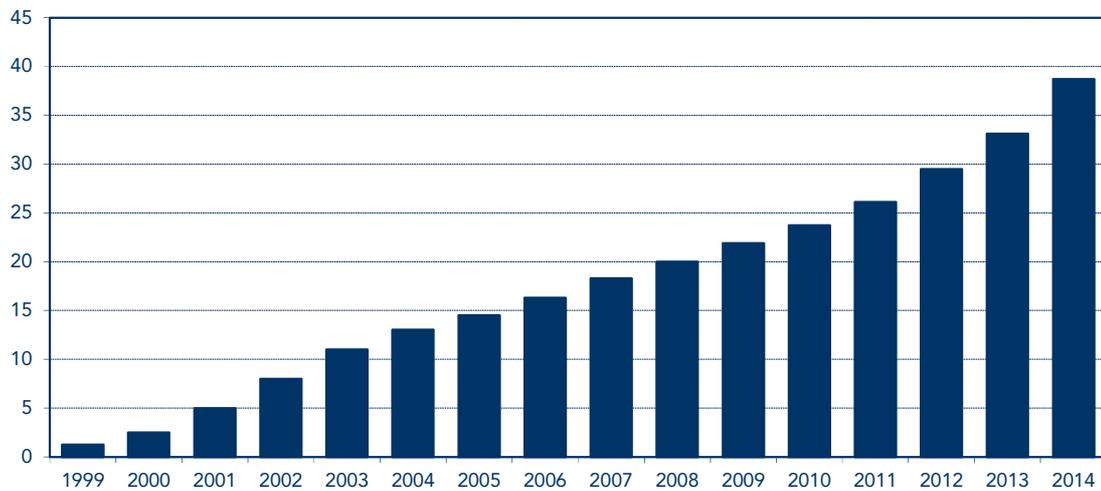


Quelle: Eigene Berechnung aus Basis Bevölkerungsprognose Stadt Plauen, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2013

Online-Handel als Herausforderung für den Einzelhandel

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre spürbar angewachsen ist. So konnte das Onlinegeschäft in der näheren Vergangenheit stetig steigende Umsätze verzeichnen, wie nachfolgende Abbildung verdeutlicht.

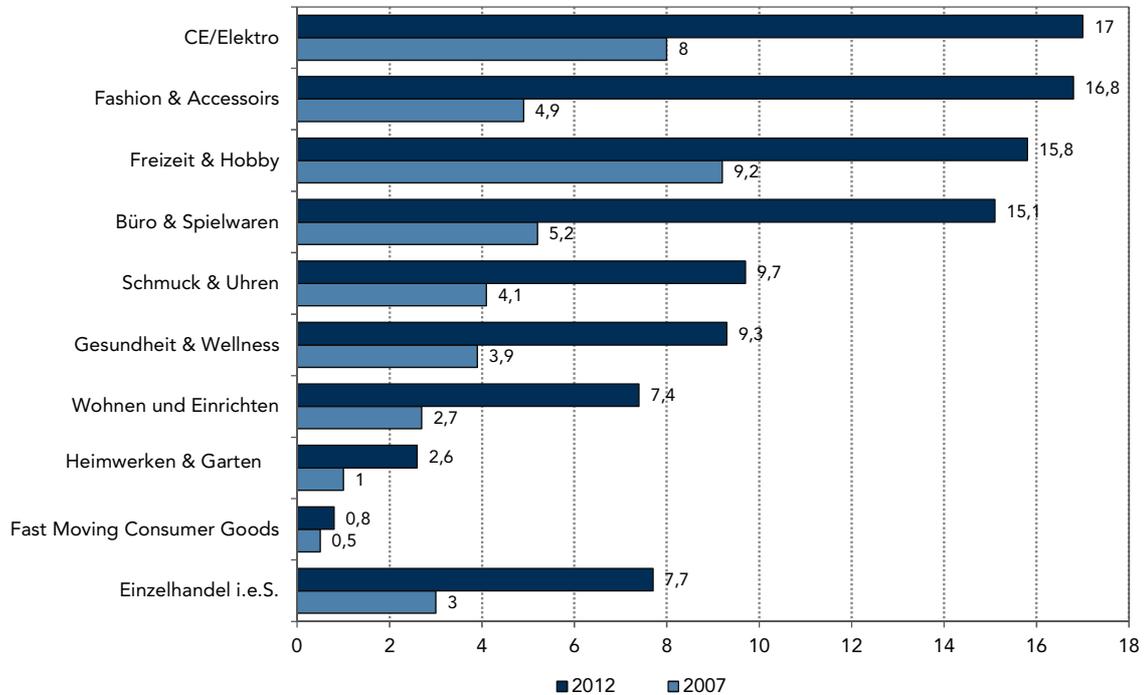
Abbildung 46: E-Commerce Umsatz (in Mrd. Euro) in Deutschland von 1999 bis 2013 und Prognose für 2014



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Website Handelsdaten.

Im Jahre 2013 wies dieser insgesamt ein Volumen von rd. 33,1 Mrd. Euro auf (rd. 7 % des Gesamtumsatzes, vgl. EHI), für das 2014 wird ein Umsatz von 38,5 Mrd. Euro prognostiziert. Hierbei sind aber zwischen den einzelnen Warengruppen deutliche Unterschiede zu verzeichnen: So ist der Marktanteil des Online-Handels in den letzten Jahren besonders in den Bereichen Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Büro- und Spielwaren sowie Freizeit/ Hobby besonders stark angestiegen und betrug im Jahre 2012 zwischen 17 % und 15 %. Hingegen in Bereichen wie Nahrungs- und Genussmittel sowie Heimwerken und Garten liegen sie mit 0,8 und 2,6 % deutlich unterhalb des durchschnittlichen E-Commerce-Anteils (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 47: Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz einzelner Sortimentsbereiche [%]

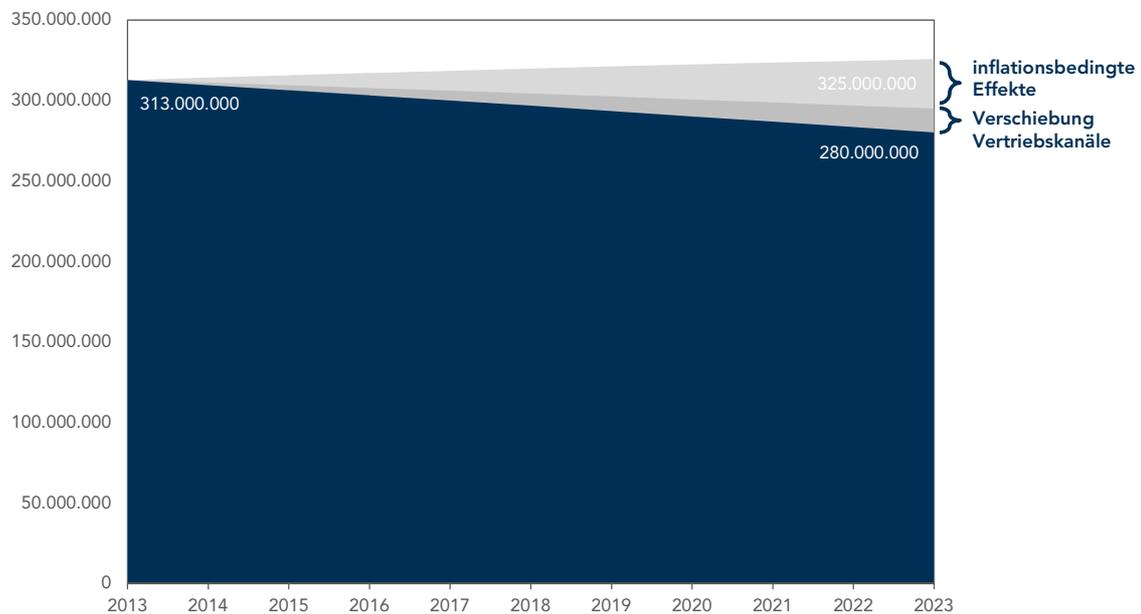


Quelle: Institut für Handelsforschung (2014)

Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist derzeit allerdings nicht präzise vorherzusagen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Anteil des E-Commerce am Gesamtumsatz des Einzelhandels im Jahr 2025 bei rd. 20 bis 25 % liegen wird.

Auf Grund dieser ausgeprägt dynamischen Entwicklung des Online Handels ist es unablässig, bei der Prognostizierung der für den stationären Einzelhandel zur Verfügung stehenden Kaufkraft in Plauen, die Verschiebung der Vertriebskanäle mit zu berücksichtigen. Fließen entsprechende Effekte in die Modellrechnung ein, so ist im Jahre 2023 von einer absoluten Kaufkraft von 280 Mio. Euro auszugehen, die der Plauener Bevölkerung zur Ausgabe im stationären Einzelhandel zur Verfügung steht.

Abbildung 48: Prognose der Entwicklung der absoluten Kaufkraft in Plauen unter Berücksichtigung der Verschiebung der Vertriebskanäle stationärer Handel – Online Handel

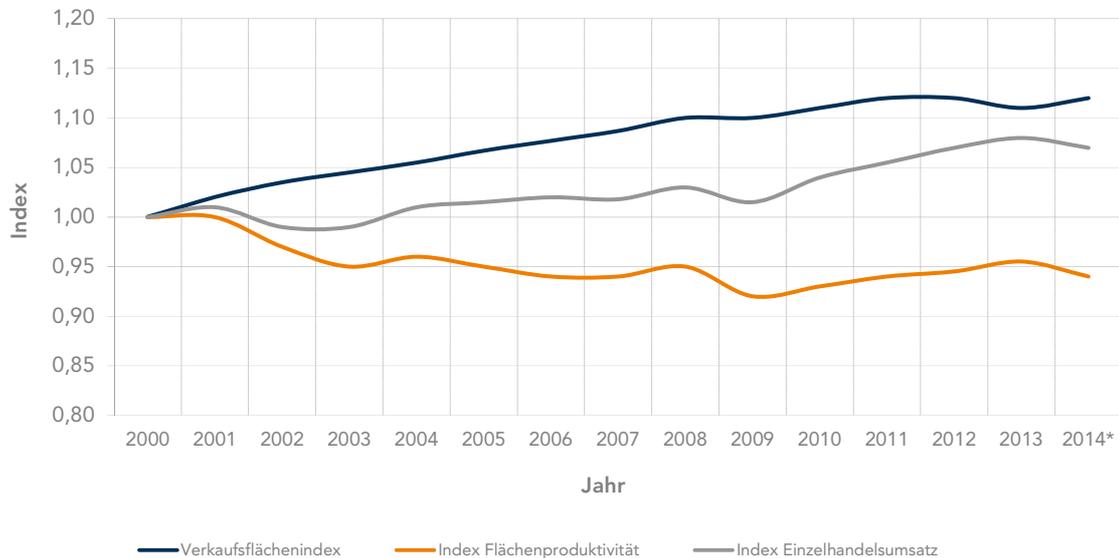


Quelle: Eigene Berechnung aus Basis Bevölkerungsprognose Stadt Plauen, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2013

Entwicklung der Flächenproduktivitäten

Die Flächenproduktivität stellt den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebs pro m² Verkaufsfläche dar. In der Zeit von 2000 bis 2014 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, so dass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

Abbildung 49: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 2000 bis 2014



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2000 bis 2014; *Prognose.

Die lineare Fortsetzung dieses Trends ist unwahrscheinlich. Die Flächenproduktivität ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. abgeschwächt. Das Erreichen von Grenzrentabilitäten wird durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben unterstrichen. Dies geht mit Marktsättigungstendenzen einher, die in einem weiteren Fortschreiten von Konzentrationsprozessen münden werden. Konsequenterweise kann zukünftig mit einem abgeschwächten Trend bei der Abnahme der Raumleistungen oder sogar – zumindest teilweise – mit stagnierenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter gibt die folgende Tabelle:

Tabelle 7: Eingangsparemeter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

	Entwicklungsperspektive für Plauen bis 2023
Bevölkerungsentwicklung	Prognostiziert zwischen rd. - 6 % bis rd. - 9 %
Altersstruktur	zunehmend höherer Anteil älterer Menschen
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf	Stagnation mit sortimentsbezogenen Unterschieden
Kaufkraftentwicklung in Plauen	leichte Steigerung in den letzten Jahren
Verschiebung der Vertriebskanäle	Dynamische Entwicklung des Online-Handels, vertriebsbedingte Verschiebungen zugunsten des Online-Handels, mit deutlichen sortimentsbezogenen Unterschieden
Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	leichte Impulse, da tendenziell leicht steigend in den letzten Jahren

Quelle: Eigene Darstellung.

5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Plauen

Aus der dargestellten prognostizierten Kaufkraftentwicklung und der dargestellten möglichen Entwicklung der Flächenproduktivitäten ergeben sich rechnerische Entwicklungsspielräume in folgenden Warengruppen für die Perspektive bis 2023:

- Pflanzen/ Gartenbedarf, Baumarktsortimente i. e. S.
- Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente
- Sportartikel/ Fahrräder/ Camping
- Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz

Im Folgenden werden die rechnerischen Entwicklungsrahmen für einige Warengruppen mit den zu erwartenden Entwicklungen erläutert:

Pflanzen/ Gartenbedarf, Baumarktsortimente i. e. S.

Das Angebot in diesen Warengruppen wurde im Wesentlichen zum Zeitpunkt der Bestandserhebung durch drei Anbieter geprägt:

- Bauhaus
- B1 Discount Baumarkt
- Praktiker

Die bestehenden Anbieter generieren zusammen mit kleineren Anbietern einen für ein Oberzentrum vergleichsweise geringen Kaufkraftzufluss (104 % Baumarktsortimente i. e. S bzw. 119 % Pflanzen/ Gartenbedarf). Infolge der Schließung des Praktiker Baumarktes im Rahmen der Unternehmensinsolvenz sind zukünftig weitere Entwicklungsspielräume für Einzelhandelsansiedlungen erkennbar. Bei einer Zielzentralität von 120 %, welche in Hinblick auf die zentralörtliche Funktion als Oberzentrum und in Hinblick auf die Siedlungsstruktur Plauens und der Umgebung als realistisch erachtet werden kann, ergibt sich so ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von rd. 10.000 m². Dies entspricht einer Größenordnung eines leistungsfähigen größeren Baumarktes.

Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente

Das Angebot in dieser Warengruppe wird in Plauen v. a. durch das Kaufhaus Müller in der Einkaufsinnenstadt sowie von kleineren, spezialisierten Anbietern geprägt. Obschon von einer weiter ansteigenden Wettbewerbsintensität zwischen stationären Handel und Online Handel ausgegangen werden kann, erscheint ein attraktives Fachmarktkonzept in dieser Warengruppe für Plauen tragfähig und versorgungsstrukturell sinnvoll. Auf Grund der Innenstadtrelevanz dieser Warengruppe empfiehlt es sich als Ansiedlungsraum die Einkaufsinnenstadt zu fokussieren, da ein

entsprechendes Angebot das bestehende weiter arrondieren würde und so insgesamt zu einer Attraktivierung der Einkaufsinnenstadt beitragen würde.

Sportartikel/Fahrräder/Camping

Das Einzelhandelsangebot in dieser Warengruppe wird v. a. durch den innerstädtischen Anbieter Intersport Hopfmann geprägt; darüber hinaus wird die Warengruppe von weiteren kleineren Anbietern mit Fachmarkt- oder Fachgeschäftscharakter geprägt. Vergleichbar mit der Warengruppe Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente kann auch hier von einer Intensivierung des Wettbewerbes zwischen den verschiedenen Vertriebskanälen ausgegangen werden. Dessen ungeachtet sind aber Potenziale zur Vergrößerung der gesamtstädtischen Kaufkraft vorhanden. Diese sollten insbesondere für Betriebserweiterungen genutzt werden. Auch hier empfiehlt sich auf Grund der Innenstadtrelevanz der Warengruppe eine Fokussierung auf die Einkaufsinnenstadt.

Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz

Das gesamtstädtische Einzelhandelsangebot wird überwiegend durch Fachgeschäfte sowie der Fachmärkte Teppichfreund und Teppich Frick geprägt, die beiden Fachmärkte Wohnstore Kießling und TTM weisen die entsprechende Warengruppe lediglich als begrenztes Randsortiment auf. Im Laufe des Bearbeitungsprozesses zum Einzelhandelskonzept wurde ein Insolvenzverfahren für die Fachmarktkette Teppich Frick eingeleitet, infolge dessen ist mit einer dauerhaften Schließung des Plauener Fachmarktes zu rechnen.

Insgesamt ergibt der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen ein tragfähiges Verkaufsflächenpotenzial, welches ausreichend für die Erweiterung und Qualifizierung des bestehenden Angebotes ist. Erweiterungs- und Attraktivierungspotenziale bestehen dabei insbesondere im Bereich der Teppiche, dieses Sortiment umfasst lediglich Teppiche als Einzelware. Teppiche als Meterware werden dem Sortiment Bodenbeläge bzw. Baumarktsortimente i. e. S. zugeordnet. Insgesamt ist ein hinreichendes Ansiedlungspotenzial für einen Anbieter in Fachmarktgröße (> 400 m²) gegeben.

Möbel

Die Stadt Plauen verfügt gegenwärtig über ein attraktives Angebot in dieser Warengruppe, welches v. a. durch das Möbelkaufhaus Biller nahe des Nahversorgungszentrums Rosa-Luxemburg-Platz dominiert wird. Grundsätzlich ist in Plauen im Vergleich zu anderen Städten bei dieser Warengruppe der hohe Verkaufsflächenanteil in städtebaulich integrierten Lagen hervorzuheben und positiv zu bewerten.

Sollte im Bereich der Wohnkaufhäuser– analog zu den Entwicklungen der letzten Jahre – ein auch weiterhin anhaltender rasanter Verkaufsflächenwachstum stattfinden, sollten Erweiterungsbegehren einzelfallbezogen geprüft werden, um die Leistungsfähigkeit in diesem Segment für das Oberzentrum zu gewährleisten.

In den weiteren Warengruppen ergeben sich keine größeren Ansiedlungspotenziale.

Für Plauen bedeuten die Prognoseergebnisse des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion der Stadt Plauen als Oberzentrum in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- dass in Warengruppen ohne quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen überwiegend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern nur bedingt zu),
- dass bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für das Plauener Innenstadtzentrum einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert,
- und dass angesichts des begrenzten Entwicklungsrahmens für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell ist anzumerken, dass Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren⁴² zugrunde legen; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen.

Wie vorausgehend beschrieben, soll der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Orientierung dienen. Auch Vorhaben mit nicht genanntem Hauptsortiment, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Plauen korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

⁴² Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

5.2 Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Plauen

Im Einzelhandelskonzept 2007 wurden folgende übergeordnete Entwicklungszielstellungen für das Oberzentrum Plauen definiert, die es gilt anhand der aktuellen Entwicklungen der Angebots- und Nachfragesituation sowie der veränderten formal-juristischen Anforderungen/ Begriffsdefinitionen fortzuschreiben:

1. Ausbau der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt im Einzelhandel/ Erhöhung der Zentralität
2. Erhöhung von Funktionsvielfalt und Anziehungskraft der Plauener Einkaufsinnenstadt
3. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln oder erweitern.
 - a. Einkaufsinnenstadt: Erlebniseinkauf, qualitätsvolle Vollversorgung
 - b. Stadtteilzentrum/ Nahversorgungszentren: qualitätsvolle Nahversorgung von Stadtteilen und Wohnquartieren
4. Sicherung der wohnortsnahen Grundversorgung der Bevölkerung

Die ersten beiden übergeordneten Entwicklungszielstellungen können aus fachgutachtlicher Sicht und entsprechend der Abstimmungsergebnisse aus dem begleitenden Arbeitskreis fortgeschrieben werden. Potenziale zur Erhöhung der Zentralität und der Attraktivität der Einkaufsinnenstadt bestehen insbesondere in den Warengruppen, die im Rahmen der Berechnung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens ermittelt wurden. Diese Zielstellungen finden auch in der Ausgestaltung der Ansiedlungsleitsätze Eingang.

Da einzelne der im Einzelhandelskonzept 2007 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche absehbar nicht mehr die rechtlichen Anforderungen erfüllen, die an einen solchen aktuell gestellt werden (vgl. Ausführungen im Kapitel 6.1.16.1.2), lässt sich hinsichtlich der Ziele 3 und 4 ein Zielerreichungskonflikt erkennen. Die reduzierte Anzahl faktischer zentraler Versorgungsbereiche (im Sinne schützenswerter Bereiche gemäß des Bauplanungsrechts) und deren ungleichmäßige Verteilung im Stadtgebiet, lassen eine ausschließliche Fokussierung zentrenrelevanter Sortimente auf die zentrale Versorgungsbereiche bei gleichzeitiger Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung nicht mehr zu.

Auf Grund der veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen besteht somit bei der Entwicklungszielstellung 3 Anpassungsbedarf. Hier sollte im Rahmen der Sortimentsliste zwischen zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterschieden werden. Während für zentrenrelevante Sortimente entsprechende Entwicklungszielstellung fortgeschrieben werden kann, sollte zur Erfüllung der

Entwicklungszielstellung 4 – der wohnortsnahen Grundversorgung der Bevölkerung – eine Anpassung vorgenommen werden.

Würde man Ansiedlungen und Erweiterungen von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Anbietern auf die zentralen Versorgungsbereichen beschränken, bestünde längerfristig die Gefahr, dass eine fußläufige Erreichbarkeit entsprechender Angebote in der Kernstadt nicht vollumfänglich gewährleistet werden kann. Zudem würde das mögliche Erweiterungsabsichten von Anbietern an ehemaligen Zentrenstandorten (also stadtplanerisch gewünschten Standortbereichen ggf. erschweren. Um das Ziel, einer flächendeckenden, möglichst fußläufige Nahversorgung zu gewährleisten, ohne gleichzeitig die Entwicklung von bestehenden zentralen Versorgungsbereichen zu gefährden, gilt es demnach im Rahmen des Nahversorgungskonzepts ein entsprechendes Prüfschema zu entwickeln, welches eine Bewertung von nahversorgungsrelevanten Vorhaben in städtebaulich integrierten Lagen vornimmt.

In der nachfolgenden Abbildung werden die fortgeschriebenen Entwicklungszielstellungen der Einzelhandelsentwicklung im Oberzentrum Plauen zusammengefasst.

Abbildung 50: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Plauen

<p>1. Ziel:</p> <p>Ausbau der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt im Einzelhandel/ Erhöhung der Zentralität</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Arrondierung des Angebotes mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Angeboten ▪ Erhöhung der Attraktivität des Plauener Einzelhandels im regionalen Wettbewerb ohne Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche 	<p>2. Ziel:</p> <p>Erhöhung von Funktionsvielfalt und Anziehungskraft der Plauener Einkaufsinnenstadt</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewahrung und selektive Stärkung der Einkaufsinnenstadt ▪ Profilierung der Einkaufsinnenstadt gegenüber konkurrierenden Oberzentren ▪ Sicherung und Stärkung der Multifunktionalität der Plauener Einkaufsinnenstadt 	<p>3. Ziel:</p> <p>Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln oder erweitern.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einkaufsinnenstadt: Erlebniseinkauf, qualitätsvolle Vollversorgung ▪ Stadtteilzentrum Nord: Qualitätsvolle Nahversorgung, im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente Schwerpunkt auf konsumige Angebote ▪ Nahversorgungszentren: qualitätsvolle Nahversorgung mit erweitertem Grundbedarf 	<p>4. Ziel:</p> <p>Sicherung der wohnortsnahen Grundversorgung der Bevölkerung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kernstadt: sinnvolle Standorte stärken und ergänzen ▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden ▪ Bewertung nach Prüfschema ▪ Ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen
---	--	--	--

Quelle: Eigene Darstellung Stadt + Handel 2014

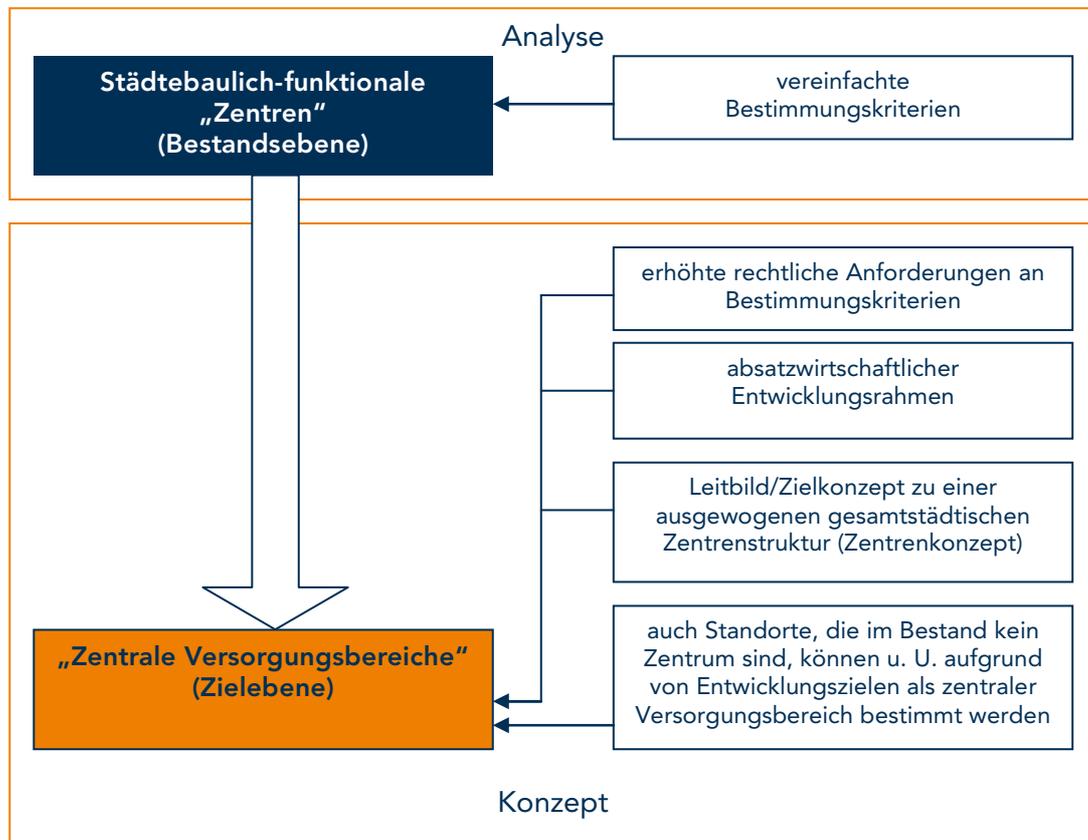
6 Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Plauen

Aufbauend auf die eingehende Analyse der Angebots-, Nahversorgungs- und Nachfragestruktur in der Stadt Plauen (vgl. Kap. 4) wird im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept entwickelt und die Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Plauener Liste“) sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze abgeleitet.

6.1 Das Zentrumskonzept: Empfehlungen für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Bei der Entwicklung und Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes ist zu prüfen, inwieweit die im Einzelhandelskonzept 2007 abgegrenzten zentrale Versorgungsbereiche die rechtlichen Standortanforderungen als zentraler Versorgungsbereich (ZVB) weiterhin erfüllt. Hierzu gehört neben der städtebaulichen integrierten Lage und einer Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus, auch ein multifunktionales Angebot, welches neben dem Einzelhandel auch private Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen wie z. B. Verwaltungseinrichtungen oder Bildungseinrichtungen umfasst. Um die Versorgungsfunktion für die Bevölkerung erfüllen zu können, ist eine hohe verkehrliche Zentralität im Bereich des motorisierten Individualverkehrs und öffentlichen Personennahverkehrs erforderlich. Neben den faktischen Gegebenheiten können zentrale Versorgungsbereiche auch mögliche Flächen zur weiteren Entwicklung und Stärkung eines zentralen Versorgungsbereiches enthalten. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standard-Bestandsstruktur hinausgeht.

Abbildung 51: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren



Quelle: Eigene Darstellung.

6.1.1 Das Zentrenkonzept: Empfehlung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt

In Plauen wird auch zukünftig die Einkaufsinnenstadt als zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum (Hauptzentrum) definiert. Insbesondere die hohe Versorgungsfunktion des Standortbereiches für Plauen und das Einzugsgebiet, der hohe Grad der Nutzungsdurchmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundenen Vitalität in den Bereichen Gastronomie, Dienstleistungen heben sich deutlich von anderen Standortbereichen im Plauener Stadtgebiet ab, die ebenfalls die Merkmale eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen.

