

# Einzelhandelskonzept für die Stadt Delitzsch

- Endbericht -

26. Januar 2012



**Auftragnehmer**

**Stadt + Handel**

**Stadt + Handel**

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR  
Huckarder Str. 12                      Hirschstr. 89  
44147 Dortmund                      76137 Karlsruhe

Tel. 0 231. 8 62 68 90              Tel. 0721.14512262  
Fax. 0 231. 8 62 68 91              Fax. 0721.14512263  
info@stadt-handel.de  
www.stadt-handel.de

**Verfasser:**

Dipl.-Ing. Marc Föhler  
Dipl.-Geogr. Daniela Becker  
Dipl.-Geogr. Steffen Böttger

**Dortmund, 26. Januar 2012**

Abbildungen Titelblatt: Stadt + Handel

---

## Inhalt

Inhalt	i
Abkürzungsverzeichnis	iii
<b>1 Einführung und Ergebnisübersicht</b>	<b>1</b>
<b>2 Rechtliche Rahmenvorgaben</b>	<b>4</b>
2.1 Rechtliche Einordnung eines Einzelhandelskonzepts	4
2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien	4
2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben	9
<b>3 Methodik</b>	<b>12</b>
<b>4 Markt- und Standortanalyse</b>	<b>17</b>
4.1 Trends im Einzelhandel	17
4.2 Räumliche und sozioökonomische Rahmenbedingungen	19
4.3 Angebotsanalyse	23
4.4 Nachfrageanalyse	29
4.4.1 Kaufkraft, Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich	30
4.4.2 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden und Händler	33
4.5 Analyse und Bewertung der Zentrenstruktur	34
4.5.1 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums	35
4.5.2 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Beerendorfer Straße	58
4.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Delitzsch	61
4.7 Analyse und Bewertung sonstiger Standortagglomerationen	72
4.7.1 Standortbereich Sachsenstraße	73
4.7.2 Standortbereich Leipziger Straße	76
4.8 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Delitzsch	79
<b>5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>82</b>
5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	82
5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen	82
5.1.2 Methodik und Berechnung	83
5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Delitzsch	88
5.2 Die übergeordnete Entwicklungszielstellung für Delitzsch	92

<b>6</b>	<b>Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept</b>	<b>94</b>
6.1	Das Zentrenkonzept	94
6.1.1	Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Delitzsch	94
6.1.2	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum	97
6.1.3	Empfehlungen zur aktivierenden Entwicklung des Innenstadtzentrums	108
6.1.4	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße	115
6.2	Das Nahversorgungskonzept	118
6.3	Konzept für ergänzende Standorte	122
6.3.1	Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Standorten	123
6.3.2	Empfehlungen zum Sonderstandort Leipziger Straße	124
6.4	Empfehlungen für sonstige Standortagglomerationen	126
6.5	Die Sortimentsliste für Delitzsch	127
6.6	Ansiedlungsleitsätze	132
6.6.1	Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze	133
6.6.2	Ansiedlungsleitsätze	134
6.7	Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen	138
<b>7</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>143</b>
	Literatur- und Quellenverzeichnis	I
	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	VI
	Glossar	VIII

## Abkürzungsverzeichnis

A .....	Autobahn
Abb. ....	Abbildung
Abs. ....	Absatz
Anz. ....	Anzahl
B .....	Bundesstraße
BauGB .....	Baugesetzbuch
BauNVO .....	Baunutzungsverordnung
B-Plan .....	Bebauungsplan
Bsp. . ....	Beispiel
BVerwG .....	Bundesverwaltungsgericht
bzw. ....	beziehungsweise
d. h. ....	dass heißt
Drog. ....	Drogeriewaren
EAG Bau .....	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
einschl. ....	einschließlich
evt. ....	eventuell
etc. ....	et cetera
EW .....	Einwohner
ff .....	und folgende
GE . ....	Gewerbegebiet
gem. ....	gemäß
ggf. ....	gegebenenfalls
GPK .....	Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik
Ha .....	Hektar
i. A. ....	im Auftrag
IBH.....	IBH RETAIL CONSULTANTS GmbH
i. d. R. ....	in der Regel
i. e. S. ....	im engeren Sinne
inkl. ....	inklusive
insb. ....	insbesondere
i. S. v. ....	im Sinne von
i. V. m. ....	in Verbindung mit
IZ .....	Innenstadtzentrum
Kap. ....	Kapitel

Kfz	.....	Kraftfahrzeug
km	.....	Kilometer
KK	.....	Kaufkraft
LEP	.....	Landesentwicklungsplan
m	.....	Meter
m <sup>2</sup>	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
mind.	.....	Mindestens
MDV	.....	Mitteldeutscher Verkehrsbund
Mio.	.....	Millionen
MIV	.....	motorisierter Individualverkehr
MRB	.....	Mitteldeutsche Regiobahn
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
Rn	.....	Randnummer
S.	.....	Satz
SB (SB-Warenhaus...)	.....	Selbstbedienung
siL	.....	sonstige städtebaulich integrierte Lage
sog.	.....	sogenannt
SPNV	.....	Schienenpersonennahverkehr
s. u.	.....	siehe unten
Tab.	.....	Tabelle
U	.....	Umsatz (als Brutto-Jahresumsatz)
u. a.	.....	unter anderem
usw.	.....	und so weiter
VGH	.....	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	.....	vergleiche

VKF ..... Verkaufsfläche  
WZ ..... Warengruppenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes  
ZVB ..... zentraler Versorgungsbereich  
z. B. .... zum Beispiel





## 1 Einführung und Ergebnisübersicht

Der Einzelhandel unterliegt seit Jahren einer deutlichen Dynamik. Dieser bundesweit zu verzeichnende Trend ist auch für den Einzelhandel in Delitzsch 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 aufgrund politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsanbieter sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Die Stadt Delitzsch beabsichtigt, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels die Vitalität und Attraktivität des Innenstadtzentrums stabilisieren bzw. ausbauen. Andererseits werden konkrete Entwicklungsziele auch für das Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße in Delitzsch definiert. Und nicht zuletzt soll durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende wohnortnahe Grundversorgung gesichert und ggf. verbessert werden.

Um eine solch ausgewogene Einzelhandelsstruktur zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept 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 Delitzscher Einzelhandelsstruktur 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 Delitzsch

- Die Stadt Delitzsch verfügt mit insgesamt 2,65 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner über gute Ausstattungskennwerte in Bezug auf das vorhandene Einzelhandelsangebot.

- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Delitzsch liegt mit 0,90 unter dem Bundesdurchschnitt (1,0), ist aber im Vergleich zum Freistaat Sachsen leicht überdurchschnittlich.<sup>1</sup>
- Durch Kaufkraftzuflüsse aus umliegenden Städten und Gemeinden ergibt sich ein entsprechend der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums und unter Beachtung der Konkurrenzsituation im Umland (vor allem Leipzig und Halle) angemessener Zentralitätswert von 123 %.
- Das Innenstadtzentrum von Delitzsch zeichnet sich durch ein vielfältiges Einzelhandelsangebot aus – rd. 42 % der Einzelhandelsbetriebe sind dort ansässig.
- Die siedlungsstrukturelle Integration des Einzelhandels ist insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich angemessen. Insgesamt sind rd. 77 % der Verkaufsfläche des kurzfristigen Bedarfsbereichs in Zentren oder städtebaulich integrierten Lagen verortet.

## Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe in Delitzsch

- Randstädtische Einzelhandelsstandorte wie entlang der Leipziger Straße und der Sachsenstraße erreichen neben nicht zentrenrelevanten Sortimenten auch bei zentrenrelevanten Sortimenten ein hohes Standortgewicht und treten somit in direkte Konkurrenz mit der Delitzscher Innenstadt.
- Die Konkurrenzsituation durch die in räumlicher Nähe befindlichen Oberzentren Leipzig und Halle, führt zu nicht unerheblichen Kaufkraftabflüssen im hochwertigen Qualitätsniveau einzelner Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches. Dementsprechend wird das Einzelhandelsangebot in Delitzsch in diesen Warengruppen insbesondere durch discountlastige und konsumige Angebotsstrukturen geprägt.
- Die Delitzscher Innenstadt weist eine sehr große räumliche Ausdehnung und eine heterogene Struktur der Einzelhandelslagen auf. Infolge der Entwicklung zweier Fachmarktstandorte entlang der Eisenbahnstraße, hat der östliche Bereich des Delitzscher Innenstadtzentrums einen Bedeutungsgewinn erfahren. In der Folge ergibt sich ein funktionales Ungleichgewicht zwischen den innerstädtischen Einzelhandelslagen.
- Teilräumlich weisen die westlichen Nebenlagen des Delitzscher Innenstadtzentrums und die historische Altstadt Konzentrationstendenzen bei Ladenleerständen auf.
- Kleinteilige Gebäude- und Geschäftsstrukturen entlang der Eilenburger Straße und in der historischen Altstadt erschweren die Ansiedlung von Magnetbetrieben und Etablierung leistungsfähiger Anbieter in diesen Lagebereichen.

<sup>1</sup> Der Handelsatlas Leipzig weist für den Freistaat Sachsen ein Kaufkraftniveau von 0,90 (Stand 2010) aus (vgl. IHK Leipzig; 2011).

- Die guten quantitativen Ausstattungswerte in Bezug auf das Einzelhandelsangebot zeigen, dass vielmehr die Qualifizierung und räumliche Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes im Fokus des Einzelhandelskonzeptes stehen sollte.

Ausgehend von der analytischen Zustandsbewertung wird ein zukünftiger absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für alle Warengruppen aufgezeigt. Auf dieser Basis werden in diesem Einzelhandelskonzept zur Sicherung und zur Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in Delitzsch folgende übergeordnete, gesamtstädtische Entwicklungszielstellungen hergeleitet:

1. Stärkung der Zentren
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
3. Bereitstellung ergänzender Standorte

In Verbindung mit diesen Zielstellungen werden schließlich konkrete Empfehlungen zur gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur des Einzelhandels in Delitzsch entwickelt. Gleichzeitig werden zudem die Delitzscher Liste zentrenrelevanter Sortimente definiert (Sortimentsliste) und Musterfestsetzungen abgeleitet. Wesentliches Ergebnis dieses Einzelhandelskonzeptes sind nicht zuletzt die sogenannten Ansiedlungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabensspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

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

Das kommunale Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag<sup>2</sup> eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden.

---

<sup>2</sup> Im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB; wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss dieses Konzeptes.

## 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 regionalplanerischer 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 Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten 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 gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind die Anforderungen des BauGB, der BauNVO, des Landesentwicklungsplans Sachsens (LEP) in der aktuellen Fassung, sowie der aktuellen 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 Innenbereichsbebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar.

### 2.2 Zentrale Versorgungsbereiche: Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien

Die Innenstädte, die städtischen Nebenzentren und die Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein 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 der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Die räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt

Delitzsch bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

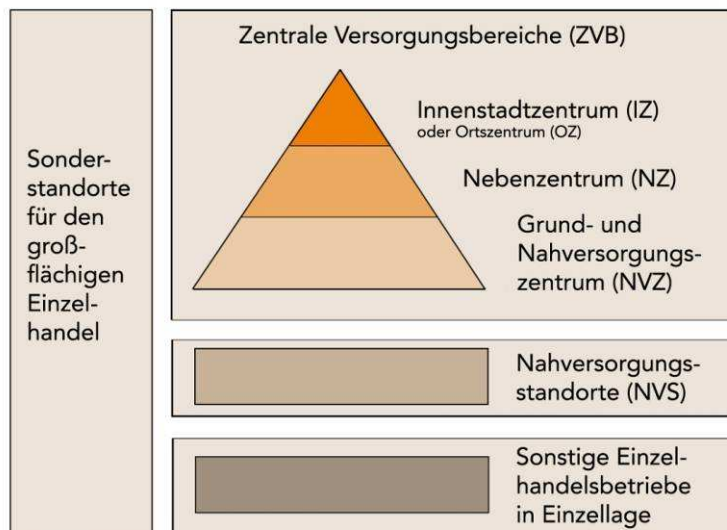
## **Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung**

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), und das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung vereinfachter 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 in der Regel ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Nebenzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (vgl. folgende Abbildung). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortssystem.

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 Einzelhandels- und Zentrenkonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.<sup>3</sup>

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge beim 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.<sup>4</sup>

Im Rahmen der rechtlichen Vorgaben 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:

<sup>3</sup> Vgl. Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

<sup>4</sup> Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

**Tabelle 1: Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**

Aspekte des Einzelhandels:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,</li> <li>▪ aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional),</li> <li>▪ Vermeidung des ggf. mit der Ausweisung als ZVB einhergehenden einzelbetrieblichen Schutzes vor Konkurrenz, i. d. R. durch Nachweis mehrerer Einzelhandelsbetriebe mit konkurrierendem oder sich ergänzendem Sortiment.</li> </ul>
Sonstige Aspekte:
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),</li> <li>▪ städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes,</li> <li>▪ integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes,</li> <li>▪ verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,</li> <li>▪ ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung

In diesem Einzelhandelskonzept werden Stärken und Schwächen der Einkaufsstandorte ergänzend untersucht. Zur Darstellung der Gesamtattraktivität der zentralen Versorgungsbereiche werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände in Zentren erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.<sup>5</sup>

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 Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.<sup>6</sup>

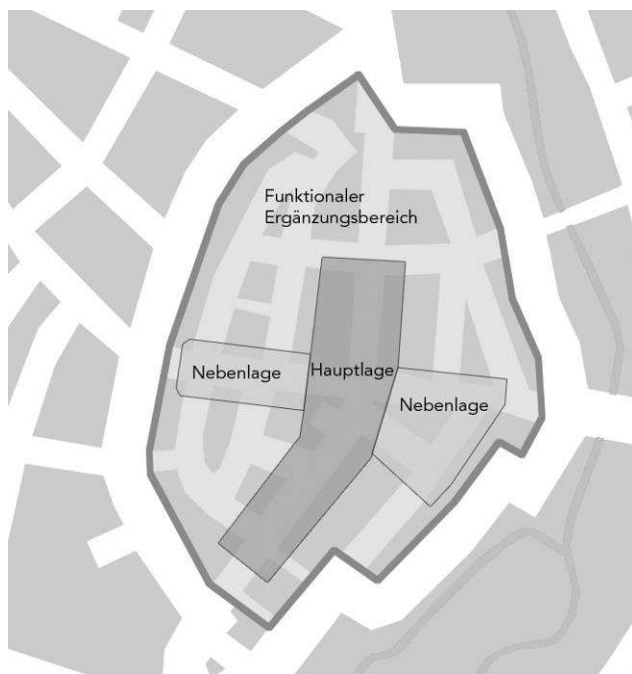
<sup>5</sup> Das Bundesverwaltungsgericht hat jüngst die Auffassung des OVG Münster bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist: vgl. BVerwG, Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

<sup>6</sup> Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

Die größeren zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune können in innere Lagekategorien unterteilt werden (vgl. folgende Abbildung),

- da insbesondere in größeren zentralen Versorgungsbereiche 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 Versorgungsbereiches parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu 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 können (etwa aufgrund noch nicht vorliegender Entwicklungsplanungen).<sup>7</sup>

### 2.3 Landesrechtliche und regionalplanerische Rahmenvorgaben

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 den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Delitzsch wesentlichen Vorgaben des Landesrechts und der Regionalplanung beschrieben.

#### Landesentwicklungsplan Sachsen 2003

Im Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsens finden sich folgende Ziele zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für Delitzsch Beachtung finden müssen:

- „Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einkaufszentren (einschließlich Factory Outlet Center) und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben (großflächige Einzelhandelseinrichtungen) sind nur in Ober- und Mittelzentren, bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierter Lage, zulässig.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind zur Sicherung des überwiegend kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren in einer Größenordnung in der Regel bis 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn für den Versorgungsbereich der Bedarf nachgewiesen wird und eine interkommunale Abstimmung erfolgt.
- Der Einzugsbereich großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Benachbarte Zentrale Orte sollen ihre Planungen untereinander abstimmen.
- Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll weder durch Lage, Größe oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung substantiell beeinträchtigen.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen auch durch den ÖPNV erreichbar sein.
- Bei Planungen zur Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, von denen erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Bundesländer oder Staaten zu er-

---

<sup>7</sup> Für den letztgenannten Fall wird empfohlen, die parzellenscharfe Abgrenzung letztlich in einem Planverfahren zur Bebauung der Entwicklungsfläche vorzunehmen.

warten sind, ist eine Beteiligung der für Raumordnung/Regionalplanung zuständigen Stellen erforderlich.“<sup>8</sup>

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.<sup>9</sup> Kern dieser Handlungsanleitung ist der Schutz der zentralen Versorgungsbe-  
reiche, die Sicherung der Nahversorgung sowie die Einschränkungen der Zulässigkeit von Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebsformen.

## Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Delitzsch relevante Regionalplan Westsachsen aus dem Jahr 2008<sup>10</sup> beinhaltet folgende regionalplanerische Ziele, die bei der weiteren Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts zugrunde zu legen sind:

- „Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs soll in allen Teilräumen der Region verbrauchernah gesichert werden. Dazu sollen auch neue, am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungsmodelle umgesetzt werden. [Z.6.2.1]
- Innenstädte und Stadtteilzentren sind als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken. Dazu ist auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken. [Z.6.2.2]
- 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]
- Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

<sup>8</sup> Vgl. LEP Sachsen 2003, S. 64.

<sup>9</sup> Vgl. Sächsisches Staatsministerium des Innern (2008): Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen“.

<sup>10</sup> Vgl. Regionaler Planungsverband Westsachsen 2008.

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] “<sup>11</sup>

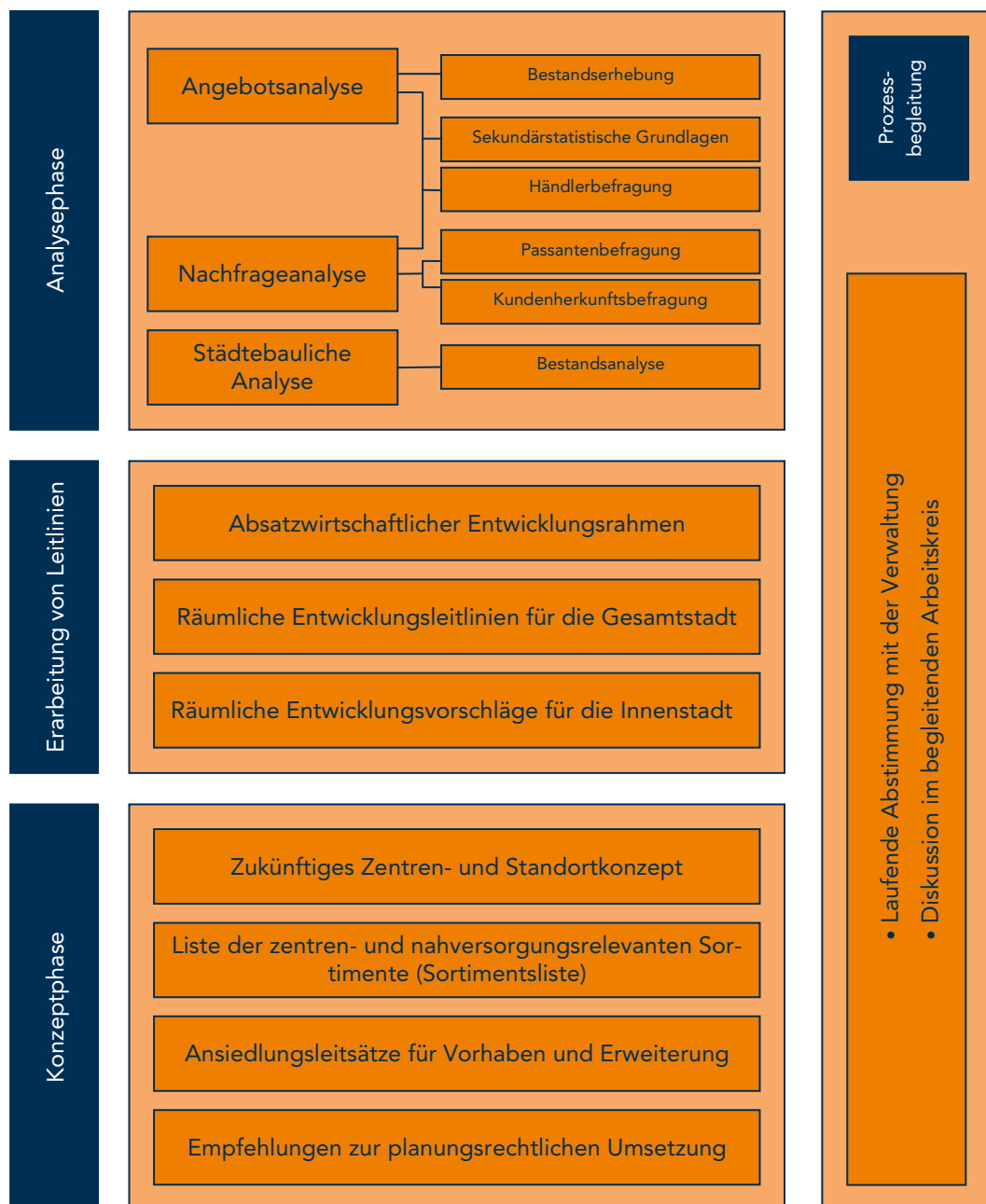
---

<sup>11</sup> Vgl. Regionaler Planungsverband Westsachsen 2008, S.88f.

## 3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbau- steine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische empirische Erhebungen zurückgreifen.

Abbildung 3: Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept



Quelle: Eigene Darstellung

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

**Tabelle 2: Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine**

	Bestandserhebung	Passantenbefragung	Händlerbefragung	Kundenherkunftserhebung
Daten- grundlage	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel	Erhebung durch Stadt + Handel
Zeitraum	21. + 23. KW 2011	21. KW 2011	21. + 23. KW 2011	23. KW 2011
Methode	flächendeckende Vollerhebung	Halbstandardisierter Fragebogen (n= 617) <u>Befragungsstandorte:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innenstadt</li> <li>• Sachsenstraße</li> <li>• PEP Delitzsch</li> </ul>	flächendeckende Verteilung von Fragebögen (n=251; Rücklauf 39)	standardisierter Fragebogen (n=25; Rücklauf: 8)
Inhalt	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe; städtebauliche Analyse/ zentrenergänzende Funktionen	Passantenherkunft nach Sortiment; Angebotslücken; Standortbewertungen	Angebotslücken; Umsatzherkunft; Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Einzugsbereiche	Kundenherkunft

Quelle: eigene Darstellung

## Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe ist für die Stadt Delitzsch flächendeckend durchgeführt worden; 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. Metzger, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.

Die vom Büro Stadt + Handel durchgeführte Bestandserhebung aktualisiert und ergänzt die teils bereits vorliegenden Daten im Hinblick auf zwei zentrale Messgrößen: Zum einen werden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels. Zum anderen werden die Verkaufsflächen der bestehenden Anbieter detailliert erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert 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 Bundesverwaltungsgerichts<sup>12</sup> 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 wegen Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurden außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs sowie die Öffnungszeiten erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

## **Bestandsanalyse Städtebau**

Für das Innenstadtzentrum, das Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße sowie die bedeutsamen sonstigen Standorte erfolgte eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen orientierte städtebauliche Analyse. Stärken und Schwächen sämtlicher relevanter Einkaufsstandorte werden dabei herausgestellt. Ein wesentlicher Aspekt ist angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Eine solche städtebaulich-funktional hergeleitete Abgrenzung ist die Basis der Delitzscher Sortimentsliste und der zukünftigen räumlichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen.

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

---

<sup>12</sup> Vgl. BVerwG, Urteil 4 C 10.04 vom 24.11.2005.

### **Händlerbefragung**

Die Befragung der Einzelhändler ist für die Einzelhandelskonzeption der Stadt Delitzsch von besonderer Bedeutung. Anhand der Befragung werden Informationen gewonnen, die allein durch die Bestandsaufnahme sowie die weiteren empirischen Bausteine nicht ermittelt werden können. Die Befragung der Einzelhändler erfolgte anhand eines halbstandardisierten Fragebogens, welcher im Rahmen der Bestandserhebung flächendeckend im Stadtgebiet verteilt wurde. Insgesamt nahmen 39 Einzelhandelsbetriebe an der Befragung teil. Im Rahmen der Einzelhändlerbefragung wurden sowohl betriebsbezogene Daten als auch Einschätzungen zur Qualität der Einzelhandelsstruktur und Angebotsqualität in Delitzsch abgefragt. Somit wurden neben statistischen Kenngrößen wie Gründungsjahr des Betriebs, Anzahl der Mitarbeiter oder Umsatzzahlen vorwiegend qualitative Bewertungen der Einzelhändler ermittelt. Die Informationen wurden vertraulich behandelt und für die weitere Verarbeitung im Hinblick auf die Betriebsnamen anonymisiert.

### **Passantenbefragung**

Die Passantenbefragung fand in der 21. Kalenderwoche 2011 auf Basis eines halbstandardisierten Fragebogens statt. An fünf Werktagen und zu unterschiedlichen Tageszeiten wurden insgesamt 617 Passanten an verschiedenen Standorten der Innenstadt sowie im Bereich Sachsenstraße (Kaufland) und dem Einkaufszentrum PEP Delitzsch (Leipziger Straße) befragt. Die Passantenbefragung dient vorrangig der Erfassung der Kundenherkunft in Delitzsch: Neben den am Erhebungstag gekauften Sortimenten oder Kaufabsichten sowie dem Wohnort der Befragten wurden gleichwohl auch mögliche Kopplungen mit den anderen beiden Standorten und qualitative Einschätzungen zum Einkaufsstandort Innenstadtzentrum abgefragt. Hierbei handelt es sich zum einen um die Bewertung der bestehenden Warengruppen im Hinblick auf Qualität und Vielfalt und zum anderen wurden u. a. die Aufenthaltsqualität, die Parkmöglichkeiten und die Erreichbarkeit durch die Passanten bewertet. Im Zuge der Befragung wurden die Geschlechterverteilung sowie die Anteile der Altersgruppen adäquat berücksichtigt.

### **Kundenherkunftserhebung**

Ergänzend zur Händlerbefragung wurden in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung ausgewählte Einzelhändler der Delitzscher Innenstadt gebeten, eine einfache Kundenherkunftserhebung durch ihr Verkaufspersonal an der Kasse über mehrere Tage hinweg durchzuführen, um die Herkunftsorte ihrer Kunden zu ermitteln. Acht Einzelhändler führten die Erhebung durch, so dass die gewonnenen Daten überwiegend als Tendenzaussage verwendet werden können. Alle erfassten Daten wurden so bearbeitet, so dass Rückschlüsse auf einzelne Personen oder Betriebe nicht möglich sind.

### **Prozessbegleitung durch einen Arbeitskreis**

Neben den laufenden Abstimmungsgesprächen zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung wurde ein prozessbegleitender Arbeitskreis während der Erstellungs-

phase des Einzelhandelskonzepts eingerichtet. Diese enge Einbindung relevanter Akteure gewährleistet, dass alle notwendigen Informationen in das Einzelhandelskonzept einfließen und sämtliche Zwischenschritte mit einem breit besetzten Gremium diskutiert wurden. Insgesamt hat der begleitende Arbeitskreis zweimal getagt. Vertreter folgender Institutionen wurden zur Teilnahme durch die Stadt Delitzsch eingeladen:

Für die Verwaltung und Politik:

- Vertreter des Bauamtes sowie der Wirtschaftsförderung der Stadt Delitzsch
- Vertreter der politischen Fraktionen

Für den Einzelhandel und die Region:

- Vertreter der Landesdirektion Leipzig
- Vertreter der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig
- Vertreter des Einzelhandels- und der Werbegemeinschaft



## 4 Markt- und Standortanalyse

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

### 4.1 Trends im Einzelhandel

Bevor im Folgenden die konkrete Situation des Einzelhandels in Delitzsch analysiert wird, werden einleitend wichtige Trends der bundesdeutschen Einzelhandelsentwicklung skizziert. Dabei handelt es sich um Faktoren, die es bei der Erstellung dieses Konzepts aufgrund 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.
- **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 Bruttoumsatz von rd. 146 Mrd. Euro erwirtschaften.<sup>13</sup> Durch den Unternehmenskonzentrationsprozess werden die Ausdünnung des Versorgungsnetzes und das Wachstum nicht integrierter Standorte verstärkt.

---

<sup>13</sup> Vgl. EHI (2008): S. 199.

- **Anhaltendes 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. 1,46 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.<sup>14</sup> 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.

## 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. Im Jahr 2006 bildeten die Single-Haushalte mit einem Wert von 35 % den größten Teil der privaten Haushalte.<sup>15</sup>
- **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 Betagten 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 Einkaufes in ein Segment „Erlebniseinkauf“ und in ein Segment „Versorgungseinkauf“ zu beobachten. Der Erlebniseinkauf zeichnet sich

<sup>14</sup> Vgl. Website HDE 2010.

<sup>15</sup> Vgl. EHI (2008): S. 57.

durch die Faktoren Qualität, Status und Atmosphäre aus, beim Versorgungseinkauf hingegen stehen der Preis und die schnelle Erreichbarkeit im Fokus der Konsumenten. In diesem Zusammenhang steht auch das sogenannte 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.

- **Enträumlichung des Konsums (E-Commerce):** Das Medium Internet hat in den vergangenen Jahren an Bedeutung für den Einzelhandel gewonnen und wird auch zukünftig eine Rolle spielen. Lag der Anteil des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz 2005 noch bei 3,6 %, so wurde für das Jahr 2010 ein Wert von 5,9 % festgestellt und für 2011 eine Steigerung um weitere 0.5 Prozentpunkte auf 6,4 % prognostiziert.<sup>16</sup> Der Einkauf im Internet ist dabei nicht mehr nur ein Phänomen der jüngeren Generation. Der Anteil der Konsumenten welche Waren oder Dienstleistungen im Internet bestellten ist inzwischen auf 60 % an der gesamtdeutschen Bevölkerung angewachsen.<sup>17</sup>

## 4.2 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.

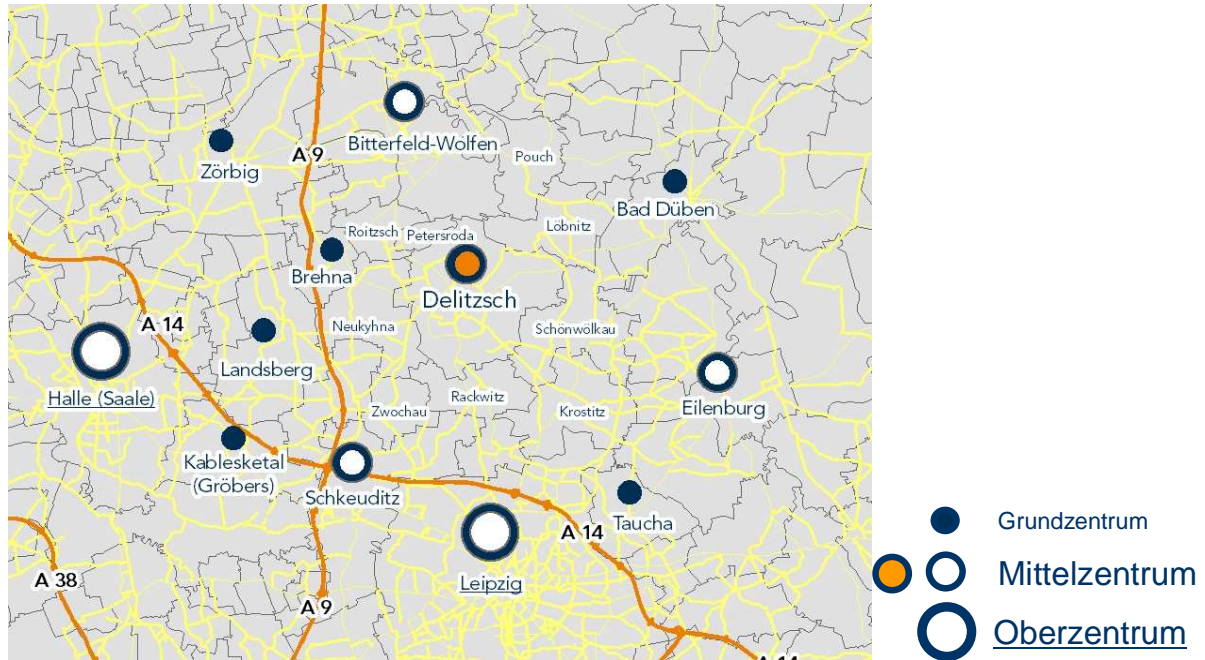
### Lage, Siedlungsstruktur und Einwohnerverteilung

Das Mittelzentrum Delitzsch liegt im Norden des Landkreises Nordsachsen im Städtedreieck Leipzig-Halle-Dessau und wird umgeben von den Oberzentren Leipzig und Halle sowie den Mittelzentren Bitterfeld-Wolfen, Eilenburg und Schkeuditz. Delitzsch nimmt folglich bei Betrachtung der Makroebene eine Lage in einem siedlungsstrukturell stark verflochtenen Raum ein. Das unmittelbare Einzugsgebiet Delitzschs ist demgegenüber eher ländlich geprägt. Insbesondere die südlich und östlich angrenzenden Gemeinden weisen zumeist deutlich unter 5.000 Einwohner auf.

<sup>16</sup> Vgl. Deutsche Bank Research (2011): S.1f.

<sup>17</sup> Ebd.

Abbildung 4: Lage in der Region



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2009), OpenStreetMap (2010)- Veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0; IBH 2011

Die insgesamt rd. 26.150 Einwohner der Stadt Delitzsch verteilen sich auf die Kernstadt und 13 weitere Ortsteile. Der Siedlungsschwerpunkt liegt mit 81 % der Einwohner in der Kernstadt (21.156 EW). Danach sind Döbernitz (839 EW), Schenkenberg (834 EW) und Selben (683 EW) die größten Ortsteile. Die am weitesten vom Innenstadtzentrum entfernten Ortsteile sind Poßdorf und Spröda und liegen in acht bis zehn Kilometern Distanz.<sup>18</sup>

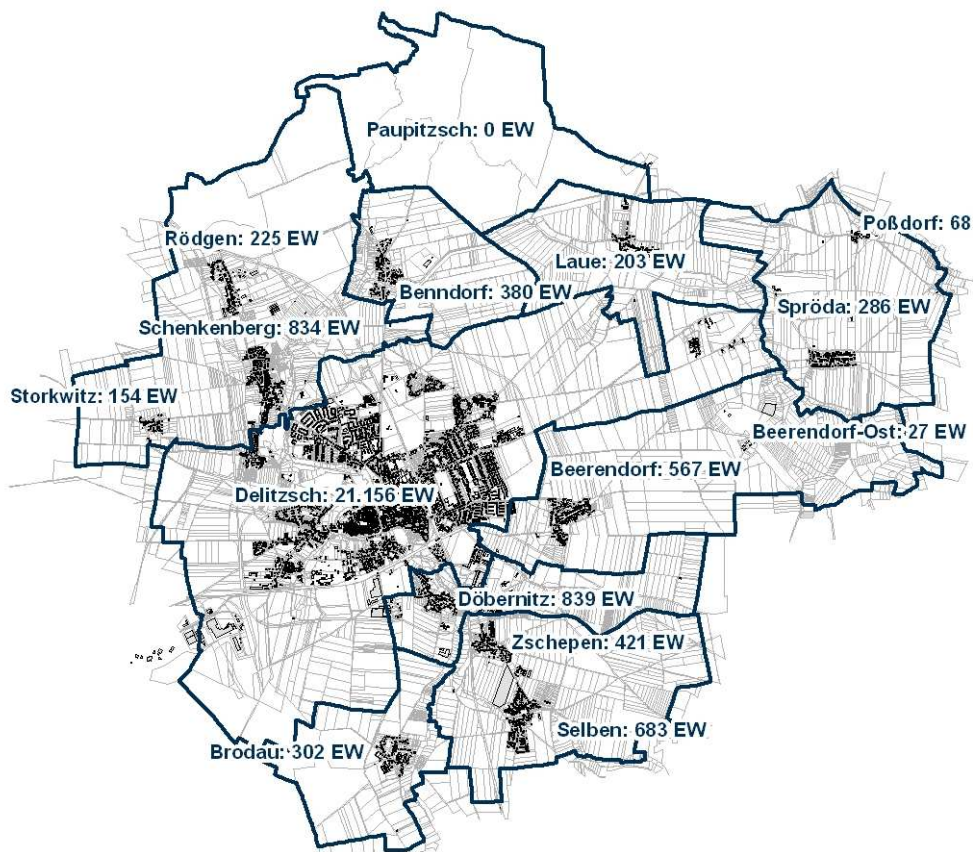
<sup>18</sup> Einwohnerdaten der Stadt Delitzsch, Stand: 31.12.2010.

**Tabelle 3: Die Bevölkerungsverteilung in der Stadt Delitzsch**

Ortsteile	Einwohner	Anteil in %
Delitzsch Kernstadt	21.156	80,9
Beerendorf	567	2,2
Beerendorf-Ost	27	0,1
Benndorf	380	1,5
Brodau	302	1,2
Döbernitz	839	3,2
Laue	203	0,8
Poßdorf	68	0,3
Rödgen	225	0,9
Schenkenberg	834	3,2
Selben	683	2,6
Spröda	286	1,1
Storkwitz	154	0,6
Zschepan	421	1,6
<b>Summe</b>	<b>26.145</b>	<b>100</b>

Quelle: Einwohnerdaten der Stadt Delitzsch, Stand: 31.12.2010

Abbildung 5: Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung der Stadt Delitzsch



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Delitzsch Einwohnerdaten der Stadt Delitzsch, Stand: 31.12.2010

## Verkehrsinfrastruktur

Durch die Lage im Ballungsraum Leipzig-Halle ist Delitzsch besonders verkehrsgünstig gelegen. Über den als Umgehungsstraße ausgebauten Stadtring besteht Anschluss an die in Ost-West Richtung verlaufende Bundesstraße B 183 a sowie die in Nord-Süd Richtung verlaufende B 184. In zehn bis 15 Kilometern Entfernung sind die beiden Autobahnen A 9 und A 14 erreichbar, über die Verbindungen zu den nahe gelegenen Oberzentren Leipzig und Halle in rd. 20 km Entfernung bestehen.

Delitzsch ist mit seinen beiden Bahnhöfen an die Bahn-Strecken Leipzig-Dessau in Nord-Süd-Richtung und Halle-Cottbus in Ost-West-Richtung angeschlossen. Verbindungen mit der Deutschen Bahn sowie der Mitteldeutschen Regiobahn (MRB) im Halbstundentakt bestehen u. a. nach Leipzig, Halle, Bitterfeld und Dessau. Mit der Eröffnung des Leipziger City-Tunnels und der damit verbundenen Neustrukturierung des Mitteldeutschen S-Bahn Netzes zum Jahreswechsel 2013/ 2014 ist zudem eine deutlich verbesserte und attraktivere Anbindung an das nahe gelegene Oberzentrum Leipzig zu erwarten. Eine zusätzliche Angebotsform des öffentlichen Personennahverkehrs stellt das Busliniennetz des



Mitteldeutschen Verkehrsbundes (MDV) dar, welches neben örtlichen Buslinien auch überörtliche Verbindungen in die nahe gelegenen Mittelzentren und Oberzentren beinhaltet.

## **Zwischenfazit: Die wesentlichen Rahmenbedingungen**

Delitzsch zeichnet sich vor allem durch seine zentrale Lage im Ballungsraum Leipzig-Halle aus. Als wesentliche Rahmenbedingung ergibt sich hieraus zugleich, dass Delitzsch als Einzelhandelsstandort mit den Oberzentren Leipzig und Halle sowie den benachbarten Mittelzentren ein leistungsstarkes Konkurrenzumfeld aufweist. Kommunal eigenständige Grundzentren, die sich in ihrer funktionalen Zuordnung eindeutig auf Delitzsch beziehen würden, sind landesplanerisch nicht ausgewiesen. Das Einzugsgebiet beschränkt sich dementsprechend überwiegend auf ländlich geprägte Nachbargemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Nordsachsen sowie dem benachbarten Sachsen-Anhalt.

Die verkehrliche Anbindung Delitzschs ist insbesondere nach Süden und Westen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch für den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) sehr gut ausgebaut; dieses Grundgerüst fördert somit die Ausrichtung auf die nahe gelegenen Oberzentren Leipzig und Halle.

Den Siedlungsschwerpunkt innerhalb des gesamten Stadtgebietes bildet die Kernstadt; mit insgesamt 81 % ist der überwiegende Anteil der Delitzscher Bevölkerung dort ansässig. Die weiteren Ortsteile weisen teilweise deutlich weniger als 1.000 Einwohner auf. Gleichwohl ist in der nachfolgenden Analyse auch eine stadtteilbezogene Analyse, vor allem in Bezug auf die wohnortnahe Grundversorgung, erforderlich.

## **4.3 Angebotsanalyse**

Die insgesamt 254 Betriebe in Delitzsch verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 69.340 m<sup>2</sup>. Die Anzahl der erfassten Betriebe ist gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2010 (Stadt + Handel 2010) nahezu unverändert geblieben (vgl. folgende Tabelle).<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Verkaufsflächenabweichungen gegenüber den vorausgegangenen Untersuchungen können aus Betriebsverlagerungen und -aufgaben, aber auch aus Betriebsverkleinerungen bzw. -vergrößerungen oder -zusammenschlüssen resultieren.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in Delitzsch

	IHK Handelsatlas 2010 (Stadt + Handel)	Einzelhandelskonzept Delitzsch 2011 (Stadt + Handel)
Anzahl der Betriebe	255	254
Gesamtverkaufsfläche*	rd. 69.150 m <sup>2</sup>	rd. 69.340 m <sup>2</sup>
Gesamtverkaufsfläche je Einwohner	2,61 m <sup>2</sup> / EW	2,65 m <sup>2</sup> / EW

Quellen: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011, VKF-Angaben gerundet; Einwohnerdaten der Stadt Delitzsch, Stand: 31.12.2010 \*ohne Leerstand

Bundesweit stehen jedem Einwohner im Schnitt 1,43 m<sup>2</sup> VKF zur Verfügung.<sup>20</sup> Die Verkaufsfläche je Einwohner in der Stadt Delitzsch liegt mit 2,65 m<sup>2</sup> deutlich über diesem Wert und hat sich seit dem Jahr 2010 (2,61 m<sup>2</sup>/ EW) marginal erhöht. Der Wert ist auch im Vergleich zu anderen Mittelzentren als leicht überdurchschnittlich zu bewerten.

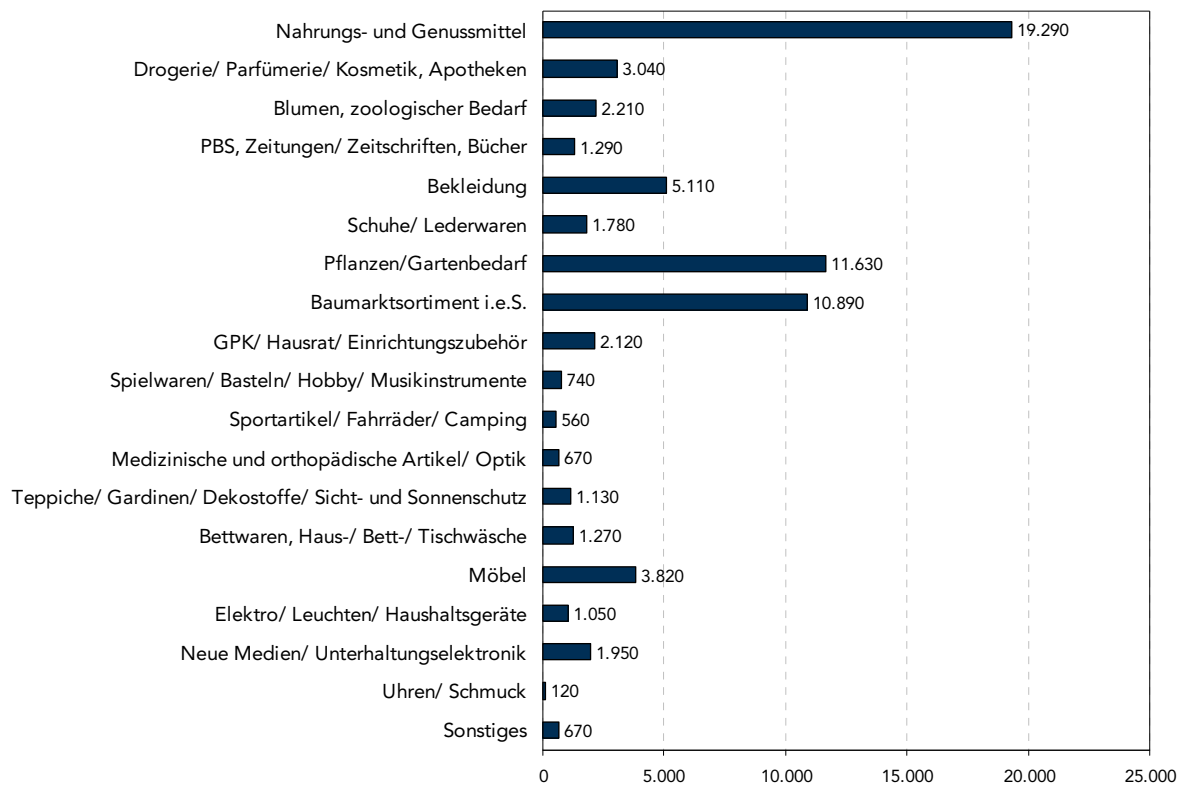
Bei der Betrachtung des Verkaufsflächenbestandes nach Sortimentsgruppen (vgl. folgende Abbildung) fällt insbesondere die starke Ausprägung der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) auf, welche neben den Sortimenten Pflanzen/ Gartenbedarf sowie Baumarktsortiment i. e. S die größte Verkaufsflächensumme aufweist. Der Verkaufsflächenbestand im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt mit 0,74 m<sup>2</sup> je Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 0,39 – 0,41 m<sup>2</sup> je Einwohner.<sup>21</sup>

<sup>20</sup> Vgl. Immobilien Zeitung (2008): S. 5.

<sup>21</sup> Für die bundesdeutsche durchschnittliche Verkaufsflächen für das Sortiments Nahrungs- und Genussmittel werden je nach Quelle leicht unterschiedliche Daten angegeben: EHI Handel aktuell 2008/2009, Köln (0,395 m<sup>2</sup> VKF/ EW); Lebensmitteleinzelhandels-Atlas Deutschland 2009, Institut für Immobilienwirtschaft, Hamburg 2009 (0,416 m<sup>2</sup> VKF/ EW). Für die weitere Berichtsbearbeitung wird ein Durchschnittswert von rd. 0,4 VKF/ EW verwendet.



Abbildung 6: Verkaufsflächenbestand nach Sortimentsgruppen



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011

Der Einzelhandelsbestand in den einzelnen Stadtteilen nach Anzahl der Betriebe und Verkaufsflächengrößen wird in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

Das vielfältigste Einzelhandelsangebot ist mit 236 Betrieben in der Kernstadt Delitzsch zu finden.<sup>22</sup> Die weiteren Ortsteile Delitzschs weisen nur rd. 7 % der Delitzscher Einzelhandelsbetriebe auf und verfügen nur über rd. 3 % der Verkaufsfläche.

<sup>22</sup> Die Bezeichnung „Kernstadt“ umfasst im weiteren Berichtskontext die Stadtteile Mitte, Nordost, Südost, Nordwest und Südwest.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand der Stadt Delitzsch nach Ortsteilen

	Kernstadt*	Beerendorf	Brodau	Döbernitz	Schenkenberg	Selben	Spröda
Anzahl der Betriebe	236	1	1	8	4	3	1
Anteil gesamtstädtisch	rd. 93 %	< 1 %	< 1 %	rd. 3 %	rd. 1 %	rd. 1 %	< 1 %
Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	67.340	10	20	1.440	220	230	100
Anteil gesamtstädtisch	rd. 97 %	< 1 %	< 1 %	rd. 2 %	< 1 %	< 1 %	< 1 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen; \* Stadtteile Mitte, Nordost, Südost, Nordwest und Südwest

Innerhalb der Kernstadt verfügt der Stadtteil Mitte mit 137 Betrieben über die größte Angebotsvielfalt. Darauf folgen die Stadtteile Nordwest und Südwest mit jeweils 35 Ladeneinheiten, während auf den flächenmäßig größten Stadtteil Nordost lediglich acht Einzelhandelsbetriebe entfallen. Die Verkaufsflächenanteile der Delitzscher Stadtteile gestalten sich gemessen an der Anzahl der Betriebe jedoch nicht proportional. Der Stadtteil Mitte kann nur den zweithöchsten Verkaufsflächenanteil (23 %) aller Stadt- und Ortsteile vorweisen. Demgegenüber weist der Stadtteil Südwest mit 46 % die höchste Gesamtverkaufsfläche auf, obwohl hier deutlich weniger Betriebe vorhanden sind. Dies ist vor allem dadurch begründet, dass im Stadtteil Südwest großflächige Einzelhandelsbetriebe im Bereich des Einkaufszentrums PEP sowie der angrenzenden Fachmarkttagglomerationen dominieren, während das Delitzscher Innenstadtzentrum überwiegend durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen geprägt ist.

**Tabelle 6: Einzelhandelsbestand der Delitzscher Kernstadt nach Stadtteilen**

	Mitte	Nordost	Nordwest	Südost	Südwest
Anzahl der Betriebe	137	8	35	21	35
Anteil gesamtstädtisch	rd. 58 %	rd. 3 %	rd. 15 %	rd. 9 %	rd. 15 %
Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	15.930	1.810	12.480	4.990	32.130
Anteil gesamtstädtisch	rd. 23 %	rd. 3 %	rd. 18 %	rd. 7 %	rd. 46 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Das Delitzscher Innenstadtzentrum vereint mit einer Zahl von 108 Betrieben die mit Abstand meisten Einzelhandelsbetriebe (43 %) auf sich, weist aber nur 21 % der gesamten Verkaufsfläche auf. Mit 19 % der Betriebe und dem größten Anteil der Verkaufsfläche (51 %) erlangen die städtebaulich nicht integrierten Lagen gleichzeitig ein deutliches Gewicht (vgl. nachstehende Tabelle). Insgesamt entfallen allein 10 % der Betriebe bzw. 41 % der Verkaufsfläche auf die Standortagglomeration Leipziger Straße (Einkaufszentrum PEP Delitzsch sowie angrenzende Fachmarkttagglomerationen) in nicht integrierter Lage, welche somit hinsichtlich Verkaufsfläche der bedeutendste Einzelhandelsstandort in Delitzsch ist.