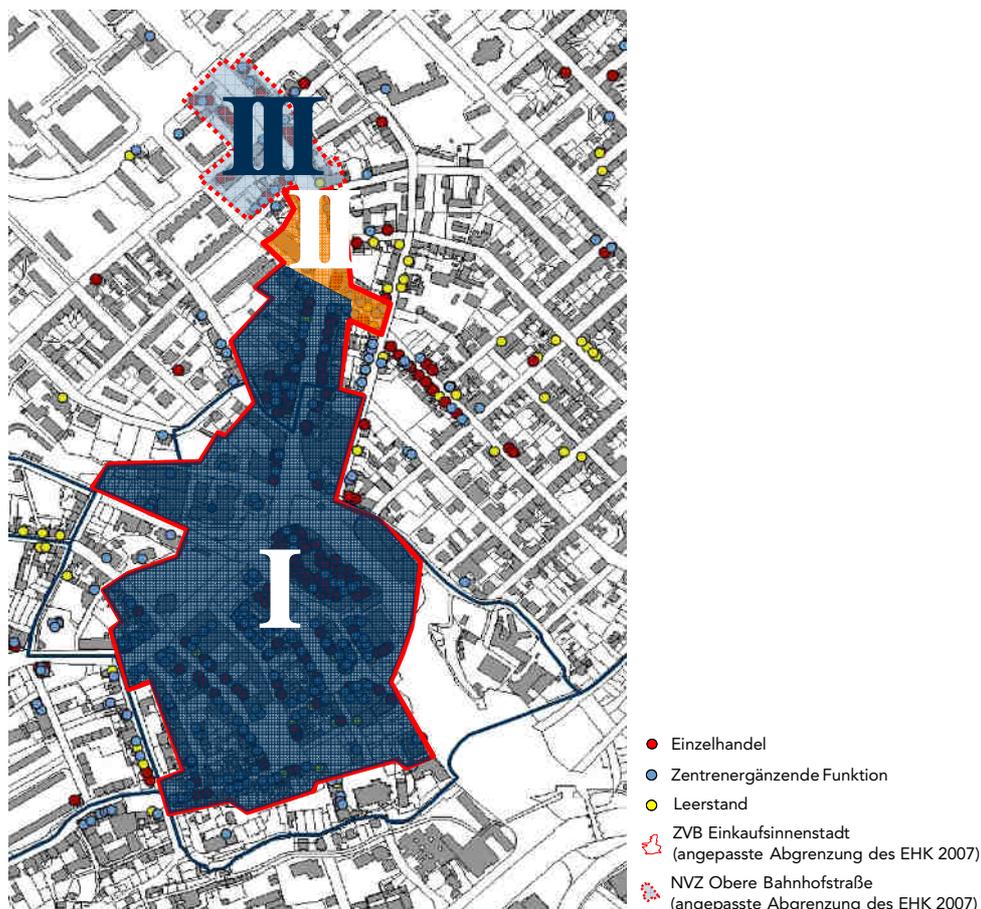
Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Im Rahmen von intensiven und kontroversen Diskussionen wurde über die Abgrenzung des zentralen

Versorgungsbereichs Einkaufsinnenstadt in den Arbeitskreisen und den politischen Gremien beraten. Hierbei wurden drei Varianten der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches erwogen:

- I. Verkürzung des zentralen Versorgungsbereiches im Bereich der mittleren Bahnhofstraße um Straßenabschnitt zwischen der Einmündung Stresemanstraße/ Bahnhofstraße und der Ecke Krausenstraße/ Bahnhofstraße
- II. Beibehaltung der bisherigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt
- III. Einbeziehung des zentralen Versorgungsbereiches Obere Bahnhofstraße (angepasste Abgrenzung) in den zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt

Abbildung 52: Diskutierte Varianten zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt



Quelle: Eigene Darstellung. Datenbasis: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/08 2013.
Kartengrundlage: Stadt Plauen.

Für eine Verkürzung bzw. eine Beibehaltung der bisherigen Abgrenzung der Einkaufsinnenstadt sind folgende Argumente anzuführen:

- Die Stadt Plauen verfügt aktuell über eine hohe Pro-Kopf-Verkaufsflächenausstattung; im Zusammenhang mit den zu verzeichnenden Bevölkerungsrückgängen in der Spitzenstadt sowie dem Umland sind erste Marktsättigungstendenzen zu erkennen. Dies äußert sich punktuell u. a. in vermehrten Leerständen im Bereich der mittleren Bahnhofstraße sowie im Bereich der Oheim Passage und der südlichen Einkaufsinnenstadt.
- Die Einkaufsinnenstadt in ihrer Abgrenzung von 2007 weist bereits eine verhältnismäßig große räumliche Ausdehnung auf, bei einer Erweiterung bis zum Albertplatz würde dies einer fußläufigen Entfernung von Nord nach Süd von rd. 1.200 Fußmetern bzw. über rd. 1.000 m Luftlinie entsprechen; eine Strecke, die insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung in Plauen und der topographischen Gegebenheiten im Bereich der Bahnhofstraße insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personengruppen als nur noch bedingt fußläufig überwindbar anzusehen ist.
- Im Bereich der mittleren Bahnhofstraße ist die Einzelhandelsfunktion nur unterdurchschnittlich ausgeprägt, die Passantenfrequenzmessung zeigt nur bedingt eine städtebaulich-funktionale Kopplungsbeziehung zwischen der Einkaufsinnenstadt und dem bisherigen Nahversorgungszentrum Obere Bahnhofstraße.
- Während das Angebot der Einkaufsinnenstadt seinen Schwerpunkt eher auf den mittel- und langfristigen Bedarf hat und ein regionales Einzugsgebiet aufweist, dient das Nahversorgungszentrum Obere Bahnhofstraße überwiegend der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und weist einen Kompetenzschwerpunkt im Bereich Medizinische Versorgung/ Pflege auf; das unmittelbare Einzugsgebiet beschränkt sich daher tendenziell auf die umliegenden Wohngebiete.
- Potenzialflächen, die sich für eine Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe im Bereich der mittleren oder oberen Bahnhofstraße eignen, sind nur bedingt vorhanden (vgl. Anhang und Abbildung 58)
- Bei einer deutlichen Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereichs Einkaufsinnenstadt besteht potenziell die Möglichkeit einer Dekonzentration des Angebotes und einer daraus folgenden potenziellen Entflechtung und Perforierung von Einzelhandelsnutzungen und Passantenströmen. Diese könnten angesichts des begrenzten und rückläufigen Kaufkraftpotenzials zu einer Schwächung der hochfrequentierten Geschäftsbereiche (Hauptlage), aber auch der Altstadt führen, was eine Kontraktierung die Sanierungstätigkeiten der vergangenen Jahre zur Folge hätte.

Für eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrums wurden folgende Argumente angeführt:

- Die Wiederbelebung der Bahnhofstraße als Flaniermeile Plauens ist von hohem symbolischem Wert, sie stellt ein repräsentatives Zeugnis Plauer Stadtgeschichte dar und unterscheidet sich so von Standorten auf der „Grünen Wiese“.
- Durch eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches in der Bahnhofstraße kann eine positive Signalwirkung für Investoren ausgehen. Verbunden mit städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen und einem gezielten Mitteleinsatz kann so potenziell im Bereich der Bahnhofstraße eine positive Entwicklungsspirale in Gang gesetzt werden (trading up Prozess)
- Durch die theoretische Verfügbarkeit von mehr Potenzialflächen kann eine bessere Positionierung im interkommunalen Wettbewerb ermöglicht werden.
- Mit einer gezielten Ansiedlung von ergänzenden Einzelhandelsangeboten im Rahmen einer proaktiven Steuerung könnte so eine Stärkung des gesamten zentralen Versorgungsbereiches einhergehen, die Plauens Innenstadt gegenüber regionalen Konkurrenten stärkt.
- Zur Umsetzung dieser Zielstellungen wurde die Entwicklung eines ganzheitlichen Konzeptes in Aussicht gestellt, was die einzelnen Fachplanungen (Städtebau, Verkehr, Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing, Tourismus und Kultur) miteinander vernetzt und integriert. Im Folgenden gilt es insbesondere Fördermöglichkeiten zur Aufwertung der Bahnhofstraße auszuloten, eine Verkürzung des zentralen Versorgungsbereiches wäre hierfür kontraproduktiv.

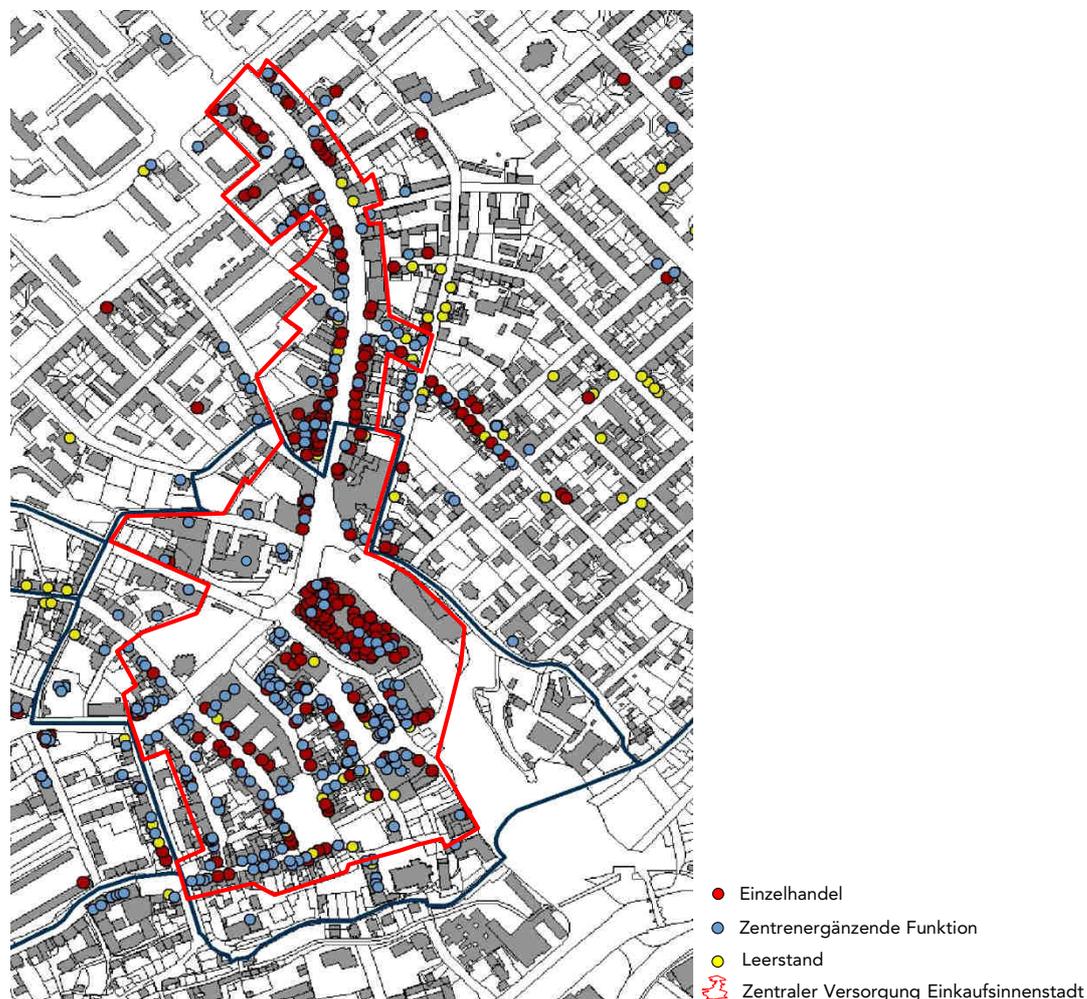
Während der Arbeitskreis unter Berücksichtigung der einzelhandelsbezogenen Aspekte und nachfragespezifischen Rahmenbedingungen mehrheitlich für eine Beibehaltung bzw. eine Verkürzung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (Variante I und II) votierte, beschloss der Plauer Stadtrat am 01.07.2014 den Argumenten für eine Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum zu folgen. Dabei wird die bisherige Abgrenzung von 2007 weitgehend beibehalten sowie das im Einzelhandelskonzept 2007 ausgewiesene Nahversorgungszentrum Obere Bahnhofstraße mit in das Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt integriert. Der Umriss des zentralen Versorgungsbereiches entspricht somit der Variante III der oben aufgezeigten Abgrenzungsvorschläge (vgl. Abbildung 52). Die nachfolgenden Entwicklungsempfehlungen der vorliegenden Konzeption sind daher auf diese Variante ausgerichtet. Grundlegendes Ziel dieser Erweiterung ist es die Bahnhofstraße als traditionelle Haupteinkaufsstraße und Flaniermeile wieder zu beleben und als Ganzes vom Post- bis zum Albertplatz zu stärken. Dies soll durch eine offensive Akquise und durch ein proaktives Leerstandsmanagement erreicht werden.

In einem weiteren Stadtratsbeschluss vom 15. Dezember 2015 wurde entgegen der Hinweise und Anregungen der beteiligten Träger öffentlicher Belange die Ausdehnung

des zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt auf die Bereiche des bisherigen Nahversorgungszentrum Obere Bahnhofstraße (Variante III) bestätigt.

Auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstruktur sowie der Entwicklungsziele ergibt somit die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kap. 2.2) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt. Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich, diese wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

Abbildung 53: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt



Quelle: Eigene Darstellung. Datenbasis: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/08 2013.
Kartengrundlage: Stadt Plauen.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt wird im Wesentlichen fortgeschrieben; sie entspricht weitgehend dem Umriss des zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt und des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Obere Bahnhofstraße, wie sie im

Einzelhandelskonzept 2007 abgegrenzt wurden. Nicht mehr mit einbezogen wird allerdings die der Innenstadt zugewandten Straßenseite der Straße Oberer Graben, da hier keine Einzelhandelsnutzung vorhanden ist und keine städtebaulich-funktionale Beziehung zum zentralen Versorgungsbereich erkennbar sind, die einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes dienlich wäre. Im nordöstlichen Bereich des ehemaligen Nahversorgungszentrums Obere Bahnhofstraße wird der zentrale Versorgungsbereich auf die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke der Bahnhofstraße begrenzt. Nicht mehr mit einbezogen werden die der Bahnhofstraße zugewandte Straßenseite der Forststraße sowie die Bereiche der Jöbnitzer Straße oberhalb der Bahnhofstraße. Hier sind lediglich einzelne Einzelhandelsbetriebe und zentrenergänzende Funktionen in Streulage verortet, die keinen direkten städtebaulich-funktionalen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Einkaufsinnenstadt kann wie folgt beschrieben werden:

- Die nördliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs bildet stark befahrene August-Bebel-Straße/ Straße der Deutschen Einheit; sie bildet nicht nur eine Barriere für Fußgänger aus, oberhalb der Abgrenzung nimmt auch die Dichte des Einzelhandelsbesatzes deutlich ab, die für einen zentralen Versorgungsbereich notwendige Dichte an Einzelhandelsnutzungen und zentrenergänzenden Funktionen wird dort somit nicht erreicht.
- Die Begrenzung im südlichen Bereich orientiert sich an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen an der Straßberger Straße, der Kirchstraße und dem Fußgängerweg Am Schulberg. Außerhalb der Begrenzung ist nur noch ein perforierter Besatz an Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen verortet, der nur eine geringe städtebaulich-funktionale Verbindung zum Innenstadtzentrum aufweist.
- Die Abgrenzung nach Osten verläuft im südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs entlang des Schlossberges an der Syrastraße, auf Grund des deutlichen Anstieges des Gefälles stellt dieser eine klare topographische Barriere dar. In nordöstlicher Richtung verläuft die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches überwiegend entlang der rückwärtigen Grundgrenzen der Bahnhofstraße, an der insbesondere im Bereich der unteren und oberen Bahnhofstraße ein dichter und geschlossener Einzelhandelsbesatz verortet ist. Der Bereich der mittleren Bahnhofstraße wird trotz lückenhaftem Einzelhandelsbesatz mit in den zentralen Versorgungsbereich mit einbezogen, da die Entwicklung der gesamten Bahnhofstraße bis zum Albertplatz zu einer Einkaufs- und Flaniermeile eine städtebauliche Zielstellung darstellt. Ebenfalls mit einbezogen wird ein Bereich der Stresemannstraße (bis zur Kreuzung Stresemannstraße – Forststraße), eine weitere Einbeziehung der Stresemannstraße über die Forststraße hinaus wird nicht vorgenommen.

Obschon hier eine gewisse Verdichtung an Einzelhandelsgeschäften feststellbar ist, weist dieser Bereich eher eine geringe städtebaulich-funktionale Kopplungsbeziehung mit dem Bereich Bahnhofstraße auf.

- Auch die westliche Grenze verläuft entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bahnhofstraße sowie des unteren Grabens, westlich dieser Begrenzung sind nur noch in Streulage einzelne Einzelhandelsbetriebe verortet. Die Nobelstraße bildet die Abgrenzung für das südliche Gebiet der Einkaufsinnenstadt. Zentrenergänzende Funktionen wie Museen und Galerien sind für diesen Bereich prägend, sie weisen ein hohes touristisches Potenzial auf und sind ein wichtiger Bestandteil für die Multifunktionalität der Einkaufsinnenstadt. Ebenfalls mit einbezogen in den zentralen Versorgungsbereich wird die Theaterstraße sowie die Melanchthonstraße bis zur Ecke Theaterstraße, hier sind u. a. mit dem Vogtlandtheater ebenfalls bedeutsame zentrenergänzende Funktionen verortet, die einen wichtigen Beitrag zur Multifunktionalität des Innenstadtzentrums leisten.

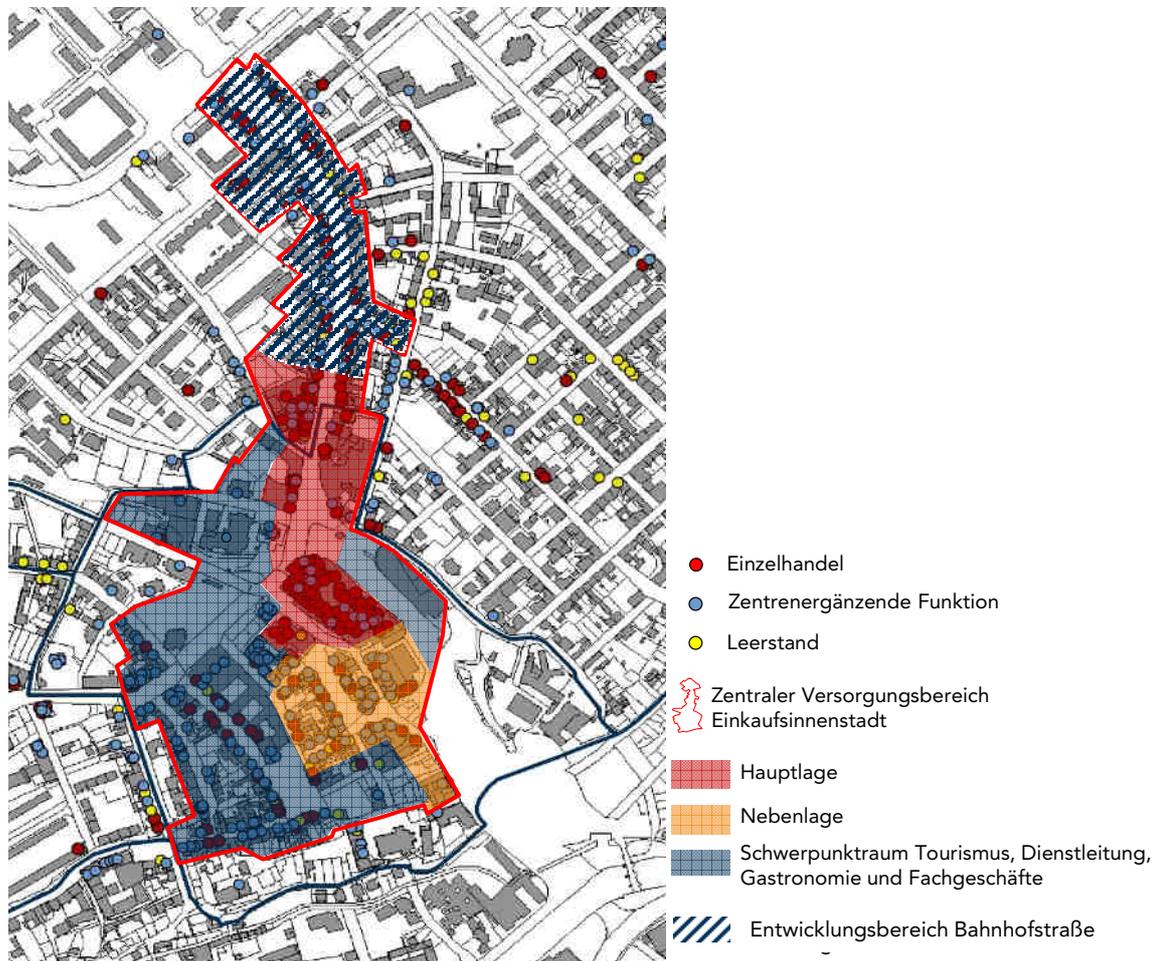
Insgesamt umfasst der zentrale Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt somit 204 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 35.200 m². Daneben sind insgesamt 200 Einrichtungen mit zentrenergänzenden Funktionen in dem zentralen Versorgungsbereich in Erdgeschosslage vorhanden.

Innere Organisation des Innenstadtzentrums Einkaufsinnenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagen differenziert werden.

Zur inneren Differenzierung der Plauener Einkaufsinnenstadt werden die Haupt- und Nebenlagen, Schwerpunkträume für Tourismus, Dienstleistung, Gastronomie und Fachgeschäfte sowie ein „Entwicklungsbereich Bahnhofstraße“ definiert (vgl. nachfolgende Abbildung). Der letztgenannte Bereich in der mittleren und oberen Bahnhofstraße dient als Positivraum für die gezielte Arrondierung von Funktionen zur Schaffung einer „Flaniermeile Bahnhofstraße“ und Verlängerung der Plauener Hauptlage. Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden Struktur sowie der Zielstellungen. Des Weiteren umfasst der zentrale Versorgungsbereich mögliche Potenzialflächen des Innenstadtzentrums.

Abbildung 54: Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt: Städtebaulich-funktionale Differenzierung der Lagebereiche



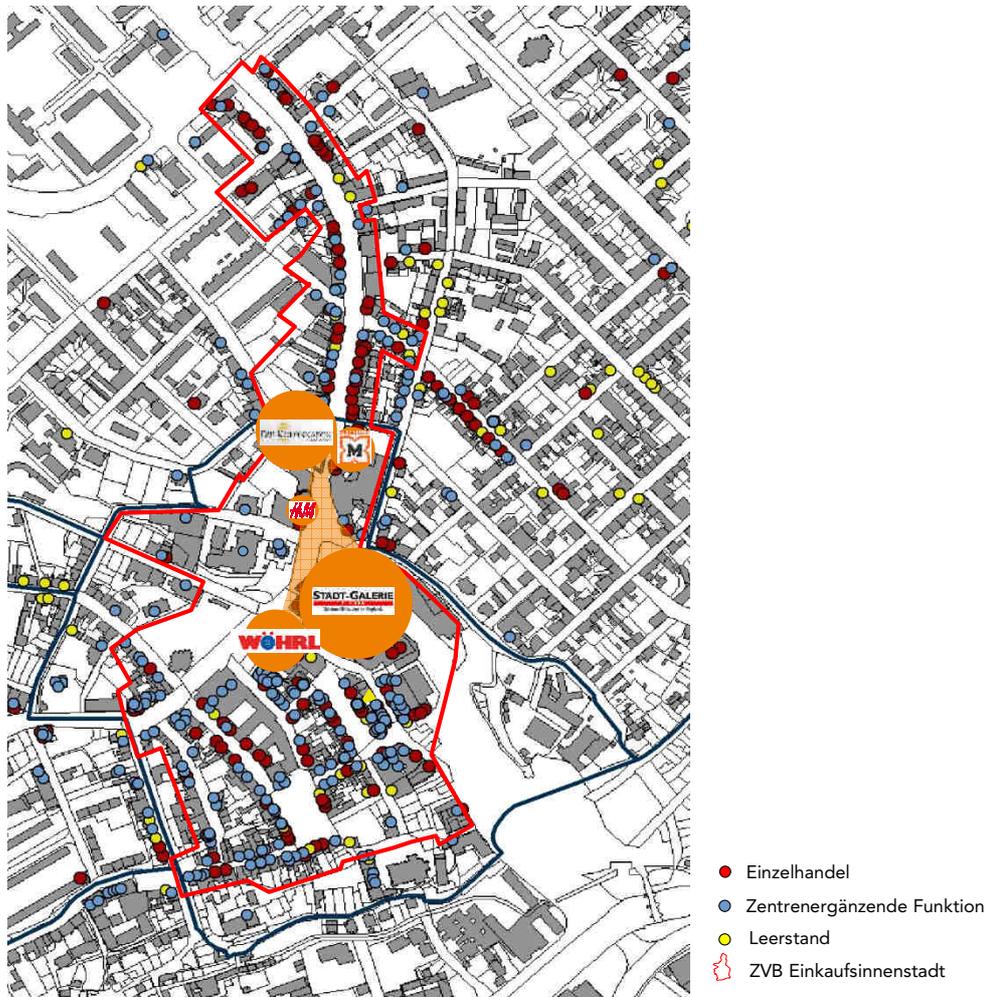
Quelle: Eigene Darstellung. Datenbasis: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/08 2013. Kartengrundlage: Stadt Plauen.

Hauptlage (1 a Lage)

Als Hauptlage kann die „beste Adresse“ eines Geschäftsbereichs bezeichnet werden. Eine erhöhte Handelsdichte, ein hoher Filialisierungsgrad sowie erhöhte Passantenfrequenzen sind charakteristisch. Innerhalb des Innenstadtzentrums bilden die Einzelhandelsbetriebe und die ergänzenden Zentrenfunktionen (z. B. Banken und Gastronomie) eine deutliche Hauptlage im Bereich des Postplatzes sowie der unteren Bahnhofstraße. In diesem Bereich sind neben den beiden Shopping Centern „Stadt-Galerie“ und „Die Kolonnaden“ auch die Magnetbetriebe Wöhrl, H & M sowie Kaufhaus Müller verortet. Diese bilden in der Hauptlage eine gewisse Knochenstruktur aus, bei der die Stadtgalerie und das Bekleidungskaufhaus Wöhrl den südlichen Pol bilden, während das Einkaufszentrum „Die Kolonnaden“ und Kaufhaus Müller, den nördlichen Pol prägen (vgl. nachfolgende Abbildung). In diesen Bereichen wurden im Rahmen der Passantenfrequenzmessung mit 1.383 Kundenläufen die höchsten

Kundenläufe gemessen (vgl. Kap. 0). Der an für sich distanzempfindliche Kunde wird in diesen Bereichen dazu verleitet zwischen den jeweiligen Polen zu pendeln, das dort verortete Angebot wahrzunehmen und im Idealfall Einkäufe zu tätigen.

Abbildung 55: Knochenförmige Betriebsstruktur im Bereich des Postplatzes/ der unteren Bahnhofstraße



Quelle: Eigene Darstellung. Datenbasis: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/08 2013.
Kartengrundlage: Stadt Plauen.

Um vor dem Hintergrund des zunehmenden Wettbewerbs zwischen stationärem und Online-Handel, dem prognostizierten rückläufigen Kaufkraftpotenzial in Plauen und dem Einzugsgebiet sowie dem verschärfenden Wettbewerb zwischen den Hauptlagen dauerhaft für neue und bestehende Anbieter interessant zu sein, ist für ein Oberzentrum wie Plauen von hoher Bedeutung auch in Zukunft über einen solchen Geschäftsbereich zu verfügen, der eine entsprechend hohe Passantenfrequenz aufweist. Insbesondere für frequenzsuchende Geschäfte, die auf Laufkundschaft angewiesen sind, ist es existenziell in einer Lage verortet zu sein, die über einen hohen Kundenlauf verfügt.

Eine für solche Geschäfte notwendige hohe Frequentierung kann am besten durch Stärkung der vorhandenen knochenartigen Anordnung von Einzelhandelsgeschäfte erhalten werden.

Hierzu empfehlen sich insbesondere Maßnahmen zur Erhaltung und Weiterentwicklung eines attraktiven Angebotes im Bereich „Die Kolonnaden“ – dem schwächeren Pol der knochenartigen Geschäftsstruktur, da in diesem Bereich eine gewisse Tendenz zur Häufung von Leerständen erkennbar ist.⁴³ Hier ist es aus fachgutachterlicher Sicht notwendig Ansiedlungsbegehren insbesondere filialisierter sowie frequenzabhängiger Anbieter gezielt in diesen Bereich zu lenken und das entsprechende Angebot dort zu konzentrieren.

Abbildung 56: Hauptlage der Einkaufsinnenstadt – Stadtgalerie, Die Kolonnaden und Bekleidungskaufhaus Wöhrl



Quelle: Fotos Stadt + Handel 2013

Nebenlage (1 b Lage)

Die Nebenlagen sind gekennzeichnet durch eine deutlich geringere Einzelhandelsdichte, einem abnehmenden Filialisierungsgrad sowie einem höheren Nutzungsanteil von Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben in Erdgeschosslage. Das Angebot dieser Lagen ergänzt funktional das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot der Hauptlage. Als Nebenlagen sind der Klostermarkt, die Klosterstraße, der Untere Steinweg, die Rathausstraße, der Obere Steinweg im Abschnitt Altmarkt – Untere Endestraße sowie der westliche Bereich der Syrastraße im Abschnitt Einmündung Komturhof bis zur Einmündung Oberer Steinweg einzustufen.

Schwerpunktraum für Tourismus, Dienstleistung, Gastronomie und Fachgeschäfte

Der Schwerpunktraum für Tourismus, Dienstleistung, Gastronomie und Fachgeschäfte, welcher sich überwiegend westlich der Haupt- und Nebenlage anschließt, ergänzt das Angebot des zentralen Versorgungsbereiches.

⁴³ Vgl.: <http://www.freiepresse.de/LOKALES/VOGTLAND/PLAUEN/Einzelhandel-New-Yorker-zieht-aus-Kolonnaden-aus-artikel8783968.php>

In diesem Bereich nimmt der Einzelhandel gegenwärtig eine tendenziell untergeordnete Rolle ein. Die Geschäftsstruktur in diesem Bereich wird überwiegend geprägt durch kleinteiligen, spezialisierten Einzelhandel mit Fachgeschäftscharakter. Der Besatz ist weniger dicht als in der Haupt- und Nebenlage. Prägend für diesen Bereich ist die hohe Dichte an zentrenergänzenden Funktionen. Besonders hervorzuheben sind hierbei das Rathaus, das Vogtlandtheater, Banken und Versicherungen sowie zahlreiche medizinische Angebote. Der Bereich Altmarkt, Nobelstraße und Straßberger Straße weisen v. a. eine touristische Prägung auf: Hier befinden sich Sehenswürdigkeiten wie das historische Rathaus, das Vogtlandmuseum, das Spitzenmuseum, die Galerie e. o. Plauen sowie zahlreiche gastronomische Angebote, die z. T. auf eine jahrhundertalte Tradition zurückblicken können. Im Bereich der Straßberger Straße gewinnt zudem der Aspekt des altersgerechten Wohnens zunehmend an Bedeutung (betreutes Wohnen, Pflegeheim).

Des Weiteren wird der Bereich des Parkhauses in der Syrastraße in den Funktionsraum mit einbezogen, dieser stellt ein wichtiger Quellpunkt zur Generierung von Kundenströmen dar.

Im Hinblick auf die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs sind diese Bereiche zu berücksichtigen und in die räumlichen Abgrenzungen einzubeziehen. Sie leisten einen bedeutsamen Beitrag zur Gesamtfunktionalität des Stadtkerns⁴⁴ und gewährleisten eine zusätzliche Nutzungsmischung des zentralen Versorgungsbereichs, die kennzeichnend für ein gewachsenes Innenstadtzentrum ist.

Abbildung 57: Altmarkt und Straßberger Straße im Schwerpunkttraum für Tourismus, Dienstleistung, Gastronomie und Fachgeschäfte



Quelle: Fotos Stadt + Handel 2013

Entwicklungsbereich Bahnhofstraße

Der Entwicklungsbereich Bahnhofstraße umfasst die mittlere Bahnhofstraße sowie das bisherige Nahversorgungszentrum Obere Bahnhofstraße. Während die Lagen des

⁴⁴ Zum Beispiel als bedeutsame Frequenzbringer für das gesamte Innenstadtzentrum (Rathaus, Theater).

ehemaligen Nahversorgungszentrums gegenwärtig v. a. durch ein Angebot geprägt ist, welches dem Versorgungseinkauf mit Waren des täglichen Bedarfs dient, ist die Einzelhandelsfunktion im Bereich der mittleren Bahnhofstraße unterdurchschnittlich ausgeprägt. Betriebe, die eine Magnetfunktion wahrnehmen, fehlen in beiden Bereichen weitgehend, lediglich der Penny Lebensmitteldiscounter weist eine bedingte Frequenzbringerfunktion auf.

Im Bereich der zentrenergänzenden Funktionen ist ein Cluster der Medizin/ Pflege/ Therapie in der oberen Bahnhofstraße besonders hervorzuheben. Neben einem Ärztehaus mit zahlreichen Allgemein- und Fachmedizinerinnen sind hier ein Therapiezentrum, Pflegedienste und weitere medizinische Angebote vorhanden.

In der mittleren Bahnhofstraße ist bezüglich der zentrenergänzenden Funktionen neben zahlreichen kleinteiligen Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten (bspw. Friseure, Fotografen, Milchbar) das Kino Capitol verortet.

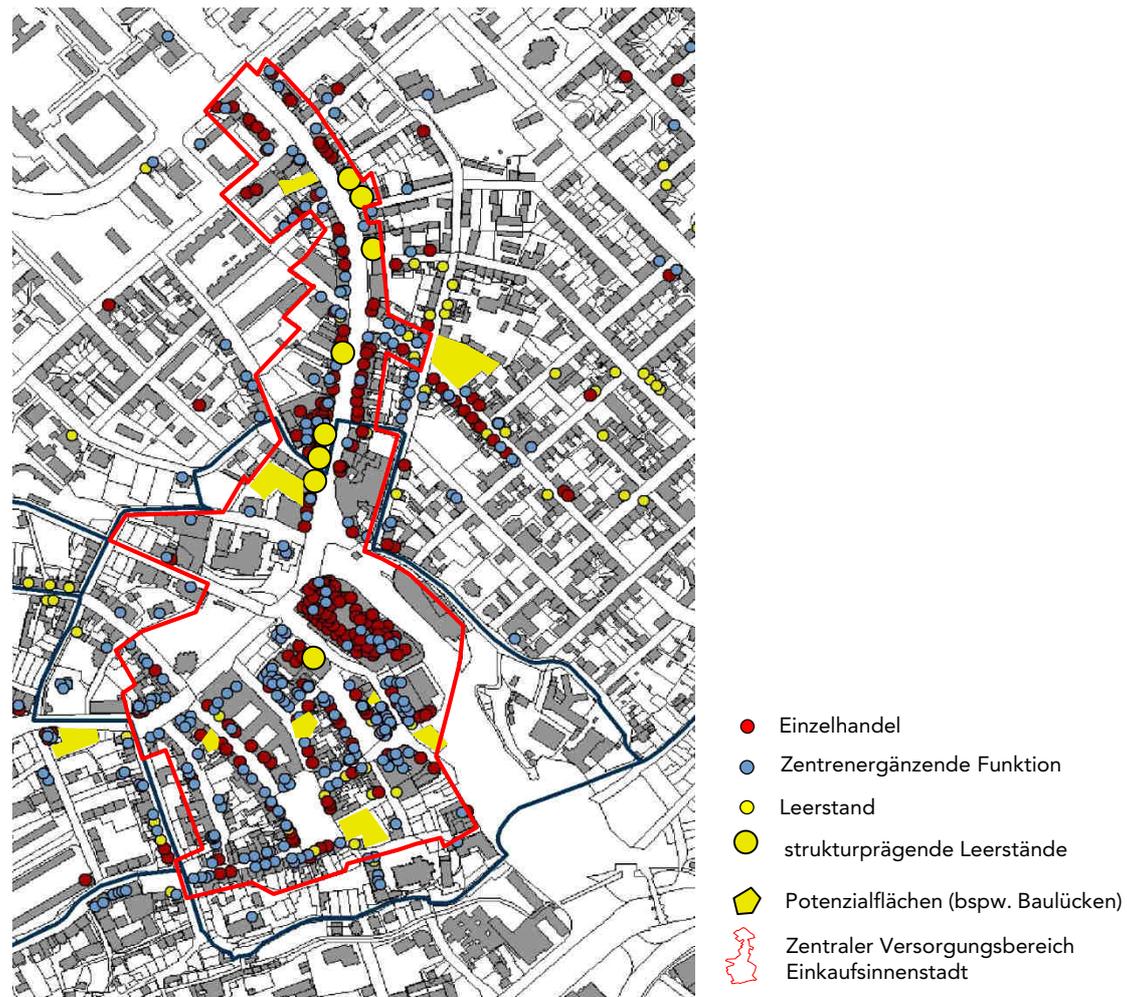
Zur Umsetzung der politischen Beschlüsse zur Reaktivierung einer durchgehenden Einkaufs- und Flaniermeile auf der gesamten Länge der Bahnhofstraße (vom Postplatz bis zum Albertplatz), gilt es den dargestellten Entwicklungsbereich zukünftig hinsichtlich seiner Einzelhandelsfunktion proaktiv zu stärken und ergänzend zur Hauptlage als Positivraum für Einzelhandelsansiedlungen zu entwickeln. Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen städtebaulich-funktionalen Verflechtungen, der Passantenströme sowie der topografischen Rahmenbedingungen, wird dabei neben der städtebaulichen Aufwertung des öffentlichen Straßenraums zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität auch die Ansiedlung von Magnetbetrieben als wichtiger Baustein zur Umsetzung der Zielstellungen erachtet, um einen Gegenpol zu den stark punktuell ausgeprägten Hauptlagen der Plauener Innenstadt zu bilden.

Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Innenstadtzentrums Einkaufsinnenstadt

Die weitgehend geschlossenen Strukturen der innerstädtischen Einzelhandelslagen bieten im begrenzten Maße unbebaute Areale (Baulücken) oder mindergenutzte Areale, die zur Etablierung von Einzelhandelsstrukturen geeignet sind. Größere Potenzialflächen sind im Bereich der Syrastraße, der Obere Endestraße, in der Marktstraße, in der Klosterstraße sowie in der Herrenstraße vorhanden. Im Bereich der oberen Bahnhofstraße ist ferner eine Potenzialfläche in Form einer Baulücke verortet (vgl. Abbildung 58). Weitere Potenzialflächen sind in der Einkaufsinnenstadt in Form von leerstehenden oder mindergenutzten Ladenlokalen verfügbar. So waren zum Zeitpunkt der Bestandserhebung insgesamt 27 Geschäftseinheiten leerstehend. Besonders hervorzuheben sind hierbei strukturprägende Leerstände im Bereich der Klostermarkt-Passage, im Bereich des EKZ Kolonnaden, ein leerstehendes Ladenlokal eines ehemaligen Reno Schuhfachmarktes in der mittleren Bahnhofstraße sowie drei

größere Leerstände im Bereich der oberen Bahnhofstraße. Des Weiteren sollte bei leerstehenden Ladenlokalen eruiert werden, inwieweit eine Zusammenlegung mit angrenzenden Geschäftseinheiten möglich ist, um so marktadäquatere, größere Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen. Eine Bewertung einzelner ausgewählter Potenzialflächen ist dem Anhang zu entnehmen.

Abbildung 58: Leerstände und Potenzialflächen im Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt



Quelle: Eigene Darstellung. Datenbasis: Bestandserhebung Stadt + Handel 07/08 2013.
Kartengrundlage: Stadt Plauen.

Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Innenstadtzentrums Einkaufsinnenstadt

Das Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt ist der historisch gewachsene Kern aller gesamtstädtischen Einzelhandelsaktivitäten und der bedeutendste Standort für viele weitere Aktivitäten (Inanspruchnahme von Verwaltungsdiensten, Gastronomie, Freizeit, Kultur etc.). Auf Grund der Komplexität des innerstädtischen Nutzungsgefüges ist es überaus anspruchsvoll, eine städtebaulich-funktionale Gesamtbewertung des Zentrums

vorzunehmen. Aus Sicht der Einzelhandelsanalyse und der Bewertung der dargestellten Ausstattungskriterien lassen sich für das Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt folgende Stärken feststellen:

- hohes Standortgewicht gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe, so sind rd. 31 % der Einzelhandelsbetriebe in der Einkaufsinnenstadt verortet,
- eine hohe Dichte und Vielfalt an Einzelhandelsbetrieben insbesondere in der Hauptlage mit den dort verorteten beiden Shopping Centern „Stadt-Galerie“ und „Die Kolonnaden“ sowie den weiteren Magnetbetrieben; in diesem Bereich war mit maximal 1.383 Kundenläufe pro Stunde die höchste Frequentierung im Innenstadtzentrum feststellbar,
- ein breites Angebot in allen Fristigkeitsstufen mit Schwerpunkt Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel, GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör sowie Schuhe/ Lederwaren,
- ein in weiten Bereichen ein sehr ansprechendes, historisch wertvolles Ambiente – insbesondere im Bereich Altmarkt, Klostermarkt und Straßberger Straße – verbunden mit einer äußerst attraktiven Gestaltung der öffentlichen Räume lädt zum Bummeln und Verweilen ein und weist (insbesondere im Bereich der Altstadt) ein hohes touristisches Potenzial auf,
- zahlreiche bedeutende zentrenergänzende Funktionen im Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt führen zu einer für ein Innenstadtzentrum charakteristischen Multifunktionalität.

Gleichzeitig lassen sich auch folgende Schwachpunkte erkennen:

- die einzelnen Teilbereiche des Innenstadtzentrums profitieren nur bedingt von den hohen Passantenfrequenzen der Hauptlage, insbesondere im Bereich Altmarkt und Straßberger Straße sind nur deutlich geringere Frequenzen zu messen.
- In der Bahnhofstraße ist eine funktionale Bipolarität erkennbar: Während die untere Bahnhofstraße klar der Hauptlage zuzuordnen ist und ein regionales Einzugsgebiet aufweist, befindet sich an der oberen Bahnhofstraße gegenwärtig ein Angebotsschwerpunkt des täglichen Versorgungseinkaufs, welcher überwiegend auf die Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete ausgerichtet ist. Auf der Höhe der mittleren Bahnhofstraße ist nur ein perforierter Einzelhandelsbesatz vorhanden, funktionelle Verflechtungen in Form von Kundenläufen sind zwischen den einzelnen Teillagen nur bedingt feststellbar.
- obschon 31 % der Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum verortet sind, beträgt der relative Anteil an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche lediglich 18 %. Ursächlich hierfür sind zum einen die teilweise kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen (v. a. rund um den Klostermarkt und angrenzende

Bereiche) sowie zum anderen die teilweise großmaßstäblichen Strukturen außerhalb der Einkaufsinnenstadt. Neben dem Möbelhaus Biller sind hier insbesondere die Einkaufszentren Elster Park und Plauen Park zu nennen, die teilweise in direkter Konkurrenzbeziehung zur Einkaufsinnenstadt stehen.

- in der Plauener Einkaufsinnenstadt ist eine teilräumliche Konzentration städtebaulicher/ gestalterischer Defizite im Bereich Herrenstraße/ Klostermarktpassage sowie der mittleren und oberen Bahnhofstraße erkennbar.
- das Innenstadtzentrum befindet sich in einem sehr ausgeprägten Wettbewerbsumfeld; überörtlich stellen v. a. Hof und Zwickau leistungsfähige Konkurrenzstandorte dar.
- die Plauener Einkaufsinnenstadt steht angesichts des zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs, der sinkenden gesamtstädtischen Kaufkraft und der zunehmenden Bedeutung des E-Commerce vor großen Herausforderungen.
- Im Bereich der mittleren und oberen Bahnhofstraße besteht Optimierungspotenzial hinsichtlich der Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr.

6.1.2 Entwicklungsziele und Empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt

Vitale Innenstädte zeichnen sich durch eine Multifunktionalität aus in der sich die Funktionen Handel, Gastronomie, Dienstleistung, Kultur und Gesundheit zu einem frequenzbringenden Gesamtsystem durchmischen. Der Einzelhandel übernimmt in diesem System die bestimmende Leitfunktion, indem er den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen sichert. Zur Gewährleistung dieser innerstädtischen Leitfunktion des Einzelhandels muss die beschriebene Bestandsstruktur erhalten und weiterentwickelt werden.

Nachstehend werden einzelnen Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen abgeleitet, die das übergeordnete Ziel der „Erhöhung von Funktionsvielfalt und Anziehungskraft der Plauener Einkaufsinnenstadt“ konkretisieren, um das Plauener Innenstadtzentrum als einem lebendigen Zentrum zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Vor diesem Hintergrund sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum berücksichtigt werden:

1. Festigung des Innenstadtzentrums als oberzentraler Versorgungsort für die Region mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern, Profilierung gegenüber konkurrierenden Oberzentren

2. Sicherung und Stärkung der Multifunktionalität der Plauerer Einkaufsinnenstadt, Orientierung an der Funktionszuweisung der einzelnen Lagebereiche:⁴⁵
 - In der Haupt- und Nebenlage sowie im Entwicklungsbereich Bahnhofstraße: Sicherung, Stärkung und Entwicklung von Magnetbetrieben und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt (Stärkung insbesondere in innenstadtrelevanten Warengruppen mit absatzwirtschaftlichen Potenzialen) sowie auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren können⁴⁶,
 - Im Schwerpunktraum Tourismus, Dienstleistung, Gastronomie und Fachgeschäfte: Stärkung der touristischen Funktion in diesem Bereich, Stärkung und Weiterentwicklung eines hochwertigen Dienstleistungs- und Gastronomieangebotes. Ergänzung durch frequenzunabhängige oder tourismusaffine Einzelhandelsangebote
3. Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen, durch
 - Erschließung neuer/ untergenutzter Flächen (ggf. Flächenzusammenlegungen als Option)
 - Nachnutzung bestehender Leerstände
 - Einbeziehung der Eigentümer, Wirtschaftsförderung: lenkende Angebotsplanung
4. Stärkung der Bahnhofstraße sowie Erweiterung der Hauptlage bis zum Albertplatz durch eine proaktive Ansiedlungspolitik und eine gezielte Lenkung und räumliche Fokussierung städtebaulicher Investitionen in den Entwicklungsbereich Bahnhofstraße.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Plauen zu berücksichtigen, dass Maßnahmen nicht zu negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und/ oder die flächendeckende Nahversorgung führen. Die Ansiedlungsleitsätze berücksichtigen diese zugrunde liegende ausgewogene Zielstellung (vgl. Kapitel 6.8.2).

⁴⁵ Im gekennzeichneten Schwerpunktraum Tourismus, Dienstleistung, Gastronomie und Tourismus innerhalb des Innenstadtzentrums sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn hierdurch eine strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird.

⁴⁶ Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes stehen nicht einzelne Anbieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt des Ziels steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale Funktion der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Ziele im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder –ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder –verbesserung ansiedeln.

Die Umsetzung der Ziele erfordert nicht nur eine Optimierung vorhandener Nutzungen durch eine verstärkte Zusammenarbeit der Anbieter. Händler und Gastronomen müssen darüber hinaus mit der Vermittlung von Ambiente und Ausstrahlungskraft ihrer Verkaufsstätten und gastronomischen Betriebe sowie einer stärkeren Profilierung ihres Angebotes die Attraktivität der Einkaufsinnenstadt maßgeblich mitgestalten. Parallel sind Maßnahmen gefordert, die ein höhere Aufenthaltsqualität und „Erlebnisdichte“ fördern. Die Wahrnehmung des Standortes insgesamt ist entscheidend für die Sicherung und Weiterentwicklung zu einem lebendigen und vielfältigen Mittelpunkt der Stadt.

Hierzu sollten insbesondere folgende Einzelmaßnahmen fokussiert werden:

Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Teilbereichen der Einkaufsinnenstadt

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Einkaufsinnenstadt empfiehlt sich (insbesondere in den identifizierten Schwerpunkträumen gemäß Abbildung 25) eine Prüfung und Einleitung ergänzender qualitativer Maßnahmen. Hierbei sollten neben der Schaffung von Kennzeichnungen zu Eingangsbereichen zur Einkaufsinnenstadt v. a. die nachfolgend benannten Gestaltungsdefizite im Fokus stehen und in Kooperation mit privatwirtschaftlichen Akteuren abgebaut werden:

- Attraktivierung der Wegeführung durch die Klostermarktpassage
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Bereich der mittleren und oberen Bahnhofstraße
- Etablierung von Kinderspielmöglichkeiten
- Partielle Attraktivierung und Vereinheitlichung der Stadtmöblierung (in Abhängigkeit von Getaltungssatzung, Gestaltung des öffentlichen Raums)
- Optimierung der Gestaltung von Außenflächen gastronomischer Einrichtungen sowie der Warenpräsentation vor Einzelhandelsgeschäften

Weiterentwicklung eines Ladenflächenmanagement

Der in 2013 erfasste Leerstand der Einkaufsinnenstadt Plauens lag zum Erhebungszeitpunkt bei 29 Ladenflächen. Dies entspricht damit einer Leerquote von ca. 12,1 %.

Die Leerstände im innerstädtischen Einzelhandel in Plauen sind durch ein Zusammenwirken verschiedener Einflussfaktoren begründet. Hierbei sind insbesondere hervorzuheben:

- der tiefgreifende Strukturwandel im Einzelhandel,
- die nachhaltigen und umfassenden nachfrageseitigen Veränderungen im Einzugsgebiet des Oberzentrums Plauen (rückläufige absolute Kaufkraft infolge von Bevölkerungsverlusten; demographische Entwicklungen),

- strukturelle Defizite/ Merkmale des Standortes Einkaufsinnenstadt Plauen (kleinteilige Ladeneinheiten, verkehrliche Erschließung usw.) und
- die (partiell) prosperierende Entwicklung konkurrierender Einzelhandelsstandorte im Plauener Stadtgebiet sowie in den umliegenden Kommunen in den vergangenen Jahrzehnten, die infolge einer Sortimentsüberschneidung in direkter Konkurrenz zur Einkaufsinnenstadt stehen.

Um der Leerstandproblematik entgegenzuwirken, sind bauplanungsrechtliche Steuerungen von innenstadtrelevanten Einzelhandelsansiedlungen, eine aktive Bestandspflege der ansässigen Unternehmen sowie vor allem ein engagiertes Leerstandsmanagement nötig.

Hierzu legt die Stadt Plauen ein Leerstandsmanagement der Plauener Innenstadt vor, welches sich mit einer eingehenden Analyse der Leerstandssituation und der Ursachen mit Potenzialflächen sowie dem Bedarf in der Einzelhandelsversorgung auseinandersetzt. Zudem werden konkrete Maßnahmen der Akquise zur Vermarktung der Leerstände aufgezeigt, die sich an verschiedenen Betriebstypen und Warensortimenten orientieren und auch Zwischennutzungen und Verantwortlichkeiten mit berücksichtigen.

Leerstandsursachen

Als allgemeine Ursachen für Leerstände werden „struktureller Leerstand“ als Folge fehlender Nachfrage, „induzierter Leerstand“ durch das Wegbrechen eines Ankermieters und „Umbruchsleerstand“ durch die Verlagerung von Frequenzen unterschieden. Weitere Ursachenfaktoren können beispielsweise nicht marktgerechte Flächengrößen, schlechter Zugang zu Ladenlokalen, ungünstige Grundrissgestaltung oder zu kleine Schaufensterfronten sein.

Für die Situation in Plauen können spezifische Ursachen für die Leerstände herausgearbeitet werden. So erschwert beispielsweise das Überangebot an Verkaufsflächen die Vermietung von Ladenleerständen in der Einkaufsinnenstadt. Dies ist auf das unter dem Bundesdurchschnitt liegende Kaufkraftniveau (88,6 %) und die im Verhältnis dazu überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner (rd. 3 m² VFK/ EW) zurückzuführen. Die demographische Entwicklung verstärkt den kontinuierlichen Rückgang des Kaufkraftvolumens weiter. Zusätzlich hat die Stadt mit Umbruchsleerstand zu kämpfen, beispielsweise durch die Ansiedlung des Einkaufszentrums Stadt-Galerie, welches neue Funktionszuordnungen für innenstädtische Teilräume mit sich brachte oder auch eine mögliche Wiederbelebung der Bahnhofstraße als Haupteinkaufsstraße, welche durch Frequenzverlagerungen zur teilräumlichen Entstehung neuer Umbruchsleerstände führen könnte.

Das Leerstandsmanagement sieht die gezielte Akquise von Einzelhandelsunternehmen vor, die die Freqüentierung der Plauener Einkaufsinnenstadt und damit auch die

Stabilität anderer innenstädtische Angebote sichern. Hierfür ist die Ermittlung des Bedarfs notwendig. Die Analyse des Versorgungsangebotes der Plauer Einkaufsinnenstadt zeigt, dass die innenstadtrelevanten Warengruppen in einem quantitativen Maßstab zumeist ausreichend vertreten sind und in den meisten Branchen genügend Alternativen für die Kunden bereitstehen. Erweiterungsbedarf wird vor allem in der Warengruppe Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente sowie für Sportartikel gesehen. In beiden Warengruppen muss jedoch die ausgeprägte Wettbewerbsintensität mit dem Online-Handel berücksichtigt werden. Das Sortiment Bekleidung gilt als ein wesentlicher Träger der Anziehungskraft der Einkaufsinnenstadt, wobei jedoch eine stärkere Differenzierung des bestehenden umfangreichen Angebotes (qualitativ bzw. spezifische Zielgruppenangebote) empfohlen wird.

Basierend auf dieser Bedarfsanalyse soll die Akquise zur Ansiedlung neuer Einzelhandelsunternehmen und somit zur Wiedernutzung der Leerstände gelenkt und betreut werden.

Die in der Einkaufsinnenstadt ausgewiesenen Potenzialflächen bieten qualitativ und quantitativ Voraussetzungen, um auch den Mikrostandortanforderungen von Filialisten zu entsprechen. Auch kleinere inhabergeführte Einzelbetriebe nutzen – je nach Angebots- und Zielgruppenausrichtung - vielfach die frequenzinduzierende Wirkung Filialisten, schätzen aber auch die Individualität des Standortes. Daher sind Leerstände in den Randlagen der Einkaufsinnenstadt aufgrund der niedrigeren Passantenfrequenzen tendenziell schwieriger zu vermieten.

Zwischennutzung

Um die Lebendigkeit und Attraktivität des Standortes nicht durch eine Häufung von Leerständen beeinträchtigt werden zu lassen, ist eine Zwischennutzung, beispielsweise durch eine Zwischengestaltung leerstehender Schaufensterflächen im Interesse anliegender Gewerbebetreiber und Immobilieneigentümer, sowie auch der Stadt. Die betroffenen Immobilieneigentümer und Makler sind dagegen daran interessiert, dass der Leerstand und seine umgehende Vermietbarkeit am Objekt deutlich erkennbar ist. Diese beiden Interessenlagen müssen bei der Gestaltung der Leerstandsflächen berücksichtigt werden.

Eine Möglichkeit zeigt sich hier in der Gestaltung unter dem Slogan „Spaß in der City“ in Verbindung mit den „Vater und Sohn“-Figuren von e. o. Plauen: Vater und Sohn werden mit einem Schild mit den entsprechenden Kontaktdaten der Eigentümer und Makler des jeweiligen Objekts von innen auf die Schaufenster geklebt und „spazieren“ so punktuelle durch die Einkaufsinnenstadt. Mit dieser vorbildliche Nutzung von ortsspezifischen Symbolen mit Wiedererkennungswert werden sowohl der Leerstände nach außen hin attraktiviert, als auch die Vermietbarkeit inkl. der Kontaktdaten deutlich gemacht.

Verantwortlichkeiten im Leerstandsmanagement

Für das Leerstandsmanagement muss ein funktionierender Weg der Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Akteuren der Stadtverwaltung, den Immobilieneigentümern und Maklern gefunden werden. Privates Eigentum zu vermarkten ist in erster Linie Angelegenheit der Eigentümer, doch die Stadtverwaltung ist beauftragt, den Standort in der Gesamtheit zu entwickeln und vermarkten. Daher spielen Abstimmung, Koordination und Interessenvermittlung eine besonders große Rolle.