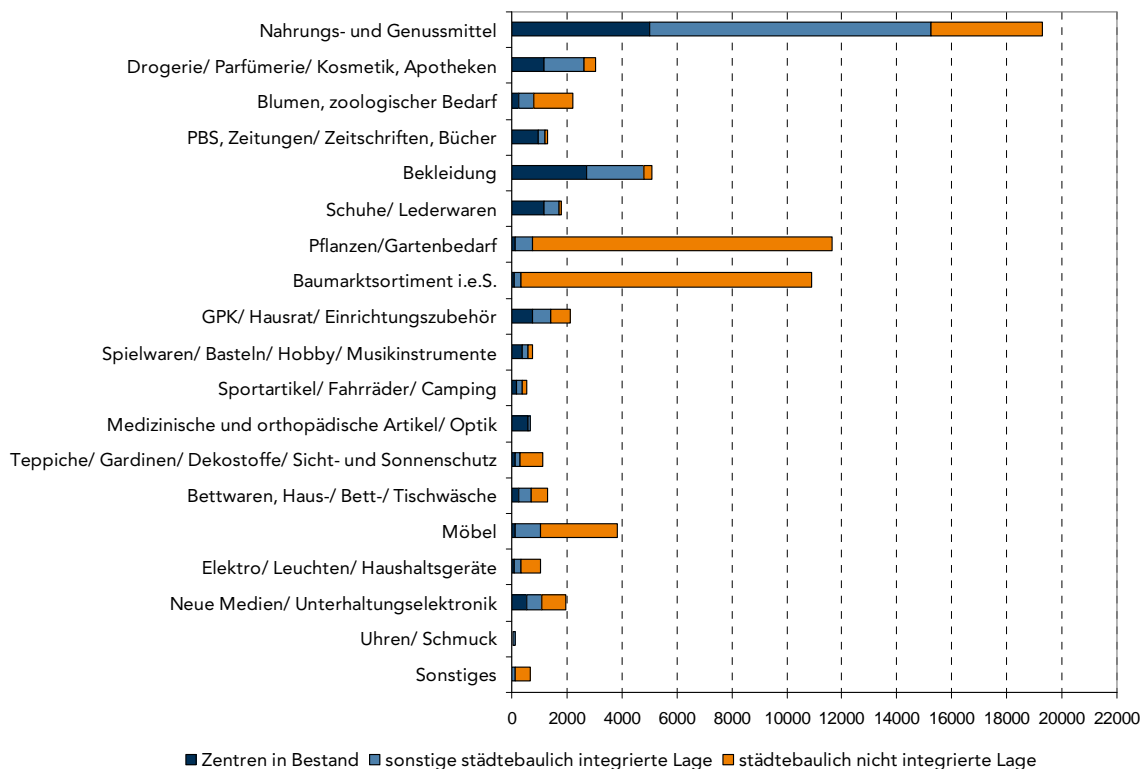
Tabelle 6: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	IZ Delitzsch (ohne FM- Agglomeration)	NVZ Beerendorfer Straße	Sonstige städtebaulich in- tegrierte Lagen (siL)	Städtebaulich nicht integrierte Lagen (niL)
Anzahl der Betriebe	108 (90)	10	89	47
Anteil gesamt- städtisch	43% (35 %)	4 %	35%	19%
Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	14.290 (6.550)	2.810	17.140	35.100
Anteil gesamt- städtisch	21% (9%)	4 %	25%	51%

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Leerstände nicht enthalten; Werte der Verkaufsflächen gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen

Anhand der oben dargestellten Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagen wird ein Ungleichgewicht in der Verteilung der Verkaufsfläche deutlich. Die Einzelhandelsstandorte in städtebaulich nicht integrierten Lagen, die im Idealfall das Angebot des Innenstadtzentrums durch Sortimentsgruppen ergänzen sollten, da diese dort nur unter erheblichen (insbesondere immobilienwirtschaftlichen) Anstrengungen mit marktgängigen großflächigen Betriebsformaten angesiedelt werden können (z. B. Möbel), weisen in Delitzsch den Großteil der Verkaufsfläche auf. An diesen Standorten werden allerdings in einem nicht unerheblichen Umfang Sortimente wie Nahrungs- und Genussmittel, Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Einrichtungszubehör, sowie Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte und Neue Medien (Unterhaltungselektronik/PC/Telekommunikation) angeboten, die zu den Zentren prägenden Sortimenten zählen (vgl. nachfolgende Abbildung). Darüber hinaus entfallen auch große Verkaufsflächenanteile des Sortiments Bekleidung auf den Fachmarktstandort Sachsenstraße in städtebaulich integrierter Lage.

Abbildung 7: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen (in m<sup>2</sup>)



Quelle: Einzelhandelsbestanderhebung Stadt + Handel 05+06/2011, PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Im Ergebnis deutet die Angebotsverteilung auf deutliche Wettbewerbsbeziehungen innerhalb des Stadtgebietes zwischen den zentralen Versorgungsbereichen – vor allem dem Innenstadtzentrum – und den randstädtischen Fachmarkttagglomerationen entlang der Sachsenstraße sowie der Leipziger Straße hin. Somit ist der Verkaufsflächenanteil im Innenstadtzentrum, das zudem insbesondere im Bereich der historischen Altstadt sowie entlang der straßenbegleitenden Einzelhandelslagen der Eilenburger Straße über eine kleinteilige Ladenstruktur verfügt, ausbaufähig. Für die Ansiedlung oder Verlagerung insbesondere von Betrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten sollte das Innenstadtzentrum zukünftig im Fokus stehen (vgl. Näheres dazu im Zentrenkonzept, Kap. 6.1).

Vor dem Hintergrund einer unmittelbaren Nähe zu weiteren Mittelzentren und den beiden Oberzentren Leipzig und Halle sowie großflächigen Einzelhandelsagglomerationen in den Nachbarkommunen, ist zugleich auch auf regionaler Ebene von einem starken Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte auszugehen.

## 4.4 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 der IBH RETAIL CONSULTANTS GmbH (IBH) zurückgegriffen.

## 4.4.1 Kaufkraft, Umsatzermittlung, Zentralität und Einzugsbereich

Delitzsch verfügt gemäß IBH über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 90. Gegenüber dem Bundesdurchschnitt von 100 weist Delitzsch daher eine unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft auf, welche jedoch leicht über dem Vergleichswert des Freistaates Sachsen (89,8) liegt.<sup>23</sup> Der Schwerpunkt der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft liegt mit rd. 51 Mio. € pro Jahr in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke).

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>24</sup> im Delitzscher Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für Delitzsch spezifizierten angebots- wie nachfrageseitigen Eingangsparametern:

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung werden die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen sowie spezifische Kennwerte einzelner Anbieter zu Grunde 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 (insb. des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus in Delitzsch und dem Einzugsbereich) eine Datenübersicht des Umsatzes im Delitzscher Einzelhandel.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe 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 [Hauptlage, Nebenlage, Ergänzungsbereich], Gewerbegebiet, Streulage etc.).

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rund 151,7 Mio. € brutto pro Jahr ermitteln. Mehr als die Hälfte dieses Umsatzes wird durch die überwiegend kurzfristigen Bedarfsgüter erzielt (vgl. nachfolgende Tabelle). Gut ein Viertel des Umsatzes entfällt auf mittelfristige Bedarfsgüter und knapp ein Sechstel auf die langfristigen Bedarfsgüter. Gemessen an der vorhandenen Kaufkraft ergibt sich gesamtstädtisch eine Zentralität von 123 %.<sup>25</sup>

<sup>23</sup> Vgl. IHK Leipzig (2011): Handelsatlas für den Freistaat Sachsen. Kammerbezirk Leipzig, S. 12.

<sup>24</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

<sup>25</sup> 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 7: Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Delitzsch**

Warengruppen	VKF (m²)	Brutto-Jahresumsatz (Mio. €)	Kaufkraft (Mio. €)	Zentralität	VKF (m²) / Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	19.290	69,7	51,0	137 %	0,74
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	3.040	9,3	7,7	121 %	0,12
Blumen, zoologischer Bedarf	2.210	3,1	2,5	123 %	0,08
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	1.280	4,1	4,6	89 %	0,05
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>25.830</b>	<b>86,3</b>	<b>65,8</b>	<b>131 %</b>	<b>0,99</b>
Bekleidung	5.110	11,4	10,1	113 %	0,20
Schuhe/Lederwaren	1.780	3,8	2,7	137 %	0,07
Pflanzen/Gartenbedarf	11.630	5,3	1,9	279 %	0,44
Baumarktsortiment i. e. S.	10.890	14,1	11,6	121 %	0,42
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2.120	2,1	1,4	151 %	0,08
Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente	740	1,6	2,5	63 %	0,03
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	560	1,1	2,0	53 %	0,02
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>32.830</b>	<b>39,3</b>	<b>32,3</b>	<b>122 %</b>	<b>1,26</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik	670	3,4	1,8	186 %	0,03
Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	1.130	1,2	1,4	87 %	0,04
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	1.270	1,4	1,3	108 %	0,05
Möbel	3.820	3,4	6,3	54 %	0,15
Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte	1.050	3,1	3,3	95 %	0,04
Neue Medien	1.950	10,4	8,7	119 %	0,07
Uhren/Schmuck	120	0,7	1,1	67 %	0,00
Sonstiges	670	2,4	0,9	259 %	0,03
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>10.680</b>	<b>26,1</b>	<b>24,8</b>	<b>105 %</b>	<b>0,41</b>
<b>Gesamt</b>	<b>69.340</b>	<b>151,7</b>	<b>122,9</b>	<b>123%</b>	<b>2,65</b>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011, eigene Berechnungen auf Basis der Kaufkraftzahlen IBH 2011; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Delitzsch kann im kurzfristigen Bedarfsbereich eine Zentralität von über 131 % erreichen. Auch in den übrigen Bedarfsgruppen sind im Saldo z. T. deutliche Kaufkraftzuflüsse zu ver-

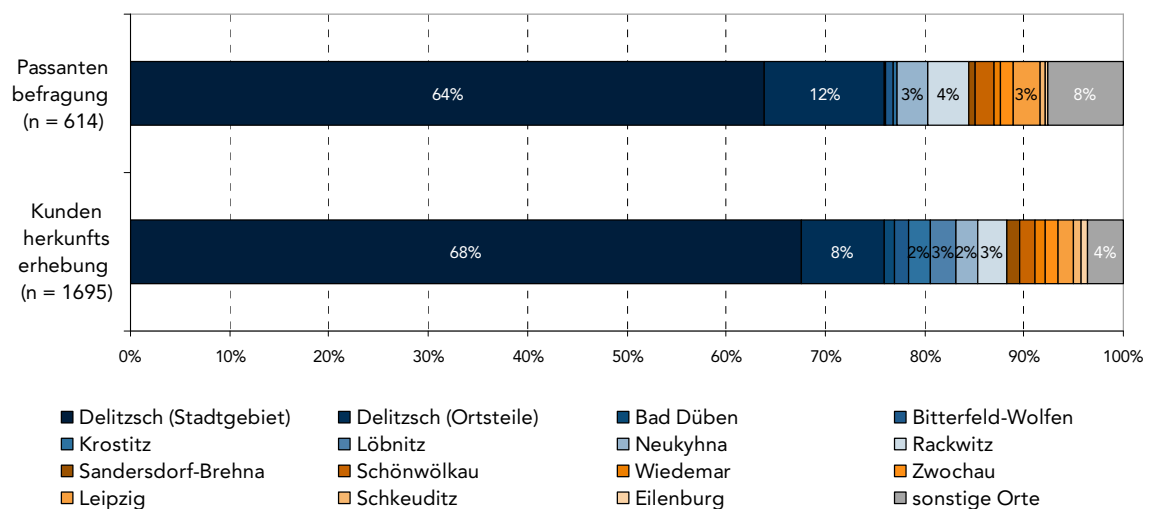
zeichnen. Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich liegen die Zentralitäten bei 122 % und 105 %. Im mittelfristigen Bedarfsbereich wird die höchste Zentralität mit 279 % im Sortiment Pflanzen/ Gartenbedarf erreicht. Die niedrigste Zentralität entfällt auf die Sortimentsgruppe Sportartikel/ Fahrräder/ Camping (53 %). Die Kaufkraftzu- und -abflüsse gestalten sich somit innerhalb ihrer Bedarfsgruppeneinteilung sehr unterschiedlich und weisen direkte Bezüge zur quantitativen Verkaufsflächenausstattung in der jeweiligen Warengruppe auf. Im langfristigen Bedarfsbereich liegen die Zentralitätskennziffern zwischen 54 % (Möbel) und 259 % (Sonstiges). Insgesamt ist die Zentralität für Delitzsch mit 123 % entsprechend der zentralörtlichen Funktion als überdurchschnittlich zu bewerten.

Die Zentralitätswerte sind eine wichtige Grundlage u. a. zur Ermittlung von absatzwirtschaftlichen Ansiedlungspotenzialen und werden im Kap. 5.1 daher vertiefend wieder aufgegriffen.

## Kundenherkunft und Einzugsbereich von Delitzsch

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Herkunft der Kunden in Delitzsch basierend auf der durchgeführten Passantenbefragung sowie der Kundenherkunftserhebung und geben Aufschluss über das vorhandene Einzugsgebiet. Die Passantenbefragung wurde im Innenstadtzentrum sowie an den Standortbereichen Sachsenstraße und Leipziger Straße durchgeführt.

**Abbildung 8: Herkunft der befragten Passanten/Kunden**



Quelle: Passantenbefragung 05/2011; Kundenherkunftserhebung 05+06/2011

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sowohl bei der Passanten- als auch bei der Kundenherkunftsbefragung mit 76 % der überwiegende Anteil der Befragten aus Delitzsch selbst stammt. Ein weiterer bedeutender Anteil (rd. 16 % bzw. 20 %) stammt aus den angrenzenden Kommunen in Sachsen sowie Sachsen-Anhalt. Weitere 8 % Passanten bzw. 4 % der im Rahmen der Kundenherkunftserhebung erfassten Kunden stammen aus weiter entfernten

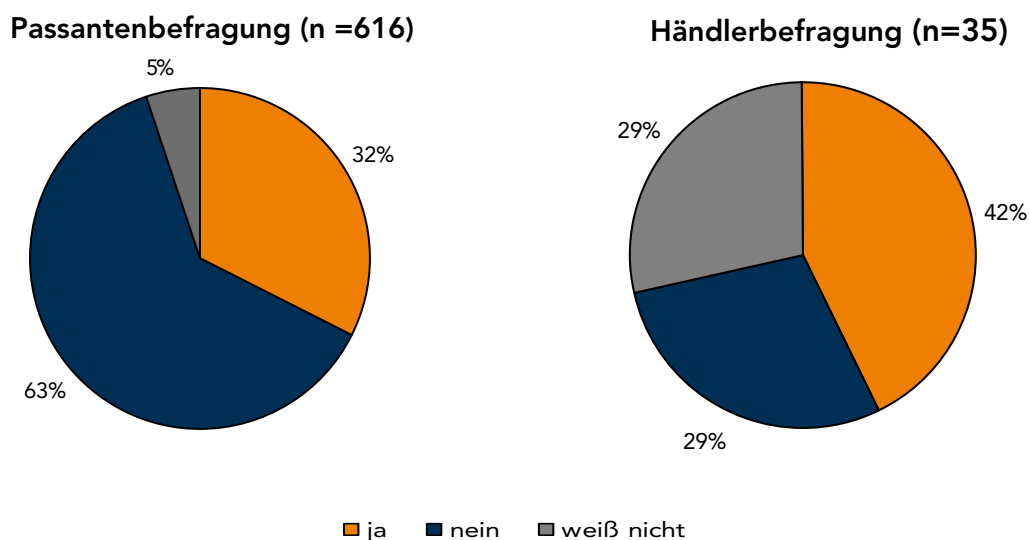


Kommunen bzw. in der Aufzählung nicht genannten Orten. Delitzsch erfüllt insofern die landesplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums und versorgt auch die angrenzenden Gemeinden mit Angeboten aus zahlreichen Bereichen, wie z. B. Einzelhandel, Dienstleistungen und medizinische Versorgung.

## 4.4.2 Standortbewertungen aus Sicht der Kunden und Händler

In der Passanten- und Einzelhändlerbefragung wurden neben den Kaufkraftströmen ergänzend Aspekte qualitativer Art abgefragt. Diese qualitativen Einschätzungen der befragten Passanten/ Kunden runden die quantitativen Analysen u. a. hinsichtlich vermisser Sortimente und der Zufriedenheit mit dem Einkaufsstandort Delitzsch ab.

**Abbildung 9: Vermisste Angebote in Delitzsch**



Quelle: Passantenbefragung 05/2011; Händlerbefragung 05/2011; Frage: „Gibt es Artikel oder Angebote, die Sie beim Einkauf in Delitzsch vermissen?“

Es zeigt sich, dass bei der Passantenbefragung ein Drittel (32 %) und bei der Händlerbefragung rd. 42 % der Befragungsteilnehmer Artikel oder Angebote in Delitzsch vermisst und dementsprechend mit der gesamtstädtischen Angebotssituation nicht vollends zufrieden sind. Welche Artikel/ Angebote im Detail vermisst werden, veranschaulicht die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 8: Vermisste Angebote in Delitzsch im Detail

Passantenbefragung (n=200)		Händlerbefragung (n=15)	
Vermisste Artikel/ Angebote	Anteil (in %)	Vermisste Artikel/ Angebote	Anzahl
Bekleidung	35 %	Bekleidung	9
Nahrungs- und Genussmittel	8 %	Baumarktsortiment i. e. S.	3
Elektro/Leuchten/ Haushaltsgeräte	8 %	Sportartikel/ Fahrräder/Camping	3
Baumarktsortiment i. e. S.	4 %	Neue Medien	2
Drogerie/Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	4 %	Nahrungs- und Genussmittel	1

Quelle: Passantenbefragung 05/2011; Händlerbefragung 05/2011; Frage: „Welche Artikel oder Angebote vermissen Sie?“ Mehrfachnennungen möglich; Antworten beziehen sich auf diejenigen, die etwas vermissen.

Zu den vermissten Artikeln/ Angeboten der Passantenbefragung zählt in erster Linie die Sortimentsgruppe Bekleidung, die von rd. einem Drittel (35 %) der Befragten, die etwas vermissen, genannt wird. Mit Abstand folgen Nahrungs- und Genussmittel und Elektro/ Leuchten/Haushaltsgeräte (je 8 %) und Baumarktsortiment i. e. S. sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Apotheken mit jeweils 4 %. Bei der Händlerbefragung ist die Sortimentsgruppe Bekleidung mit 9 von 15 Nennungen ebenfalls das am häufigsten vermisste Angebot in Delitzsch.

Bei einer näheren Bewertung der vermissten Artikel/ Angebote ist zu berücksichtigen, dass in den Nennungen weitere Kundenanforderungen enthalten sind, die aber durch diese Abfrage nicht offen gelegt werden können (z. B. bestimmte Teilsortimente innerhalb der als vermisst genannten Sortimente, ein bestimmter Zielgruppenbezug wie etwa Junge Mode/ Mode für Senioren, sowie bestimmte Ansprüche an Warenqualität, Bedienung, Service und Shopperlebnis). Aus den Nennungen zu vermissten Angeboten ergeben sich daher nicht unmittelbar Hinweise auf marktgerechte Ansiedlungspotenziale (solche Ansiedlungspotenziale werden erst in Kapitel 6.6 näher untersucht). Die Aussagen zu vermissten Angeboten stellen somit einen ersten Hinweis auf eine Standort(un-)zufriedenheit sowie auf Handlungspotenziale dar, die im Weiteren näher überprüft werden müssen.

## 4.5 Analyse und Bewertung der Zentrenstruktur

In der nachfolgenden städtebaulichen Analyse werden die relevanten Zentren- und Standortbereiche hinsichtlich städtebaulich-funktionaler Kriterien analysiert und in die Gesamtbewertung des Einzelhandels in Delitzsch einbezogen. Wichtiger Bestandteil der

städtebaulichen Analyse ist die Definition der sog. zentralen Versorgungsbereiche in Delitzsch, also insbesondere des Innenstadtzentrums und des untergeordneten Nahversorgungszentrums – und zwar zunächst bezogen auf den *vorhandenen* Bestand. An späterer Stelle werden – nach der Erörterung der übergeordneten Entwicklungsziele für den Einzelhandel – zusätzlich zielorientierte Empfehlungen für die *künftige Weiterentwicklung* der Zentren wie auch der sonstigen Standorte vorgestellt (vgl. Kapitel 6).

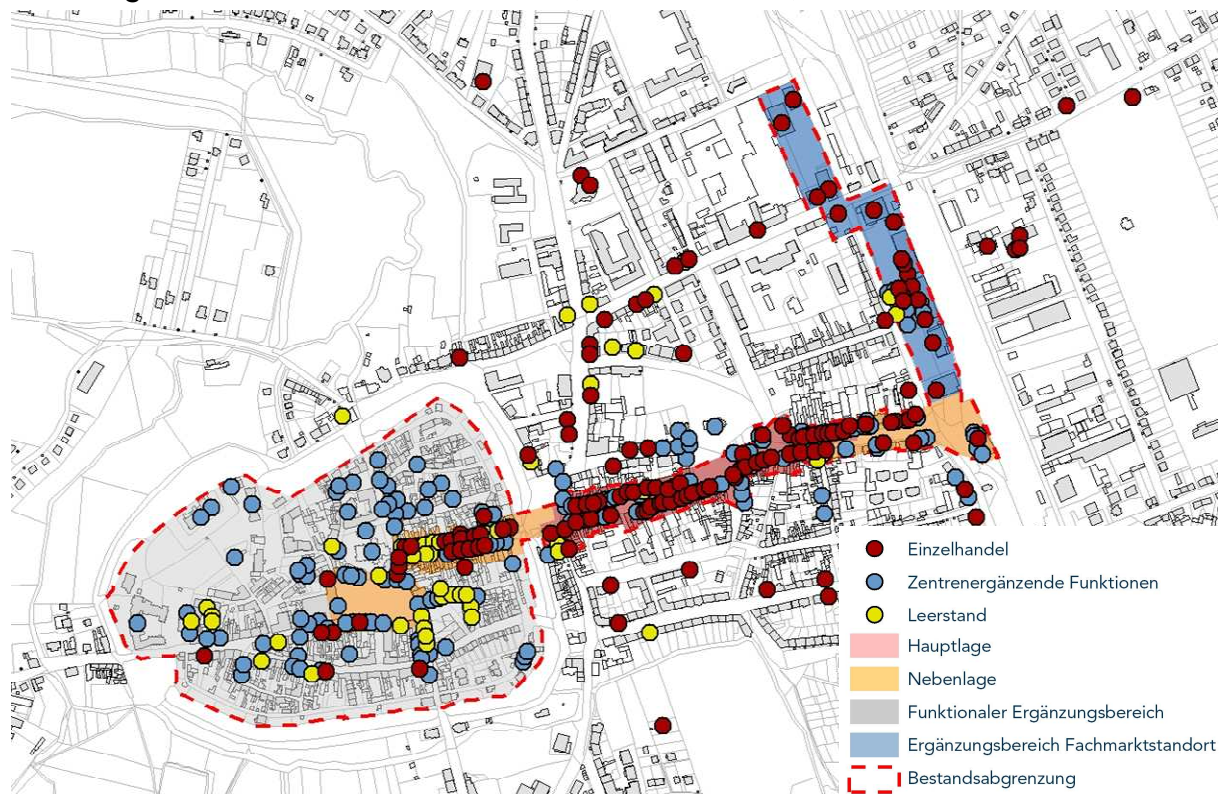
## 4.5.1 Standortmerkmale des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum ist mit einem Anteil von rund 43 % aller Einzelhandelsbetriebe und 21 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche der Einkaufsschwerpunkt im Stadtgebiet. Das Zentrum verfügt über eine große Angebotsvielfalt in allen Branchen, Betriebstypen und -größen. Städtebaulich weist es Zentrenmerkmale wie städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf.

### Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung des Innenstadtzentrums

Das Innenstadtzentrum liegt in der Kernstadt Delitzschs, welche zugleich den Siedlungsschwerpunkt bildet. Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen erstreckt es sich hauptsächlich entlang der sich schneidenden Verkehrsachsen Eisenbahnstraße sowie Eilenburger Straße/Breite Straße und beinhaltet darüber hinaus die historisch gewachsene und durch eine historische Befestigungsanlage begrenzte Altstadt. Hinsichtlich der städtebaulichen Struktur lassen sich drei verschiedene Standortbereiche identifizieren: der mittelalterlich und überwiegend kleinteilig strukturierte Altstadtbereich, die historischen städtebaulichen Erweiterungen entlang der Eilenburger Straße sowie der in der letzten Dekade entstandene Standortbereich entlang der Eisenbahnstraße. Die abwechslungsreiche und zwischen den Lagebereichen stark differierende Architektur bildet zusammen mit der überwiegend ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raumes eine angenehme Einkaufsatmosphäre. Die Hauptlage erstreckt sich entlang der Eilenburger Straße und ist als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen. Eine Fußgängerzone ist in Delitzsch nicht mehr vorhanden.

Abbildung 10: Innenstadtzentrum Delitzsch (Bestandsstruktur)



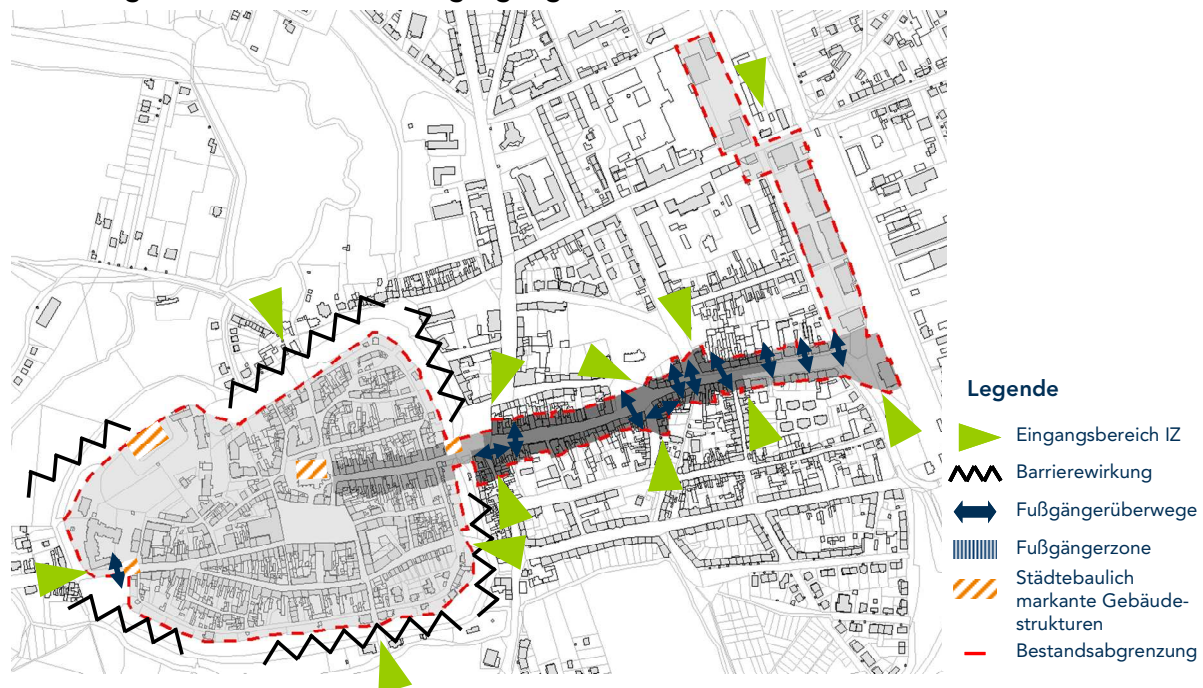
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Kartengrundlage: Stadt Delitzsch

Das Innenstadtzentrum von Delitzsch wird in seiner Bestandsstruktur vor allem durch eine straßenbegleitende und dementsprechend nur in geringem Maße räumlich konzentrierte Einzelhandelsstruktur geprägt. Diese dispersen Einzelhandelsstrukturen wirken sich teilweise nachteilig für das Innenstadtzentrum aus, da somit für den Konsumenten große Wegestrecken entstehen. Eine räumliche Ausdehnung von ca. 1,1 km in Ost-West bzw. von 0,8 km in Nord-Süd Richtung verdeutlicht, dass zwischen den einzelnen Lagebereichen des Stadtzentrums nur bedingt intensive Austauschbeziehungen bestehen.

Das Innenstadtzentrum ist besonders im Bereich der Eilenburger Straße sowie der Fachmarkttagglomerationen an der Eisenbahnstraße durch zahlreiche Eingangsbereiche gekennzeichnet und ist dementsprechend gut für den fußläufigen Verkehr erschlossen. Insbesondere in der verkehrsberuhigten Eilenburger Straße, welche zwischen Marienplatz und Roßplatz als Einbahnstraße angelegt ist und im östlichen Bereich über eine Mittelinsel verfügt, bestehen zahlreiche Querungsmöglichkeiten durch Fußgängerüberwege und Fußgängerinseln (vgl. folgende Abbildung). Aufgrund der noch vollkommen intakten Befestigungsanlagen weist die Delitzscher Altstadt nur eine stark begrenzte Anzahl von Eingangsbereichen für Fußgänger auf.



Abbildung 11: Städtebauliche Ausgangslage im Innenstadtzentrum



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Delitzsch

Für den motorisierten Individualverkehr ist eine sehr gute Anbindung gegeben: vom Stadtkern Richtung Süden besteht über die Leipziger Straße Anschluss an die B 184 und über die Bismarckstraße/Eilenburger Chaussee an die Stadtumgehung. Richtung Osten führt die Dübener Straße zur B 183a. Nach Norden und Westen besteht über die Bitterfelder Straße und die Hallesche Straße Anschluss an die B 183a und die B 184. Die kleinräumige Zufahrt zum Innenstadtzentrum erfolgt analog zur Fußgängerzuwegung über verschiedene Straßen entlang der Eilenburger Straße sowie über die vier Zufahrten über den Wall/Wallgraben und einen nördlichen und einen südlichen Zugang über die Eisenbahnstraße. Die historisch gewachsenen Baustrukturen sind insbesondere im Altstadtbereich mit engen Baufluchten verbunden, was in der Folge zu einem engmaschigen Netz aus Einbahnstraßen und einer damit verbundenen diffizilen Verkehrserschließung innerhalb des mittelalterlichen Stadtkerns führt. Parkplatzangebote für Kurzzeitparken befinden sich straßenbegleitend unmittelbar im Hauptgeschäftsbereich des Innenstadtzentrums Delitzschs. Weitere Flächen für den ruhenden Verkehr befinden sich in den angrenzenden Seitenstraßen der Hauptlage z. B. in der Marienstraße und der August-Fritzsche-Straße. Darüber hinaus befinden sich im Bereich der neu entstandenen und überwiegend autoorientierten Fachmarkttagglomerationen großflächige Stellplatzanlagen für den motorisierten Individualverkehr, während in der historischen Altstadt diesbezüglich nur wenige Flächen existieren (vgl. folgende Abbildung).

Das Innenstadtzentrum wird durch den öffentlichen Personennahverkehr u. a. im Bereich Bahnhof und Roßplatz mit Bahn bzw. Bus leistungsfähig erschlossen. Das Innenstadtzentrum kann aus nahezu allen Stadtteilen per Linienbus erreicht werden. Der östlich an das

Innenstadtzentrum angrenzende Untere Bahnhof gewährleistet darüber hinaus eine leistungsfähige Bahnanbindung an die Nord-Süd Relation von Leipzig nach Dessau.

**Abbildung 12: Verkehrliche Ausgangslage im Innenstadtzentrum**



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Delitzsch

## Angebotsschwerpunkte und Fristigkeitsstufen

Mit Ausnahme der Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf, Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche sowie den sonstigen Sortimenten, welche nur im Randsortiment angeboten werden, bietet die Delitzscher Innenstadt ein vollumfängliches Spektrum von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Hauptbranchengruppen.

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes im Innenstadtzentrum liegt gemessen an der Verkaufsfläche mit rd. 4.930 m<sup>2</sup> im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Nachfolgend verzeichnet die Sortimentsgruppe Bekleidung im Innenstadtzentrum eine Verkaufsfläche von rd. 2.220 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsflächen der sonstigen Sortimentsgruppen betragen zwischen rd. 20 m<sup>2</sup> und 1.430 m<sup>2</sup>.

Im Vergleich zwischen den Lagen des Innenstadtzentrums wird das Gewicht der Fachmarkt-agglomeration am Bahnhof offensichtlich, auf welche rd. 17 % der Einzelhandelsbetriebe sowie rd. 54 % der Verkaufsfläche entfallen. Die großflächige Einzelhandelsstruktur bietet zwar einerseits eine wertvolle Abrundung des innerstädtischen Angebotes, da hier Einzelhandelsanbieter verortet sind, welche aufgrund der knappen Flächenpotenziale in der restlichen Innenstadt nur in diesen Lagen angesiedelt werden können, andererseits sind mit der Entwicklung der Fachmarktstandorte in den östlichen Randbereichen des Innenstadtzentrums auch gewisse Problemkonstellationen verbunden. Der Verkaufsflächenanteil von über 50 % weist darauf hin, dass der Lagebereich inzwischen den Großteil der innerstädti-

schen Verkaufsfläche auf sich vereint und somit eine entsprechende Attraktivität aus Konsumentensicht aufweist. Aufgrund der bereits beschriebenen dispersen Einzelhandelsstrukturen in der restlichen Innenstadt, sowie der ausgedehnten Haupt- und Nebenlagen besteht die Gefahr, dass sich Kopplungseffekte nur teilräumlich – insbesondere in den östlichen Bereichen der Eilenburger Straße – auswirken, während die restlichen Innenstadtlagen aufgrund der großen Distanzen nicht von dem Fachmarktstandort profitieren können.

In der nachfolgenden Tabelle werden die innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen (jeweils inklusive Randsortimente) hinsichtlich ihrer Lage und der Hauptwarengruppen unterteilt.

Tabelle 9: Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche und Verkaufsflächen im Innenstadtzentrum

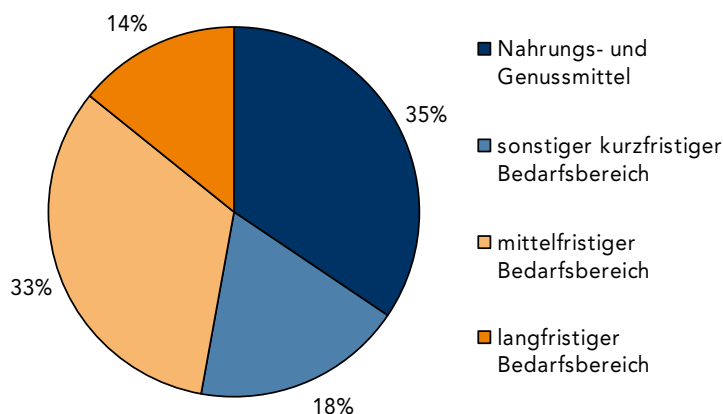
	Innenstadtzentrum		davon gewachsenes Stadtzentrum		davon Fachmarktstandort Eisenbahnstraße	
	Anzahl Betriebe*	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Anzahl Betriebe*	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Anzahl Betriebe*	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	21	4.930	14	950	7	3.980
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken	9	1.430	7	400	2	1.030
Blumen, zoologischer Bedarf	4	260	3	120	1	140
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	6	940	5	570	1	370
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>40</b>	<b>7.560</b>	<b>29</b>	<b>2.040</b>	<b>11</b>	<b>5.520</b>
Bekleidung	24	2.220	22	1.800	2	420
Schuhe/Lederwaren	5	1.060	3	520	2	540
Pflanzen/Gartenbedarf	0	70	0	30	0	40
Baummarktsortiment i.e.S.	3	80	3	60	0	20
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	6	770	5	450	1	320
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	3	360	3	230	0	130
Sportartikel/Fahrräder/ Camping	2	160	2	130	0	30
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>43</b>	<b>4.720</b>	<b>38</b>	<b>3.220</b>	<b>5</b>	<b>1.500</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	6	500	6	500	0	0
T Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz	1	110	1	100	0	10
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	0	100	0	30	0	70
Möbel	1	560	0	80	1	480
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2	120	2	70	0	50
Neue Medien	12	540	11	450	1	90
Uhren/Schmuck	3	70	3	60	0	10
Sonstiges	0	20	0	0	0	20
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>25</b>	<b>2.020</b>	<b>23</b>	<b>1.290</b>	<b>2</b>	<b>730</b>
<b>Gesamt</b>	<b>108</b>	<b>14.300</b>	<b>90</b>	<b>6.550</b>	<b>18</b>	<b>7.750</b>

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/ 2011; \* Hauptsortiment



Das innerstädtische Angebot besteht in der Summe größtenteils aus Sortimenten des kurzfristigen und mittelfristigen Bedarfsbereichs (vgl. folgende Abbildung). Auffällig ist der hohe Anteil des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel mit insgesamt 35 % der innerstädtischen Gesamtverkaufsfläche. Darüber hinaus wird das Angebot überwiegend durch die Sortimente Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke im kurzfristigen Bedarfsbereich bzw. Bekleidung und Schuhe/ Lederwaren im mittelfristigen Bedarfsbereich generiert. Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs werden zu rd. 14 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten.

**Abbildung 13: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011

Die Ausstattung nach Fristigkeitsstufen ist gemessen an der landesplanerischen Zentralitätsstufe des Mittelzentrums insgesamt als der Funktion angemessen zu bewerten. Wie in vielen weiteren Mittelzentren stellt jedoch auch der kurzfristige Bedarfsbereich mehr als die Hälfte der Verkaufsflächen – davon wiederum zwei Drittel Nahrungs- und Genussmittel – einen bedeutenden Angebotsfaktor im Innenstadtzentrum dar.

### Magnetbetriebe und Kundenläufe

Das Delitzscher Innenstadtzentrum verfügt über eine große Anzahl von Magnetbetrieben (vgl. nachfolgende Tabelle), welche als wesentliche Frequenzbringer für Innenstadtzentrum fungieren. Ihnen kommt im Einzelnen als auch im Verbund eine besonders hohe städtebaulich-funktionale Bedeutung zu.

Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Hauptsortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches. Neben mehreren Lebensmittelsupermärkten (Rewe, Konsum) sowie zwei Lebensmitteldiscountern (Aldi, Penny Markt) sind mit Schlecker und Rossmann zwei großflächige Drogeriefachmärkte und mit der Buchhandlung Engler ein Buchladen im Innenstadtzentrum verortet. Das Textilkaufhaus Modehaus Fischer und der Fachmarkt NKD sind die größten Anbieter aus der Warengruppe Bekleidung.

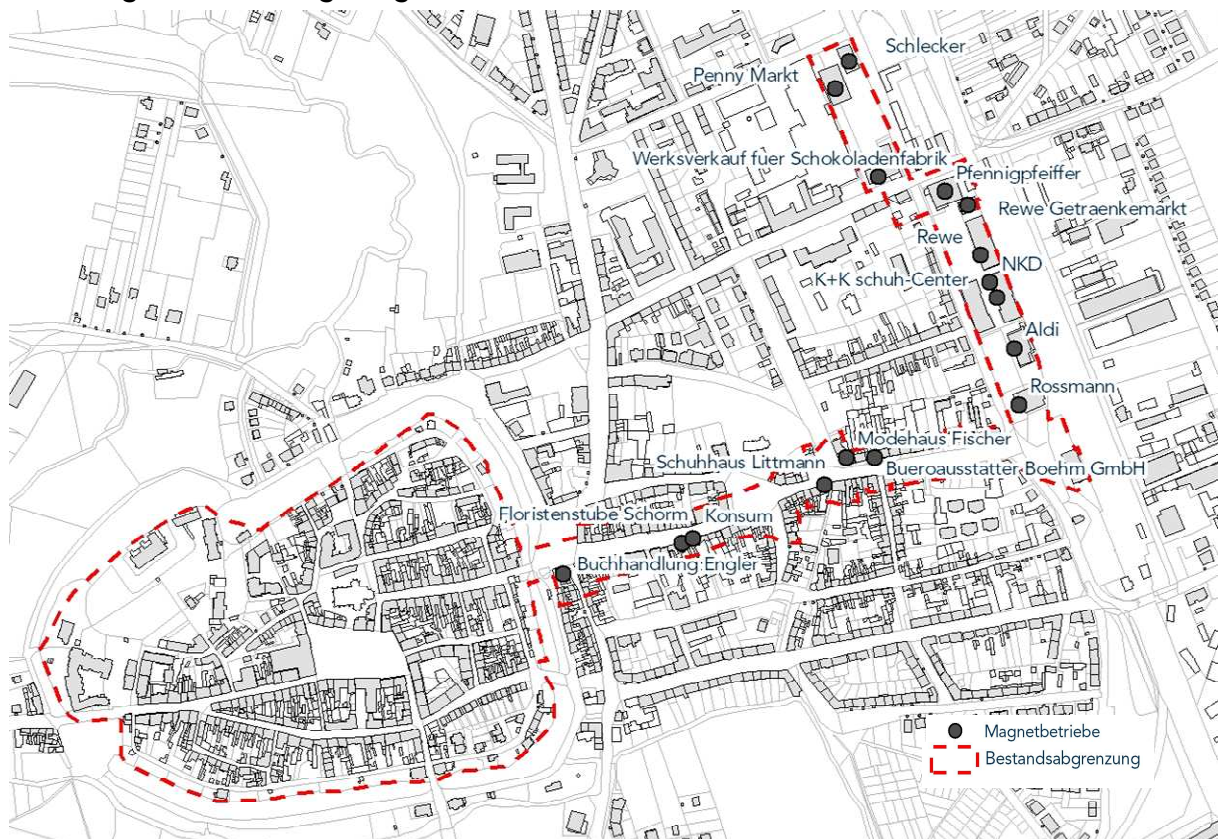
Tabelle 10: Die 14 größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum

Betriebsname	Hauptsortiment
Rewe (inkl. Getränkemarkt)	Nahrungs- und Genussmittel
Pfennigpfeiffer	Gemischtes Warensortiment
Aldi	Nahrungs- und Genussmittel
Rossmann	Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken
Konsum	Nahrungs- und Genussmittel
Modehaus Fischer	Bekleidung
NKD	Bekleidung
K+K Schuh Center	Schuhe
Büroausstatter Böhm	PBS/Zeitungen/ Bücher
Floristenstube Schorm	GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör
Buchhandlung Engler	PBS/Zeitungen/ Bücher
Schuhhaus Littmann	Schuhe
Penny-Markt	Nahrungs- und Genussmittel
Schlecker	Drogeriewaren

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011

Wie die Abbildung 14 verdeutlicht, konzentrieren sich die Magnetbetriebe der Delitzscher Innenstadt insbesondere im Bereich der Fachmarkttagglomeration an der Eisenbahnstraße sowie in abgeschwächter Form auch im Bereich der Hauptlage in der Eilenburger Straße. In dieser Lage sind Einzelhandelsbetriebe mit bedingter Magnetwirkung wie die Floristenstube Schorm, die Buchhandlung Engler sowie das Schuhhaus Littmann vorhanden. Ein Kundenlauf ergibt sich somit im Wesentlichen zwischen Roßplatz bzw. Marienplatz sowie dem überwiegend autoorientierten Standort am östlichen Innenstadtrand. In den handelsseitig gering entwickelten Bereichen der historischen Altstadt befindet sich kein entsprechender Handelsmagnet. Hinsichtlich der Polstrukturen kann somit ein Ungleichgewicht zwischen den östlichen sowie den westlichen Einzelhandelslagen der Innenstadt attestiert werden.

Abbildung 14: Verteilung der größten Betriebe im Innenstadtzentrum



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Kartengrundlage: Stadt Delitzsch

Trotz der unstrittig erkennbaren Leitfunktion des Einzelhandels ist der analytische Blick ergänzend auf die weiteren Zentrenfunktionen im Innenstadtzentrum 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. Nicht zuletzt fungieren auch die größeren Stellplatzanlagen als Frequenzbringer, die Kunden in das Innenstadtzentrum leiten oder wieder abreisen lassen.

### **Vielfalt und Qualität des Einzelhandelsangebotes**

108 Einzelhandelsbetriebe stellen schon aufgrund der reinen Anzahl ein bedeutendes Angebot dar, das zu einem umfassenden Versorgungseinkauf und einem abwechslungsreichen Shopping-Erlebnis führt.

Trotz der bereits beschriebenen Verkaufsflächenschwerpunkte in bestimmten Branchen bietet das Innenstadtzentrum insgesamt eine sehr breite Angebotsvielfalt. In nahezu jeder einzelnen zentrenrelevanten Warengruppe findet der Kunde jeweils mindestens einen Einzelhandelsbetrieb, der diese als Hauptwarengruppe anbieten (vgl. Tabelle 9). So gibt es

zum Beispiel 24 Betriebe mit der Hauptwarengruppe Bekleidung, 21 der Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel und noch immerhin 12 der Warengruppe Neue Medien (Unterhaltungselektronik/PC/Telekommunikation). Auch in Warengruppen, die zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zählen, findet der Kunde im Innenstadtzentrum verschiedene Geschäfte (z. B. mit der Hauptwarengruppe Baumarktsortiment).<sup>26</sup> Dennoch sind in einzelnen Warengruppen die Verkaufsflächen insgesamt und die Vielfalt des Angebots im Innenstadtzentrum ausbaufähig, da bedingt durch die Wettbewerbsstruktur mit hohen Verkaufsflächenanteilen insbesondere am nicht integrierten Standort PEP Delitzsch die Innenstadt in vielen Warengruppen an quantitativer Bedeutung zurücksteht. Dies drückt sich auch durch die Bewertung der Kunden angesichts der vorhandenen Angebotsvielfalt aus, die von den befragten Passanten nur zu rd. 44 % eine gute oder sehr gute Bewertung erhält (vgl. Abbildung 24).

Im Innenstadtzentrum von Delitzsch sind sortimentsübergreifend überwiegend Betriebe mit einem standardpreis-orientierten Angebot vorhanden. Insbesondere in dem zentrenprägenden Sortiment Bekleidung überwiegen discountorientierte sowie konsumige Angebotsformen, denen nur wenige Anbieter mit hochwertigen Angeboten gegenüberstehen. Diese Tatsache ist nicht zuletzt eine Folge der Konkurrenzsituation durch die Oberzentren Halle und Leipzig sowie großflächiger Einzelhandelsagglomerationen im weiteren Umland von Delitzsch (z. B. dem Urban Entertainment Center Nova Eventis), welche neben der niedrigen Kaufkraft als ein wesentliches Hemmnis für die Entwicklung entsprechender Angebote in Delitzsch darstellen. Sortimentsübergreifend wird die Qualität der Waren im Delitzscher Innenstadtzentrum durch die Mehrheit befragten Passanten jedoch überwiegend positiv eingeschätzt (vgl. Abbildung 24).

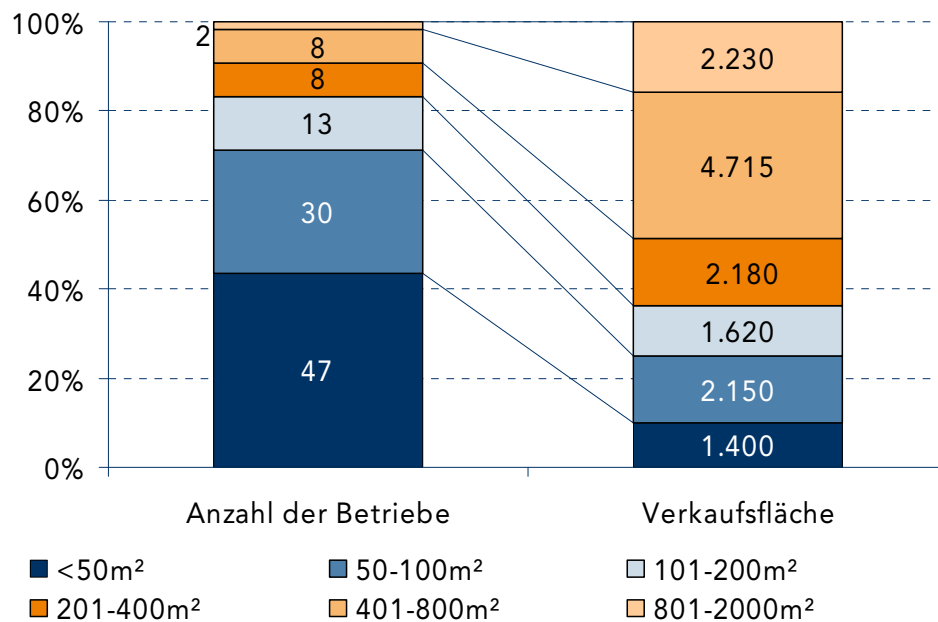
## Verkaufsflächenstruktur

Mit rd. 83 % verfügt die Mehrheit der Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum über Ladengrößen von bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Mittlere (201 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup>) und große Betriebe (> 400 m<sup>2</sup>) sind im Innenstadtzentrum Delitzschs mit insgesamt nur rd. 17 % vertreten (vgl. nachfolgende Abbildung), sodass sich insgesamt zwar eine Mischung aus großen und kleinen Ladeneinheiten ergibt, jedoch ein deutlicher Schwerpunkt bei den kleineren Betrieben vorhanden ist.

---

<sup>26</sup> Die Vielfalt angebotener Sortimente stellt sich selbstverständlich als sehr viel größer dar, wenn man nicht ausschließlich das Hauptsortiment der Betriebe analysiert: die Einzelhändler komplettieren in der Regel ihr Hauptsortiment durch weitere Randsortimente.