Effektives und nachhaltiges Leerstandsmanagement für die Einkaufsinnenstadt bedeutet also, die Anstrengungen der Stadt auf die Sicherung und Weiterentwicklung des Bestandes an Einzelhandelsunternehmen und zentrenergänzenden Funktionen in diesem Standortbereich zu richten.

Wichtige Bestandteile des Leerstandsmanagements sind daher die Stärkung des Wirtschaftsstandorts, die positive Vermarktung der Stadt, ein aktives Stadtmarketing unter Einbeziehung möglichst vieler Akteure, eine engagierte Bestandspflege sowie die Schaffung von Rahmenbedingungen für den Fortbestand und die Ansiedlung von Unternehmen. Mit einer nachhaltigen Standortentwicklung und einem positiven Stadtmarketing kann es gelingen, neue Unternehmen zu akquirieren und dem Entstehen von längerfristigen Leerstandsflächen entgegen zu wirken.

Außenpräsentation von Geschäftslokalen/ Schaufenstergestaltung

Die wichtigste Funktion einer Außenpräsentation von Geschäften durch das Schaufenster ist es die Aufmerksamkeit des Kunden zu erlangen, ihn so im Kundenlauf zu stoppen und Impulskäufe auszulösen. Daneben dient sie zur Steigerung des Bekanntheitsgrades, der Prägung eines Images und zur Hervorhebung der eigenen Sortimente. Generell sollte jeder Geschäftsinhaber über folgende Fragen Klarheit gewinnen:

- Wer ist mein Zielpublikum und wie erreiche ich es?
- Was zeichnet meine Waren aus, welche Reize kann ich setzen?
- Welche Kompetenzen möchte ich vermitteln hinsichtlich
 - Preis/ Qualität
 - Sortimentsbreite/ -tiefe
 - Service

Im Idealfall entwickelt sich somit eine Alleinstellungsmerkmal (USP) und eine individuelle Visitenkarte des Händlers.

Folgende Aussagen gelten grundsätzlich bei der Gestaltung von Schaufenstern:

- Das Schaufenster sollte ansprechend und auffallend gestaltet sein in Höhe und Tiefe,
- „weniger ist oft mehr“: Das Schaufenster sollte eine eindeutige Aussage beinhalten und übersichtlich gestaltet sein,
- je kleiner ein Schaufenster ist, umso individueller sollte die Dekoration auf das Ladenlokal abgestimmt sein,
- das Thema/ die Aktion der Schaufensterdekoration sollte im Innenbereich aufgegriffen werden, um die Linie vom Außenbereich in den Innenbereich fortzuführen und eine angenehme (Einkaufs-)Atmosphäre zu schaffen.

Für weitere Informationen und eine intensivere Schulung zum Thema Außenpräsentation/ Schaufenstergestaltung sei auf entsprechende Kursangebote und Lehrgänge für Einzelhändler von der Industrie- und Handelskammer verwiesen.

Abbildung 59: Ansprechende Schaufenstergestaltung in Plauen



Quelle: Aufnahmen Stadt + 2013

Öffnungszeiten

Einheitliche Ladenöffnungszeiten sind im Hinblick auf ein für den Kunden attraktives Innenstadtzentrum ein wichtiger Bestandteil. Um die Attraktivität der Einkaufsinnenstadt zu erhöhen, sind grundsätzlich Vereinheitlichungen der Öffnungszeiten – insbesondere in den Morgen- und Mittagsstunden zu empfehlen. Die Kernöffnungszeit in der Einkaufsinnenstadt von Plauen endet bei den vielen Geschäften der gewachsenen Einzelhandelslagen bereits schon um 18:00 Uhr, im Einkaufszentrum Die Kolonaden endet sie hingegen um 19:00 Uhr, während im Shopping Center Stadt-Galerie erst um 20:00 Uhr Ladenschluss ist.

Digitale Präsenz des Handels/ Einkaufsführer

Wie im Kapitel 5.1 dargestellt, sind die Umsätze im E-Commerce in den letzten Jahren deutlich angestiegen; der Onlinehandel stellt somit zunehmend eine Konkurrenz zum stationären Einzelhandel dar, wobei sortimentspezifisch deutliche Unterschiede festzustellen sind. Während in den Sortimentsgruppen Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör, Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente, Sportartikel/ Fahrräder/ Camping, Bettwaren, Haus-/ Bett-/

Tischwäsche der Wettbewerbsdruck für den lokalen Einzelhandel besonders ausgeprägt ist, sind aktuell bspw. im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel und der Drogeriewaren im Rahmen von Haushaltsbefragungen nur geringe Konkurrenzbeziehungen feststellbar.

Da sich laut Prognosen der Trend steigender E-Commerce Umsätze verstetigen wird, empfiehlt sich für die Händlerschaft ein proaktiver Umgang mit dem zunehmenden Konkurrenzdruck. So ergeben sich auch durch die steigende Online-Affinität des Kunden neue Chancen für den stationären Einzelhandel: Immer mehr Kunden informieren sich zunächst im Internet; durch einen professionellen Internetauftritt und/oder einer Online-Distribution kann bspw. ein spezialisierter Anbieter trotz geringer Laufkundschaft für sich ein großes Einzugsgebiet und einen überörtlicher Kundenstamm generieren, bzw. so auch seine Vertriebswege diversifizieren (Multi-Channel-Konzepte, „zweites Standbein“). Zudem sei auf die Möglichkeit hingewiesen sich als Händler in Händlerverbänden/ Einkaufsgemeinschaften zu organisieren und in diesem Rahmen einen gemeinsamen Online-Auftritt zu schaffen.

Des Weiteren empfiehlt sich generell für das Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt die Erstellung eines Einkaufsführers. Insbesondere Kunden, die seltener das Innenstadtzentrum aufsuchen, können sich so über das vorhandene breite und tiefe Warenangebot der diversifizierten Einzelhandelslandschaft in der Einkaufsinnenstadt informieren. Auch Geschäfte, die abseits der Hauptlage verortet sind, können so verstärkte Aufmerksamkeit durch den Kunden erlangen.

6.1.2 Räumliche Festlegung des Stadtteilzentrums Nord und der Nahversorgungszentren im Plauen

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes gilt es zu überprüfen, inwieweit das Stadtteilzentrum Nord sowie die weiteren im Einzelhandelskonzept 2007 abgegrenzten Nahversorgungszentren die aktuellen Kriterien der Rechtsprechung an einen zentralen Versorgungsbereich (vgl. Kap. 2.2) erfüllen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen bundesverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (BVerwG; Urteil vom 11. Oktober 2007; BVerwG; Urteil vom 17. Dezember 2009.) bilden neben dem Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt folgende Standortbereiche (vgl. auch Kapitel 4.3) die zentralen Versorgungsbereiche Plauens:

- Stadtteilzentrum Nord
- Nahversorgungszentrum Chrieschwitz
- Nahversorgungszentrum Rosa-Luxemburg-Platz
- Nahversorgungszentrum Hammertorvorstadt
- Neundorfer Vorstadt

Eine detailliertere Darstellung des Stadtteilzentrums Nord sowie der Nahversorgungszentren erfolgt in nachfolgend in Form von Zentrenpässen:

Stadtteilzentrum Nord

Einwohner Versorgungsraum	12.350	
Kaufkraft NuG [€]	rd. 24,3 Mio.	
Anzahl der Betriebe	18	
Gesamtverkaufsfläche	9.340 m ²	
Zentrenergänzende Funktionen	9	
Leerstände	-	
Datengrundlage: Bestandserhebung Stadt + Handel 07-08/2013 Kartengrundlage: Stadt Plauen		

Verkaufsfläche*)	in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	6.850
sonstiger überwiegend kurzfristiger Bedarf	740
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.590
überwiegend langfristiger Bedarf	160

Stadtteilzentrum Nord

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Nord von 2007 kann weitgehend fortgeschrieben werden. Lediglich im Osten wird der Bereich Ecke Hans-Sachs-Straße/ Morgenbergstraße nicht erneut mit in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen, da hier keiner Vorpprägung durch den Einzelhandel und keine zentrenergänzenden Funktionen mit Bezug zum restlichen zentralen Versorgungsbereich erkennbar sind.

Die im Einzelhandelskonzept von 2007 dargestellten Handlungsempfehlungen

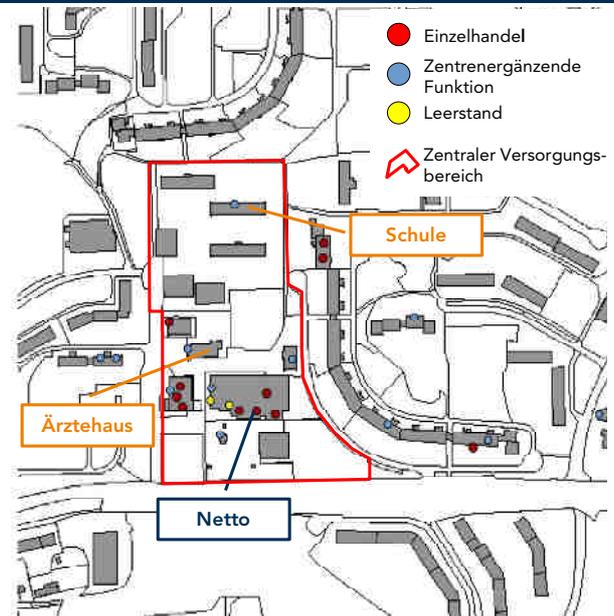
- Verbesserung der Integration in die Wohnbebauung (bislang ist der Standort stark gewerblich geprägt), Optimierung der verkehrlichen Anbindung
- Ausrichtung des Angebotes auf den Versorgungseinkauf, um Konkurrenzbeziehungen zur Einkaufsinnenstadt zu vermeiden
- Ausbau des Angebotes an zentrenergänzenden Funktionen (Ärztelhaus, Bankfiliale, Post)
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch gestalterische Maßnahmen (z. B. Ruhezonen, Begrünung, Sitzmöglichkeiten)
- Installation von Kinderspielgeräten an geeigneter Stelle

können fortgeschrieben werden. Zusätzlich sollte auf Grund der Schließung des Drogeriefachmarktes dm eine Arrondierung des nahversorgungsrelevanten Angebotes im Bereich der Drogeriewaren angestrebt werden.

*) Auf 10er Stelle gerundet; Abweichungen kommen durch Rundungen zustande.

Nahversorgungszentrum Chrieschwitz

Einwohner Versorgungsraum	3.744
Kaufkraft NuG [€]	rd. 7,4 Mio.
Anzahl der Betriebe	8
Gesamtverkaufsfläche	2.150 m ²
Zentrenergänzende Funktionen	6
Leerstände	3



Datengrundlage: Bestandserhebung Stadt + Handel 06-08/2013 Kartengrundlage: Stadt Plauen

Verkaufsfläche*)	in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	1.320
sonstiger überwiegend kurzfristiger Bedarf	150
überwiegend mittelfristiger Bedarf	400
überwiegend langfristiger Bedarf	270

Nahversorgungszentrum Chrieschwitz

Die im Einzelhandelskonzept 2007 getroffene Abgrenzung des Nahversorgungszentrums wird weitgehend fortgeschrieben, lediglich im Norden wird auf Grund der über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkenden Bedeutung das Schulzentrum mit in die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums einbezogen.

Für das Nahversorgungszentrum können folgende Empfehlungen getroffen werden:

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Nahversorgungszentrum durch städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen, Modernisierung der baulichen Strukturen, Neugestaltung von Grünflächen
- Verbesserung des Betriebstypenmixes im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels
- Arrondierung des Angebotes im Bereich der Drogeriewaren durch einen strukturprägenden Anbieter
- Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Sicherung und Weiterentwicklung der guten Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen insbesondere im Schwerpunkt medizinische Versorgung und Bildung

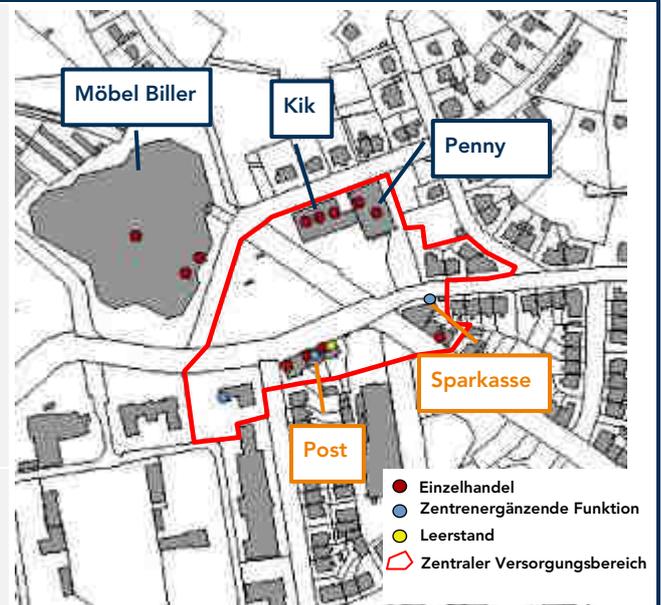
Im Einzelhandelskonzept 2007 wurde das Nahversorgungszentrum auf Grund damals stark rückgängiger Bevölkerungszahlen und geplanter flächenmäßiger Rückbaumaßnahmen im Nahbereich nicht als Investitionsvorranggebiet ausgewiesen. Da in den letzten Jahren eine

Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen ist und auch der Umfang der Rückbaumaßnahmen rückläufig ist, sollte das Nahversorgungszentrum als Investitionsvorranggebiet ausgewiesen werden, um so perspektivisch eine Stärkung der Versorgungsfunktion auch gegenüber dem Elster Park zu erreichen.

*) Auf 10er Stelle gerundet; Abweichungen kommen durch Rundungen zustande.

Nahversorgungszentrum Rosa-Luxemburg-Platz

Einwohner Versorgungsraum	6.120
Kaufkraft NuG [€]	rd. 11.1 Mio.
Anzahl der Betriebe	9
Gesamtverkaufsfläche	1.850 m ²
Zentrenergänzende Funktionen	3
Leerstände	1



Datengrundlage: Bestandserhebung Stadt + Handel 06-08/2013 Kartengrundlage: Stadt Plauen

Verkaufsfläche*)	in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	940
sonstiger überwiegend kurzfristiger Bedarf	170
überwiegend mittelfristiger Bedarf	680
überwiegend langfristiger Bedarf	60

Nahversorgungszentrum Rosa-Luxemburg-Platz

Auf Grund der dargelegten positiven Entwicklung des Nahversorgungszentrums und seiner Bedeutung für die Nahversorgung im westlichen Teilgebiet der Plauener Kernstadt wird die im Einzelhandelskonzept 2007 getroffene Abgrenzung des Nahversorgungszentrums fortgeschrieben.

Für das Nahversorgungszentrum können folgende Empfehlungen getroffen werden

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Nahversorgungszentrum
- Arrondierung des nahversorgungsrelevanten Angebotes insbesondere im Bereich Drogeriewaren, Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel nur im Umfang eines erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Sicherung und Weiterentwicklung der Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen

*) Auf 10er Stelle gerundet; Abweichungen kommen durch Rundungen zustande.

Potenzielles Nahversorgungszentrum Hammertorvorstadt

Einwohner Versorgungsraum	5.570	
Kaufkraft NuG [€]	rd. 11.4 Mio.	
Anzahl der Betriebe	11 (10*)	
Gesamtverkaufsfläche	3.080 m ²	
Zentrenergänzende Funktionen	3	
Leerstände	(1*)	
<small>Datengrundlage: Bestandserhebung Stadt + Handel 06-08/2013 Kartengrundlage: Stadt Plauen * In der Bearbeitungsphase zum Einzelhandelskonzept hat der Lebensmitteldiscounter Diska seinen Betrieb aufgegeben. Am gleichen Standort ist nun eine Ansiedlung eines EDEKA Vollsortimenters geplant.</small>		

Verkaufsfläche*)	in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	2.030
sonstiger überwiegend kurzfristiger Bedarf	530
überwiegend mittelfristiger Bedarf	230
überwiegend langfristiger Bedarf	290

Nahversorgungszentrum Hammertorvorstadt

Durch die zwischenzeitlich erfolgte Schließung des Diska Lebensmitteldiscounters erfüllen die Bestandsstrukturen am Standort gegenwärtig nicht hinreichend die faktischen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich. Auf Grund des Ansiedlungsbegehrens eines Lebensmittelsupermarktes ist jedoch perspektivisch zu erwarten, dass der Standort in seiner Nahversorgungsfunktion nachhaltig gestärkt wird und langfristig so über ein vollumfängliches Lebensmittelangebot verfügt.

Auf Grund dieser Entwicklungsperspektive wird empfohlen das Nahversorgungszentrum Hammertorvorstadt erneut als zentraler Versorgungsbereich auszuweisen, die im Einzelhandelskonzept 2007 getroffene Abgrenzung des Nahversorgungszentrums wird dabei fortgeschrieben.

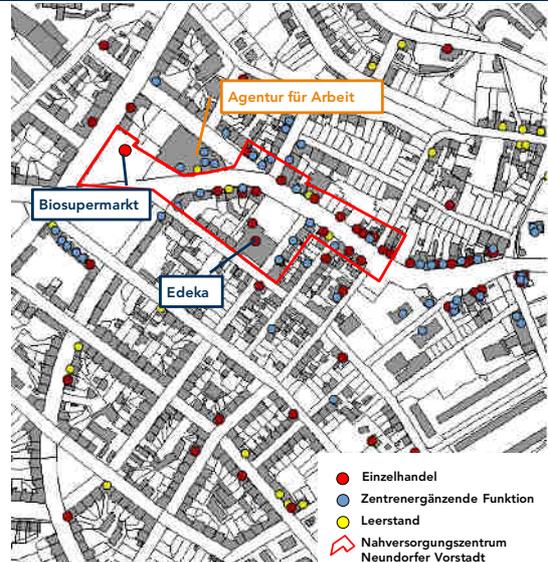
Für das Nahversorgungszentrum können folgende Empfehlungen getroffen werden

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Nahversorgungszentrum
- Arrondierung des nahversorgungsrelevanten Angebotes insbesondere im Bereich Drogeriewaren, Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel nur im Umfang eines erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Sicherung und Weiterentwicklung der Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen

*) Auf 10er Stelle gerundet; Abweichungen kommen durch Rundungen zustande.

Nahversorgungszentrum Neundorfer Vorstadt

Einwohner Versorgungsraum	9.330
Kaufkraft NuG [€]	rd. 18,7 Mio.
Anzahl der Betriebe	17
Gesamtverkaufsfläche	2.130 m ²
Zentrenergänzende Funktionen	12
Leerstände	3



Datengrundlage: Bestandserhebung Stadt + Handel 06-08/2013 Kartengrundlage: Stadt Plauen

Verkaufsfläche*)	in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	1.120
sonstiger überwiegend kurzfristiger Bedarf	280
überwiegend mittelfristiger Bedarf	270
überwiegend langfristiger Bedarf	460

Nahversorgungszentrum Neundorfer Vorstadt

Das Nahversorgungszentrum Neundorfer Vorstadt wurde im Einzelhandelsgutachten vom 2007 nicht als solches ausgewiesen. Der Standortbereich befindet westlich der Einkaufsinnenstadt in einem stark verdichteten Bereich mit Gründerzeitbebauung.

In den letzten Jahren ist am Standortbereich der Neundorfer Vorstadt eine positive Entwicklung des Einzelhandels zu verzeichnen, insbesondere der standörtliche Supermarkt Edeka weist einen modernen Marktauftritt auf und fungiert als Frequenzbringer für benachbarten Fachgeschäfte. Zudem erfolgte 2014 im westlichen Bereich des Nahversorgungszentrums eine Ansiedlung eines Biosupermarktes. Der umliegende Nahbereich verzeichnete entgegen der allgemeinen Plauer Entwicklung in den letzten Jahren Bevölkerungsgewinne, so dass auch in Zukunft von einer Trag- und Zukunftsfähigkeit des standörtlichen Einzelhandels ausgegangen werden kann.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Neundorfer Vorstadt wurde anhand der Bestandsstruktur vorgenommen. Auf Grund der Funktionszuweisung des zentralen Versorgungsbereiches als Nahversorgungszentrum und der räumlichen Nähe zum Innenstadtzentrum wird eine Ansiedlung von nicht nahversorgungsrelevantem, zentrenrelevantem Einzelhandel nur im begrenzten Umfang (im Sinne eines erweiterten Grundbedarfs) empfohlen, um mögliche negative Auswirkungen auf das Innenstadtzentrum zu vermeiden.

Für das Nahversorgungszentrum können folgende Empfehlungen getroffen werden

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Nahversorgungszentrum
- Arrondierung des nahversorgungsrelevanten Angebotes

- Auf Grund der räumlichen Nähe zum Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt sollte keine weitere Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel vorgenommen werden.
- Sicherung und Weiterentwicklung der Ausstattung an zentrenergänzenden Funktionen durch bedeutende zentrenergänzende Funktionen wie eine Postfiliale oder ein Bank-SB-Terminal.

*) Auf 10er Stelle gerundet; Abweichungen kommen durch Rundungen zustande.

Neben den genannten zentralen Versorgungsbereichen werden im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Obschon mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration darstellen, weisen sie nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche im Sinne eines Schutzguts des Bauplanungsrechts auf. Dies umfasst insbesondere die im Rahmen des Einzelhandelskonzept 2007 abgegrenzten weiteren Nahversorgungszentren:

- Preißelpöhl
- Kleinfriesener Straße
- Südvorstadt

Bei diesen ausgewiesenen Agglomerationen sind das Nahversorgungsangebot, der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtung etc.) nicht ausreichend ausgeprägt um die rechtlichen Voraussetzungen an einen zentralen Versorgungsbereich zu erfüllen. Eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus ist nicht im ausreichenden Maße erkennbar. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass diese und andere Standorte gewisse Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich wahrnehmen.

Auf Grund einer bedingten Nutzungsvorprägung und um der benannten eingeschränkten Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich gerecht zu werden, werden die ehemaligen Nahversorgungszentren im Rahmen der Fortschreibung als Nahversorgungsstandorte definiert. Sie stellen damit auch weiterhin einen Positivraum für Ansiedlungen von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment dar.

Nahversorgungsstandorte sind dabei zentralen Versorgungsbereichen – wie bspw. Nahversorgungszentren nicht gleichzusetzen. So ist zwar einerseits eine Ausschlussfestsetzung zu Gunsten integrierter Nahversorgungsstandorte auf Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB nicht möglich, da dieses Instrument nur für die Erhaltung und Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen eingesetzt werden darf, dennoch stellt die Erhaltung und Entwicklung von Nahversorgungsstandorten zur Sicherung der wohnungs- und wohnortsnahen Versorgung der Bevölkerung andererseits einen städtebaulichen Belang von erheblichen Gewicht dar.

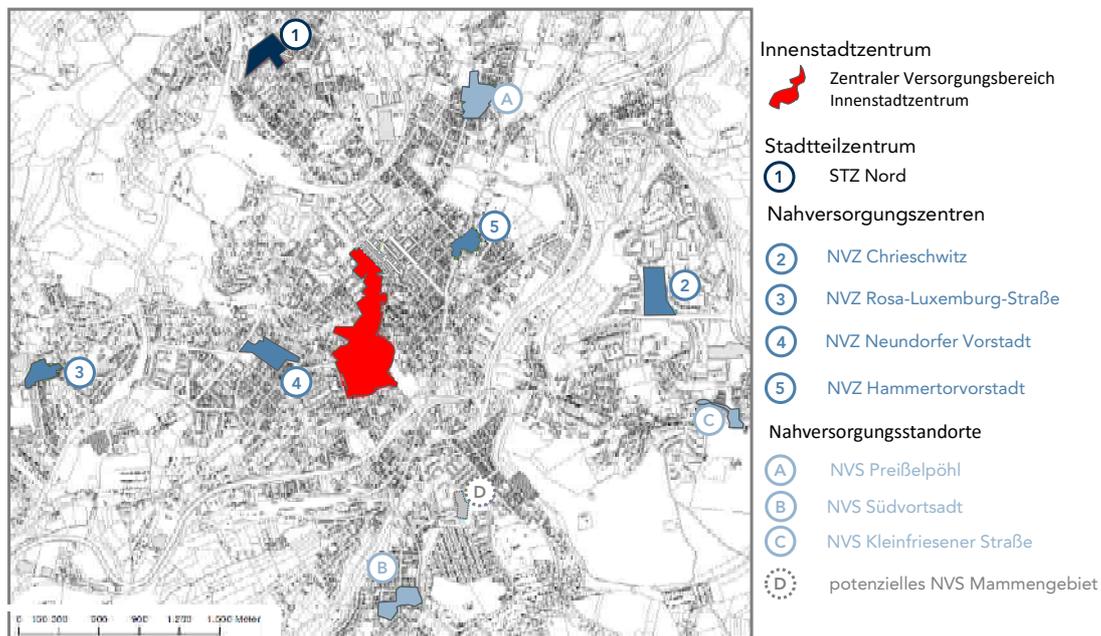
So ist bspw. eine Ausschlussfestsetzung zu Gunsten von Nahversorgungsstandorten auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO möglich. Hier bedarf es jedoch gegenüber einem Nutzungsausschluss zugunsten eines zentralen Versorgungsbereiches einer sorgfältigen Einzelfallbetrachtung, die einer erweiterten Plausibilitätspflicht unterliegt. In diesem Zusammenhang sei auf das jüngste wegweisende Normenkontrollurteil des OVG NRW vom 30. Juli 2015 (2D 38/14.NE) verwiesen.

Ebenso sind im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11 Abs. 3 BauNVO die Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung zu prüfen. Mit der Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes betont die Stadt Plauen die Bedeutung der Standortbereiche für die verbrauchernahe Nahversorgung.

Im 2007 abgegrenzten Nahversorgungszentrum Mammengebiet ist infolge der Verlagerung des Edeka Marktes momentan keine Einzelhandelsvorprägung erkennbar, zum Zeitpunkt der Bestandserhebungen war am Standort lediglich eine Apotheke verortet. Der Standortbereich wird deshalb als potenzieller Nahversorgungsstandort klassifiziert (vgl. nachfolgende Abbildung).

Bei der Betrachtung der räumlichen Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche wird deutlich, dass in den südlichen Bereichen der Kernstadt (Süd- und Ostvorstadt) keine zentralen Versorgungsbereiche in fußläufiger Entfernung erreichbar sind. Der Nahversorgungsstandort Südvorstadt weist somit eine hohe Bedeutung für die Sicherstellung der fußläufigen Nahversorgung in diesen Bereichen auf. Sollten sich perspektivisch Möglichkeiten zur Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches (z.B. durch Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters) im Süden der Plauener Kernstadt ergeben, so sollten diese von Seiten der Stadtverwaltung proaktiv begleitet werden. Auch eine Stärkung der nur bedingt marktadäquaten Einzelhandelsstrukturen am Nahversorgungsstandort Südvorstadt ist aus fachgutachterlicher Sicht wünschenswert.

Abbildung 60: Zentren- und Standortstruktur in Plauen



Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Einzelhandelskonzept 2007

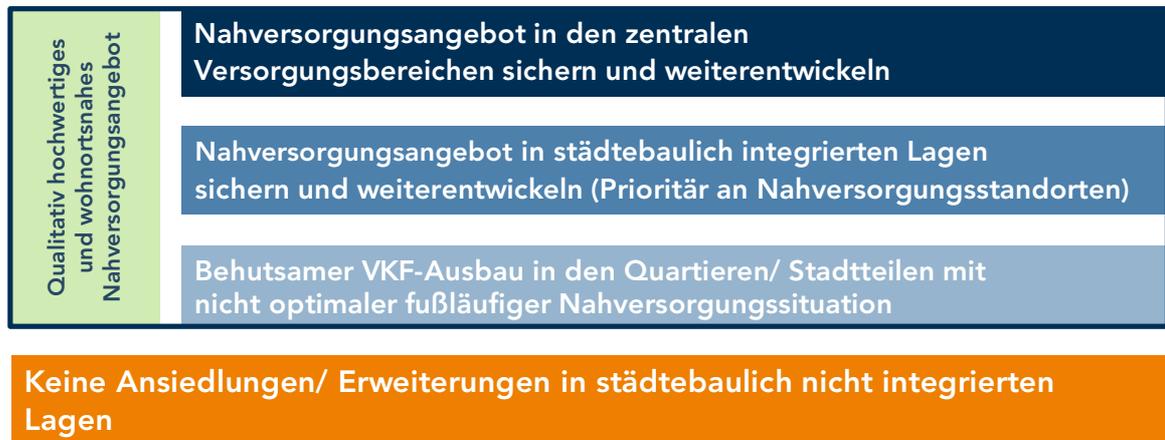
Ansiedlungsvorhaben sind entsprechend dem im nächsten Kapitel dargestellten Prüfschema zu bewerten.