Abbildung 15: Verkaufsflächenstruktur im Innenstadtzentrum

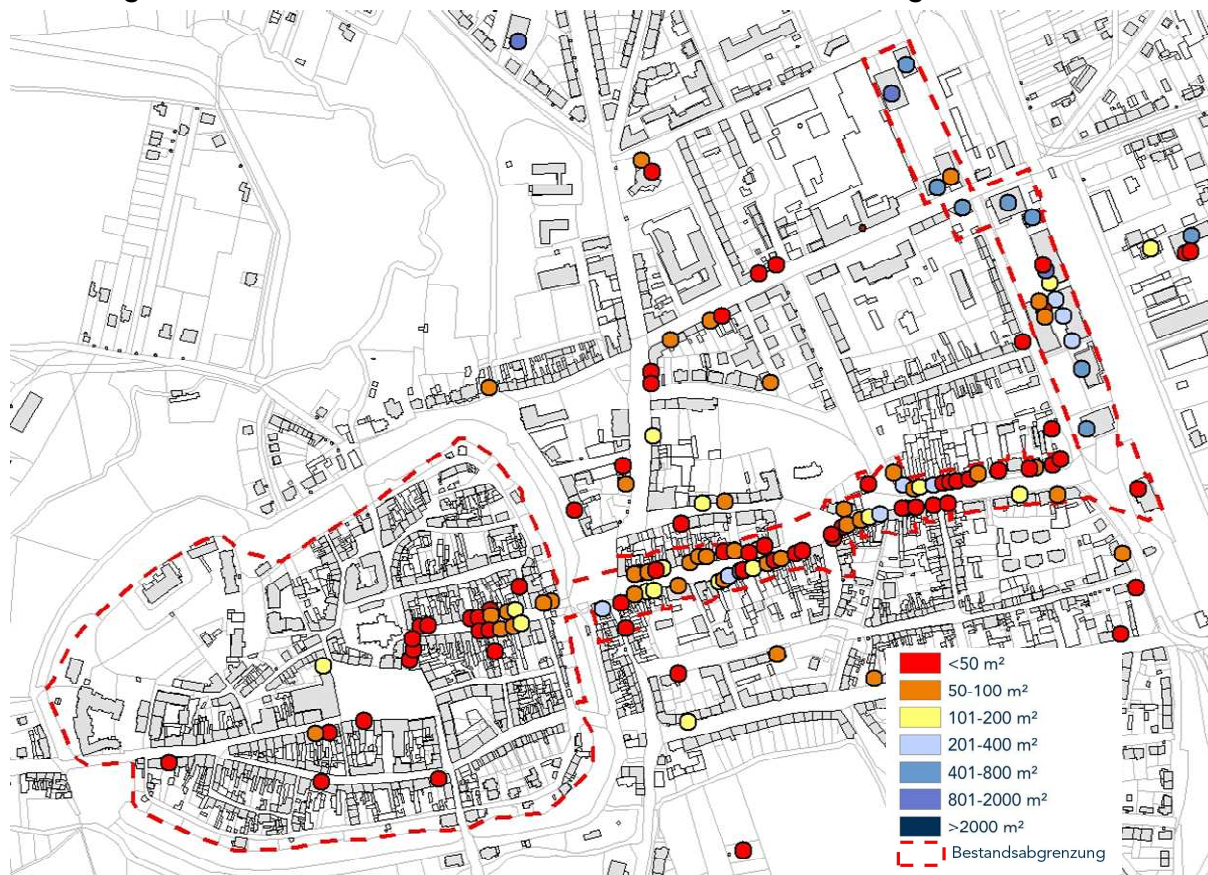


Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011

In der räumlichen Verteilung der Betriebe nach Größenklassen wird deutlich, dass die größeren und großflächigen Betriebe hauptsächlich im Bereich des Fachmarktstandortes angesiedelt sind. Entlang der Eilenburger Straße ist eine Mischung aus zahlreichen kleinteiligen Ladenlokalen (unter 200 m² VKF) und wenigen großmaßstäblichen Anbietern über 200 m² VKF vorzufinden, wohingegen in der Altstadt aufgrund der überwiegend historischen Gebäude- und Bebauungsstruktur ausschließlich kleine Betriebsgrößen mit dominieren (vgl. folgende Abbildung).



Abbildung 16: Einzelhandelsbestand im Innenstadtzentrum nach Ladengrößenklassen



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 05+06/2011; Kartengrundlage: Stadt Delitzsch

Die Kleinteiligkeit (bzw. Feingliedrigkeit) ist prinzipiell positiv zu bewerten, da sie auf gleicher Fläche zu einer größeren Sortimentsdichte und Angebotsvielfalt führt und daher aus Kundensicht einen überaus abwechslungsreichen Einkauf ermöglicht. Insofern ergänzt die Vielfalt der kleinen Fachgeschäfte städtebaulich-funktional die Bedeutung der großen Magnetbetriebe für die Funktionalität des Innenstadtzentrums.

Aus der Feingliedrigkeit ergibt sich ein Problem für die Gesamtattraktivität der Innenstadt erst dann, wenn

- den kleinen Fachgeschäften zu wenige große Anbieter gegenüberstehen oder die großen Magnetbetriebe gänzlich fehlen,
- eine räumliche Unausgewogenheit von großen bzw. kleinen Ladeneinheiten vorherrscht, so dass sich attraktive Kundenläufe nicht optimal entwickeln können,

- etwa aufgrund einer kleinteiligen historischen Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur keine Ansiedlungsflächen für größere ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung stehen<sup>27</sup>
- oder wenn aufgrund der je Laden zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche insgesamt zwar eine breite, nicht aber eine tiefe Sortimentsstruktur angeboten werden kann.

Diesen Problemen steht das Delitzscher Innenstadtzentrum im Bereich der Altstadt sowie partiell im Bereich der Eilenburger Straße gegenüber. Die größten Magnetbetriebe konzentrieren sich insbesondere im Nord-Osten des Innenstadtzentrums. Die Betriebe in den beiden Nebenlagen sowie der Hauptlage können zwar aufgrund Ihrer Anzahl ebenfalls ein gewisses Gewicht ausbilden, dennoch ist die Polstruktur des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes aufgrund der teilträumlich im Bereich der Eisenbahnstraße konzentrierten Einzelhandelsansiedlungen der letzten Dekade unausgewogen.

### Zentrenergänzende Funktionen

Zusätzlich zu den einzelhandelsrelevanten Nutzungen steigern Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen die Attraktivität eines Innenstadtzentrums. Daher beziehen die Ziele der Landesplanung hinsichtlich der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche öffentliche und private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in die Bewertung der Nutzungsdichte und -vielfalt ein.<sup>28</sup>

In Delitzsch wurden neben 108 Einzelhandelsbetrieben ferner 171 ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen allein in Erdgeschosslage im Innenstadtzentrum kartiert. Besondere Bedeutung kommt den einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Friseuren, Banken, Reisebüros, Reinigungen, Schneidereien und wellnessorientierten Angeboten zu. Es besteht prinzipiell eine wichtige Kopplungsbeziehung zwischen der Tätigkeit eines Einkaufs und dem Aufsuchen dieser Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Wie oben bereits erörtert stellen größere Verwaltungsstellen, Schulen, Banken oder etwa die Post relevante Frequenzbringer für den Einzelhandel und alle übrigen Zentrennutzungen dar.

### Innere Organisation des Innenstadtzentrums: Hauptlage und Nebenlagen

Zur inneren Differenzierung der Delitzscher Innenstadt werden die Haupt- und Nebenlagen sowie die funktionalen Ergänzungsbereiche im zentralen Versorgungsbereich näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der städtebaulichen und der handelsprägenden

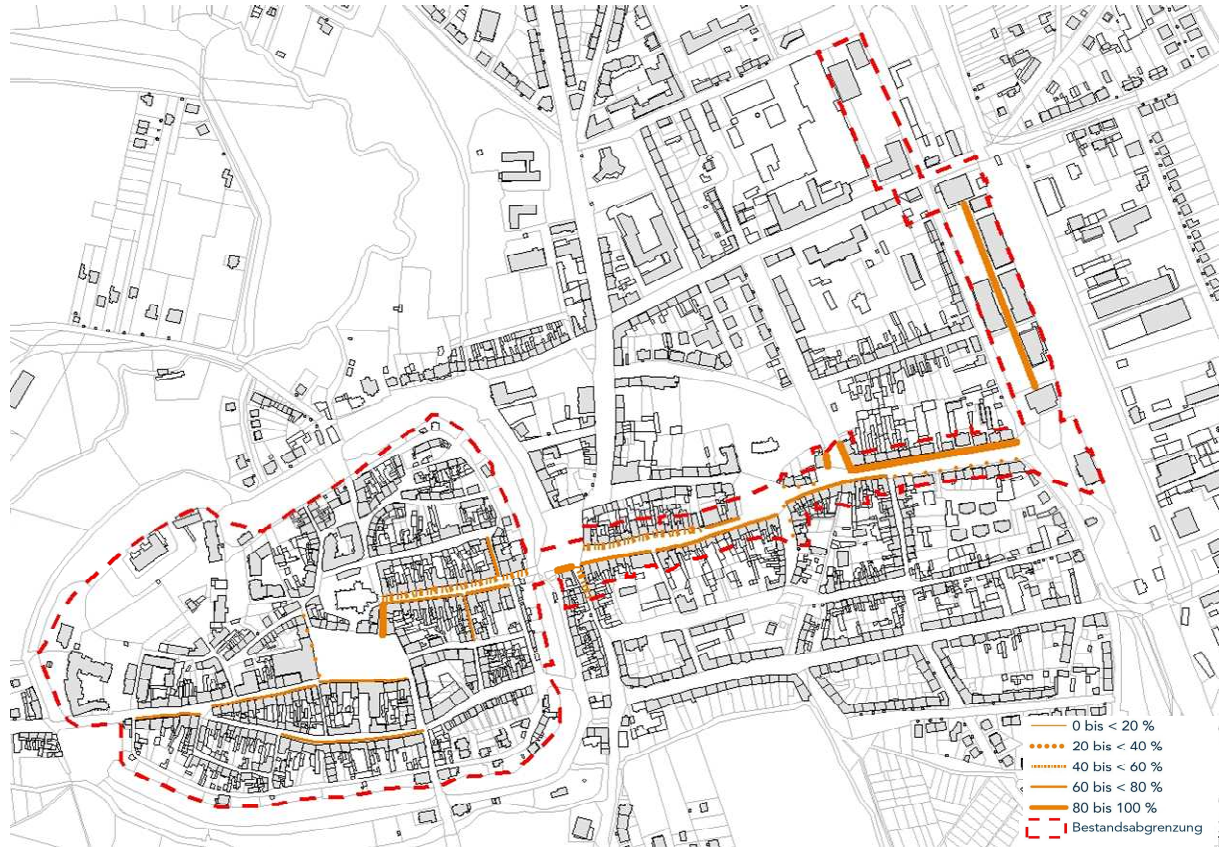
---

<sup>27</sup> Auch nicht unter Berücksichtigung der Möglichkeit, Verkaufsflächen benachbarter Gebäude zusammenzulegen, vertikal (in die Höhe und in die Untergeschosse) und horizontal (auf rückwärtige oder andere benachbarte Bereiche) neue Geschossflächen zu gewinnen oder durch Nutzungsverlagerung und Neustrukturierung von Arealen neue Einzelhandelsflächen zu gewinnen.

<sup>28</sup> Vgl. HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen.

Struktur. Als Hauptlage kann die „beste Adresse“ eines Geschäftsbereichs bezeichnet werden, eine hohe Handelsdichte sowie hohe Passantenfrequenzen sind charakteristisch.

**Abbildung 17: Einzelhandelsdichte im Innenstadtzentrum**



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Kartengrundlage: Stadt Delitzsch

Innerhalb des Innenstadtzentrums bilden die Einzelhandelsbetriebe und die ergänzenden Zentrenfunktionen (z. B. Banken) eine deutliche Hauptlage entlang der Eilenburger Straße aus. Hier befinden sich sämtliche Magnetbetriebe der gewachsenen innerstädtischen Einzelhandelslagen. Die in Teilen verkehrsberuhigte Zone umfasst große Teile der historischen Einkaufsinnenstadt und bietet eine ansprechende Gestaltung, ergänzende Gastronomieangebote sowie überwiegend eine hohe Aufenthaltsqualität. Darüber hinaus weist dieser Bereich eine hohe Einzelhandelsdichte auf, der jedoch aufgrund diverser zentrenergänzender Funktionen im Vergleich gegenüber den östlichen Innenstadtlagen zurückfällt (vgl. Abbildung 17).





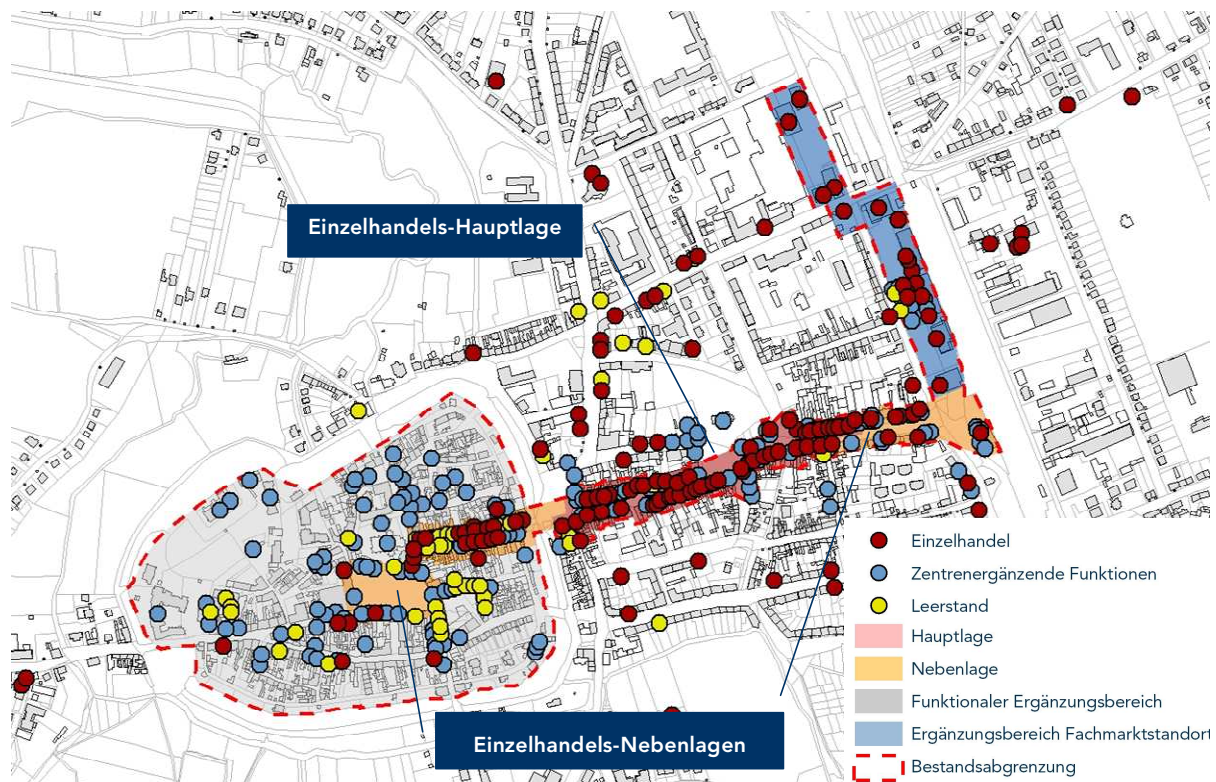
**Abbildung 18: Innstadtzentrum Delitzsch. Hauptlage (links), Nebenlage (rechts)**

Quelle: Aufnahme Stadt + Handel 2011

Die Hauptlage wird ergänzt durch weitere Einzelhandelsangebote in den Nebenlagen, während die Nebenlagen eine überwiegend geringere Einzelhandelsdichte aufweisen als die Hauptlage. Sie werden stärker als die Hauptlage auch durch weitere Zentrenfunktionen geprägt, wie etwa Dienstleistungsfunktionen und Gastronomie. Die Nebenlagen tragen zum Funktionieren des Innenstadtzentrums insgesamt wesentlich bei, da in ihnen wichtige Frequenzbringer angesiedelt sind (z. B. die Sparkasse oder vielfältige gastronomische Einrichtungen).

Die Nebenlagen des Innenstadtzentrums umfassen einerseits den weiteren östlichen Verlauf der Eilenburger Straße sowie andererseits die Breite Straße und den Marktplatz in der historischen Altstadt. Dieser Bereich ist durch eine relativ hohe Dichte und Vielfalt an Einzelhandelsbetrieben, eine zunehmende Anzahl von Nutzungseinheiten mit zentrenergänzenden Funktionen bzw. Leerständen sowie abnehmenden Passantenfrequenzen gekennzeichnet. Dieser Bereich sollte in Ergänzung zur Hauptlage des Innenstadtzentrums weiterentwickelt werden.

Abbildung 19: Hauptlagen und Nebenlagen des Innenstadtzentrums



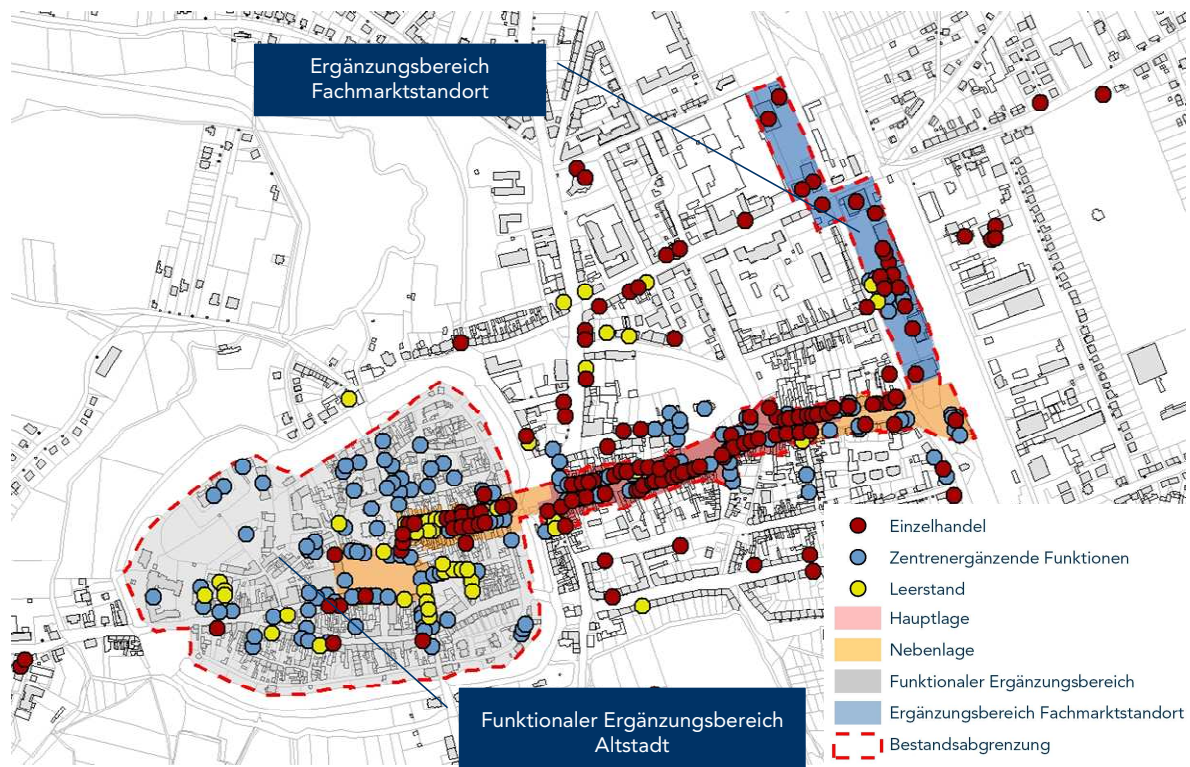
Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Karten-  
grundlage: Stadt Delitzsch

## Ergänzungsbereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs

Zwei weitere Bereiche komplettieren als sog. Ergänzungsbereiche den zentralen Versorgungsbereich Delitzschs und umsäumen die Haupt- und Nebenlagen. Es handelt sich hierbei um den funktionalen Ergänzungsbereich Altstadt und den Ergänzungsbereich Fachmarktstandort

Diese Standorte verfügen über bedeutende zentrale Funktionen für die Bevölkerung Delitzschs. Ihr Zusammenhang mit dem Zentrum spiegelt sich in einer noch gegebenen fußläufigen Distanz zur Hauptlage wider. Im Hinblick auf die Gesamtfunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs müssen diese Ergänzungsbereiche berücksichtigt und in die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs einbezogen werden. Sie beinhalten einen bedeutsamen Beitrag zur Funktionalität des Stadtkerns, indem diese zentrenergänzenden Funktionen auch als Frequenzbringer für das gesamte Innenstadtzentrum agieren und eine zusätzliche Nutzungsmischung des zentralen Versorgungsbereichs erzielen. Die beiden Ergänzungstandorte sind dabei sehr unterschiedlich strukturiert.

Abbildung 20: Ergänzungsbereiche des Innenstadtzentrums



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Kartengrundlage: Stadt Delitzsch

Der funktionale Ergänzungsbereich Altstadt ist nur vereinzelt durch Einzelhandelsnutzungen sondern vielmehr durch einen hohen Anteil von Nutzungseinheiten mit zentrenergänzenden Funktionen geprägt. Hier befinden sich neben zahlreiche kulturellen Einrichtungen auch (u. a. Kino), Verwaltungseinrichtungen (Rathäuser) gastronomische Einrichtungen sowie einzelhandelsnahe Dienstleistungsbetriebe (z. B. Versicherungen, Rechtsanwälte).

Demgegenüber wird der Ergänzungsbereich Fachmarktstandort überwiegend durch Einzelhandelsnutzungen geprägt und stellt sich als ein autoorientierter Standort in zentraler Lage dar. Dieser Standort ist aufgrund der Verkaufsfläche (44 % der VKF des Innenstadtzentrums bei nur 12 % der dort ansässigen Betriebe) wie bereits beschrieben von großer Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich.

Die angrenzenden Bereiche, die nicht mehr im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum liegen, beinhalten kaum nennenswerte zusammenhängende Einzelhandelsnutzungen, noch verfügen sie über wichtige zentrenrelevante Funktionen. Sie sind gekennzeichnet durch Wohnviertel, medizinische Einrichtungen und einige Bildungseinrichtungen, die aber keinen unmittelbaren fußläufigen Bezug zur Hauptlage mehr aufweisen.



## Städtebau und Stadtgestalt

Das Innenstadtzentrum verfügt insgesamt über eine hohe städtebauliche Attraktivität, die sich vor allem durch die historisch wertvolle Bausubstanz mit attraktiver Fassadengestaltung und gepflegten Ladenlokalen und Schaufenstern begründen lässt. Überwiegend kann ebenso eine hohe Aufenthaltsqualität insbesondere in der Eilenburger/Breiten Straße sowie dem Marktplatz bestätigt werden. Das Erscheinungsbild in der Innenstadt zeigt sich dennoch teils ambivalent und wird durch vereinzelte Aspekte in der Stadtgestaltung und Bausubstanz beeinträchtigt.

Abbildung 21: Attraktives Erscheinungsbild von Ladenlokalen und öffentlichem Raum



Quelle: Aufnahmen Stadt + Handel 2011

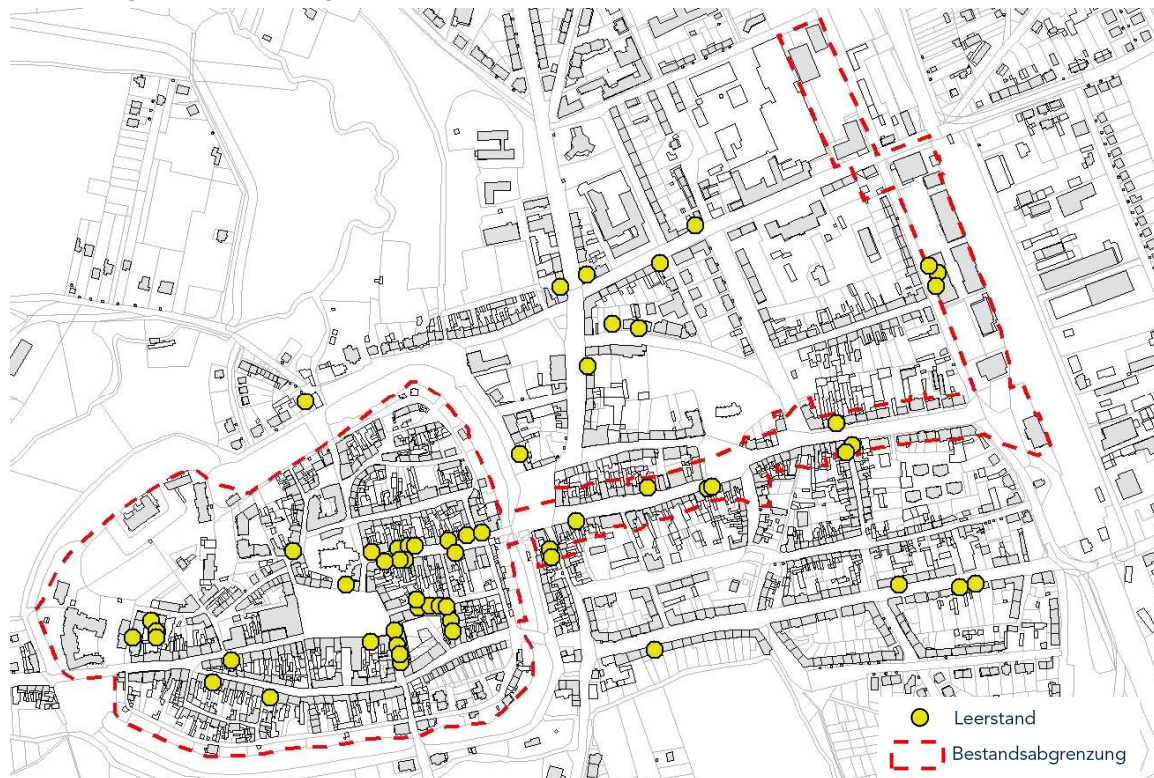
Neben einzelner sanierungsbedürftiger Fassaden sowie vernachlässigter leerstehender Ladenlokale, deren Erscheinungsbild in der Verantwortung der jeweiligen Immobilieneigentümer liegen, ist es der Stadt Delitzsch insbesondere in Bezug auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes möglich, beispielsweise durch eine Gestaltungssatzung oder Bestimmungen zur Sondernutzung für Warenpräsentation und Außengastronomie, für eine einheitliche Gestaltung und ein für den Kunden angenehmes Einkaufserlebnis Sorge zu tragen. Hier ergibt sich insbesondere hinsichtlich der Warenpräsentation im öffentlichen Raum der Haupt- und Nebenlagen vereinzelt Handlungsbedarf.