6.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Plauen

Vor dem Hintergrund der im Kapitel 4.4 dargestellten Analyse der Nahversorgungsstruktur in Plauen werden nachfolgend Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der fußläufigen Nahversorgung ausgesprochen.

Da das Ansiedlungspotenzial für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsbereiche nicht unbegrenzt ist und damit insbesondere durch ungelenkte Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen in städtebaulich relevanten Größenordnungen resultieren können, welche wiederum mit Betriebschließungen, Störungen der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur sowie daraus resultierenden Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Plauen nachfolgenden Zielstellungen entsprechen.

Abbildung 61: Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung



Quelle: Eigene Darstellung.

Wie in den Entwicklungszielstellungen (vgl. Abbildung 61) formuliert, ist in Plauen vorrangig das Nahversorgungsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und weiterzuentwickeln. Hinsichtlich der Weiterentwicklung der Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen in Plauen ist auf die Empfehlungen für die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche in Kapitel 6 hinzuweisen.

Nachgeordnet ist das Nahversorgungsangebot in den städtebaulich integrierten Lagen (insbesondere Nahversorgungsstandorten) zu sichern und weiterzuentwickeln. Um eine abgestimmte Entwicklung mit den zentralen Versorgungsbereichen zu gewährleisten, ist hierfür ein Bewertungs- und Prüfschema entwickelt worden, welches im Folgenden näher erläutert wird. Für alle Ansiedlungsbereiche gilt generell, dass ein vielfältiges sowie qualitativ hochwertiges wohnortnahes Angebot entwickelt werden soll.

Vor dem Hintergrund der Zielstellungen der Nahversorgung in der Stadt Plauen sind Ansiedlungen und/ oder Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in nicht integrierten Lagen nicht zu empfehlen. Zur Erreichung dieser Entwicklungsziele der Nahversorgung sind die bauplanungsrechtlichen Instrumentarien zur Einzelhandelssteuerung konsequent anzuwenden.

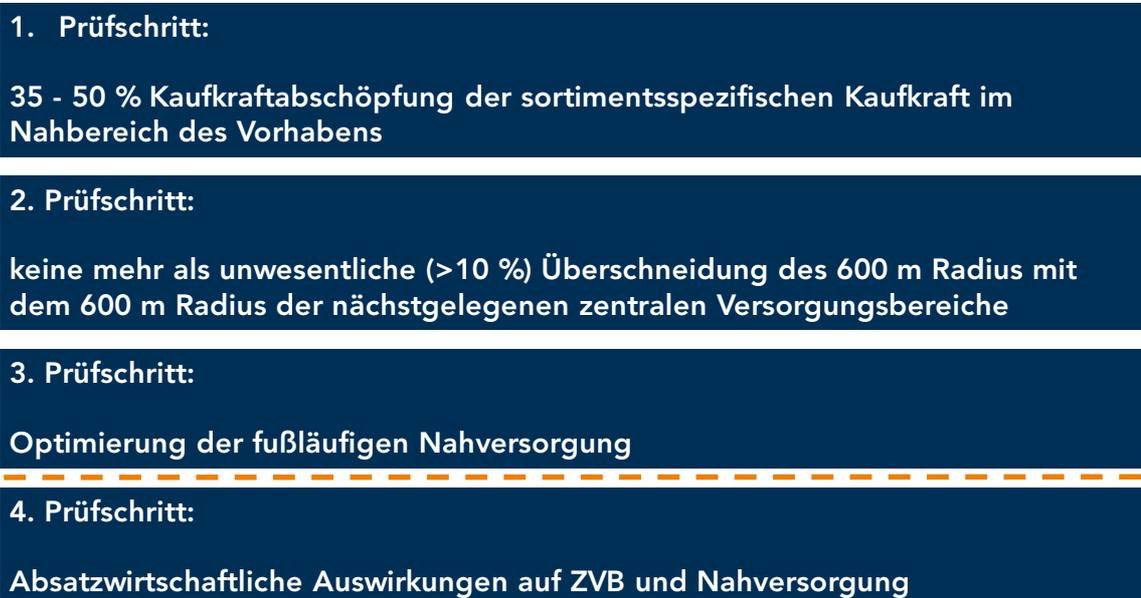
Bewertungs- und Prüfschema für Lebensmittelvorhaben

Auf Grund der hohen Bedeutung, welche die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale in diesem Segment, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Vorhaben sind daher darauf zu prüfen, ob sie sich positiv auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auswirken bzw. die fußläufige Versorgungssituation zumindest nicht beeinträchtigen.

Nachgeordnet soll das Nahversorgungsangebot in städtebaulich integrierten Lagen gesichert und weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist das folgende Prüfschema (Prüfschritte 1 – 4) anzuwenden. Die ersten drei Prüfschritte dienen dabei einer Vorprüfung eines Vorhabens durch die Kommune, der somit die Ersteinschätzung von Neuansiedlungen oder Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen und absatzwirtschaftlichen Auswirkungen erleichtert werden soll.

Abbildung 62: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment



Quelle: Eigene Darstellung.

1. Prüfschritt: Nachweis der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

- Das Vorhaben muss ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment aufweisen.
- Der Standort des Vorhabens muss in städtebaulich integrierter Lage (baulich verdichteter Wohnsiedlungszusammenhang, gute Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen) oder innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs bzw. Nahversorgungsstandorts liegen.
- Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Umsatzes muss aus dem fußläufigen Nahbereich rekrutierbar sein. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn **die Umsatzerwartung rd. 35 – 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich nicht überschreitet**, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird. Im Einzelfall sind jeweils die wettbewerblichen und siedlungsräumlichen sowie die topographischen Gegebenheiten zu beachten, so dass eine Kaufkraftabschöpfung im Sinne einer Nahversorgungsfunktion des Vorhabens im begründeten Einzelfall auch über oder unter der aufgeführten Spannweite liegen kann.
 - Spannweite der Abschöpfungsquote der sortimentspezifischen Kaufkraft:

Für Plauen wird bewusst kein fixer Wert der Kaufkraftabschöpfung sondern die aufgeführte Spannweite empfohlen, da sich die Plauener Siedlungsstrukturen bzgl. der Erschließung, der Topographie und der Ausdehnung der Siedlungsstrukturen als sehr heterogen darstellen und eine entsprechende Flexibilität erforderlich erscheint. Die jeweilige Kaufkraftabschöpfung – für den Nachweis der Nahversorgungsfunktion des jeweiligen Vorhabens – muss abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei: Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebs, räumlich unterversorgte Bereiche, siedlungsstrukturelle und topographische Gegebenheiten.
 - Abgrenzung des Nahbereichs des Vorhabens:

Auch für den zu definierenden Naheinzugsbereich wird kein fester Radius (z. B. 500 m) vorgegeben, sondern der Nahbereich ist im Einzelfall zwingend unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen und topographischen Gegebenheiten/ Besonderheiten abzugrenzen. Als erster Anhaltswert für die Abgrenzung des Nahbereichs kann eine Luftlinienentfernung von rd. 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz herangezogen werden.

- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens muss bei weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegen.

2. Prüfschritt: Überschneidung der Einzugsbereiche mit denen von zentralen Versorgungsbereichen

- Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll sich der Nahbereich des Vorhabens (hier zunächst 600 m-Radius) möglichst wenig mit den Nahbereichen (hier zunächst 600 m-Radius) der umgebenden zentralen Versorgungsbereiche überschneiden. Von einer unbedenklichen Situation ist i. d. R. dann auszugehen, wenn sich weniger als 10 % der Einwohner in den Einzugsbereichen überschneiden.
- Im Einzelfall gilt es jeweils die wettbewerblichen, siedlungsräumlichen und topographischen Gegebenheiten zu beachten. Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Unterstützung der Bewertung der wettbewerblichen Gegebenheiten erforderlich.

3. Prüfschritt: Optimierung der fußläufigen Nahversorgung

- In Rede stehende Nahversorgungsvorhaben (Erweiterungen und Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zur Verbesserung der flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung leisten. Wenn ein neuer Markt mit seinem Nahbereich (hier i. d. R. 500 – 700 m-Radius) mehr als 50 % der Einwohner des Nahbereichs eines vorhandenen Markts abdeckt, wird meist nur eine geringe Verbesserung der fußläufigen Versorgung erzielt, da die Absatzgebiete sich zu stark überschneiden. Derartige Doppelstandorte sind zwar grundsätzlich möglich, aber nicht immer wünschenswert, da sie im Ergebnis einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Zudem sollen solche ‚Kopplungsstandorte‘ als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein.
- Im Einzelfall sind mögliche Qualitätsoptimierungen u. a. durch die Verbesserung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes oder die Ergänzung des Betriebstypenmixes in diesem Prüfschritt zu beachten. Führt ein Vorhaben nicht zu einer räumlichen Optimierung der fußläufigen Nahversorgung sondern beispielsweise zu einer Ergänzung des Betriebstypenmixes, ist ebenfalls von einer Optimierung der fußläufigen Nahversorgung auszugehen.

4. Prüfschritt: Absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Führen die ersten drei Bewertungsschritte des oben stehenden Prüfschemas zu einer positiven Ersteinschätzung des Nahversorgungsvorhabens in städtebaulich integrierter Lage, ist eine weitere absatzwirtschaftliche Prüfung gemäß Prüfschritt 4 nicht zwingend

erforderlich (bei Vorhaben > 800 m² Verkaufsfläche aber dennoch ratsam und im formellen Planverfahren ohnehin erforderlich).

Wird im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte ermittelt, dass die Kriterien zu einem überwiegenden Anteil, aber nicht vollständig, erfüllt werden, ist eine Untersuchung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die bestehende Nahversorgungsstruktur ratsam, etwa in Form eines städtebaulichen Verträglichkeitsgutachtens (gemäß Prüfschritt 4).⁴⁷

- Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende maximale Flächenproduktivitäten zu verwenden.
- Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall vor allem eine städtebaulich begründete Analyse und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte 10 %-Schwelle sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

Sollte durch die Ersteinschätzung eines Vorhabens im Rahmen der ersten drei Bewertungsschritte festgestellt werden, dass die ersten drei Prüfschritte ganz überwiegend zu einer negativen Einschätzung eines Vorhabens führen, wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzepts notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu fördern.

Sofern sich über das vorgenannte städtebaulich begründete Prüfschema Vorhaben als positiv im Sinne der Optimierung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen darstellen, liegen aus fachlicher Sicht wesentliche Argumente für eine landesplanerische Verträglichkeit vor.

⁴⁷ Die Kosten einer solchen ergebnisoffenen gutachterlichen Untersuchung bei Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben unterhalb der Vermutungsregel des § 11 Abs.3 (800 m² VKF) trägt i.d.R. die Kommune, oberhalb dieser Schwelle liegt Pflicht zur Widerlegung der Vermutungsregel beim Vorhabenträger, die Kosten der Untersuchung sind somit von ihm zu tragen.

6.2.1 Weiterentwicklung der Nahversorgungsangebote in abgesetzten Siedlungsbereichen ohne eine fußläufige Nahversorgung

Wie in der Analyse dargestellt, sind in abgesetzt liegenden Siedlungsbereichen abgesehen vom Standortbereich Plauen Park in Kauschwitz keine größeren Versorgungsbetriebe vorhanden. Da die Mantelbevölkerung in den überwiegenden Fällen für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarkts absehbar zu gering ist, sollte der Fokus in diesen Ortsteilen in Zukunft auf Kleinflächenkonzepte sowie auf alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote gelegt werden. Dazu gehören:

- Liefer-/Bestellservice,
- Hofläden,
- mobiler Handel (Verkaufswagen),
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“),
- Kleinflächenkonzepte/ Nahversorgungsläden ab rd. 1.500 – 2.000 EW Mantelbevölkerung (je nach Wettbewerbsumfeld).

Exkurs: Kleinflächenkonzepte/ Nahversorgungsläden als Alternative zu Supermarkt und Discounter

Die Nahversorgungsanalyse zeigt, dass nicht alle Siedlungsbereiche über eine wohnortnahe Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Waren des kurzfristigen Bedarfs verfügen. Schon ab einer Mantelbevölkerung von etwa 1.500 Einwohnern⁴⁸ kann die Betriebsform „Nahversorgungsladen“ eine Alternative zu den klassischen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (Supermärkte oder Discounter) darstellen und zur Schließung von Versorgungslücken beitragen.

Nahversorgungsläden sind i. d. R. kleinflächige Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsflächenausstattung zwischen 150 m² und 400 m², bei Franchise Konzepten auch bis zu 800 m², die häufig folgende weitere Charakteristika und Funktionen aufweisen:

- Nutzungskopplungen mit verschiedenen einzelhandelsnahen Dienstleistungen, sozialen, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen (z. B. Bank- oder Postdienstleistungen, Reinigungsannahme, soziale Beratungsstelle, Café etc.),
- hohe Servicequalität, hoher Anteil regionaler Produkte und hohe Flexibilität in Bezug auf die Kundenwünsche,

⁴⁸ Verschiedene Anbieter sehen erst ab einer Einwohnerzahl von bis zu 2.500 Einwohnern im unmittelbaren Einzugsbereich die Grenze für einen wirtschaftlichen Betrieb. In jedem Fall ist neben der vorhandenen Einwohnerzahl auch die Stärke des Konkurrenzangebots im Umfeld des geplanten Standorts zu berücksichtigen.

- meist höheres Preisniveau als in Supermärkten und Discountern,
- überdurchschnittliche Einsatzbereitschaft und Engagement des Betreibers.

Es existieren verschiedene Betreibermodelle für Nahversorgungsläden:

- standardisierte Nahversorgungsläden, wie z. B. Kleinflächenkonzepte nach dem Franchiseprinzip (Franchisegeber: Handels- und Großhandelsunternehmen),
- selbstständige, unabhängig von Großhandelsunternehmen und Franchisegebern geführte Kleinläden,
- Integrationsmärkte, deren Hauptzweck neben der Nahversorgung die Integration verschiedener benachteiligter Bevölkerungsgruppen in den Arbeitsmarkt und in die Gesellschaft ist; Träger sind hier caritative und soziale Einrichtungen.

Bei Nahversorgungsläden besteht eine enge Verwandtschaft mit Convenience-Geschäften wie Kiosken und Tankstellenshops, welche sich ebenfalls durch einen hohen Anteil von vorgefertigten und verbrauchsfertigen Gütern sowie durch flexible Öffnungszeiten auszeichnen.⁴⁹

6.3 Sortimentsliste für die Stadt Plauen

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist Fortschreibung der sogenannten „Plauer Liste“ notwendig, in der Sortimente als zentrenrelevant, zentren- und nahversorgungsrelevant oder als nicht zentrenrelevant zu bewerten sind. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzepts entspricht.

6.3.1 Rechtliche Anforderungen

Die Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts, die als Grundlage der Bauleitplanung dienen, müssen hinreichend bestimmt bzw. bestimmbar und daher abschließend sein. Sortimentslisten, welche die Begriffe „insbesondere“, „zum Beispiel“ bzw. „beispielsweise“ enthalten, sind auch im Sinne der gängigen Rechtsprechung nicht hinreichend präzise und können zur bauleitplanerischen Steuerung nicht verwendet werden.

Auch ein bloßer Rückgriff auf landesweite Sortimentslisten wäre nicht ausreichend. Vielmehr hat die planende Stadt *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen,

⁴⁹ Weitergehende Informationen zu Nahversorgungsläden und anderen auch nicht stationären Versorgungsmöglichkeiten: Beckmann et al. 2007.

welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.⁵⁰

6.3.2 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsbestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Berücksichtigt werden sollten außerdem die Charakteristika (Besucherfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit) der einzelnen Sortimente. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzepts zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber auf Grund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.⁵¹ Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet. Die nachstehende Tabelle fasst die Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten zusammen.

⁵⁰ Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster Urteil vom 03.06.2002 - 7A D 92/99.NE, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg Urteil vom 02.05.2005 – AZ 8 S 1848/04.

⁵¹ Vgl. hierzu den BVerwG Beschluss vom 10.11.2004 – AZ 4 BN 33.04 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg Urteil vom 30.01.2006 – AZ 3 S 1259/05.

Tabelle 8: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber auf Grund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.

Zentren- und Nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentren- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen,
- die auf Grund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.

Quelle: Eigene Darstellung.

Die aktuelle städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen stellt sich wie folgt dar (vgl. nachstehende Abbildung):

Tabelle 9: Städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente in der Stadt Plauen

Sortimente	ZVB		siL		niL		Summe* (in m ²)
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	
Augenoptik	590	78	110	14	60	7	760
Baumarktsortiment im engeren Sinne	510	3	10.140	56	7.390	41	18.040
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	16.720	63	3.520	13	6.250	23	26.500
Bettwaren	380	18	1.320	61	460	21	2.160
Blumen	250	58	170	40	10	3	430
Bücher	660	81	140	17	10	1	810
Briefmarken/ Münzen	-	-	<10	100	-	-	<10
Computer (PC-Hardware und Software)	60	9	580	87	30	4	670
Drogeriewaren	2.490	44	1.690	32	1.180	22	5.360
Elektrogroßgeräte	330	46	1.840	77	210	9	2.380
Elektrokleingeräte	510	14	700	56	50	4	1.260
Erotikartikel	130	40	30	19	-	-	160
Fahrräder und Zubehör	50	81	170	65	40	16	260
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	60	19	110	58	20	8	190
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	80	32	1.110	58	740	39	1.930
Glas/ Porzellan/ Keramik	860	4	1.090	54	80	4	2.030
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	410	42	1.690	71	280	12	2.380
Hausrat	1.090	17	1.650	55	250	8	2.980
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	250	37	920	62	320	21	1.490
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	140	17	760	52	550	38	1.450
Kinderwagen	-	10	380	97	10	2	390
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	80	38	120	60	<10	1	200
Leuchten/ Lampen	-	-	1.490	86	250	14	1.740
Medizinische und orthopädische Geräte	270	40	650	71	-	-	920

Fortsetzung Tabelle 9

Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	280	1	37.640	88	4.810	11	42.730
Musikinstrumente und Musikalien	-	-	50	100	-	-	50
Nahrungs- und Genussmittel	12.820	37	15.600	45	5.940	17	34.360
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren	830	44	980	52	90	5	1.900
Parfümerieartikel/ Kosmetik	130	100	-	-	-	-	130
Pflanzen/ Samen	220	3	3.790	53	3.160	44	7.170
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	450	40	600	54	70	6	1.120
Schuhe, Lederwaren	3.810	58	1.740	26	1.030	16	6.580
Spielwaren/ Basteln	1.000	51	880	45	80	4	1.960
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, Camping)	2.000	56	1.450	41	90	3	3.540
Telekommunikationsartikel	650	64	290	28	80	7	1.020
Teppiche	30	2	1.300	84	210	14	1.540
Uhren/ Schmuck	610	64	310	32	40	4	960
Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	1.620	42	2.170	56	70	2	3.860
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	-	-	110	100	-	-	110
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	1.010	30	1.780	54	530	16	3.320
Zeitungen/ Zeitschriften	160	33	260	53	70	14	490
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	1.280	42	1.420	47	330	11	3.030

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel; VKF auf 10 m² gerundet; * Differenzen zur absoluten und prozentualen Gesamtsumme rundungsbedingt; **Aktionswaren mit einer Verkaufsfläche von 2.620 m² wurden nicht gesondert aufgeführt.

Obwohl in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente auf Grund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besuchfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit; s. hierzu Tabelle 10) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf. Da diese Sortimente – gemäß den in dem vorliegenden Einzelhandelskonzept formulierten Zielstellungen – zur Stärkung und Differenzierung der Bestandsstrukturen im zentralen

Versorgungsbereich von wesentlicher Bedeutung sind, werden folgende Sortimente trotz ihrer derzeitigen prozentual höchsten Verortung in den städtebaulichen Lagekategorien städtebaulich integrierte Lage (siL) und städtebaulich nicht integrierte Lage (niL) als zentrenrelevant definiert:

- Briefmarken/ Münzen
- Computer (PC Hardware und Software)
- Elektrokleingeräte
- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
- Glas/ Porzellan/ Keramik
- Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
- Hausrat
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)
- Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Medizinische und orthopädische Geräte
- Musikinstrumente und Musikalien
- Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren
- Spielwaren/ Basteln
- Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände

Bezüglich der oben stehenden Sortimente ist festzuhalten, dass diese regelmäßig in (z. T. auch kleinflächigen) Fachgeschäften angeboten werden. Eine Integration in die Bestandsstrukturen der zentralen Versorgungsbereiche ist möglich. In einzelnen Sortimenten bestehen Verkaufsflächenpotenziale gemäß des dargestellten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens (s. Kap. 5.1), sodass insgesamt eine realistische Zielperspektive für die Ansiedlung der Sortimente in das Innenstadtzentrum festgestellt werden kann.

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Plauen als sog. „Plauener Liste“.

6.3.3 Sortimentsliste für die Stadt Plauen („Plauener Liste“)

Tabelle 10: Sortimentsliste für die Stadt Plauen („Plauener Liste“)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵²	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken/ Münzen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/ Sonnenschutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.

⁵² WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingartikel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	<i>aus 47.76.1</i>	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen)</i>
Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)	<i>47.75</i>	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	<i>47.62.2</i>	<i>Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln</i>
Nahrungs- und Genussmittel	<i>47.2</i>	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	<i>47.73</i>	<i>Apotheken</i>
Zeitungen/ Zeitschriften	<i>47.62.1</i>	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Plauen als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

Baumarktsortiment i. e. S.	47.52 aus 47.53 aus 47.59.9 aus 47.78.9	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)</i> <i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)</i> <i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)</i> <i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)</i>
Bettwaren	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)</i>
Campingartikel	aus 47.64.2	<i>Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)</i>
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)</i>
Erotikartikel	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)</i>
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9 aus 47.52.1	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)</i> <i>Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i>
Kinderwagen	47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR Einzelhandel mit Kinderwagen)⁵³</i>
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 45.40	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör</i> <i>Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)</i>

⁵³ Die Zuordnung zu Haushaltsgegenständen begründet sich aus der Überleitung des WZ 2003 zu WZ 2008

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Plauen als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.		
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 07/08 2013.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.⁵⁴ Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

6.4 Ansiedlungsleitsätze für die Stadt Plauen

Die Ansiedlungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in der Stadt Plauen und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

⁵⁴ Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.

6.4.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

Zwar wurden bisher Entwicklungsleitlinien, absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume, das künftige Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzept sowie nicht zuletzt die Spezifizierung zentrenrelevanter Sortimente vorgestellt. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Leistungsbausteine zu einem Bewertungsinstrument (zu einer Bewertung von Ansiedlungsvorhaben mit der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment vgl. Kap. 6.2). Dieses Instrument wird durch die nachfolgende Fortschreibung der Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzeptes zur Verfügung gestellt.

Diese Ansiedlungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Plauer Einzelhandels insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Ansiedlungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Plauer Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei und garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber noch nicht in Plauen ansässiger Einzelhandelsbetriebe.⁵⁵

Die Ansiedlungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden; der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

⁵⁵ Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung der in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ist die politisch gestützte Bekräftigung dieser Inhalte, verbunden mit einer konsequenten künftigen Anwendung. Auf diese Weise entfalten die Leitsätze und Steuerungsempfehlungen ihre Potenziale für die Rechtssicherheit kommunaler Instrumente, für die Investitionssicherheit sowie für die Sicherung und strategische Weiterentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Plauen, insbesondere des Innenstadtzentrums.

6.4.2 Ansiedlungsleitsätze

Die Fortschreibung der folgenden Ansiedlungsleitsätze wird für die Stadt Plauen empfohlen:

Ansiedlungsleitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig in dem zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt sowie nachrangig im Stadtteilzentrum Nord und den Nahversorgungszentren anzusiedeln.

- In der Einkaufsinnenstadt unbegrenzt (Positivraum)¹, bevorzugt in die Hauptlage und die Nebenlagen, nachrangig im Schwerpunktraum Tourismus, Dienstleistung, Gastronomie und Fachgeschäfte
- Im Stadtteilzentrum Nord, in den Nahversorgungszentren: Mit der Einkaufsinnenstadt abgestimmte Entwicklung kleinflächiger Angebote, Umstrukturierungen/ Nachnutzungen gemäß der Empfehlungen im Zentren- und Standortkonzept

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt zulässig sein. Damit kann das Innenstadtzentrum in seiner heutigen Attraktivität gesichert und weiter ausgebaut werden. Gleichzeitig wird eine Streuung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote, ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber der Einkaufsinnenstadt sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im Innenstadtzentrum als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Gemäß Leitsatz I sollen kleinflächige Angebote mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch im Stadtteilzentrum Nord sowie in den Nahversorgungszentren zulässig sein, sofern sie als Ergänzung des Nahversorgungsangebotes im Sinne eines erweiterten Grundbedarfs dienen und mit dem Innenstadtzentrum abgestimmt sind.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den städtebaulich integrierten Lagen in begrenztem Maße zulässig sein, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebiets“ zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber einzelnen zentralen Versorgungsbereichen zu einem zu großen Gewicht der sonstigen integrierten Lagen

führen würde. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte, die bereits heute in den sonstigen integrierten Lagen in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind.

Eine Übersicht über die empfohlen maximalen Größenordnungen für Ansiedlungen ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.⁵⁶

Abbildung 63: Zu empfehlende maximale Größenordnungen für die Verkaufsfläche von Anbietern mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nach Lage

VKF in m ²	Innenstadtzentrum	Stadtteilzentrum	Nahversorgungszentrum	siL Lagen
bis 100	✓	✓	✓	✓
bis 400	✓	✓	i. d. R. <u>ja</u> → Einzelfallprüfung	i. d. R. <u>nein</u> → Einzelfallprüfung
bis 800	✓	i. d. R. <u>nein</u> → Einzelfallprüfung	i. d. R. <u>nein</u> → Einzelfallprüfung	<u>nein</u>
> 800	✓	<u>nein</u>	<u>nein</u>	<u>nein</u>

Quelle: eigene Darstellung, ✓ = konzeptkonform; siL = städtebaulich integrierte Lage

Ansiedlungsleitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten anzusiedeln oder auszubauen.

- In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot).
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bevorzugt an den Nahversorgungsstandorten, nachrangig an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebiets, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot). Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m² (ggf.

⁵⁶ Die genannten maximalen Verkaufsflächenzahlen stellen dabei konzeptionelle Empfehlungen dar, für eine bauleitplanerische Steuerung im Sinne eines Ausschlusses von Einzelhandel ab einer bestimmten Verkaufsflächengröße (bspw. über § 9 Abs. 2a BauGB) bedarf es einer vertiefenden gutachterlichen und juristischen Prüfung.

auch darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel⁵⁷).

Auf Grund der hohen Bedeutung, die die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen haben, sowie mit Blick auf die begrenzten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment primär nur in den zentralen Versorgungsbereichen selbst angesiedelt werden.

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten *außerhalb* der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige integrierte Standorte) kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der Gebietsversorgung unter Bezug auf die Kriterien der AG Strukturwandel empfohlen werden (siehe hierzu auch Bewertungsschema Kap. 6.2). Hierdurch soll (gemäß der „übergeordneten Entwicklungszielstellungen“) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

Konzeptionell zu empfehlende maximale Verkaufsflächen-Größenordnungen für Ansiedlungen oder Erweiterungen von Anbietern mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.⁵⁸

Abbildung 64: Zu empfehlende maximale Größenordnungen für Lebensmittelmärkte und sonstige Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nach Lage

VKF in m ²	Innenstadtzentrum	Stadtteilzentrum	Nahversorgungszentrum	siL Lagen
bis 100	✓	✓	✓	✓
bis 800	✓	✓	✓	i. d. R. ja → Einzelfallprüfung
bis 1.800	✓	✓	i. d. R. ja → Einzelfallprüfung	i. d. R. nein → Einzelfallprüfung
bis 3.000	✓	i. d. R. ja → Einzelfallprüfung	i. d. R. nein → Einzelfallprüfung	nein
> 3.000	i. d. R. ja → Einzelfallprüfung	i. d. R. nein → Einzelfallprüfung	nein	nein

Quelle: eigene Darstellung, ✓ = konzeptkonform; siL = städtebaulich integrierte Lage

⁵⁷ Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002.

⁵⁸ Zu beachten ist hierbei, dass es sich um konzeptionelle Empfehlungen handelt, eine bauleitplanerische Steuerung bspw. im Sinne eines Ausschlusses von Einzelhandel ab einer bestimmten Größenordnung kann hierüber nicht erfolgen.

Ansiedlungsleitsatz III: Bei Einzelhandel⁵⁹ mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment ist eine Fokussierung aus städtebaulich-funktionalen Gründen auf die ausgewiesenen Zentren (Einkaufsinnenstadt, Stadtteilzentrum Nord, Nahversorgungszentren) zu empfehlen.

- Dieser kann zusätzlich auch im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden (insbesondere wenn besondere städtebauliche Gründe dafür sprechen),
- dabei ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente²⁶⁰ auf bis zu 10 % bzw. max. 800 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen – eine weitere Begrenzung der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollten zur Angebotsbereicherung primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und einer Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges auch im Interesse der Standortsicherung für produzierende und Handwerksbetriebe entgegenzuwirken. Selbstverständlich ist in diesem Rahmen auch eine Ansiedlung in der Einkaufsinnenstadt empfehlenswert, sofern dies entsprechend der Standortanforderungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Einzelfall realisierbar ist. Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment kann zudem im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, sofern städtebauliche Gründe dafür sprechen. Hier ist jedoch zu beachten, dass zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen, ergänzen.

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um den zentralen Versorgungsbereich vor diesen unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für den zentralen Versorgungsbereich nicht zu verringern und um gleichzeitig jedoch auch städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsbetrieben eine marktübliche Mindestattraktivität im Wettbewerbsumfeld zu ermöglichen, sollen zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment auch jenseits des zentralen Versorgungsbereichs in begrenztem Umfang zugelassen werden.

⁵⁹ Im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

⁶⁰ Der Begriff der Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil OVG NRW 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

Diese Begrenzung soll bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 m² Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente liegen.

Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur im zentralen Versorgungsbereich ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall⁶¹ ggf. auch unterhalb der genannten Grenzen vorgenommen werden.

Zudem soll stets eine deutliche *Zuordnung* des Randsortiments zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungsgegenstände als Randsortiment zu Möbeln, Zooartikel als Randsortiment im Gartenmarkt, nicht jedoch z. B. Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits des zentralen Versorgungsbereichs vermieden.

Zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment in Vorhaben *im Innenstadtzentrum* sollen regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern Grundsatz I gewahrt bleibt.

Nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment sollen ebenfalls regelmäßig und ohne Verkaufsflächenbegrenzung zugelassen werden, sofern die übrigen Empfehlungen dieses Einzelhandelskonzepts eingehalten werden (u. a. strategischer Einsatz auch nicht zentrenrelevanter Sortimente zur Stärkung der Innenstadt, Standortbündelung, Vermeidung einer Angebotsdiversität außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs).

6.5 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Plauen werden in diesem Leistungsbaustein Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien sowie für Musterfestsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden

⁶¹ Ein Einzelfallnachweis der Unschädlichkeit gerade der zentrenrelevanten Randsortimente ist bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der erforderlichen vorhabenbezogenen Verträglichkeitsbewertung nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 34 Abs. 3 BauGB zu leisten.

Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte⁶² bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Das Einzelhandelskonzept dient dabei als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung und erlangt mittels Stadtratsbeschluss Wirksamkeit als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 BauGB.

Im Folgenden gilt es die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes und den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche zu harmonisieren.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Innenstadtzentrum bzw. in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen gemäß den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Einzelhandelskonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.
- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten durch Modifizierung der bestehenden Bebauungspläne im Rahmen der juristischen Möglichkeiten, z.B. durch Anpassung der dort zulässigen Sortimente an die fortgeschriebene Plauener Sortimentsliste und/ oder in Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel Rücknahme von unausgeschöpften Baurechten.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel an unerwünschten Standorten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar den eigenen zentralen Versorgungsbereich zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in dem zentralen Versorgungsbereich im Rahmen der eigenen grundzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Plauener Liste zentrenrelevanter Sortimente.

⁶² „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.

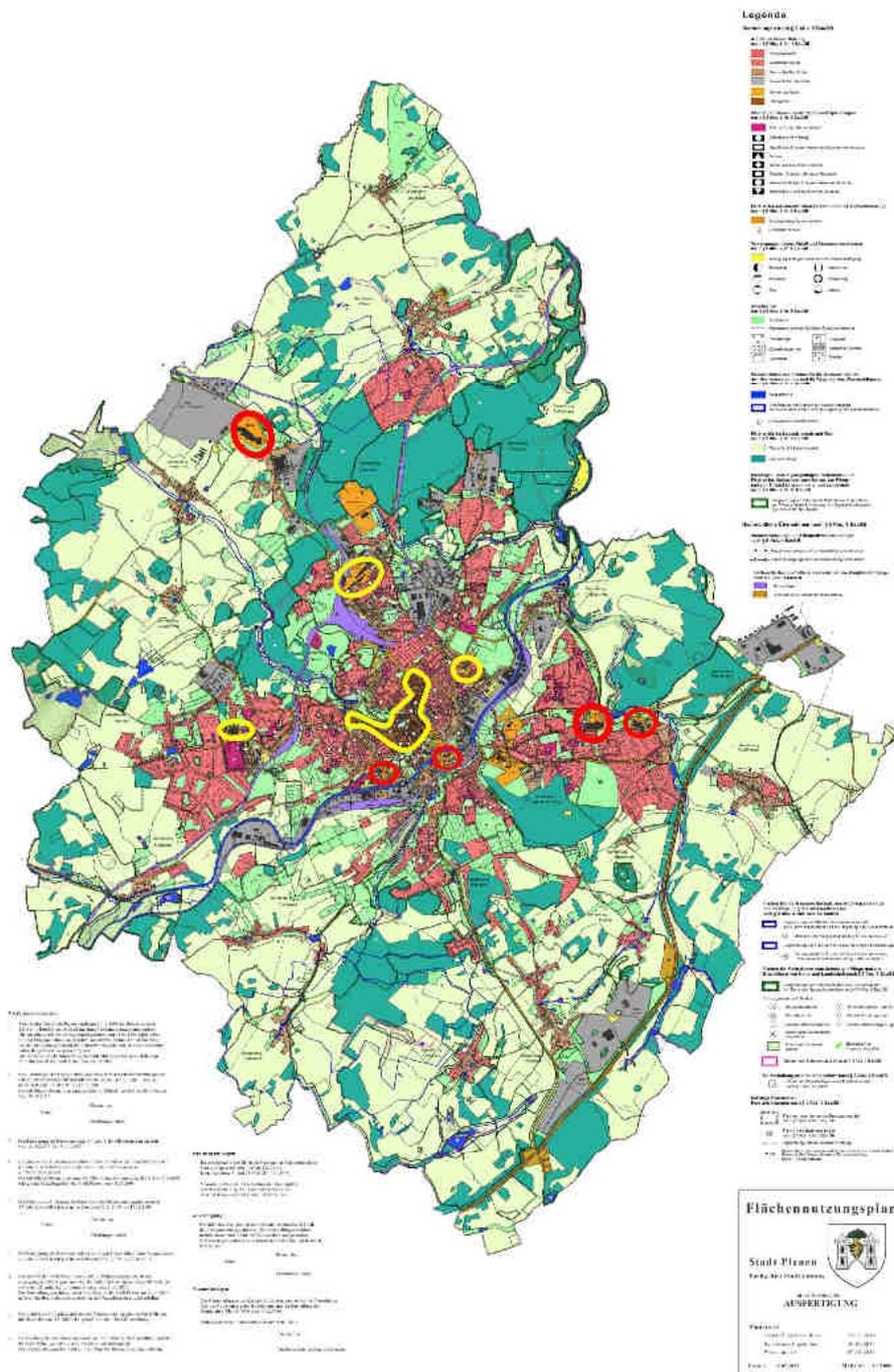
In einem abgestuften Verfahren sollte zunächst der Flächennutzungsplan mit den funktionalen und standortbezogenen Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes harmonisiert werden, hierbei sollte zunächst der Fokus auf die Sonderbauflächen Handel an den Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelegt werden, da diese die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsvorhaben begründen können. Auf Grund der Gefährdungslage sollte dabei prioritär eine Überprüfung der Abgrenzungen der Sonderbauflächen in den Bereichen

- Trögerstraße / Hoferstraße
- Dürerstraße / Trockentalstraße
- Plauen Park
- Elster Park
- Fachmarktcenter Falkensteiner Straße

erfolgen.

In einem nächsten Schritt sollte von der im § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB verankerten Darstellungsmöglichkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan Gebrauch gemacht werden und hierauf die Abgrenzung des Kerngebietes/der jeweiligen Sondergebietsflächen angepasst werden.

Abbildung 65: Zu prüfende Bereiche des Flächennutzungsplans Plauen



- **Prioritäre Überprüfung der Abgrenzungen und Festsetzungen der Sondergebiete, nachgelagert vertiefende Baurechtsanalyse**
- **Prüfung einer Harmonisierung der Kerngebiets-/Sondergebietsabgrenzungen an die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche**

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Flächennutzungsplan Plauen

Zur Überprüfung der relevanten Bebauungspläne soll in einer nachgelagerten Untersuchung eine Baurechtsanalyse durchgeführt werden.

In dieser Untersuchung soll zunächst vertiefend dargestellt werden, in welchen Sortimenten und in welchem Umfang zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den weiteren Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten im nennenswerten Umfang (insb. Plauen Park und Elsterpark) mehr als unerhebliche Konkurrenzbeziehungen bestehen. Hierzu sollten die empirischen Daten durch nachfrageseitige Untersuchungen (bspw. durch eine Haushaltsbefragung) ergänzt werden, um konkret Kundenströme im Stadtgebiet und ggf. darüber hinaus an die Plauer nicht integrierten und autokundenorientierten Einzelhandelsstandorte darstellen zu können. Eine Abbildung von mehr als unerheblichen städtebaulich-funktionalen Auswirkungen der Gewerbestandorte kann so auf die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungssituation in der Stadt Plauen empirisch verifiziert werden und als Grundlage zur Einleitung konkreter bauleitplanerischer Maßnahmen dienen.

In einem nächsten Schritt sollte im Rahmen der Baurechtsanalyse eine planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben und deren Vereinbarkeit mit dem geltenden Baurecht erfolgen. Aus den Ergebnissen sollte geschlussfolgert werden, inwieweit bauplanungsrechtliche Anpassungen notwendig sind. Im Einzelnen sollte dabei untersucht werden:

- Analyse planungsrechtlicher Vorgaben zur Anpassung von Bauleitplänen an Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- Berücksichtigung städtebaulicher Vorgaben aus dem vorliegenden Einzelhandelskonzept
- Vertiefende Betrachtung der Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne
 - Sonderbaufläche und Bebauungsplan Sondergebiet Plauen Park, OT Kauschwitz
 - Sonderbaufläche und VEP Nr. 012 Lessing-/Ecke Wieprecht-Straße
 - Sonderbaufläche und VEP Nr. 001 Plauen-Chrieschwitz („Elster Park“)
 - Sonderbaufläche und VEP Nr. 006 Fachmarkt-Center Falkensteiner Straße („Bauhaus“)
 - Sonderbaufläche und VEP 008 Einkaufsmarkt Trögerstraße
 - Sonderbaufläche Trockentalstraße
 - Sonderbaufläche und VEP Nr. 005 Möbel-Einkaufszentrum

zu ggf. fehlerhaften Sondergebietsfestsetzungen (baugebietsbezogene und vorhabenunabhängige Verkaufsflächenkontingentierung nach dem Urteil BVerwG)

- Erarbeitung konkreter textlicher Festsetzungen zur Feinsteuerung des Einzelhandels in GE Gebieten
- Hinweise zur Überplanung im unbeplanten Innenbereich
- Analyse möglicher Vertrauens- und Planungsschäden nach §§ 39ff BauGB
- Entwicklung von Strategien und Vorschlägen zu Bebauungsplan- und Verfahrenstypen, einschließlich ggf. notwendiger Änderung fehlerhafter Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen.
- Darstellungen der Rechtsprechung des BVerwG zu Möglichkeiten und Grenzen der Steuerung des Einzelhandels und der Bindungswirkung von Einzelhandelskonzepten.

Allgemeine Hinweise zu den Musterfestsetzungen

Die vorgenannten strategischen Empfehlungen beinhalten eine Vielzahl möglicher planungsrechtlicher Anwendungsfragestellungen, die je nach Vorhaben und Standort weiter differieren. Insofern können und dürfen keine dauerhaft gültigen generellen Musterfestsetzungen entworfen werden. Zur Ausgestaltung rechtssicherer Bauleitpläne ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan deutlich auf dieses Einzelhandelskonzept in Verbindung mit dem bestätigenden Beschluss des zuständigen politischen Gremiums bezieht. Dies sollte jedoch nicht als pauschales Zitat erfolgen, sondern als konkrete und standortbezogene Auseinandersetzung mit

- dem jeweils individuellen Planerfordernis;
- der aktuellen Einzelhandelsbestandsbewertung zu dem zentralen Versorgungsbereich (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot, prägenden Sortimenten und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.);
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs bzw. des ergänzenden Sonderstandortes sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll⁶³ (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor);
- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren- und Standortkonzepts dieses Einzelhandelskonzepts;

⁶³ So z. B. die Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGB-Novelle 2007) bezogen auf die neuen B-Pläne der Innenentwicklung nach § 9 Abs. 2a BauGB (vgl. BT-Drs. 16/2496: S. 11).

- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den o. g. Entwicklungszielen;
- den konkreten städtebaulichen Gründen, aus denen ein bestimmtes Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur begrenzt werden soll bzw. aus denen Einzelhandelsvorhaben am jeweiligen Standort vollständig ausgeschlossen werden sollen.

Die Ansiedlungsleitsätze, die in diesem Einzelhandelskonzept enthalten sind, sollten als Abwägungsgrundsätze in die Erarbeitung des jeweiligen Bebauungsplans übernommen werden.

Weitere Begründungen für die Steuerung des Einzelhandels ergeben sich – neben den Zielen und Leitsätzen dieses Einzelhandelskonzepts⁶⁴ – bereits aus §§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

Die Musterfestsetzungen selbst sind als Anregungen zur Ausgestaltung im Einzelfall gedacht, die je nach Vorhaben und Standort zu modifizieren sind. Sie sind als rein auf den Einzelhandel bezogene Empfehlungen zu verstehen, die weitere stadtentwicklungspolitische Abwägungserfordernisse sowie zu berücksichtigende weitere Aspekte der zu überplanenden Gebiete noch nicht enthalten. Für atypische Standorte und Vorhaben sollten diese Musterfestsetzungen nicht zugrunde gelegt werden.

Wesentliches Instrument zur Feinsteuerung innerhalb der Bebauungspläne ist der Nutzungsausschluss gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannte Nutzungsarten und Unterarten aus (besonderen) städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.⁶⁵

Die Plauerer Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.⁶⁶

⁶⁴ Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

⁶⁵ Z. B. die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes, vgl. hierzu u. a. Kuschnerus 2007: Rn. 509 ff., die Gewährleistung real existierender Betriebstypen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 22.05.1987 - AZ 4 C 77.84 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07.

⁶⁶ Hierbei sollten die Sortimente mit den in der Sortimentsliste angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses (WZ 2008) sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

Sofern Bebauungspläne Standorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs überplanen, so sollte in der Begründung zum Bebauungsplan der zentrale Versorgungsbereich namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich auf Grund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

Empfohlene Musterfestsetzungen

a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen zur Art der Nutzung

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Sondergebiet Zweckbestimmung nach BauNVO⁶⁷**. In diesem Sondergebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb **Betriebstyp** (z.B. **Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter usw.**) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von **xy** m² und dem Hauptsortiment **xy** (einfügen Benennung gemäß Plauener Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz IV:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Plauener Sortimentsliste) (**entweder**) auf insgesamt **xy** % der Gesamtverkaufsfläche (**oder**) maximal **xy** m² begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen wie folgt begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe **xy** (einfügen: Benennung gemäß Plauener Sortimentsliste): maximal **xy** m² Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen),
- weitere Sortimente analog“

Sind innerhalb eines Plangebiets mehrere Einzelhandelsbetriebe geplant, deren Verkaufsflächen jeweils vorhabenbezogen begrenzt werden sollen, muss für jeden einzelnen Betrieb ein eigenes Sondergebiet entsprechend dem vorstehenden Festsetzungsvorschlag festgesetzt werden bzw. im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i.S.d. § 12 BauGB⁶⁸ entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

⁶⁷ Dieser Gebietstyp sollte ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO sein, da nur in einem solchen Baugebietstyp Einzelhandel über Verkaufsflächenobergrenzen präzise gesteuert werden kann (vgl. Kuschnerus 2007, Rn. 231 und 249 ff.). In allen anderen Baugebieten müssen die Festsetzungen einer Betriebstypendefinition entsprechen, was allerdings bislang nur für wenige Betriebstypen höchstrichterlich bestätigt ist. Für die Festsetzungen im Sondergebiet ist das sog. Windhundprinzip zu vermeiden (vgl. hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

⁶⁸ Für Angebotsbebauungspläne ist die Anwendung von baugebietsbezogenen Verkaufsflächengrenzen auf Grund des sog. „Windhundrennens“ nicht geeignet (vgl. auch hierzu BVerwG Urteil vom 03.04.2008 – AZ 4 CN 3.07).

- b) Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten (Haupt-) Sortimenten ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen⁶⁹

„Das Baugebiet **Name** wird festgesetzt als **Gebietstyp nach BauNVO**. In diesem Gebiet sind zulässig **Benennung der zulässigen Nutzungsarten, etwa bestimmte Gewerbebetriebe** [...]. In diesem Baugebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem (Haupt-)Sortiment entsprechend der nachstehenden Plauener Sortimentsliste nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere, der in der Plauener Liste angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als (Haupt-) Sortimente anbieten⁷⁰(*in der Begründung ist auf die beabsichtigte Stärkung des Zentrums sowie dessen Erhaltung und Weiterentwicklung i. S. d. des Einzelhandelskonzeptes einzugehen*) nicht zulässig.“

⁶⁹ Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es im Einzelfall in Betracht kommen, einen Kiosk im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Es empfiehlt sich, auf diese Möglichkeit im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans einzugehen (vgl. Kuschnerus 2007: Rdn. 109 ff. und 460).

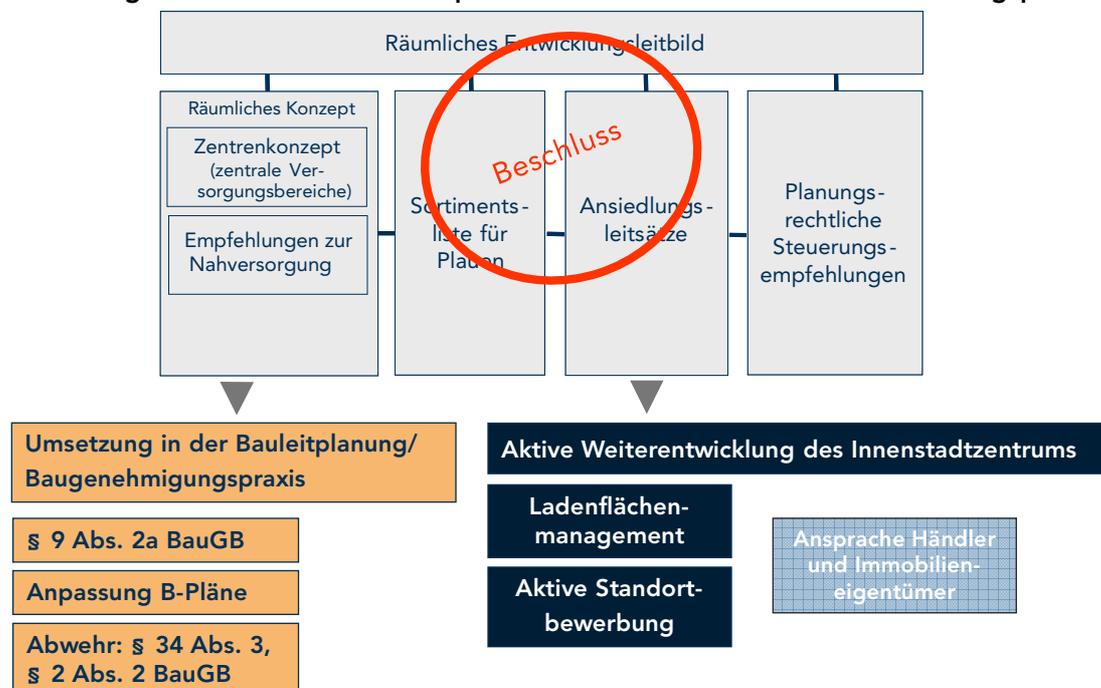
⁷⁰ In Form eines (Spezial-)Kauf- oder Warenhauses oder themenbezogene Kauf- oder Warenhäuser .

7 Schlusswort

Die Stadt Plauen verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Innenstadtzentrums, des Stadtteilzentrum Nord sowie die Nahversorgungszentren mit einer klar definierten Versorgungsaufgabe. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch parallel einberufene Arbeitskreisen mit sämtlichen relevanten Akteuren – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben konsistent fortzuschreiben.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt und fortgeschrieben, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieser Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch den Stadtrat werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 2a Satz 2 BauGB), zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilung gewährleistet werden kann.

Abbildung 66: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik



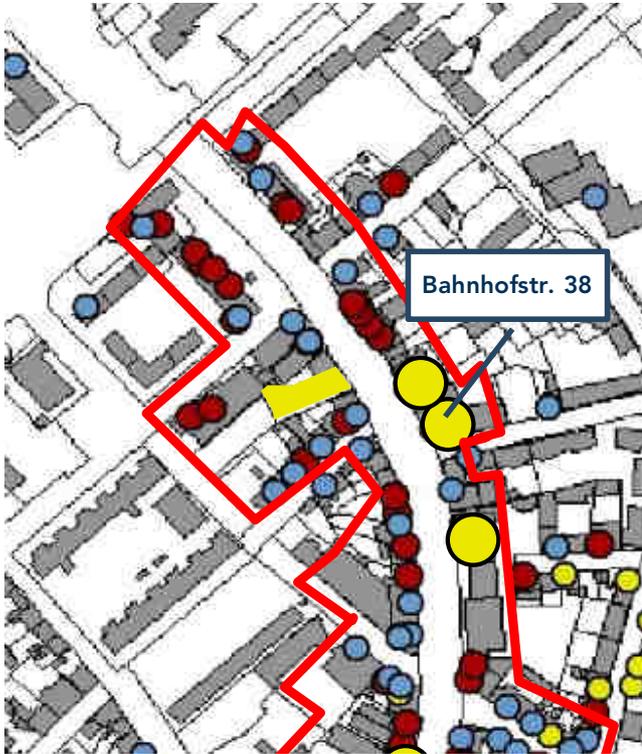
Quelle: Eigene Darstellung.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix oder zur Nahversorgung) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.

Auf Grund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

Anhang: Flächenbewertungen

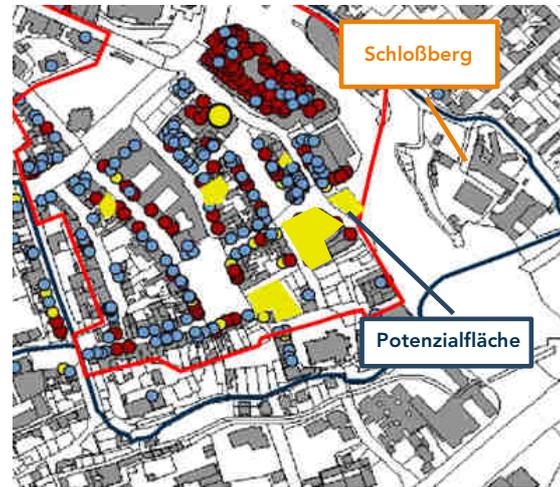
Standort: Leerstand Bahnhofstraße 38	
	 <p style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 2px;">Bahnhofstr. 38</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Einzelhandel ● Zentrenergänzende Funktion ● Leerstand ● strukturprägende Leerstände ◊ Potenzialflächen (bspw. Baulücke) ⬮ Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt
Makro- und mikroräumliche Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt Plauen ▪ Ecke Bahnhofstraße/ Ecke Krausenstraße
Aktuelle Nutzung/Nutzungsanfragen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Leerstand ▪ Ehemaliges Verwaltungsgebäude ▪ FNP: Kerngebiet ▪ Denkmalschutzobjekt
Städtebaulich-funktionale Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage/ Umgebung: der Leerstand befindet sich im Bereich der oberen/ mittleren Bahnhofstraße, die gegenwärtig eine vergleichsweise geringere Einzelhandelsprägung und Frequentierung aufweisen als

	<p>die südlichen Teilbereiche der Bahnhofstraße</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrliche Rahmenbedingungen: Durch die unmittelbare Nähe zu Straßenbahnhaltestellen ist die ÖPNV Anbindung als optimal einzustufen, insbesondere für den Liefer- und Kundenverkehr mit dem PKW/ LKW ist die Verkehrsanbindung hingegen problematisch.
<p>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</p>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Standort befindet sich Innenstadtzentrum abseits der Haupt- und Nebenlage und soll gemäß der politischen Beschlüsse dem Entwicklungsbereich Bahnhofstraße zur Weiterentwicklung der Einkaufsinnenstadt zugeordnet werden ▪ Prinzipiell bietet der Standort die Möglichkeit zur Belebung und zur Arrondierung des Zentrenangebotes in der oberen/ mittleren Bahnhofstraße ▪ Das Gebäude ist gegenwärtig nur bedingt für die Nutzung von Einzelhandel geeignet, da kein barrierefreier Zugang möglich ist. Eine Nachrüstung erscheint diesbezüglich notwendig ▪ die vergleichsweise kleinen Fenster im Erdgeschossbereich sind nicht einsehbar und somit in ihrer gegenwärtigen Ausgestaltung als Schaufenster für Einzelhandelsnutzungen nur bedingt geeignet ▪ Gebäude ist in seiner gegenwärtigen baulichen Gestalt tendenziell eher für die Arrondierung des Angebotes an zentrenergänzenden Funktionen/Komplementärnutzungen geeignet <p><u>Möglichkeit zur Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Am Standort sind mit dem Lebensmitteldiscounter Penny Markt und sonstigen kleinteiligen Anbietern bereits (in eingeschränktem Umfang) Angebote für die

	<p>wohntnahe Grundversorgung in der fußläufigen Umgebung gegeben</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäude eignet sich nicht zur Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters
<p>Fazit</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das repräsentative leerstehende Gebäude bietet prinzipiell die Möglichkeit zur Arrondierung des zentralen Versorgungsbereiches und zur Belebung der oberen/ mittleren Bahnhofstraße. ▪ Die Entwicklung der Immobilie könnte somit dem städtebaulichen Ziel der Belebung der Bahnhofstraße dienlich sein. ▪ Sie ist aber in ihrer gegenwärtigen baulichen Ausgestaltung nur bedingt für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (hier insbesondere filialisierte, großformatige Einzelhandelskonzepte) geeignet ▪ Die Organisation der Zufahrten für Anliefer- und Kundenverkehr ist längerfristig zu planen.

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Plauen, Bilder Stadt + Handel 07/ 08 2013.

Standort: Unterer Steinweg



- Einzelhandel
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- strukturprägende Leerstände
- ◆ Potenzialflächen (bspw. Baulücken)
- 🗺 Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt

Makro- und mikroräumliche Lage

- Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt Plauen
- Ecke Unterer Steinweg/ Ecke Syrastraße

Aktuelle Nutzung/Nutzungsanfragen

- Aktuelle Nutzung als Grünfläche
- FNP: Öffentliche Grünfläche/ Parkfläche
- Die Potenzialfläche steht erst nach Abschluss eines Bebauungsplanänderungsverfahrens zum BBP 001 „Stadtgalerie am Tunnel“ zur Verfügung.