## Ladenleerstand und Trading down-Effekte

Im Innenstadtzentrum standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme insgesamt 44 Ladenlokale leer. Bezogen auf das Innenstadtzentrum ergibt sich somit eine Leerstandsquote von rd. 28 % an allen verfügbaren Ladenlokalen. Dabei beträgt die durchschnittliche Größe der leer stehenden Ladenlokale rd. 70 m<sup>2</sup>.<sup>29</sup>

<sup>29</sup> Die Größenermittlung ist bei leer stehenden und daher nicht begehbaren Ladenlokalen nur durch Inaugenscheinnahme von außen möglich. Daher sind die Größenangaben als Annäherungswerte zu verstehen.

Abbildung 22: Verteilung der Leerstände im Innenstadtzentrum



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Karten-  
grundlage: Stadt Delitzsch

Rund drei Viertel aller Leerstände befinden sich in den Nebenlagen und dem funktionalen Ergänzungsbereich Altstadt. Insbesondere die Breite Straße sowie die Nebenstraßen des Marktplatzes (Leipziger Straße, Zscherngasse) weisen eine hohe Anzahl von Leerständen auf. Diese teilräumlichen Konzentrationen sind sowohl auf nicht marktgängige Ladenlokalgrößen als auch auf spezifische Konstellationen bei einzelnen Immobilien zurückzuführen.<sup>30</sup> Im Zusammenspiel mit dem Fehlen von Magnetbetrieben und niedrigeren Passantenfrequenzen führen die Leerstände zu einem Attraktivitätsverlust dieser Einzelhandelslagen sowohl aus der Perspektive von Händlern als auch der Perspektive von Konsumenten. Um einer drohenden Abwärtsspirale (auch als Trading down bezeichnet) wirkungsvoll zu begegnen, zeichnet sich für diese Lagen der Bedarf einer proaktiven Steuerung durch die Kommune ab.<sup>31</sup>

Im Gegensatz zur historischen Altstadt, ist die Hauptlage Delitzschs nur vereinzelt durch Leerstände gekennzeichnet. Neun nicht genutzte Ladeneinheiten entfallen auf diese Berei-

<sup>30</sup> So sind beispielsweise eine große Anzahl von Leerständen im Bereich Leipziger Straße/Zscherngasse/Kreuzgasse auf einen Wechsel der Eigentümerstrukturen des großflächigen „Schulze Delitzsch-Centers“ zum Zeitpunkt der Erhebung zurückzuführen.

<sup>31</sup> Beispielsweise durch die Etablierung eines Ladenflächenmanagements, der Sicherung und dem Ausbau des Wochenmarktes als Frequenzbringer für die Delitzscher Altstadt und der Optimierung der Aufenthaltsqualität und des Stadtbildes. Diese Aspekte werden vertiefend im Kapitel 6.1.3 aufgegriffen.



che. Durch ihre disperse Lage werden sie aus Kundensicht jedoch nicht als strukturprägend wahrgenommen.

## Öffnungszeiten

Einheitliche Ladenöffnungszeiten sind im Hinblick auf eine kompakte und für den Kunden attraktive Innenstadt ein wichtiger Bestandteil. Um die Attraktivität eines Innenstadtzentrums zu erhöhen, sind grundsätzlich Vereinheitlichungen der Öffnungszeiten – insbesondere in den Morgen- und Mittagsstunden zu empfehlen. Die Kernöffnungszeit im Innenstadtzentrum von Delitzsch endet bei den meisten Geschäften der gewachsenen Einzelhandelslagen um 18:00 Uhr (vgl. folgende Abbildung). Insbesondere im Ergänzungsbereich Fachmarktstandort hat ein Großteil der Läden allerdings bis 19:00 Uhr und darüber hinaus geöffnet, sodass dieser Bereich auch in den Abendstunden noch von Kunden frequentiert wird.

Abbildung 23: Öffnungszeiten der Betriebe im Innenstadtzentrum (Donnerstags, 18:35 Uhr)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Kartengrundlage: Stadt Delitzsch

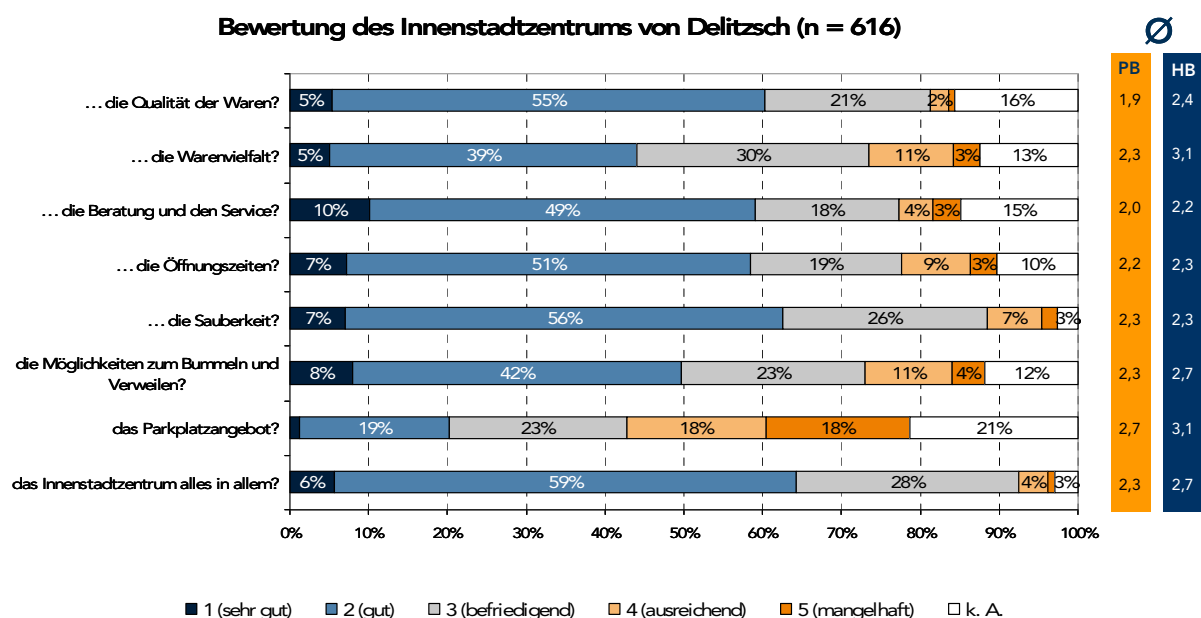
## Bewertung des Innenstadtzentrums aus Kundensicht

Im Folgenden soll ein genauerer Blick auf das Innenstadtzentrum Delitzschs geworfen werden. Die Attraktivität des Innenstadtzentrums wird unter anderem durch folgende Faktoren aus Kundensicht mitbestimmt:

- die Zufriedenheit mit der Vielfalt und Qualität des Warenangebotes
- der „Bummelfaktor“
- das Parkplatzangebot

Die Passantenbefragung endete stets mit einer Befragung zur Gesamtzufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum.

Abbildung 24: Bewertung des Innenstadtzentrums von Delitzsch aus Kundensicht



Quelle: Passantenbefragung (PB) 05/2011; n = 616 Händlerbefragung (HB) 05/2011; n = 35; „Mit welcher Schulnote von 1 bis 5 bewerten Sie die folgenden Aspekte zum Innenstadtzentrum von Delitzsch?“

Die Abbildung verdeutlicht die Einstellungen der befragten Passanten zum Delitzscher Innenstadtzentrum. Grundsätzlich überwiegen bei den meisten der abgefragten Aspekte die positiven Äußerungen, gleichwohl ist aus verschiedenen Äußerungen auch Handlungsbedarf bei der Warenvielfalt und den Möglichkeiten zum Bummeln und Verweilen abzulesen. Zwar waren jeweils 44 % bzw. 50 % der befragten Passanten mit diesen Aspekten jeweils überwiegend zufrieden. Dennoch ist hier der Anteil unschlüssiger Passanten bzw. der Anteil negativer Bewertungen neben dem ebenso abgefragten Aspekt des innerstädtischen Parkplatzangebotes am höchsten. So sind jeweils 11 % nur ausreichend mit der Warenvielfalt und den gegebenen Möglichkeiten zum Bummeln und Verweilen zufrieden, 3 bzw. 4 % bewerten die Aspekte sogar als mangelhaft.

Nur rd. 20 % der Respondenten sind mit dem Parkplatzangebot im Innenstadtzentrum zufrieden. 36 % äußern sich eher negativ zur Parkplatzsituation. Im Saldo weist das das Parkplatzangebot die schlechteste Bewertung auf. Aus den unzufriedenen Stimmen ist Handlungsbedarf zur Verbesserung der Situation für die eher unzufriedenen Kunden prinzipiell erkennbar. Dennoch steht die Aussage im Widerspruch zu dem ausreichenden Parkplatzangebot im zentralen Versorgungsbereich bzw. in den angrenzenden Lagebereichen des Zentrums. Lediglich im Bereich der historischen Altstadt konnte ein Defizit an Stellflächen für den ruhenden Verkehr ausgemacht werden. Die tendenziell negative Bewertung der Parkplatzsituation entspricht jedoch einem Muster, welches bei zahlreichen ähnlich konzipierten Befragungen beobachtet werden kann. Das Kriterium Sauberkeit erhält mit 63 % die häufigsten positiven Bewertungen nach dem Gesamturteil für die Delitzscher Innenstadt. Nur 8 % der Befragten sind mit diesem Aspekt unzufrieden.

Zusammenfassend nach einem Gesamturteil befragt, äußern sich die befragten Passanten bezüglich des Innenstadtzentrums mehrheitlich (65 %) zufrieden. Nur rd. 4 % äußern sich kritisch. Es kristallisiert sich insgesamt also eine überdurchschnittliche Kundenzufriedenheit heraus.

Die Einzelhändler wurden darüber hinaus nach Stärken und Schwächen des Innenstadtzentrums sowie weiteren Handlungsfeldern, die aus Sicht der Befragten in Angriff genommen werden sollten, befragt.

Positiv hervorgehoben werden insbesondere die das attraktive bauliche Erscheinungsbild sowie die Bausubstanz und die Erreichbarkeit der Innenstadt. Als negatives Pendant werden die Qualität und das Angebot der Geschäfte sowie das Parkplatzangebot genannt. Insgesamt wird deutlich, dass die Händler einen hohen Wert auf ein gepflegtes bauliches Erscheinungsbild und eine hohe Vielfalt und Individualität des Angebotes legen. Des Weiteren werden die einzigartige, überwiegend inhabergeführte Einzelhandelsstruktur und die hohe Beratungskompetenz seitens des Verkaufspersonals als Stärke genannt. Schwächen liegen hingegen aus Sicht der Händler bei den uneinheitlichen Öffnungszeiten und einem fehlenden Kaufhaus.

## **Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Innenstadtzentrums**

Das Innenstadtzentrum ist der Kern aller gesamtstädtischen Einzelhandelsaktivitäten und der bedeutendste Standort für viele weitere Aktivitäten (Inanspruchnahme von Verwaltungsdiensten, Bildung, Gastronomie, Freizeit, Kultur etc.). Aufgrund der Komplexität des innerstädtischen Nutzungsgefüges ist es überaus anspruchsvoll, eine städtebaulich-funktionale Gesamtbewertung des Zentrums vorzunehmen. Aus Sicht der Einzelhandelsanalyse und der Bewertung der vorgestellten Ausstattungskriterien lassen sich für das Innenstadtzentrum von Delitzsch folgende **Stärken** festhalten:

- ein hohes Standortgewicht gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe,



- eine überaus hohe Einzelhandelsdichte in der Hauptlage und dem Ergänzungsbereich Fachmarktstandort und eine ebenfalls relativ hohe Einzelhandelsdichte in der östlichen Nebenlage (Eilenburger Straße),
- ein Einzelhandelsangebot in allen Fristigkeitsstufen mit Schwerpunkten im kurzfristigen Bedarfsbereich,
- eine Mischung aus größeren Magnetbetrieben und kleinen Fachgeschäften erzeugt Abwechslungsreichtum und Vielfalt,
- ein besonderes historisches Ambiente im Bereich der Altstadt verbunden mit einer überwiegend ansprechenden Gestaltung der öffentlichen Räume,
- zahlreiche bedeutende zentrenergänzende Funktionen in den Haupt- und Nebenlagen sowie insbesondere im funktionalen Ergänzungsbereich Altstadt.

Gleichzeitig lassen sich einige **Schwachpunkte** erkennen:

- Es dominieren überwiegend kleinteilige Laden/Immobilienstrukturen im Bereich der gewachsenen Einzelhandelslagen, insbesondere im Bereich der historischen Altstadt.
- Der Ergänzungsbereich Fachmarktstandort weist gegenwärtig nur bedingt Koppelungseffekte mit den Haupt- und Nebenlagen des Innenstadtzentrums auf.
- Aufgrund einer überwiegend straßenbegleitenden Einzelhandelsnutzung mit geringen räumlichen Konzentrationstendenzen ergibt sich ein räumlich ausgedehntes Stadtzentrum. Dementsprechend entstehen zwischen den einzelnen Endpunkten des Innenstadtzentrums verhältnismäßig weite Wege für den Konsumenten. Es bestehen darüber hinaus keine attraktiven Rundlaufoptionen z. B. in den Zwischenbereichen der linearen Hauptläufe.
- Es existiert ein räumliches Ungleichgewicht hinsichtlich der räumlichen Verteilung der wichtigsten Magnetbetriebe, welche sich im Bereich der Eilenburger Straße und insbesondere im Ergänzungsbereich Fachmarktstandort konzentrieren.
- Damit einher geht ein überproportionales Standortgewicht der Fachmarktstandorte an der Eisenbahnstraße, die aufgrund zurückliegender Entwicklungen der letzten Jahre inzwischen den Verkaufsflächenschwerpunkt der Delitzscher Innenstadt bilden. In der Folge lassen sich erste Verlagerungseffekte und Trading down Tendenzen in den Einzelhandelslagen der historischen Altstadt beobachten.
- Eine teilräumliche Konzentration von Ladenleerständen im Bereich der Breiten Straße sowie am Markt, Zscherngasse und Kreuzgasse mindert die Aufenthaltsqualität des historischen Ortskerns und die Attraktivität der Einzelhandelslage.
- Es besteht ein starkes Gewicht der preis- und discountorientierten Betriebe gegenüber nur wenigen hochwertigen Geschäften.

- Der Marktplatz weist nur eine unzureichende Anbindung an die innerstädtischen Einzelhandelslagen auf.

Wie bereits dargestellt, wird das Innenstadtzentrum von den befragten Passanten insgesamt überaus positiv bewertet. Die Befragten bewerten die Angebotsvielfalt, welche sich anhand der rein quantitativen Analyse nach Branchen und Betriebstypen deutlich darstellt, allerdings kritischer. Aus Kundensicht ist darüber hinaus das Parken im Innenstadtzentrum mehrheitlich nicht zufriedenstellend bewertet worden.

Handlungsbedarfe für die künftige strategische Weiterentwicklung ergeben sich zudem bereits daraus, dass die genannten positiven Standortfaktoren im Einzelnen wie in der Summe für die Zukunft gesichert werden sollten.

Neben den aus Kundensicht sowie aus fachgutachterlicher Sicht herausgestellten Defiziten ergibt sich weiterer Handlungsbedarf, auch aufgrund der Tatsache, dass die Konkurrenz (Nachbarstädte, Standorte in nicht integrierter Lage) aktiv ihre Standorte weiterentwickelt. Stillstand würde daher für das Innenstadtzentrum Rückschritt bedeuten. Im Einzelnen sollte z. B. überprüft werden,

- welche Ansiedlungspotenziale erkennbar sind und wo diese mikroräumlich mit den größtmöglichen Synergieeffekten für das Gesamtzentrum angesiedelt werden könnten,
- wie die Struktur der Magnetbetriebe für die Zukunft weiterzuentwickeln ist, ohne die kompakte Dichte des Einzelhandelsbesatzes in der Hauptlage und den Nebelagen zu gefährden,
- wie mikroräumliche Lagen (und auch einzelne Immobilien) in ihrer Attraktivität gesichert oder auch gesteigert werden können.

#### **4.5.2 Standortmerkmale des Nahversorgungszentrums Beerendorfer Straße**

Das Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße befindet sich im östlichen Stadtgebiet, rd. zwei Kilometer vom Innenstadtzentrum entfernt. Das Nahversorgungszentrum liegt im Stadtteil Südost im Kreuzungsbereich Beerendorfer Straße, Johannes-R.-Becher-Straße bzw. Friedrich-Engels-Straße.

Neben Einzelhandelsbetrieben und weiteren Dienstleistungsangeboten gibt es im Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße ein Bankinstitut sowie ein gastronomisches Angebot in Form eines Imbissbetriebes. In unmittelbarer Umgebung schließt sich Geschosswohnungsbau der 1970er Jahre an.

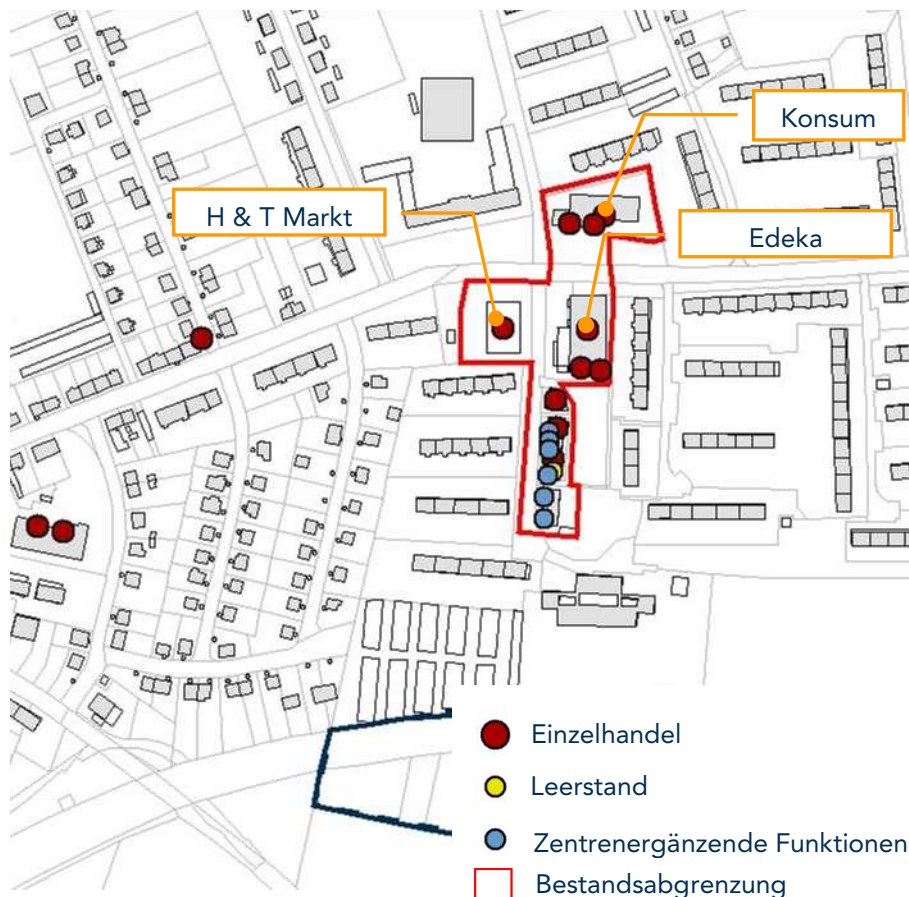
#### **Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung**

Das Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße wird beiderseits der gleichnamigen Straße durch drei solitäre Flachbauten gebildet, welche in Teilen als Versorgungseinrichtungen im Zuge der Errichtung des Wohngebietes entstanden. Diese werden gegenwärtig durch zwei Supermärkte und einen Einzelhandelsbetrieb mit gemischtem Warensortiment ge-

nutzt. Darüber hinaus ergänzt im südlichen Bereich ein überwiegend durch Dienstleistungsbetriebe geprägter länglicher Flachbau sowie ein mehrgeschossiges Wohngebäude mit Ladenlokalen im Erdgeschoss das räumlich konzentrierte Nahversorgungszentrum.

Parkmöglichkeiten befinden sich auf den jeweils südlich angrenzenden Parkplätzen, der beiden Supermärkte sowie straßenbegleitend entlang der Johannes-R.-Becher-Straße. Angebunden ist das Nahversorgungszentrum durch die Beerendorfer Straße, welche das Wohngebiet mit dem Innenstadtzentrum sowie dem Stadtring verbindet. Durch eine Bushaltestelle an der Beerendorfer Straße/ Heinrich-Heine-Straße ist darüber hinaus auch eine Anbindung an das kommunale ÖPNV Netz gewährleistet. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist überwiegend funktional und weist nur bedingt Aufenthaltsqualität auf. Dessen ungeachtet wirkt das Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße gepflegt und ansprechend.

**Abbildung 25: Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Kartengrundlage: Stadt Delitzsch

## Angebotsmerkmale und Magnetbetriebe

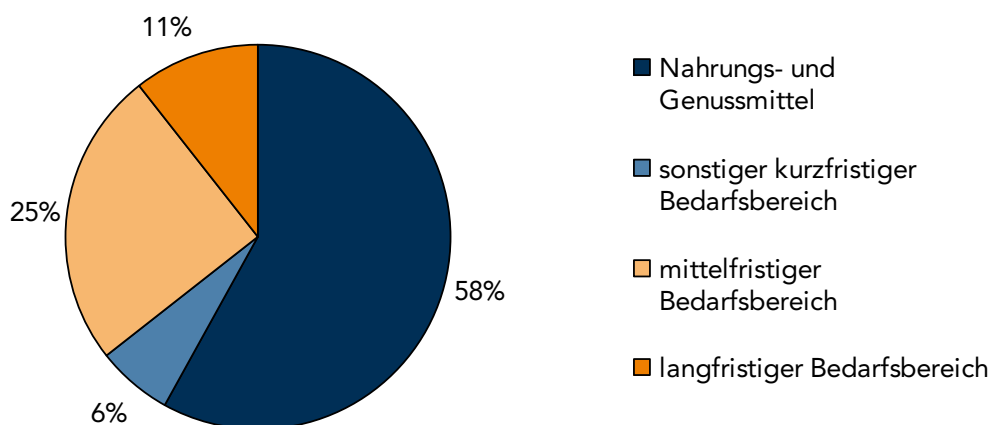
Im Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße sind insgesamt zehn Einzelhandelsbetriebe mit rd. 2.810 m<sup>2</sup> VKF angesiedelt, was jeweils einem gesamtstädtischen Anteil von rd.

4 % entspricht. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch sechs Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe allein in Erdgeschosslage.

Die drei größten Betriebe sind der Edeka, der H & T Markt sowie der Konsum Supermarkt. Diese Anbieter sind wichtige Ankerbetriebe für das Nahversorgungszentrum.

Das Warenangebot deckt überwiegend den kurzfristigen Bedarfsbereich ab und gestaltet sich dementsprechend für ein Nahversorgungszentrum funktionsgemäß. Insgesamt sind mehr als die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe der Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel zuzuordnen. Auch in Bezug auf die Verkaufsflächenanteile ist der größte Anteil bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie der sonstigen kurzfristigen Bedarfsbereiche (insgesamt 64 %) zu erkennen (vgl. nachfolgende Abbildung). Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereichs nehmen ein Viertel der Verkaufsfläche ein und der langfristige Bedarfsbereich noch 11 %.

**Abbildung 26: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011

## Ladenleerstand und Trading down-Effekte

Im Rahmen der Bestandserhebung wurde ein kleinflächiger Leerstand in der Johannes-R.-Becher-Straße erfasst. Insgesamt beeinträchtigt der Leerstand die Funktionsweise sowie das Erscheinungsbild des Nahversorgungszentrums Beerendorfer Straße nicht wesentlich.

## Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Nahversorgungszentrums Beerendorfer Straße

Das Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße ist hinsichtlich der Betriebszahl und des Verkaufsflächenbestandes dem Innenstadtzentrum deutlich untergeordnet. Dennoch nimmt es für die Delitzscher Bevölkerung eine wichtige Nahversorgungsfunktion ein. Dies zeigt sich vor allem in der Angebotsstruktur, die überwiegend den kurzfristigen Bedarfsbereich abdeckt.

Folgende Aspekte fallen bei der Bewertung ins Gewicht:

- Gutes Angebot an zentrenergänzenden Funktionen
- Angemessener Betriebstypenmix

Mit den zwei Supermärkten sind zwei wichtige Ankerbetriebe am Standort vorhanden, die kurzfristigen Bedarfsbereich ein vollumfängliches Nahversorgungsangebot gewährleisten, wenngleich ein solitärer Drogeriemarkt fehlt. Das Einzelhandelsangebot des Nahversorgungszentrums wird im Bereich der mittel- und langfristig nachgefragten Sortimente punktuell ergänzt.

Am (niedrigen) Verkaufsflächenanteil und an der Fristigkeitsstruktur wird jedoch deutlich, dass das Nahversorgungszentrum trotz der Lage in einem hoch verdichteten Stadtteil mit rund 4.000 Einwohnern derzeit eine geringe Einzelhandelsausstattung und Versorgungsbedeutung hat. Dementsprechend sollte das Angebot eine der Versorgungsfunktion grundsätzlich entsprechende Verbreiterung bzw. Ausbau erfahren. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass die angrenzenden Wohngebiete beiderseits der Johannes-R.-Becher-Straße seit Jahren durch rückläufige Einwohnerzahlen gekennzeichnet sind und zu den zukünftigen Schwerpunktbereichen des Delitzscher Stadtumbauprogramms zählen.<sup>32</sup>

In diesem Zusammenhang ist positiv hervorzuheben, dass das Nahversorgungszentrum bereits über eine vergleichsweise hohe Anzahl sogenannter zentrenergänzender Funktionen (einzelhandelsnahe Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur- und Bildungseinrichtungen im Zentrum oder unmittelbar angrenzend) verfügt, welche die Gesamtfunktionalität des Standorts deutlich fördern.

## 4.6 Analyse der Nahversorgungsstruktur in Delitzsch

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur in Delitzsch nachfolgend 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 in der Regel die Verkaufsflächensumme insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln, durch die Konzentrationsprozesse auf weniger Standorte reduziert sich allerdings gleichzeitig die flächendeckende Angebotsdichte. Neue strukturell unterversorgte Wohngebiete sind nicht selten eine stadtentwicklungspolitisch ungewünschte Auswirkung – und dies nicht nur in ländlich strukturierten Räumen, sondern auch in Ballungsräumen und Großstädten.

<sup>32</sup> Vgl. Stadt Delitzsch (2010): Städtebauliches Entwicklungskonzept.

In diesem Leistungsbaustein wird insbesondere die Frage geklärt, welche Siedlungsbereiche aktuell bereits nicht ausreichend mit Nahversorgungsangeboten versorgt werden bzw. in welchen Bereichen diese kurz- bis mittelfristig wegbrechen könnten. Im instrumentellen, umsetzungsbezogenen Teil dieses Einzelhandelskonzepts werden die konzeptionellen Empfehlungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Nahversorgungsstruktur für Delitzsch zusammengefasst (vgl. Kap. 5.2).

## **Gesamtstädtische Angebotsdaten zur Nahversorgung**

Delitzsch verfügt gesamtstädtisch über eine sehr gute quantitative Ausstattung im Bereich Nahversorgung. So liegt z. B. die durchschnittliche Verkaufsfläche je Einwohner mit 0,74 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rund 0,4 m<sup>2</sup> (vgl. folgende Tabelle). Die erreichte lokale Einkaufsorientierung weist darauf hin, dass nur wenig Kaufkraft für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in umliegende Kommunen abfließt. Andersherum formuliert: das Warenangebot ist quantitativ und qualitativ derart gut, dass die Delitzscher Bürger sich nicht im Umland versorgen müssen.

Die Zentralitätskennziffer von 137 % verdeutlicht zudem, dass Delitzsch über das Stadtgebiet hinaus auch eine weitere Versorgungsfunktion für das Umland einnimmt. Der Betriebstypenmix zeigt mit zehn Lebensmittel-Discountern und sechs Vollsortimentern sowie einem SB-Warenhaus eine leichte Discountorientierung und wird durch eine Vielzahl weiterer Lebensmittelanbieter (Lebensmittelhandwerk, Spezialanbieter etc.) qualitativ ergänzt.

**Tabelle 11: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Delitzsch gesamt**

<b>Einwohner</b>	26.150
<b>Verkaufsflächenausstattung NuG</b>	19.290 m <sup>2</sup> VKF
<b>Verkaufsflächenanteil</b>	Rd. 26 % in zentralen Versorgungsbereichen Rd. 53 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen Rd. 21 % in städtebaulich nicht integrierten Lagen
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>	0,74 m <sup>2</sup> VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,4 m<sup>2</sup>)</small>
<b>Betriebstypenmix</b>	10 x Lebensmitteldiscounter 6 x Supermarkt 1 x Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus 4 x Getränkemarkt ergänzt um 57 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)
<b>Jahresumsatz NuG</b>	Rd. 70 Mio. €
<b>Zentralitätskennziffer NuG</b>	137 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; eigene Berechnungen;

Trotz der sehr guten quantitativen Ausstattungsdaten wird nachfolgend ein genauerer Blick auf die Stadtteile geworfen, um die räumliche Versorgungsqualität stadtteilbezogen zu bewerten und um Versorgungslücken im Nahbereich zu identifizieren.

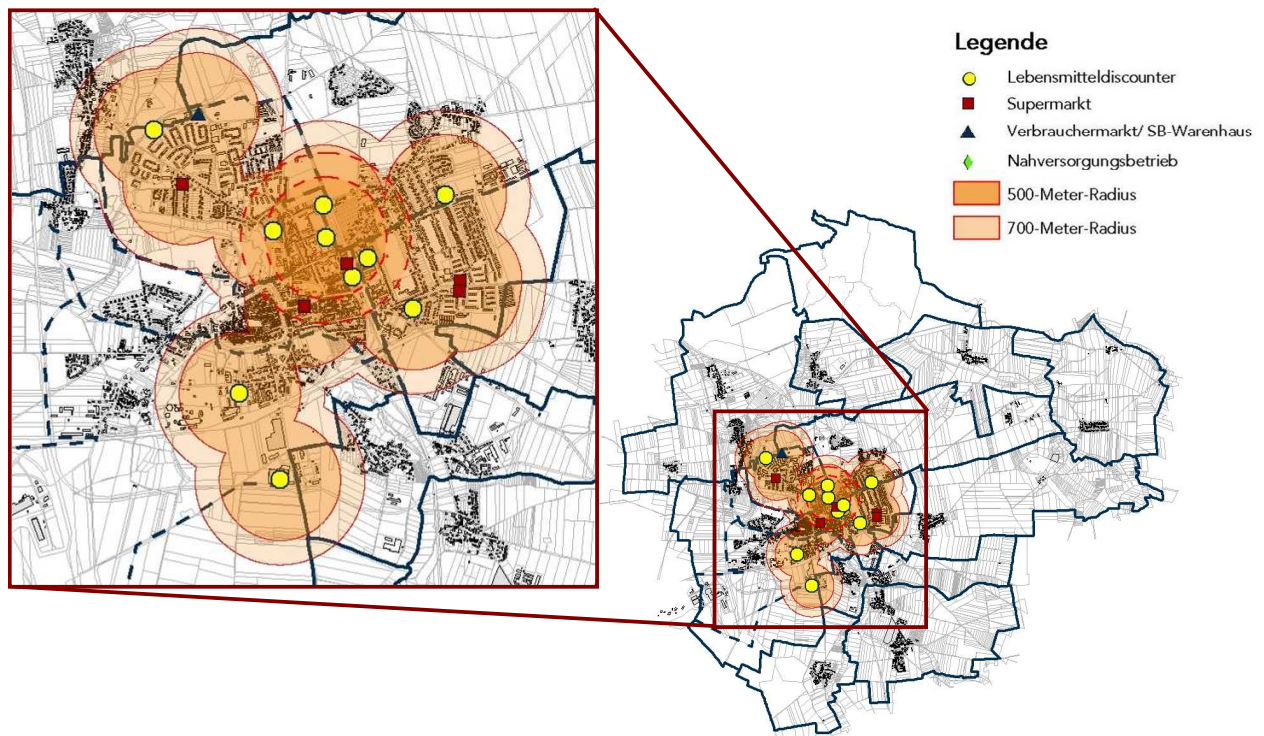
### Versorgungskriterien für die Nahversorgung

In die Analyse der Nahversorgungsangebote werden alle Lebensmittelmärkte mit über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingestellt, da anzunehmen ist, dass ab dieser Angebotsgröße ein ausreichendes Vollsortiment 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 m Luftlinie um die Angebotsstandorte herum gekennzeichnet. Sofern Siedlungsbereiche in einem solchen Nahbereich liegen, kann dort von einer ausreichenden Nahversorgung ausgegangen werden.<sup>33</sup> In Gebieten außerhalb dieser Nahbereiche ist die Nahversorgungssituation hinsichtlich der räumlichen Erreichbarkeit bereits als nicht mehr optimal zu werten. Nachstehende Abbildung gibt einen Überblick die gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur in Delitzsch.

<sup>33</sup> 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 1996: Nr. 2.3.1.



Abbildung 27: Die Nahversorgungsstruktur im Überblick



Quelle: Einzelhandelsbestanderhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Kartengrundlage: Stadt Delitzsch

Die vorhandenen Lebensmittelmärkte verteilen sich im Siedlungsschwerpunkt von Delitzsch und sorgen für eine nahezu flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung in Delitzsch. Nachfolgend wird ein stadt- und ortsteilspezifischer Blick auf die Nahversorgungsstruktur der Stadt Delitzsch geworfen, um die Versorgungsqualität räumlich differenziert zu bewerten und um evtl. Versorgungslücken im Nahbereich zu identifizieren.

Im Rahmen der Herleitung der stadtteilspezifischen Empfehlung zur Weiterentwicklung der Nahversorgung in Delitzsch werden in und außerhalb der Zentren zusätzlich die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (> 400 m<sup>2</sup> VKF) in jedem Stadtteil im Hinblick auf ihre städtebauliche Funktion und ihre aktuellen Standortrahmenbedingungen bewertet. Hierzu werden folgende Kategorien gebildet:



Abbildung 28: Bewertungskategorien für Lebensmittelmärkte

Städtebauliche Funktion	Standortrahmenbedingungen
<p>Frequenzbringer/ Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich und für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung</p>	<p>Standortrahmenbedingungen sind gemäß der aktuellen Betreiberanforderungen zeitgemäß            → Handlungsbedarf aktuell nicht erkennbar</p>
<p>Hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung</p>	<p>Standortrahmenbedingungen sind gemäß der aktuellen Betreiberanforderungen verbesserungsfähig            → Handlungsbedarf perspektivisch absehbar</p>
<p>Untergeordnete Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung (z. B. autokundenorientierte Standorte/ nicht integrierte Lagen)</p>	<p>Standortrahmenbedingungen sind gemäß der aktuellen Betreiberanforderungen nicht zeitgemäß            → Zeitnaher Handlungsbedarf</p>

Quelle: Eigene Darstellung

Die **städtebauliche Funktion** bezieht sich insgesamt auf die städtebauliche Lage des Betriebs – ob sich ein Betrieb in einem zentralen Versorgungsbereich, in städtebaulich integrierter Lage oder eher in einer gewerblich geprägten Lage befindet.

Die **Standortrahmenbedingungen** der Betriebe beziehen sich neben den aktuellen Verkaufsflächengrößeklassen auch auf die Parkplatzausstattung, die Sichtbarkeit und Andienung des Betriebs. Hier wird überprüft, ob die Betriebe den aktuellen Anforderungen aus Sicht der Betreiber genügen.

Die Lebensmittelmärkte in der Kategorie Handlungsbedarf aktuell nicht erkennbar sind dadurch gekennzeichnet, dass sie den derzeitigen Standortrahmenbedingungen der Betreiber grundsätzlich entsprechen. Für diese Lebensmittelmärkte ist aus fachgutachterlicher Sicht daher aktuell kein Handlungsbedarf erkennbar. Dieses kann sich allerdings durch veränderte Standortanforderungen von Seiten der Betreiber zukünftig verändern.

Lebensmittelmärkte die der Kategorie Handlungsbedarf perspektivisch absehbar zugeordnet worden sind, werden den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber nicht mehr zu Gänze gerecht. Daraus ergibt sich, dass für diese Märkte perspektivisch gesehen ein Handlungsbedarf erforderlich werden kann, um auch auf lange Sicht konkurrenzfähig zu bleiben.

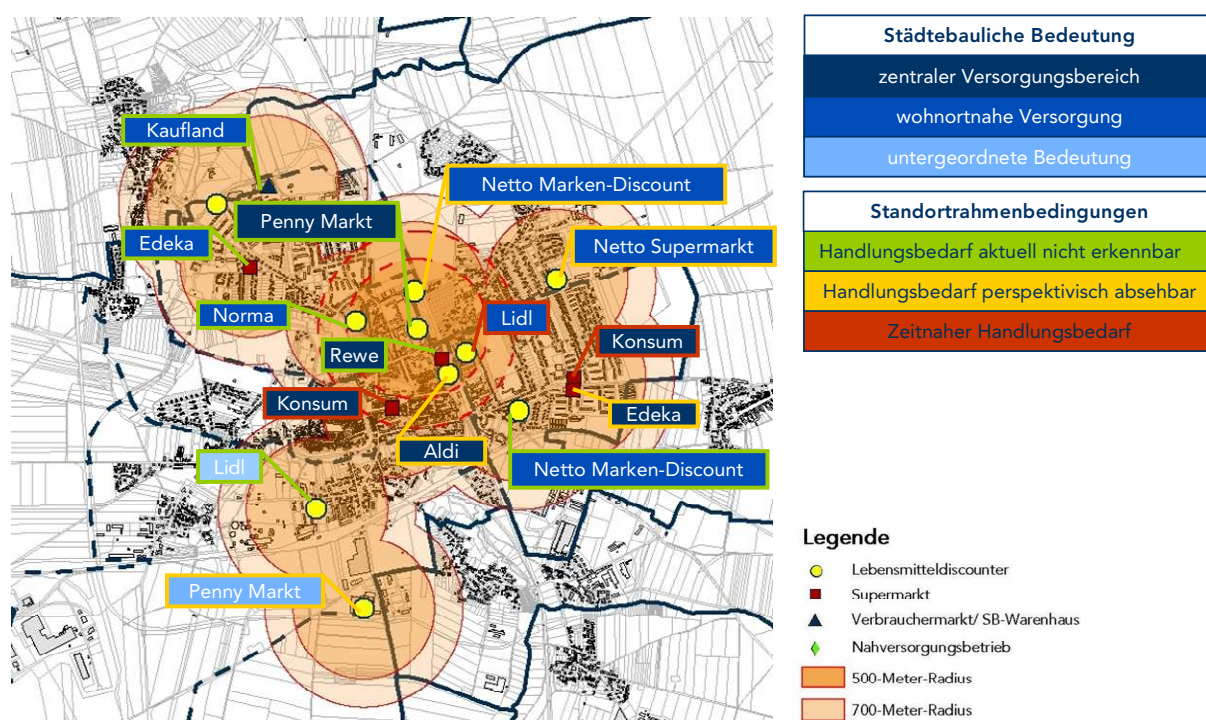
Die Lebensmittelmärkte der Kategorie zeitnahe Handlungsbedarf werden bereits heute den Standortanforderungen der Betreiber nicht mehr gerecht. Hier besteht die Möglichkeit, dass diese Betriebe in naher Zukunft nicht mehr konkurrenzfähig sein können. Somit ist hier ein zeitnahe Handeln (z. B. Prüfung der Optimierungsmöglichkeiten der Standortrahmenbedingungen oder eine frühzeitige Prüfung von Standortalternativen) zu empfehlen.

Die vorgenommene Einordnung der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ist u. a. als verwaltungsinterne Arbeitshilfe zur Bewertung von Erweiterungs- und oder Verlagerungsabsichten zu verstehen. Auch Betriebe die heutigen Betreiberanforderungen nicht

mehr (in vollem Umfang) entsprechen, können betriebswirtschaftlich gewinnbringend arbeiten.

Die folgende Abbildung gibt detaillierte Einblicke in die aktuell vorhandenen Standorte von Lebensmitteldiscountern, Lebensmittelsupermärkten sowie Verbrauchermärkten/ SB-Warenhäusern. Sie differenziert die vorhandenen Standorte hinsichtlich der städtebaulichen Bedeutung und ihres Handlungsbedarfs bezüglich der vorhandenen Standortrahmenbedingungen.

**Abbildung 29: Standortrahmenbedingungen der vorhandenen Nahversorger**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Kartengrundlage: Stadt Delitzsch

## Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Delitzsch Mitte

Im Stadtteil Delitzsch Mitte sind zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi und Penny Markt) sowie zwei Lebensmittelsupermärkte (Konsum und Rewe) vorhanden, welche eine entsprechende quantitative Verkaufsflächenausstattung gewährleisten, die doppelt so hoch liegt wie der Bundesdurchschnitt (vgl. nachstehende Tabelle). Alle Lebensmittelmärkte liegen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum und wirken daher als bedeutende Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für die unmittelbar benachbarten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum wie auch für die sonstigen Zentrenfunktionen.

**Tabelle 12: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Delitzsch Mitte**

<b>Einwohner im Stadtteil</b>	6.088
<b>Verkaufsflächenausstattung NuG</b>	5.240 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>	0,86 m <sup>2</sup> VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,4 m<sup>2</sup>)</small>
<b>Betriebstypenmix</b>	2 x Lebensmitteldiscounter 2 x Supermarkt 0 x Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus 2 x Getränkemarkt ergänzt um 23 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2009, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, IBH 2011, Stadt Delitzsch 2010; Werte gerundet; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet

Neben der quantitativen ist auch die qualitative Ausstattung durch den vorhandenen Betriebstypenmix aus Supermärkten und Lebensmitteldiscountern als positiv zu bewerten. Die Konzentration der Lebensmittelanbieter auf den zentralen Versorgungsbereich führt allerdings zu einem teilräumlichen Defizit der fußläufig erreichbaren Versorgung im Nahbereich (vgl. Abbildung 27). Dies betrifft vor allem die westlichen, bzw. nordwestlichen Siedlungsbereiche, welche jedoch durch eine unterdurchschnittliche Einwohnerdichte geprägt sind. Allerdings wird für die Bevölkerung im westlichen Siedlungsbereich eine fußläufige Nahversorgung durch kleinteilige Versorgungseinrichtungen wie beispielsweise den Konsum an der Halleschen Straße (Stadtteil Südwest) gewährleistet. Dieser wird auf Grund seiner Ausstattungskriterien nicht auf der gesamtstädtischen Karte zur Nahversorgung abgebildet. Dementsprechend ist ein Defizit in der fußläufig erreichbaren Versorgung lediglich im nordwestlichen Randbereich des Stadtteils auszumachen, der jedoch über eine zu geringe Mantelbevölkerung für derartig dimensionierte Nahversorgungsangebote verfügt.

Nicht alle Lebensmittelmärkte im Stadtteil Mitte entsprechen den aktuellen Betreiberanforderungen. So wird für den Lebensmittelsupermarkt Konsum ein zeitnahe Handlungsbedarf zur Anpassung an die aktuellen Betreiberanforderungen identifiziert. Dieser Handlungsbedarf resultiert vor allem aus der aktuellen Verkaufsflächengröße des Konsum und der geringen Anzahl von Parkflächen. Aufgrund seiner Lage innerhalb der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum ist demnach aus fachgutachterlicher Sicht eine perspektivische Erweiterung (z. B. durch Nutzung der vollständigen Grundstückstiefe) erstrebenswert. Dieses gilt insbesondere aufgrund der Konkurrenzsituation zu den weiteren Lebensmittelmärkten an dem Fachmarktstandort innerhalb des Innenstadtzentrums. Für den Lebensmitteldiscounter Aldi wird ein perspektivisch absehbarer Handlungsbedarf zur Anpassung an die aktuellen Betreiberanforderungen identifiziert. Die Lebensmittelmärkte

Rewe (inklusive Getränkemarkt) und Penny Markt lassen aktuell keinen Handlungsbedarf erkennen.

## Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Delitzsch Nordwest

Im Stadtteil Delitzsch Nordwest sind zwei Lebensmitteldiscounter<sup>34</sup> (Penny-Markt und Norma), ein Lebensmittelsupermarkt (Edeka), sowie ein SB-Warenhaus (Kaufland) vorhanden, welche eine quantitative Verkaufsflächenausstattung gewährleisten, die dem doppelten Niveau des Bundesdurchschnitts entspricht (vgl. nachstehende Tabelle). Alle Lebensmittelmärkte liegen in städtebaulich integrierter Lage und dienen demnach der wohnortnahen Versorgung. Dem SB-Warenhaus kommt zudem aufgrund seiner Dimensionierung und der Verkehrsgunst des Standortes eine weit darüber hinaus gehende gesamtstädtische Bedeutung zu.

**Tabelle 13: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Delitzsch Nordwest**

<b>Einwohner im Stadtteil</b>	7.016
<b>Verkausflächenausstattung NuG</b>	6.310 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>	0,90 m <sup>2</sup> VKF/EW (im Bundesschnitt 0,4 m <sup>2</sup> )
<b>Betriebstypenmix</b>	2 x Lebensmitteldiscounter* 1 x Supermarkt 1 x Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus 0 x Getränkemarkt ergänzt um 9 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2009, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, IBH 2011, Stadt Delitzsch 2010; Werte gerundet; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet; \*Im Zeitverlauf der Konzepterstellung kam es im Stadtteil Delitzsch Nordwest zur Standortaufgabe eines Lebensmitteldiscounters, da die Erhebung als Stichtagserfassung durchgeführt wurde, beinhalten die Berechnungen auch die Daten dieses Marktes.

Neben der quantitativen ist auch die qualitative Ausstattung durch den vorhandenen Betriebstypenmix aus SB-Warenhaus, Supermarkt und Lebensmitteldiscounter als positiv zu bewerten. Im Stadtteil Delitzsch Nordwest sind dementsprechend keine Defizite im Bereich der fußläufigen Nahversorgungsmöglichkeit auszumachen. Auch die inzwischen erfolgte Standortverlagerung eines Lebensmitteldiscounters, hat darauf keine Auswirkungen.

Die vorhandenen Lebensmittelmärkte im Stadtteil Nordwest entsprechen hinsichtlich der Standortrahmenbedingungen den aktuellen Betreiberanforderungen. Die Betriebe verfü-

<sup>34</sup> Im Zeitverlauf der Konzepterstellung kam es im Stadtteil Delitzsch Nordwest zur Standortaufgabe eines Lebensmitteldiscounters am Standort Sachsenstraße. Da die Erhebung als Stichtagserfassung durchgeführt wurde, beinhalten die folgenden Ausführungen auch die Daten dieses Marktes.

gen über eine aus Betreibersicht gute Lage, über gängige Verkaufsflächengrößen sowie über eine gute Andienung.

## Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Delitzsch Südost

Im Stadtteil Delitzsch Südost sind zwei Lebensmitteldiscounter (Lidl und Netto Marken-Discount) sowie zwei Lebensmittelsupermärkte (Edeka und Konsum) vorhanden und so wird insgesamt eine hohe relative Verkaufsflächenausstattung erreicht (vgl. nachstehende Tabelle). Die beiden Lebensmittelsupermärkte liegen im Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße und wirken daher als bedeutende Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend auf die weiteren Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich. Der Lebensmitteldiscounter Netto liegt an einem städtebaulich integrierten Standort und dient damit in erster Linie der wohnortnahen Grundversorgung der angrenzenden Wohngebiete. Der Lebensmitteldiscounter Lidl an der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich hingegen in einer teilintegrierten Lage, welche sowohl durch gewerbliche Nutzungen als auch durch Wohnnutzungen geprägt wird. Dementsprechend dient der Markt nur bedingt der wohnortnahen Nahversorgung.

**Tabelle 14: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Delitzsch Südost**

<b>Einwohner im Stadtteil</b>	4.038
<b>Verkausflächenausstattung NuG</b>	3.160 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>	0,78 m <sup>2</sup> VKF/EW (im Bundesschnitt 0,4 m <sup>2</sup> )
<b>Betriebstypenmix</b>	2 x Lebensmitteldiscounter 2 x Supermarkt 0 x Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus 2 x Getränkemarkt ergänzt um 6 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2009, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, IBH 2011, Stadt Delitzsch 2010; Werte gerundet; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet

Neben der quantitativen ist auch die qualitative Ausstattung durch den vorhandenen Betriebstypenmix aus Supermärkten und Lebensmitteldiscountern als positiv zu bewerten. Im Stadtteil Südost ist kein relevantes Defizit im Bereich der fußläufigen Nahversorgungsmöglichkeiten auszumachen.