Städtebaulich-funktionale Aspekte

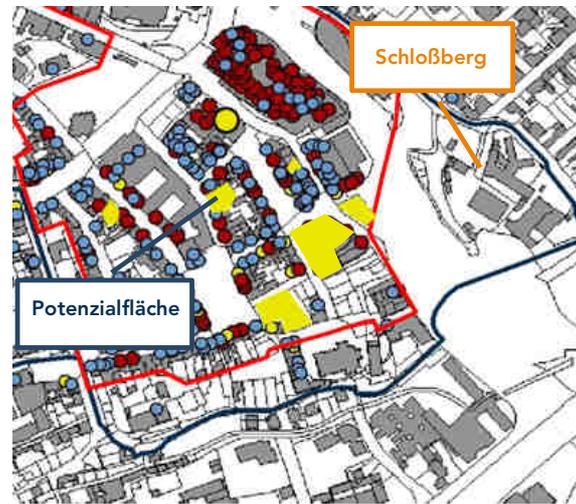
- Lage/ Umgebung: die Potenzialfläche befindet sich im Südosten des zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt
- Die Umgebung ist zum Einen geprägt durch kleinteiligen Facheinzelhandel, zum anderen durch teilweise großformatige Ansiedlungen in den letzten Jahren (Hifi Boehm, Wohnstore Kießling)
- Verkehrliche Rahmenbedingungen: Die verkehrliche Erreichbarkeit ist als optimal einzustufen, der Standort kann mit dem

	<p>motorisierten Individualverkehr über die Syrastraße erreicht werden, für den ruhenden Verkehr steht ein umfangreiches Angebot an Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft zur Verfügung.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schlossberg; hier entsteht in den nächsten Jahren ein neuer Campus der Staatlichen Studienakademie. Zudem soll die Anbindung des Schlossberges zum Innenstadtzentrum für Fußgänger durch eine veränderte Wegeführung verbessert werden. Zusammen mit diesen Maßnahmen kann durch die Entwicklung der Potenzialfläche eine Neuordnung und deutliche Aufwertung dieses Eingangsbereichs zum Innenstadtzentrum erzielt werden. ▪ Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist ebenfalls als optimal einzustufen, in fußläufiger Entfernung befindet der ÖPNV Knotenpunkt Postplatz
<p>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</p>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Standort befindet sich in der Nebenlage des Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt ▪ Der Standort bietet Möglichkeiten zur Arrondierung des innerstädtischen Angebotes im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevante Sortimente; eine mehrgeschossige Einzelhandelsnutzung passt sich in die umgebende Bebauung ein ▪ Eine Entwicklung der Fläche ermöglicht eine Aufwertung der Eingangssituation der Einkaufsinnenstadt im Bereich Syrastraße <p><u>Möglichkeit zur Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Am Standort ist bereits ausreichende wohnortnahe Grundversorgung in der fußläufigen Umgebung gegeben

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fläche eignet sich auf Grund der begrenzten Größe/ der baulichen Strukturen in der Umgebung nur bedingt zur Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters. Eine Erdgeschossnutzung eines multifunktionalen Gebäudes durch nahversorgungsrelevanten Einzelhandel erscheint dessen ungeachtet möglich.
<p>Fazit</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Potenzialfläche bietet Möglichkeiten zur Arrondierung des innerstädtischen Angebotes ▪ Sie steht erst nach Abschluss eines Bebauungsplanänderungsverfahrens zum BBP 001 „Stadtgalerie am Tunnel“ zur Verfügung. ▪ Über eine Entwicklung der Potenzialfläche könnte eine Aufwertung der Eingangssituation zur Einkaufsinnenstadt erreicht werden. Die bereits im letzten Einzelhandelskonzept angedachte Entwicklung verschiedener „Tore zur Innenstadt“ kann hier exemplarisch umgesetzt werden. ▪ Eine Bebauung der Fläche widerspräche dem aktuellen Flächennutzungsplan, eine Befreiung ist nur bedingt möglich, da hier ein Grundzug der Planung berührt wäre.

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Plauen, Bilder Stadt + Handel 07/ 08 2013.

Standort: Potenzialfläche Herrenstraße Nr. 10



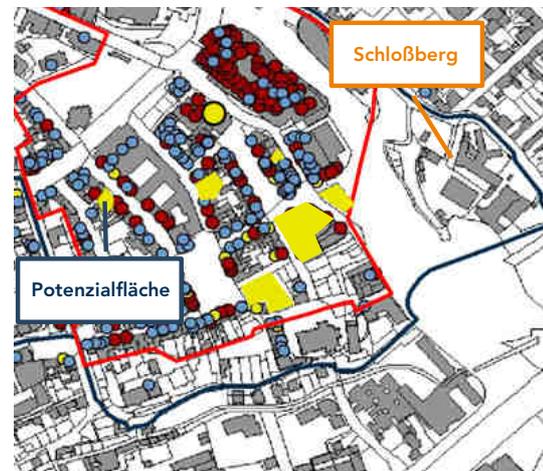
- Einzelhandel
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- strukturprägende Leerstände
- ◆ Potenzialflächen (bspw. Baulücken)
- 📍 Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt

Makro- und mikroräumliche Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt Plauen ▪ Herrenstraße Nr. 10 (Abschnitt zwischen Rathausstraße und Altmarkt)
Aktuelle Nutzung/Nutzungsanfragen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baulücke, untergenutzte Fläche ▪ FNP: Kerngebiet
Städtebaulich-funktionale Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage/Umgebung: Die Potenzialfläche befindet sich in der Herrenstraße, die als Verbindung zwischen dem Altmarkt und dem Hauptgeschäftsbereich um den Postplatz und der unteren Bahnhofstraße fungiert. ▪ Verkehrliche Rahmenbedingungen: Die Potenzialfläche ist gut über die Haltestelle „Neues Rathaus“ (ca. 150 m) an den ÖPNV angeschlossen. Durch die Lage in einem verkehrsberuhigten Bereich ist die Anbindung mit dem PKW nicht optimal.
Potenziale für Einzelhandelsnutzungen	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Potenzialfläche befindet sich in Nebenlage. Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von eher kleinteiligem Einzelhandel, sowie zentrenergänzenden Funktionen (v.a.

	<p>Gastronomie).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fläche ist grundsätzlich für eine Ansiedlung von Einzelhandel geeignet und bietet prinzipiell die Möglichkeit zur Belebung des südlichen Innenstadtbereichs und der Stärkung der Achse Alter Markt-Untere Bahnhofstraße. ▪ Auf Grund der Größe der Fläche (Grundfläche 636 m²) sind jedoch die einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten auf Fachgeschäfts- oder kleinerer Fachmarktgröße beschränkt. <p><u>Möglichkeit zur Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Am Standort sind mit dem Lebensmitteldiscounter Penny Markt und sonstigen kleinteiligen Anbietern bereits (in eingeschränktem Umfang) Angebote für die wohnortnahe Grundversorgung in der fußläufigen Umgebung gegeben ▪ Auf Grund der Größe ist die Fläche nicht zur Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters geeignet.
<p>Fazit</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Potenzialfläche bietet prinzipiell die Möglichkeit zur Stärkung der Verbindung zwischen historischer Altstadt und dem Haupteinkaufsbereich in der unteren Bahnhofstraße. ▪ Auf Grund der Größe der Fläche sind jedoch die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt. ▪ Wie an der hohen Anzahl der Leerstände in Fachgeschäftsgröße rund um den Altmarkt zu erkennen ist, herrscht in dem Bereich der Plauener Innenstadt nur eine bedingte Nachfrage nach Ladenflächen in dieser Größenordnung. Eine Entwicklung der Fläche für den Einzelhandel ist somit nicht prioritär zu verfolgen.

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Plauen, Bilder Stadt + Handel 07/ 08 2013.

Standort: Potenzialfläche Ecke Marktstraße/Nobelstraße



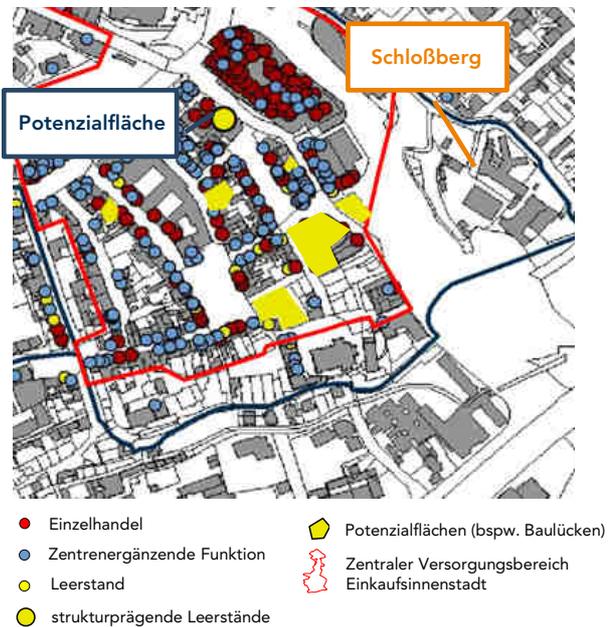
- Einzelhandel
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- strukturprägende Leerstände
- Potenzialflächen (bspw. Baulücken)
- 📍 Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt

<p>Makro- und mikroräumliche Lage</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt Plauen ▪ Ecke Marktstraße / Nobelstraße
<p>Aktuelle Nutzung/Nutzungsanfragen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baulücke ▪ FNP: Kerngebiet
<p>Städtebaulich-funktionale Aspekte</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage/Umgebung: Die Potenzialfläche befindet sich auf der westlichen Straßenseite der Marktstraße an der südlichen Ecke Nobelstraße. Die Marktstraße dient als Verbindungachse zwischen Neundorfer Straße und Altmarkt und Rathaus. ▪ Verkehrliche Rahmenbedingungen: Die Potenzialfläche ist über die Haltestelle „Neues Rathaus“ (ca. 75 m) an den ÖPNV optimal angeschlossen. Auch mit dem PKW ist der Standort zu erreichbar.
<p>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</p>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Potenzialfläche befindet sich im Schwerpunktraum Tourismus, Dienstleistung, Gastronomie und Fachgeschäfte. Das Umfeld ist v.a. Fachgeschäfte sowie durch

	<p>zentrenergänzende Funktionen wie das Rathaus geprägt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zur Stärkung der bestehenden Einkaufsbereiche dient der Standort durch seine relative Randlage nur bedingt. Die Größe der Potenzialfläche von lediglich rund 270 m² schränkt die Möglichkeiten zur Einzelhandelsansiedlung deutlich ein. Die Ansiedlung zentrenergänzender Funktionen ist zu prüfen. ▪ Eine entsprechende Entwicklung der Potenzialfläche ist mit der Hauptlage und den Nebenlagen abzustimmen. <p><u>Möglichkeit zur Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fläche eignet sich nicht zur Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters.
<p>Fazit</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auf Grund der geringen Größe ist die Potenzialfläche lediglich zur Ansiedlung von Fachgeschäften geeignet. Wie an der hohen Anzahl der Leerstände in Fachgeschäftsgröße rund um den Altmarkt zu erkennen ist, herrscht in dem Bereich der Plauener Innenstadt nur eine bedingte Nachfrage nach Ladenflächen in dieser Größenordnung. Eine Entwicklung der Fläche für den Einzelhandel ist somit nicht prioritär zu verfolgen. ▪ Eine Entwicklung und Ansiedlung von zentrenergänzenden Funktionen oder anderen Nutzungen ist jedoch zu prüfen.

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Plauen, Bilder Stadt + Handel 07/ 08 2013.

Standort: Potenzialfläche Oheim Passage

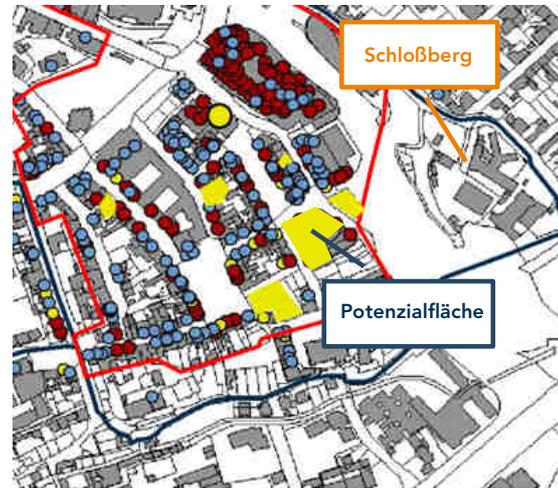


<p>Makro- und mikroräumliche Lage</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt Plauen ▪ Oheim Passage
<p>Aktuelle Nutzung/Nutzungsanfragen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Passage mit Leerständen und vereinzelter Einzelhandelsnutzung, teilweise zentrenergänzende Funktionen im Obergeschoss ▪ FNP: Kerngebiet
<p>Städtebaulich-funktionale Aspekte</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage/Umgebung: Die Potenzialfläche besteht aus der Oheim Passage. Die Passage bietet Fußgängern eine Verbindung zwischen Klostermarkt und Unterem Graben. ▪ Verkehrliche Rahmenbedingungen: Die Potenzialfläche ist gut über die Haltestelle „Neues Rathaus“ (ca. 100 m) an den ÖPNV angeschlossen. Die Erreichbarkeit mit dem PKW ist durch die teilweise Lage an die Fußgängerzone eingeschränkt.
<p>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</p>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Potenzialfläche befindet sich zwischen der Hauptlage und dem Schwerpunktraum

	<p>Tourismus, Dienstleistung, Gastronomie und Fachgeschäfte.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Passage weist eine stark eingeschränkte Aufenthaltsqualität auf und wird kaum durch Einzelhandelsnutzungen geprägt. Aufgrund der geringen Frequentierung und der Wegführung (das jeweilige Ende der Passage ist nicht einsehbar) trägt die Passage Züge eines Angstraums. ▪ Durch die geringe Aufenthaltsqualität, die eingeschränkte Wahrnehmbarkeit von außen und den geringen Nutzungsdruck ist die Passage trotz der direkten Lage an der Hauptlage für die Ansiedlung von Einzelhandel nur bedingt geeignet. <p><u>Möglichkeit zur Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Am Standort ist eine ausreichende fußläufige Nahversorgung über die nahe gelegenen Lebensmittelmärkte Frida (Stadtgalerie) und Norma (Kolonnaden) gewährleistet. ▪ Die Fläche eignet sich nicht zur Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters.
<p>Fazit</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die bestehenden Geschäftseinheiten eignen sich von der Größenordnung prinzipiell für die Ansiedlung von Fachgeschäften. ▪ Auf Grund der baulichen Strukturen eignet sich die Oheim Passage nur bedingt für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Plauen, Bilder Stadt + Handel 07/ 08 2013.

Standort: Klostermarkttreff



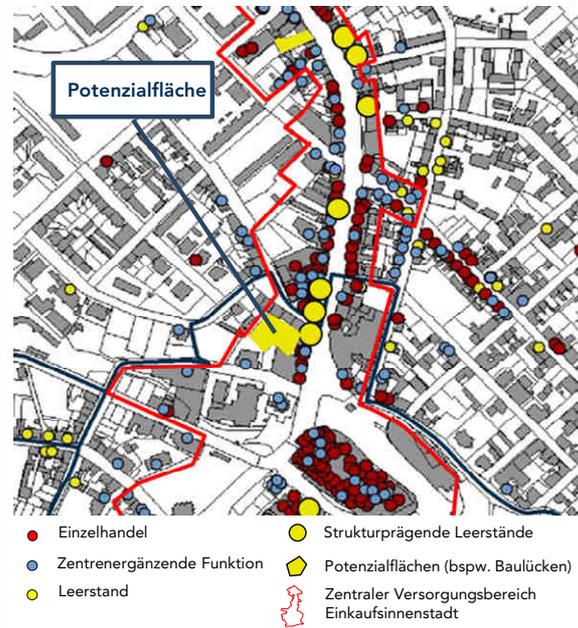
- Einzelhandel
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- strukturprägende Leerstände
- ◆ Potenzialflächen (bspw. Baulücken)
- 🗺 Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt

<p>Makro- und mikroräumliche Lage</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt Plauen ▪ Ecke Unterer Steinweg/ Oberer Steinweg/Untere Endestraße
<p>Aktuelle Nutzung/Nutzungsanfragen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktuelle Nutzung: Mischnutzung (number one Freizeitcenter, Einzelhandel, Commerzbank, weitere zentrenergänzende Funktionen) ▪ FNP: Kerngebiet
<p>Städtebaulich-funktionale Aspekte</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage/ Umgebung: die Potenzialfläche befindet sich im Süden des zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt ▪ Die Umgebung ist zum Einen geprägt durch kleinteiligen Facheinzelhandel und zentrenergänzende Funktionen, zum Anderen durch teilweise großformatige Ansiedlungen der vergangenen Jahre (Hifi Boehm, Wohnstore Kießling), innerhalb des Objektes befindet sich ein Fachmarkt für Stoffe und Handarbeitsbedarf ▪ Verkehrliche Rahmenbedingungen: Die verkehrliche Erreichbarkeit ist als sehr gut

	<p>einzustufen, der Standort kann mit dem motorisierten Individualverkehr über die Syrastraße erreicht werden, für den ruhenden Verkehr steht ein umfangreiches Angebot an Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft zur Verfügung.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist ebenfalls als gut einzustufen, in fußläufiger Entfernung befindet der ÖPNV Knotenpunkt Tunnel/Postplatz
<p>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</p>	<p>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Standort bildet den südlichen Abschluss des Klostermarktes und ist Teil des Eingangsbereiches zur Innenstadt im Bereich Syrastraße/Unterer Steinweg ▪ Das Gebäude auf der Potenzialfläche stellt ein ehemaliges Kaufhaus dar und wird momentan durch eine Mischnutzung geprägt (Commerzbank, number one Freizeitcenter, Goldhandel, Tanzschule weitere zentrenergänzende Nutzungen, teilweise Einzelhandelsnutzungen). ▪ Die Potenzialfläche befindet sich in einer Nebenlage des Innenstadtzentrums, die Frequentierung ist gegenüber der Hauptlage deutlich niedriger, durch das breite Parkplatzangebot südlich der Potenzialfläche (Quellpunkt von Passantenfrequenzen) sind diese jedoch gegenüber den Lagen des Schwerpunktraums Tourismus, Dienstleistung, Gastronomie und Fachgeschäfte signifikant erhöht. ▪ Auf Grund der Größe der Potenzialfläche von rd. 2.520 m² Grundfläche ist das Objekt grundsätzlich gut für die Ansiedlung eines strukturprägenden Anbieters geeignet, für eine entsprechende Ansiedlung müssten jedoch im Objekt umfangreiche bauliche Umstrukturierungen vorgenommen werden.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch eine Aufwertung des standörtlichen Angebotes könnte der Bereich Klostermarkt/Untere Endestraße/Obere Endestraße eine Belebung und zusätzliche Frequentierung erfahren. Hierzu ist es jedoch notwendig, dass im Objekt ein strukturprägender Einzelhandelsbetrieb angesiedelt wird, der auf Grund seines Angebotes und seiner Attraktivität in der Lage ist eigenständige Standortqualitäten auszubilden und als Magnetbetrieb und Frequenzbringer zu fungieren. Dies vermögen nur besonders große und/oder attraktive Betreiber (z.B. Bekleidungskaufhäuser) Ist dies der Fall kann es zu einer Ausprägung einer Knochenstruktur zwischen Stadtgalerie und der Potenzialfläche und somit zu einer potenziellen Erweiterung der Hauptlage kommen. <p>Möglichkeit zur Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Am Standort ist mit dem Frida Supermarkt, sowie den südlich gelegenen Lebensmitteldiscountern Lidl und Netto die Nahversorgung bereits im hinreichenden Maße gewährleistet.
<p>Fazit</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Potenzialfläche bietet prinzipiell – nach umfangreichen Umstrukturierungsmaßnahmen im Objekt – das Potenzial zur Ansiedlung eines strukturprägenden Einzelhandelsbetriebes. ▪ Auf Grund der Warenhauskrise und der rückläufigen Nachfrage nach Objekten zur Ansiedlung von Bekleidungskaufhäusern wird eine Ansiedlung eines entsprechenden Magnetbetriebes eine besondere Herausforderung darstellen, die jedoch auf Grund der möglichen positiven Effekte für die südlichen Bereiche der Einkaufsinnenstadt weiter verfolgt werden sollte.

Standort: Potenzialfläche Postplatz



Makro- und mikroräumliche Lage

- Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt Plauen
- Rückwärtige Lage Postplatz (Ecke Bahnhofstraße / Ecke Reichsstraße)

Aktuelle Nutzung/Nutzungsanfragen

- Parkplatz
- FNP: Kerngebiet

Städtebaulich-funktionale Aspekte

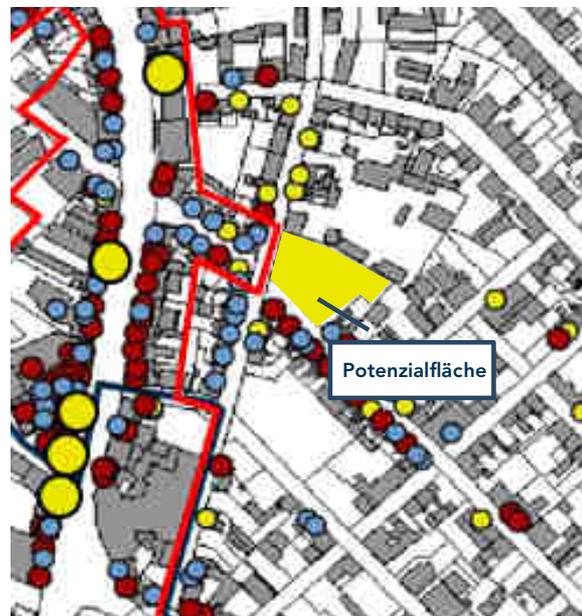
- Lage/Umgebung: Die Potenzialfläche befindet sich in rückwärtiger Lage zum Hauptgeschäftsbereich, in der am stärksten frequentierten Lage im Bereich der unteren Bahnhofstraße. Das Umfeld ist stark von filialisierten Einzelhandelsangeboten, sowie zentrenergänzenden Funktionen geprägt.
- Verkehrliche Rahmenbedingungen: Durch die unmittelbare Nähe zum zentralen Straßenbahnhaltstellen- und umsteigepunkt „Tunnel“, ist die Potenzialfläche optimal an den ÖPNV angebunden. Per PKW/LKW ist die Verkehrsanbindung durch die Lage in der Fußgängerzone als problematisch einzustufen. Für den Lieferverkehr ist die Möglichkeit einer Zufahrt über die

	Weststraße zu prüfen.
Potenziale für Einzelhandelsnutzungen	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Standort befindet sich in rückwärtiger Lage zum Hauptgeschäftsbereich im Innenstadtzentrum und soll als Schwerpunktraum für Einzelhandelsansiedlungen dienen. ▪ Prinzipiell bietet der Standort die Möglichkeit zur Belebung und zur Arrondierung des Einzelhandelsangebotes im Bereich der unteren Bahnhofstraße und dem Postplatz und zur weiteren Stärkung der Lage. ▪ Auf der Potenzialfläche befindet sich gegenwärtig ein Parkplatz. ▪ Durch die unmittelbare Nähe zu den Einkaufszentren Stadt-Galerie und Kolonnaden, sowie die zentrenergänzenden Funktionen (Theater, Banken, Kino, Gastronomie etc.), kann der Standort als optimal eingestuft werden. Aufgrund der begrenzten Einsehbarkeit von der Hauptlage und der begrenzten Möglichkeit zur Schaffung von Wegeverbindungen weist die Potenzialfläche momentan nur eine eingeschränkte Attraktivität für den Einzelhandel auf. ▪ Für eine Steigerung der Attraktivität für den Einzelhandel müsste eine Verbesserung der Wahrnehmbarkeit von der Hauptlage aus erfolgen. <p><u>Möglichkeit zur Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Am Standort ist mit dem Frida Supermarkt, und den Lebensmitteldiscountern Norma und Penny die Nahversorgung bereits im hinreichenden Maße gewährleistet.
Fazit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Potenzialfläche bietet prinzipiell die Möglichkeit zur Arrondierung und Stärkung der Angebotsstrukturen im Hauptgeschäftsbereich der

	<p>Einkaufsinnenstadt.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Die Lage im vom Postplatz abgewandten Bereich macht eine funktionale Verbindung mit dem vorderen, bereits bebauten Bereich notwendig. Um eine hinreichende Attraktivität für potenzielle Handelsbetriebe zu erreichen, muss eine Verbesserung der Wahrnehmbarkeit des Bereiches von der Hauptgeschäftslage aus erfolgen.▪ Gelingt dies nicht, kann die Potenzialfläche jedoch auch eine interessante, weil zentrale Standortalternative für zentrenergänzende Funktionen darstellen.▪ Bei einer entsprechenden architektonischen Gestaltung, kann die Fläche aufgrund ihrer platzartigen Anlage auch für eine gastronomische Nutzung geeignet erscheinen.▪ Alternativ bietet die Fläche (eine Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz vorausgesetzt) auch eine Möglichkeit zur rückwärtigen Erweiterung der Ladenlokale der Vordergebäude durch Anbauten. Somit könnten handelsseitig attraktive Größenordnungen für Ladenlokale geschaffen werden.
--	---

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Plauen, Bilder Stadt + Handel 07/ 08 2013.

Standort: Ecke Stresemannstraße/ Forststraße



- Einzelhandel
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- strukturprägende Leerstände
- ◆ Potenzialflächen (bspw. Baulücken)
- ⬮ Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt

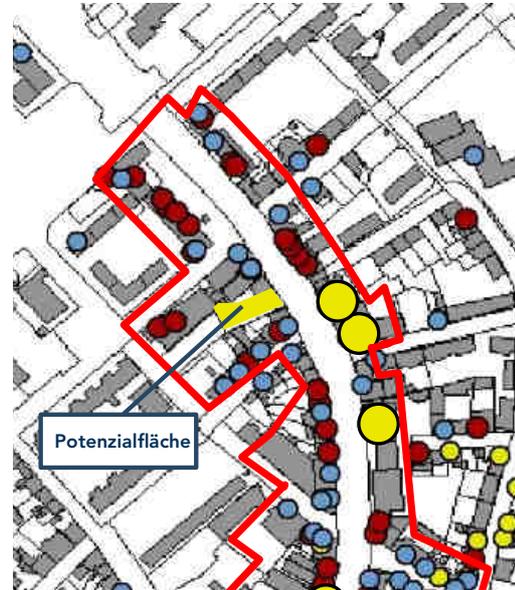
Makro- und mikroräumliche Lage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In unmittelbarer östlicher Nachbarschaft zum Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt ▪ Ecke Stresemannstraße/ Forststraße
Aktuelle Nutzung/Nutzungsanfragen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkplatz/ Imbissstand ▪ FNP: Mischgebiet i. S. v. § 6 BauNVO ▪ Für die Potenzialfläche sollte langfristig eine Steuerung durch die Bauleitplanung erfolgen.
Städtebaulich-funktionale Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage/ Umgebung: Die Potenzialfläche befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt ▪ Die Umgebung ist zum einen geprägt durch kleinteiligen, zielkundenorientierten Einzelhandel, zentrenergänzenden Funktionen und Leerständen. ▪ Verkehrliche Rahmenbedingungen: Der Standort ist vergleichsweise schlecht an

	<p>das Hauptstraßennetz angebunden und nur über Nebenstraßen mit dem PKW zu erreichen, Da die Bahnhofstraße im Bereich der Fußgängerzone keine Querungsmöglichkeiten aufweist, ist die Erreichbarkeit insbesondere aus westlicher Richtung nur eingeschränkt möglich.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist als gut zu bewerten, in fußläufiger Entfernung befindet sich die Straßenbahnhaltestelle Capitol
<p>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</p>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt Die Potenzialfläche befindet sich in einem Gebiet, welches als Mischgebiet i S. v. § 6 BauNVO ausgewiesen ist, eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist somit bis 800 m² zulässig. Es besteht nur bedingt eine funktionale Verbindung zwischen dem Einzelhandelsbetrieben in der Stresemannstraße und denen im Innenstadtzentrum, der Einzelhandel in der Stresemannstraße ist eher als zielkundenorientiert einzustufen, zudem ist der Bereich von Dienstleistungen sowie Leerständen geprägt. Eine Entwicklung der Potenzialfläche könnte zu einer Verlagerung von Passantenströmen führen <p><u>Möglichkeit zur Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Am Standort ist bereits ausreichende wohnortnahe Grundversorgung in der fußläufigen Umgebung gegeben Die Fläche eignet sich auf Grund der verkehrlichen Anbindung nur bedingt zur Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters

<p>Fazit</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Potenzialfläche weist (im Gegensatz zu großen Bereichen der verdichteten Einkaufsinnenstadt) prinzipiell größere unbebaute Areale als Potenzial für eine großformatige Einzelhandelsentwicklung auf ▪ Für die Fläche sollte langfristig eine Steuerung durch die Bauleitplanung erfolgen. ▪ Der Standortbereich Stresemannstraße verfügt gegenwärtig nur eine geringe städtebaulich-funktionale Anbindung zur Einkaufsinnenstadt (Abbruch des Einzelhandelsbesatzes) und stellt vielmehr eine solitäre Lage, die überwiegend von Zielkunden aufgesucht wird, dar. ▪ Die Ansiedlung von Einzelhandelsformaten wird durch die eingeschränkte verkehrliche Erschließung erschwert. ▪ Die Entwicklung der Potenzialfläche an der Forststraße ist nur bedingt zur Umsetzung der politischen Beschlüsse zur Entwicklung der Bahnhofstraße geeignet. Vielmehr birgt die Entwicklung des Areals mit großflächigen Einzelhandelsansiedlungen die Gefahr einer Verlagerung von Passantenströmen und der mittelbaren Dispersion des Einzelhandelsbesatzes.
---------------------	---

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Plauen, Bilder Stadt + Handel 07/ 08 2013.

Standort: Potenzialfläche Bahnhofstraße 47



- Einzelhandel
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Strukturprägende Leerstände
- ◡ Potenzialflächen (bspw. Baulücken)
- ⬮ Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt

Makro- und mikroräumliche Lage

- Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt Plauen
- Zwischen Karlstraße und Windmühlenstraße an Bahnhofstraße

Aktuelle Nutzung/Nutzungsanfragen

- Baulücke
- FNP: Kerngebiet

Städtebaulich-funktionale Aspekte

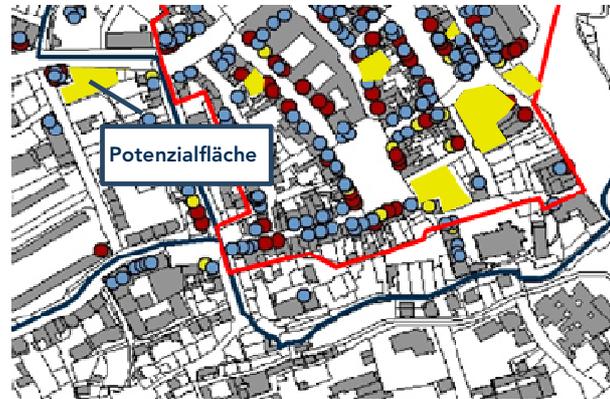
- Lage/ Umgebung: Potenzialfläche befindet sich im oberen/mittleren Bereich der Bahnhofsstraße im ehemaligen Nahversorgungszentrum Obere Bahnhofstraße
- Umgebung ist geprägt durch Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen, in der mittleren Bahnhofsstraße teilweise Verortung von strukturprägenden Leerständen
- Verkehrliche Rahmenbedingungen: Optimale ÖPNV Anbindung aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einer

	<p>Straßenbahnhaltestelle</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Gottschaldstraße und ist als geeignet einzustufen.
<p>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</p>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Die Potenzialfläche befindet sich im Innenstadtzentrum im ehemaligen Nahversorgungszentrum Obere Bahnhofstraße abseits der Haupt- und Nebenlage und soll gemäß der politischen Beschlüsse dem Entwicklungsbereich Bahnhofstraße zur Weiterentwicklung der Einkaufsinnenstadt zugeordnet werden Durch die Zufahrtsmöglichkeit über den Parkplatz des Penny Markts lässt sich die Nutzung von Einzelhandel auf der Potenzialfläche für Einzelhandelsansiedlungen als geeignet einstufen. Der Standort befindet sich abseits der Haupt- und Nebenlage in einem geringer frequentierten Bereich. Auf Grund der Größe, der Lage und den begrenzten Entwicklungspotenzialen ist die Fläche nur bedingt attraktiv für einen strukturprägenden Anbieter mit einem Angebot der mittel- oder langfristigen Bedarfsstufe. Eine Entwicklung der Potenzialfläche ist mit der Entwicklung der Hauptlage abzustimmen, eine Schwächung der Hauptlage ist unbedingt zu vermeiden. <p><u>Möglichkeit zur Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der geringen Grundfläche von rund 700m² eignet sich die Potenzialfläche nicht für die Ansiedlung strukturprägenden Lebensmittelanbieter

Fazit	<ul style="list-style-type: none">▪ Eine Nutzung der Freifläche durch den Einzelhandel oder/und zentrenergänzende Funktionen würde zur Aufwertung/Belebung der oberen und mittleren Bahnhofstraße führen.▪ Die Bebauung der Potenzialfläche könnte somit zum städtebaulichen Ziel der Belebung der Bahnhofstraße beitragen.
--------------	--

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Plauen, Bilder Stadt + Handel 07/ 08 2013.

Standort: Neundorfer Straße



- Einzelhandel
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- strukturprägende Leerstände
- Potenzialflächen (bspw. Baulücken)
- 🗺 Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt

Makro- und mikroräumliche Lage

- Die Potenzialfläche befindet sich zwischen dem Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt und dem Nahversorgungszentrum Neundorfer Vorstadt
- Ecke Oberer Graben/ Neundorfer Straße/ Marienstraße

Aktuelle Nutzung/Nutzungsanfragen

- Parkplatz/ Grünfläche
- FNP: Kerngebiet

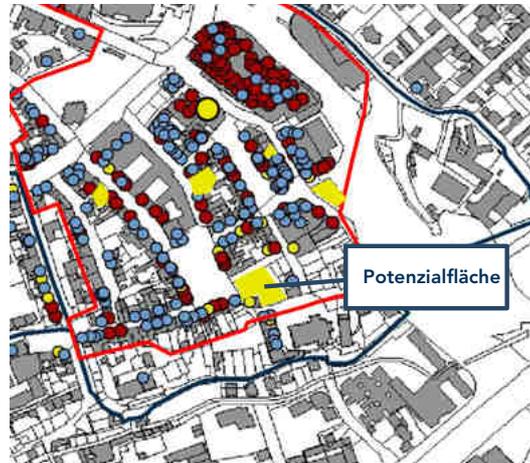
Städtebaulich-funktionale Aspekte

- Lage/ Umgebung: Die Potenzialfläche befindet sich westlich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt
- Die Umgebung ist zum einen geprägt durch kleinteiligen Facheinzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen
- Verkehrliche Rahmenbedingungen: Der Standort ist mit dem PKW gut zu erreichen
- Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist ebenfalls als gut zu bewerten, in unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich die Tram-Haltestelle Hans-Löwel-Platz

<p>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</p>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Standort befindet sich in unmittelbarer westlicher Nachbarschaft zum zentralen Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt ▪ Die Fläche ist in einem Bereich verortet, der als Kerngebiet ausgewiesen ist, eine großflächige Einzelhandelsansiedlung ist somit bauplanungsrechtlich zulässig. ▪ Grundsätzlich bietet die Potenzialfläche die Möglichkeit Einzelhandelsansiedlungen vorzunehmen ▪ Eine Entwicklung der Potenzialfläche birgt die Gefahr einer Verlagerung von Kundenströmen, es besteht somit die Gefahr einer Schwächung der Einkaufsinnenstadt sowie des nahegelegenen Nahversorgungszentrums <p><u>Möglichkeit zur Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Am Standort ist bereits ausreichende wohnortnahe Grundversorgung in der fußläufigen Umgebung gegeben
<p>Fazit</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aus fachgutachterlicher Sicht empfiehlt sich an dem Standort keine Entwicklung von Einzelhandelsflächen ▪ Bei einer Realisierung entsprechender Projektvorhaben besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Schwächung funktionierender Lagen der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt sowie Nahversorgungszentrum Neundorfer Vorstadt. ▪ Hinzu kommt, dass die Fläche momentan als Parkplatz überbaut ist, welcher die erforderlichen Stellplätze für die Jugendherberge am Oberen Graben nachweist. Diese müssten an anderer Stelle ausgewiesen werden, was für die Stadt Plauen schwierig wäre.

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Plauen, Bilder Stadt + Handel 07/ 08 2013.

Standort: Obere Endestraße



- Einzelhandel
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand
- Strukturprägende Leerstände
- ◆ Potenzialflächen (bspw. Baulücken)
- 🗺 Zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt

Makro- und mikroräumliche Lage

- Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt Plauen
- Ecke Altmarkt/ Obere Endestraße/ Untere Endestraße/ Kirchstraße

Aktuelle Nutzung/Nutzungsanfragen

- Parkplatz / Grünfläche
- FNP: Kerngebiet

Städtebaulich-funktionale Aspekte

- Lage/ Umgebung: Die Potenzialfläche befindet sich im Innenstadtzentrum direkt angrenzend zum Altmarkt
- Die Umgebung ist geprägt durch kleinteiligen Facheinzelhandel und zentrenergänzende Funktionen
- Verkehrliche Rahmenbedingungen: Der Standort ist für den motorisierten Personalverkehr gut zu erreichen
- Die ÖPNV Erreichbarkeit ist ausreichend zu bewerten, so sind die Straßenbahnhaltestellen Tunnel und Neues Rathaus fußläufig erreichbar.

<p>Potenziale für Einzelhandelsnutzungen</p>	<p><u>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche?</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Der Standort befindet sich im südlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches Einkaufsinnenstadt▪ Die Potenzialfläche ist im Flächennutzungsplan als Kerngebiet ausgewiesen und ermöglicht somit großflächige Einzelhandelsnutzungen.▪ Die Größenordnung der Potenzialfläche (Grundfläche 2.330 m²) ist für eine Einzelhandelsentwicklung ausreichend und attraktiv.▪ Eine Entwicklung der Potenzialfläche birgt die Gefahr einer Verlagerung von Kundenströmen aus der Hauptlage, eine entsprechende Entwicklung sollte mit der Hauptlage abgestimmt sein.▪ Auf Grund der vorhandenen Blickbeziehung zum Altmarkt bietet eine Entwicklung der Fläche die Möglichkeit zur Belebung und Stärkung des Altmarktes. <p><u>Möglichkeit zur Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung?</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Am Standort ist bereits ausreichende wohnortnahe Grundversorgung in der fußläufigen Umgebung gegeben▪ Für die Ansiedlung eines größeren leistungsfähigen Supermarktes oder Lebensmitteldiscounters ist die Fläche auf Grund ihrer Größe und der Verkehrsanbindung nur bedingt geeignet.
---	---

Fazit	<ul style="list-style-type: none">▪ Aus fachgutachterlicher Sicht ist die Fläche grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geeignet, der Mikrostandort erscheint aber mit Blick auf die standortseitigen Rahmenbedingungen und die Lagequalität aus Handlungsperspektive nur bedingt attraktiv.▪ Grundsätzlich sollte eine Entwicklung der Fläche mit einer Weiterentwicklung der Hauptlage nachrangig der Nebenlagen abgestimmt werden.▪ Auf Grund ihrer Lage im Schwerpunktraum Tourismus, Dienstleistung, Gastronomie und Fachgeschäfte ist eine Entwicklung der Potenzialfläche jedoch nicht als prioritär einzustufen.▪ Neben einer Einzelhandelsentwicklung sollte zur Belebung der südlichen Einkaufsinnenstadt auch eine Entwicklung von zentrenergänzenden Funktionen geprüft werden.
--------------	---

Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadt Plauen, Bilder Stadt + Handel 07/ 08 2013.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur und Handelsfachdaten

BMVBW (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO. Ohne Ort

Beckmann, Ralf / Böcker, Mone / Lindemann, Maik / Nyhues, Jens (2007): Leitfaden Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

Deutscher Bundestag (2004): Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau). Bundestagsdrucksache 15/2250. Berlin

EHI Retail Institute (2005): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2005/2006. Köln

EHI Retail Institute (2006): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2006/2007. Köln

EHI Retail Institute (2007): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. Ausgabe 2007/2008. Köln

EHI Retail Institute (2008): Handel aktuell. Struktur, Kennzahlen und Profile des internationalen Handels. Schwerpunkt Deutschland, Österreich, Schweiz Ausgabe 2008/2009. Köln

EHI Handel aktuell 2008/2009, Köln

Hahn-Immobilien (2006): Real Estate Report 06. Ohne Ort

Hahn-Gruppe (2008): Real Estate Report Germany 2008/2009. Bergisch Gladbach

IBH (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011. Köln

IfH Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (2005): Branchendokumentation zum Betriebsvergleich Einzelhandel. Köln

Immobilien Zeitung (2008): Ausgabe 19/2008. Wiesbaden

Kuschnerus, Ulrich (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn

Lebensmitteleinzelhandels-Atlas Deutschland (2009), Ohne Ort

Lebensmittelzeitung (2007): Ausgabe Nr. 13. Ohne Ort

Ministerium für Bauen und Verkehr, Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie (2008): Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Düsseldorf

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (1995): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf (zitiert als LEP NRW)

Sächsische Staatsministerium des Innern (2008): Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen). In: Sächsische Staatskanzlei (2008): Sächsisches Amtsblatt 17/2008. Dresden.

Statistisches Bundesamt (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden

WABE-Institut (2007): Einzelhandel Branchendaten 2006. Berlin

Sonstige Quellen

Website Handelsdaten.de, abgerufen 24.04.2013: www.handelsdaten.de

Website HDE, abgerufen 15.04.2010: www.einzelhandel.de

Website Soziale Stadt, abgerufen 12.02.2012: www.sozialestadt.de/programm/

Website Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen 28.09.2007: www.destatis.de

Website des Freistaats Sachsen, abgerufen 18.07.2014:

<http://www.landesentwicklung.sachsen.de/download/Landesentwicklung/karte02-mib.pdf>

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft)	8
Abbildung 2: Modell einer inneren Differenzierung von räumlich-funktional geprägten Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs	11
Abbildung 3: Landesentwicklungsplan Sachsen 2014 Mittelbereiche der Ober- und Mittelzentren	14
Abbildung 4: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept	18
Abbildung 5: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine	19
Abbildung 6: Lage in der Region	26
Abbildung 7: Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung in Plauen	27
Abbildung 8: Entwicklung der Einwohnerzahlen nach Stadtteilräumen	28
Abbildung 9: Einzelhandelsbestand in der Stadt Plauen	30
Abbildung 10: Vergleich der Verkaufsfläche pro Kopf im Kammerbezirk Chemnitz	31
Abbildung 11: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen (in m ²)	33
Abbildung 12: Größenklassenverteilung der Einzelhandelsbetriebe in Plauen in städtebau-lich integrierter Lage (exklusive Einkaufszentrum Elster Park)	34
Abbildung 13: Zentren und Standortstruktur gemäß Einzelhandelskonzept Plauen 2007	36
Abbildung 14: Anteil der Verkaufsflächen der Innenstadtzentren ausgewählter Oberzentren an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche	37
Abbildung 15: Verkehrliche Erschließung und Quellpunkte von Passantenströmen in der Einkaufsinnenstadt	39
Abbildung 16: hifiboehm und Wohnstore Kießling als strukturprägende Neuansiedlungen	40
Abbildung 17: Verkaufsflächenstruktur in der Plauener Einkaufsinnenstadt	42
Abbildung 18: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen in der Einkaufsinnenstadt	43
Abbildung 19: Standorte der Passantenfrequenzmessung in der Einkaufsinnenstadt von Plauen	44
Abbildung 20: Maximale Passantenfrequenz in 1a Lagen in ostdeutschen Oberzentren	45
Abbildung 21: Passantenfrequenzen in der Plauener Einkaufsinnenstadt am Freitag, 20.09.2013 von 11:00 bis 12:00 Uhr	47

Abbildung 22: Passantenfrequenzen in der Plauener Einkaufsinnenstadt am Samstag, 21.09.2013 von 11:00 bis 12:00 Uhr	48
Abbildung 23: Vergleich ausgewählter Tagesgänge zweier Zählstandorte (Standorte 4 und 8)	49
Abbildung 24: Beispiele für eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums	50
Abbildung 25: Städtebaulich attraktive Bereiche und Bereiche mit Optimierungsbedarf in der Einkaufsinnenstadt	51
Abbildung 26: Beispiele für gestalterische Defizite im öffentlichen Raum	52
Abbildung 27: Einzelhandelsbestand 2013 und Verkaufsfläche (2007 / 2013) im Stadtteilzentrum Nord	53
Abbildung 28: Einzelhandelsbestand 2013 und Verkaufsfläche (2007 / 2013) im Nahversorgungszentrum Obere Bahnhofstraße	55
Abbildung 29: Einzelhandelsbestand 2013 und Verkaufsfläche (2007 / 2013) im Nahversorgungszentrum Preißelpöhl	56
Abbildung 30: Einzelhandelsbestand 2013 und Verkaufsfläche (2007 / 2013) im Nahversorgungszentrum Südvorstadt	58
Abbildung 31: Einzelhandelsbestand 2013 und Verkaufsfläche (2007 / 2013) im Nahversorgungszentrum Kleinfriesener Straße	59
Abbildung 32: Einzelhandelsbestand 2013 und Verkaufsfläche (2007 / 2013) im Nahversorgungszentrum Chrieschwitz	61
Abbildung 33: Einzelhandelsbestand 2013 und Verkaufsfläche (2007 / 2013) im Nahversorgungszentrum Mammengebiet	62
Abbildung 34: Einzelhandelsbestand 2013 und Verkaufsfläche (2007 / 2013) im Nahversorgungszentrum Rosa-Luxemburg-Platz	63
Abbildung 35: Einzelhandelsbestand 2013 und Verkaufsfläche (2007 / 2013) im potenziellen Nahversorgungszentrum Hammertorvorstadt	65
Abbildung 36: Bestand und Bedarfsstufen 2013 Standortbereich Neundorfer Vorstadt	67
Abbildung 37: Bestand und Bedarfsstufen 2013 Standortbereich Elster Park	68
Abbildung 38: Bestand und Bedarfsstufen 2013 Standortbereich Plauen Park	70
Abbildung 39: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Plauen gesamt	72
Abbildung 40: Die Nahversorgungsstruktur in Plauen	73
Abbildung 41: Markteinzugsgebiet des Oberzentrums Plauen	78

Abbildung 42: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens	83
Abbildung 43: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Plauen	84
Abbildung 44: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft	85
Abbildung 45: Prognose der Entwicklung der absoluten Kaufkraft in Plauen	86
Abbildung 46: E-Commerce Umsatz (in Mrd. Euro) in Deutschland von 1999 bis 2013 und Prognose für 2014	87
Abbildung 47: Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz einzelner Sortimentsbereiche [%]	88
Abbildung 48: Prognose der Entwicklung der absoluten Kaufkraft in Plauen unter Berücksichtigung der Verschiebung der Vertriebskanäle stationärer Handel – Online Handel	89
Abbildung 49: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 2000 bis 2014	90
Abbildung 50: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Plauen	96
Abbildung 51: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren	98
Abbildung 52: Diskutierte Varianten zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt	99
Abbildung 53: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Einkaufsinnenstadt	102
Abbildung 54: Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt: Städtebaulich-funktionale Differenzierung der Lagebereiche	105
Abbildung 55: Knochenförmige Betriebsstruktur im Bereich des Postplatzes/ der unteren Bahnhofstraße	106
Abbildung 56: Hauptlage der Einkaufsinnenstadt – Stadtgalerie, Die Kolonnaden und Bekleidungskaufhaus Wöhr	107
Abbildung 57: Altmarkt und Straßberger Straße im Schwerpunktraum für Tourismus, Dienstleistung, Gastronomie und Fachgeschäfte	108
Abbildung 58: Leerstände und Potenzialflächen im Innenstadtzentrum Einkaufsinnenstadt	110
Abbildung 59: Ansprechende Schaufenstergestaltung in Plauen	118
Abbildung 60: Zentren- und Standortstruktur in Plauen	129
Abbildung 61: Gesamtstädtische Entwicklungsziele der Nahversorgung	130
Abbildung 62: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment	131

Abbildung 63: Zu empfehlende maximale Größenordnungen für die Verkaufsfläche von Anbietern mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nach Lage	149
Abbildung 64: Zu empfehlende maximale Größenordnungen für Lebensmittelmärkte und sonstige Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nach Lage	150
Abbildung 65: Zu prüfende Bereiche des Flächennutzungsplans Plauen	155
Abbildung 66: Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	161

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)	9
Tabelle 2:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)	10
Tabelle 3:	Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen	32
Tabelle 4:	Vergleich der Anzahl der Betriebe und der Verkaufsflächensummen im Innenstadtzentrum	40
Tabelle 5:	Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche und Verkaufsflächen der Einkaufsinnenstadt	41
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft, Umsatz und Zentralität	76
Tabelle 7:	Eingangsparameter zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens	91
Tabelle 8:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten	138
Tabelle 9:	Städtebauliche Verortung der Verkaufsflächen der Einzelsortimente in der Stadt Plauen	139
Tabelle 10:	Sortimentsliste für die Stadt Plauen („Plauener Liste“)	142

Glossar

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Seit neuester Zeit wird auch von Formaten und Vertriebsstadien gesprochen. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

Business Improvement District (BID)

Ein Business Improvement District (BID) ist ein räumlich begrenzter, meist innerstädtischer Bereich, in dem sich Grundeigentümer und Gewerbetreibende mit dem Ziel zusammenschließen, das unmittelbare betriebliche und städtische Umfeld zu verbessern. Von einem derartigen Public Private Partnership - Modell, also der Zusammenarbeit von öffentlich-rechtlichen und privaten Akteuren, können sowohl Städte und Gemeinden, als auch Verbraucher und Wirtschaft profitieren.

In Deutschland gibt es bislang noch keine bundesrechtliche Grundlage zur Gründung eines BID. Einige Länder haben jedoch den Ansatz aufgegriffen und als Lösungsansatz für Standorte diskutiert, die von Trading down-Prozessen betroffen sind. In Hamburg wurde das erste Landesgesetz zu der Einrichtung eines BID verabschiedet, in NRW wird die Gründung von so genannten Immobilien und Standortgemeinschaften (ISG) gefördert.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, i. d. R. mit minimierter Ausstattung und Selbstbedienung, in dem ein Hersteller im Direktvertrieb vor allem seine Warenüberhänge und seine Zweite-Wahl-Ware verkauft. Standort für einen Fabrikladen sind entweder ein größerer Raum beim Hersteller selbst oder ein verkehrsgünstig gelegener Verkaufsraum in der Nähe.

Fachdiscounter

Ein meist klein- bis mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb, der überwiegend Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service anbietet. Das Sortiment ist dabei flach und schmal und wird oft zu den niedrigen Preisen angeboten.

Fachgeschäft

Spezialisierter und branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnet. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m². Entscheidend für die Abgrenzung zu Fachmärkten ist vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/Bedienung).

Fachmarkt

Fachgeschäft der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigen Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m². Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit rd. 800 m², Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m² (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m², Möbelmarkt bis zu 50.000 m²).

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittssortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Mittel- bis großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikladen) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe.

Grenzrentabilität

Grenze der Einnahmen-Kosten-Relation, unterhalb derer ein Einzelhandelsbetrieb – unter Berücksichtigung lokaler Nachfrage- und Wettbewerbsbedingungen sowie zeitgemäßer, handelstypischer Betriebsgestaltung – nicht dauerhaft wirtschaftlich zu betreiben ist.

Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG)

Modell zur Aufwertung von Handelsstandorten, das auf Grundlage der Idee der BID die Bildung von Gemeinschaften aus Grund- und Immobilienbesitzern und öffentlichen Planungsträgern fördert. Die Mitgliedschaft in einer ISG ist freiwillig und unterscheidet sich so maßgeblich vom amerikanischen Modell des BID.

Innenstadt

Das Gebiet einer Stadt, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Institutionen konzentrieren. Der Begriff der Innenstadt ist i. d. R. nicht mit demjenigen des Innenstadtzentrums (IZ) gleichzusetzen, da die Abgrenzung neben der baulichen Dichte und der Dichte der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen auch die historische Entwicklung und Bedeutung von Zentrenbereichen berücksichtigt, weniger als der Begriff des IZ jedoch auf dem Einzelhandel beruht.

Innenstadtzentrum (IZ)

Einzelhandelsrelevante Lagebezeichnung für städtebaulich-funktionell abgegrenzte Innenstadtbereiche. Bei der Abgrenzung des IZ gegenüber weiteren Innenstadtbereichen wird die Konzentration gesamtstädtisch und überörtlich bedeutender Funktionen ebenso berücksichtigt wie die Dichte des bestehenden Handelsbesatzes oder städtebauliche Eigenschaften. Da das IZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Das IZ ist je nach örtlicher Ausprägung nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit dem historischen oder statistischen Zentrum.

Katalogschauraum

Kleinflächige Ausstellungsläden, in denen nicht verkauft wird, sondern jeder Artikel meist nur einmal vorhanden ist und bestellt werden kann. Er verbindet Versandhauswerbung mit der Verkaufsstätte.

Kaufhaus

Zentral gelegener großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und tiefen Non-Food-Sortiment, der meistens im Wege der Bedienung Waren aus zwei oder mehr Branchen anbietet, davon wenigstens eine in tiefer Gliederung. Am weitesten verbreitet sind Kaufhäuser mit Bekleidung und Textilien oder verwandten Bedarfsrichtungen. Starke Konzentration auf bestimmte Warengruppen. Ein Lebensmittelangebot ist meistens nicht vorhanden. Verkaufsfläche > 1.000 m²

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremdregionen einem Marktgebiet zufließen.

Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der Kaufkraft. Sie gibt an, wie viel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geographische Einheit entfällt. Errechnet wird sie durch Multiplikation des Bevölkerungsanteils des Gebiets an der Gesamtbevölkerung mit einem Kaufkraftfaktor, der nur aus Nettoeinkommen der im Gebiet ansässigen Bevölkerung besteht. Sie gibt die Höhe des durchschnittlichen Nettoeinkommens im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt zwischen 500 – 1.700 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 3.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen

bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

Städtebaulich integrierte Lage (siL)

Als städtebaulich integrierte Lage (auch: sonstige integrierte Lage) werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbereich einzuordnen.

Städtebaulich nicht integrierte Lage (niL)

Städtebaulich nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den sonstigen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und sonstigen integrierten Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Stadtteilzentrum (STZ)/ Ortsteilzentrum (OTZ)

Zum Stadtteil- bzw. Ortsteilzentrum zählen diejenigen sonstigen zentralen Bereiche einer Kommune, die wie das Innenstadtzentrum über einen hohen Besatz an Einzelhandelsbetrieben, über weitere Zentrenfunktionen sowie über städtebauliche Zentrenmerkmale verfügen. Hinsichtlich der Nutzungsdichte, der städtebaulichen Ausprägung und der Lage im Stadtgebiet bzw. der Verkehrsanbindungen ist das STZ/OTZ gegenüber dem Innenstadtzentrum allerdings als nachgeordnet zu bewerten. Da ein STZ/OTZ zu den zentralen Versorgungsbereichen zählt, ist es ein Schutzgut im Sinne des Städtebaurechts. Ein Stadtteil- oder Ortsteilzentrum ist nicht notwendiger Weise deckungsgleich mit einem historischen oder statistischen kommunalen Nebenzentrum.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 1.500 m², wobei hinsichtlich der Verkaufsflächenobergrenze in der Handelsfachliteratur divergierende Auffassungen erkennbar sind.

Trading down Prozess

Ursprünglich die Bezeichnung einer sequentiellen Strategiealternative in der Positionierung von Einzelhandelsbetrieben.

Mit dieser Strategie versuchen z.B. Warenhäuser etablierten Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern auf der „grünen Wiese“

Paroli zu bieten. Dies geschieht meistens durch den radikalen Abbau von Verkaufspersonal und die Ausweitung der Selbstbedienung und Vorwahl anstelle von Beratung und Bedienung.

Verbreiteter ist der Gebrauch des Begriffes „Trading down“ im Zusammenhang mit der Beschreibung der Entwicklungsdynamik von Einkaufslagen oder ganzen Innenstädten. Hier bezeichnet „Trading down“ den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Urban Entertainment Center (UEC)

Kombination von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie und thematisch integrierte Freizeit und Unterhaltungsangebote (z. B. Multiplex Kino oder Musical Theater).

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Großflächig (rd. 1.500 - 5.000 m²), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 – 60 %; Umsatz 20 – 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzonen, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadtzentrum, Nebenzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist

gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.