Jedoch entsprechen nicht alle Lebensmittelmärkte den aktuellen Betreiberanforderungen. So ist für den Konsum, den Lidl und den Edeka jeweils ein zeitnaher bzw. ein perspektivisch absehbarer Handlungsbedarf analysiert worden. Der Netto Marken-Discount entspricht hingegen den aktuellen Betreiberanforderungen.

## Nahversorgungsstruktur in Delitzsch Südwest

Im Stadtteil Delitzsch Südwest sind zwei Lebensmitteldiscounter (Lidl und Penny-Markt) sowie ein Lebensmittelsupermarkt<sup>35</sup> (Konsum) vorhanden. Aufgrund der niedrigen Bevölkerungsdichte wird eine sehr hohe quantitative Verkaufsflächenausstattung erreicht, die mit 1,55 m<sup>2</sup> VKF je Einwohner rund dreimal so hoch ist wie der Bundesdurchschnitt (vgl. nachstehende Tabelle). Die beiden überwiegend autoorientierten Lebensmitteldiscounter befinden sich in städtebaulich nicht integrierten Lagen und haben dementsprechend keine hohe Bedeutung für eine fußläufige Versorgung.

**Tabelle 15: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Delitzsch Südwest**

<b>Einwohner im Stadtteil</b>	2.001
<b>Verkaufsflächenausstattung NuG</b>	2.600 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>	1,30 m <sup>2</sup> VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,4 m<sup>2</sup>)</small>
<b>Betriebstypenmix</b>	2 x Lebensmitteldiscounter 1 x Supermarkt 0 x Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus 2 x Getränkemarkt ergänzt um 5 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2009, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, IBH 2011, Stadt Delitzsch 2010; Werte gerundet; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet

Neben der quantitativen ist auch die qualitative Ausstattung durch den vorhandenen Betriebstypenmix aus einem Supermarkt und Lebensmitteldiscountern als positiv zu bewerten. Für den Stadtteil Südwest ergeben sich keine relevanten Siedlungsbereiche, die ein Defizit an fußläufig zu erreichenden Versorgungsmöglichkeiten aufweisen.

Die beiden Lebensmitteldiscounter entsprechen nicht in vollem Umfang den aktuellen Betreiberanforderungen. So ist für den Penny Markt ein perspektivischer Handlungsbedarf erkennbar. Der Lidl hingegen entspricht diesen, somit ist für diesen ein Handlungsbedarf aktuell nicht erkennbar.

## Nahversorgungsstruktur im Stadtteil Delitzsch Nordost

Im Stadtteil Delitzsch Nordost sind zwei Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount und Netto Supermarkt) vorhanden, welche eine deutlich überdurchschnittliche quantitative Verkaufsflächenausstattung gewährleisten (vgl. nachstehende Tabelle). Dem Lebensmitteldiscounter Netto Supermarkt an der Dübener Straße kommt aufgrund seiner Lage eine

<sup>35</sup> Dieser ist auf Grund seiner Ausstattungskriterien nicht Bestandteil der weitergehenden Analyse.



große Bedeutung für die Versorgung der angrenzenden Wohngebiete zu. Der Lebensmitteldiscounter Netto am Standort Albert-Böhme-Straße weist nur eine geringe Bedeutung für eine wohnortnahe Versorgung auf. Einerseits ist sein Einzugsbereich durch die als städtebauliche Barriere fungierende Bahntrasse nach Osten stark eingegrenzt und andererseits befinden sich im fußläufig erreichbaren Umfeld nur wenige Wohngebiete. Dementsprechend ist der Standort als überwiegend autoorientiert einzustufen.

**Tabelle 16: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Delitzsch Nordost**

<b>Einwohner im Stadtteil</b>	2.015
<b>Verkaufsflächenausstattung NuG</b>	1.320 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>	0,66 m <sup>2</sup> VKF/EW <small>(im Bundesschnitt 0,4 m<sup>2</sup>)</small>
<b>Betriebstypenmix</b>	2 x Lebensmitteldiscounter 0 x Supermarkt 0 x Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus 0 x Getränkemarkt ergänzt um 3 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2009, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, IBH 2011, Stadt Delitzsch 2010; Werte gerundet; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet

Die qualitative Ausstattung durch die vorhandenen Lebensmitteldiscounter ist als ausreichend zu bewerten. Durch die vorhandenen Lebensmitteldiscounter sowie Einrichtungen des Nachbarstadtteils Südost wird eine ausreichende wohnortnahe Versorgung ermöglicht. Mit nahversorgungsrelevanten Angeboten unterversorgte Bereiche sind nur in Randbereichen des Stadtteils zu identifizieren.

Die beiden Lebensmitteldiscounter im Stadtteil Nordost entsprechen nicht im vollen Umfang den aktuellen Betreiberanforderungen, so dass für beide ein perspektivischer Handlungsbedarf zur Anpassung an diese identifiziert wurde.

### Nahversorgungsstruktur in den Delitzscher Ortsteilen

Neben den bereits detailliert betrachteten Stadtteilen von Delitzsch gibt es noch weitere Ortsteile in Delitzsch, die im Folgenden hinsichtlich ihrer Nahversorgungssituation betrachtet werden. Die Delitzscher Ortsteile weisen entsprechend ihrer geringen Bevölkerungszahlen keine strukturprägenden Betriebe auf, welche eine vollumfängliche Nahversorgung vor Ort gewährleisten könnten. Die Einwohner dieser Ortsteile sind überwiegend darauf angewiesen ihren kurzfristigen Bedarf in den Lebensmittelmärkten der Delitzscher Kernstadt abzudecken. So liegen z. B. Siedlungsbereiche der Ortsteile Döbernitz und Schenkenberg innerhalb der fußläufig erreichbaren Versorgungsbereiche von Lebensmittelmärkten am Randbereich der Stadtteilgrenzen. In den Ortsteilen Beerendorf,



Brodau, Döbernitz, Selben, Schenkenberg und Spröda sind jeweils kleinere nahversorgungsrelevante Einrichtungen wie Getränkemarkte bzw. Tankstellenshops vorhanden, welche eine Grundversorgung in einzelnen Teilsegmenten gewährleisten können. In den übrigen Ortsteilen Delitzschs wurden keine Betriebe erfasst, die ein nahversorgungsrelevantes Sortiment aufweisen. Im Konzeptteil (Kapitel 6.2) dieses Einzelhandelskonzeptes werden diesbezüglich Hinweise zur Optimierung der Nahversorgung für die Ortsteile Delitzschs gegeben.

**Tabelle 17: Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) weitere Ortsteile Delitzsch**

<b>Einwohner in den Ortsteilen</b>	4.989
<b>Verkaufsflächenausstattung NuG</b>	rd. 660 m <sup>2</sup> VKF
<b>VKF-Ausstattung je Einwohner</b>	0,13 m <sup>2</sup> VKF/EW (im Bundesschnitt 0,4 m <sup>2</sup> )
<b>Betriebstypenmix</b>	0 x Lebensmitteldiscounter 0 x Supermarkt 0 x Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus 3 x Getränkemarkt ergänzt um 7 weitere Lebensmittel- Fachgeschäfte (inkl. Tankstellen, Kioske und Lebensmittel-Handwerk)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Getränke; eigene Berechnungen auf Basis EHI 2005 bis 2009, IfH 2005, Lebensmittelzeitung 2007, IBH 2011, Stadt Delitzsch 2010; Werte gerundet; Umsatz auf 0,5 Mio. € gerundet

## 4.7 Analyse und Bewertung sonstiger Standortagglomerationen

Neben den beschriebenen Zentren sind im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes weitere Einzelhandelsstandorte zu berücksichtigen, sofern diese in der gesamtstädtischen Perspektive eine Bedeutung für das aktuelle und das potenzielle Nahversorgungsgerüst oder als Ergänzungsstandort zu den Zentren aufweisen.

Diesen Standorten ist gemeinsam, dass sie zwar eine gewisse Einzelhandelsagglomeration darstellen (ggf. auch ergänzt um weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen oder sonstige Einrichtungen), dass sie aber gleichzeitig jeweils nicht die notwendigen Kriterien erfüllen, um aus dem Bestand heraus als sog. zentraler Versorgungsbereich bewertet zu werden.

### Einzelhandelsagglomerationen in integrierter Lage

Gesamtstädtisch ist mit der Sachsenstraße aktuell eine Standortagglomeration zu verzeichnen, die sich in städtebaulich integrierter Lage befindet. Dieser Standortbereich ist

- überwiegend von Wohnbebauung umgeben und

- gegenüber seinem unmittelbaren Umfeld von erhöhter städtebaulicher Dichte und Nutzungsvielfalt geprägt

Wie oben bereits erwähnt, erfüllt der Standort allerdings nicht die Voraussetzungen für die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich.

Aufgrund seiner Bedeutung für das gesamtstädtische Standortgefüge und die Nahversorgung in den angrenzenden Wohngebieten wird der Standortbereich Sachsenstraße im nachfolgenden Kapitel näher dargestellt.

## Einzelhandelsagglomerationen in nicht integrierter Lage

Ein weiterer Standort ist gesamtstädtisch für den Einzelhandel von Bedeutung, liegt allerdings in überwiegend städtebaulich nicht integrierter Lage.<sup>36</sup> Allgemein kann von solchen Standortbereichen dann gesprochen werden, wenn sie

- nicht über die Ausstattungs- und Strukturmerkmale von zentralen Versorgungsbereichen verfügen
- überwiegend durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt sind
- überwiegend nicht in Wohnsiedlungsbereiche unmittelbar eingebettet sind
- ganz überwiegend für den autoorientierten Großeinkauf genutzt werden
- nicht primär der Versorgung ihres Nahbereichs dienen, sondern wenn ihre Angebotsstruktur insbesondere auf größere Stadtbereiche oder gar die gesamtstädtische oder überörtliche Versorgung ausgerichtet ist

Ein Einzelhandelskonzept sollte klarstellen, welche Versorgungsfunktion diese Standorte *aktuell* übernehmen (dieses geschieht in den folgenden Kapiteln), und welche Aufgabenzuweisung und Aufgabenteilung im Rahmen eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts *künftig* sinnvoll erscheinen (dieses ist Teil der konzeptionellen Bausteine, vgl. Kapitel 5).

In Delitzsch ist dies der

- Standortbereich Leipziger Straße

### 4.7.1 Standortbereich Sachsenstraße

Der Standortbereich Sachsenstraße liegt im Stadtteil Nordost an der Sachsenstraße in rd. zwei Kilometern Entfernung zum Innenstadtzentrum. Der Standort befindet sich in städtebaulich teilintegrierter Lage und grenzt unmittelbar nördlich an das größte Delitzscher Wohngebiet des komplexen Wohnungsbaus an.

<sup>36</sup> Zu den städtebaulich nicht integrierten Lagen zählen insbesondere gewerblich geprägte Gebiete; vgl. Glossar.

## Siedlungsräumliche Einbindung

Die verkehrsinfrastrukturelle Anbindung des Standortbereichs Sachsenstraße kann als sehr gut bezeichnet werden. Aus Richtung Stadtmitte ist der Standortbereich mit dem Pkw über die Bitterfelder Straße bzw. die Securiusstraße zu erreichen. Durch den Anschluss an die B 183a und B 184, welche als Teil der Ortsumgehung an den Standort angrenzen, ist die Erreichbarkeit aus westlicher und nördlicher Richtung sowie für den überregionalen motorisierten Individualverkehr optimal gewährleistet. Diese städtebauliche Barriere bildet gleichzeitig die nördliche Begrenzung des Standortes. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch mehrere Bushaltestellen gegeben.

Der Standortbereich setzt sich aus mehreren teilweise großflächigen Einzelhandelsbetrieben, welche sich entlang der Sachsenstraße gruppieren, zusammen. Den Kern bildet ein Gebäudeensemble mit Kaufland und ergänzenden Konzessionären.

## Einzelhandelsausstattung und ergänzende Funktionen

Der Standortbereich Sachsenstraße verfügt insgesamt über 15 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.050 m<sup>2</sup>. Die Betriebe stellen rd. 12 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche dar, was die Bedeutung des Standorts verdeutlicht (vgl. nachfolgende Tabelle).

**Tabelle 18: Einzelhandelsausstattung des Standortbereichs Sachsenstraße**

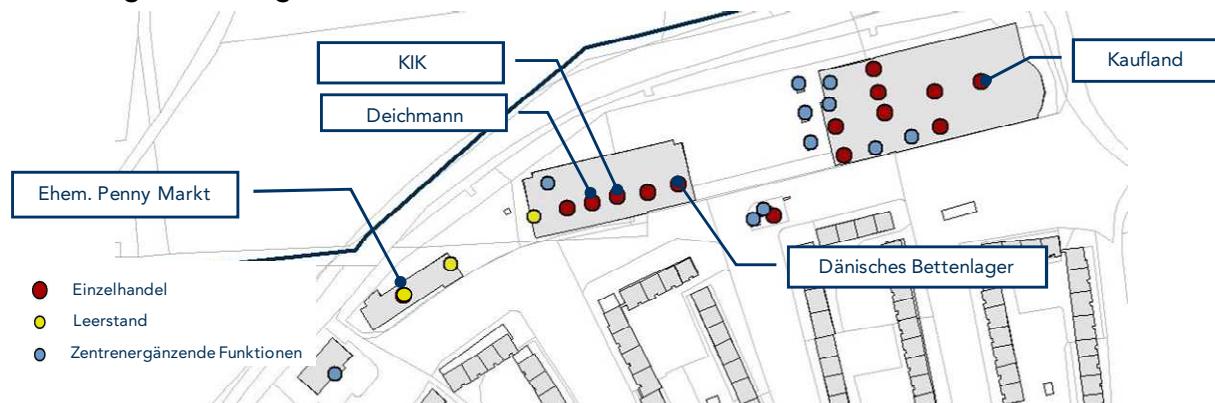
	Standortbereich Sachsenstraße*
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	15
Anteil gesamtstädtisch	rd. 6 %
Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	8.050
Anteil gesamtstädtisch	rd. 12 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; \* alle Angaben inklusive des zwischenzeitlich geschlossenen Lebensmitteldiscounters Penny-Markt

Der größte Betrieb am Standortbereich Sachsenstraße ist Kaufland. Das SB-Warenhaus befindet sich am östlichen Ende des Standortes an der Sachsenstraße und stellt den größten Frequenzbringer dar. Diverse Fachmärkte mit Angeboten aus dem mittelfristigen Bedarf wie KIK, Takko, Mister & Lady Jeans oder Deichmann ergänzen das Einzelhandelsangebot. Der ehemals am westlichen Rand des Standortes befindliche Lebensmitteldiscounter Penny-Markt hat zwischenzeitlich seinen Standort zum neu entstandenen Fachmarktstandort an der Schokoladenfabrik verlagert und steht gegenwärtig leer (vgl. folgende Abbildung).<sup>37</sup>

<sup>37</sup> Da dem Einzelhandelskonzept eine Stichtagserhebung zu Grunde liegt, sind die Verkaufsflächen des ehemaligen Penny-Marktes an der Sachsenstraße noch in den Bestandsdaten enthalten.

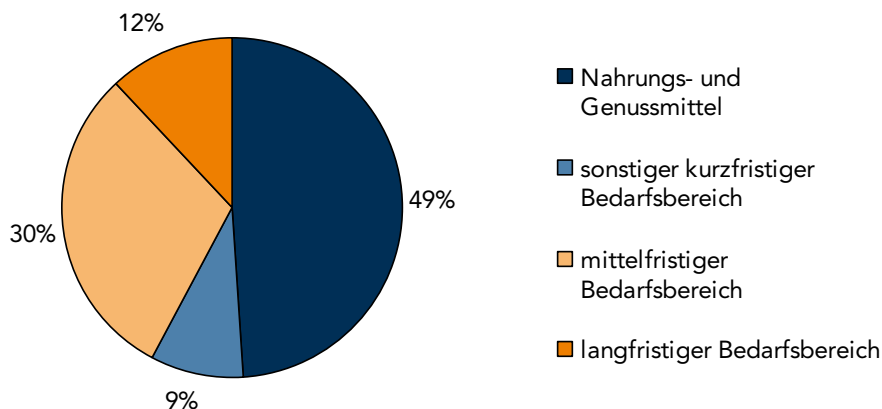
**Abbildung 30: Heutiger Einzelhandelsbestand am Standortbereich Sachsenstraße**



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Kartengrundlage: Stadt Delitzsch

Aufgrund des großflächigen Lebensmittelmagneten Kaufland wird die Angebotsstruktur überwiegend durch das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bzw. Sortimente des kurzfristigen Bedarfs geprägt. Der mit rd. 30 % erhöhte Anteil von Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs verweist darauf, dass am Standort ein weit über die Nahversorgung hinaus gehendes Angebot vorgehalten wird und der Standort dementsprechend einen gegenüber anderen solitären Nahversorgungsbetrieben deutlich erweiterten Einzugsbereich aufweist.

**Abbildung 31: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Standortbereich Sachsenstraße**



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011

### Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Standortbereichs Sachsenstraße

Das Einzelhandelsangebot des Standortbereichs Sachsenstraße weist eine deutliche Ausrichtung die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs auf und dient vorwiegend der Sicherung der Nahversorgung im nordwestlichen Stadtgebiet. Der Standortbereich ist trotz dieser deutlichen Ausrichtung ergänzend auch in einem nicht unerheblichen Umfang mit Sorti-

menten des mittelfristigen Bedarfs ausgestattet. Der Standort tritt insbesondere aufgrund des konsumigen bzw. discountlastigen Angebotes in den Warengruppen Bekleidung sowie Schuhe/Lederwaren in direkte Konkurrenz zum Innenstadtzentrum, zu welchem gemäß Ergebnissen der Passantenbefragung schwache Kopplungseffekte bestehen. So verbinden rd. 19 % der Befragten Konsumenten Ihren Einkauf am Standort Sachsenstraße mit einem Besuch des Innenstadtzentrums.

Der Standortbereich Sachsenstraße entspricht daher rein aus dem Bestand nicht den Merkmalen für zentrale Versorgungsbereiche. Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele für den Einzelhandel wird zu erwägen sein, welche (weiteren) Funktionen dieser Standort in Zukunft übernehmen soll (vgl. Kapitel 5.1).

## 4.7.2 Standortbereich Leipziger Straße

Der Standortbereich Leipziger Straße liegt im Süden Delitzschs in einem ansonsten überwiegend gewerblich geprägten Gebiet. Die Entfernung zum Innenstadtzentrum beträgt etwa 1,5 km.

### Räumliche Ausprägung und verkehrliche Anbindung

Der Standort erstreckt sich beiderseits der Leipziger Straße und wird durch ein Einkaufszentrum mit überdachter Mall und angegliedertem Baumarkt (PEP Delitzsch) sowie durch eine baulich in sich geschlossene Fachmarkttagglomeration im nördlichen Bereich gebildet. Östlich der Leipziger Straße wird der Standortbereich durch diverse kleinflächige Fachmärkte, welche mit gewerblichen Nutzungen durchmischt sind, arrondiert. Im Norden wird der Standort durch eine Eisenbahntrasse sowie eine Kleingartenanlage und im Süden durch die Stadtumgebung begrenzt. Mit dem Auto ist der Standort aufgrund der Lage an der Ortsumgehung aus nahezu allen Delitzscher Ortsteilen sowie den Nachbarkommunen optimal erreichbar. Darüber hinaus gewährleistet die Leipziger Straße bzw. die B 184 eine sehr gute Anbindung an die Delitzscher Innenstadt sowie die südlich angrenzenden Nachbargemeinden.

Die Anbindung an den ÖPNV wird hauptsächlich durch Buslinien gewährleistet. Die Haltestelle PEP-Markt wird mit drei Linien bedient und liegt unmittelbar im Standortbereich.

### Angebotsmerkmale, Angebotsschwerpunkte und Magnetbetriebe

Die insgesamt 26 Einzelhandelsbetriebe weisen eine Gesamtverkaufsfläche von rund 28.400 m<sup>2</sup> aus. Die größten Betriebe sind neben dem Fachmarkt Pflanzen Richter GmbH der Hellweg Baumarkt und dem Fachmarkt Möbel Beck. Diese Frequenzbringer werden durch weitere großflächige Betriebe angebotsseitig ergänzt.

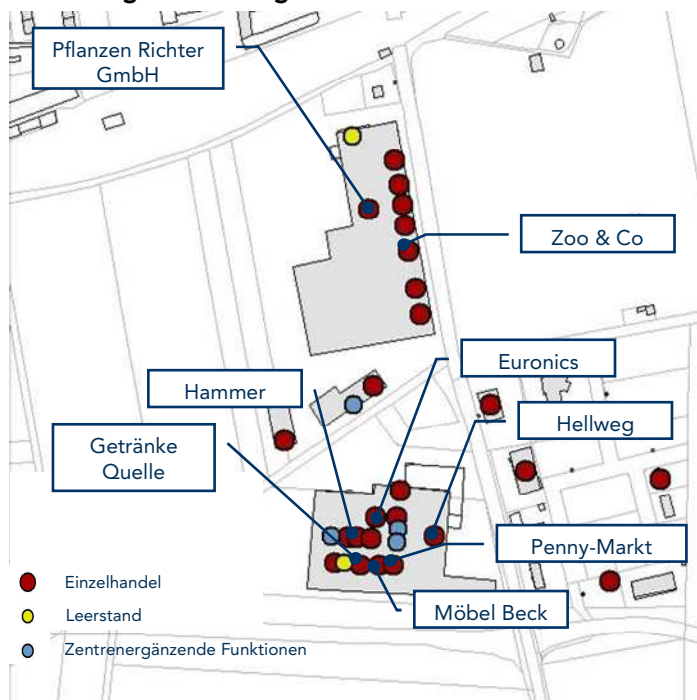
**Tabelle 19: Einzelhandelsrelevante Daten zum Standortbereich Leipziger Straße**

	Standortbereich Leipziger Straße
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	26
Anteil gesamtstädtisch	rd. 10 %
Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	28.390
Anteil gesamtstädtisch	rd. 41 %

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011

Das Einzelhandelsangebot am Standort ist mit rund 41 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ein sehr gewichtiger Angebotsschwerpunkt im gesamten Standortgefüge. Mit dieser Größenordnung ist das Einzelhandelsangebot des Standortbereichs nahezu doppelt so groß wie dasjenige des Innenstadtzentrums.

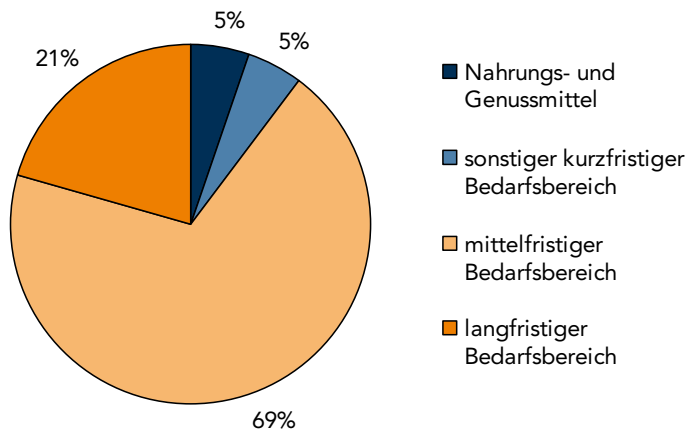
**Abbildung 32: Heutiger Einzelhandelsbestand am Standortbereich Leipziger Straße**



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Kartengrundlage: Stadt Delitzsch

Der überwiegende Teil des Warenangebots am Standortbereich Leipziger Straße generiert sich aus Gütern des mittelfristigen Bedarfs und zu rd. einem Viertel aus Gütern des langfristigen Bedarfs. Rd. 10 % der Gesamtverkaufsfläche nehmen Güter des kurzfristigen Bedarfs ein, davon entfallen rd. 5 % auf Nahrungs- und Genussmittel.

Abbildung 33: Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Standortbereich Leipziger Straße



Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011

Eine klare Spezialisierung des Einzelhandelsangebots auf bestimmte Branchen oder Branchengruppen ist nicht erkennbar: die größte Anzahl der Betriebe entfällt auf das Hauptsortiment Möbel an (u. a. Wohnmöbel, Polstermöbel, Küchenmöbel). Des Weiteren werden allerdings auch Bau- und Pflanzenmarktsortimente sowie neben Nahrungs- und Genussmitteln auch üblicherweise zentrenrelevante Sortimente wie Neue Medien (Unterhaltungselektronik/PC/Telekommunikation), Bekleidung und Uhren/Schmuck in einem nicht unerheblichen Umfang angeboten. Dementsprechend steht der Standort in einigen Warengruppen in unmittelbarer Konkurrenz zur Delitzscher Innenstadt.

Aufgrund der räumlichen Nähe bestehen zudem gewisse Kopplungswirkungen zwischen dem Sonderstandort und der Delitzscher Innenstadt, die 29 % der befragten Passanten am jeweiligen Befragungstag bereits aufgesucht hatten oder dies noch beabsichtigten.

### Zwischenfazit: Städtebaulich-funktionale Bewertung des Standortbereichs Leipziger Straße

Allein aufgrund seiner Verkaufsflächengröße ist der Standortbereich der wichtigste Einzelhandelsstandort im gesamten Stadtgebiet, wenngleich die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe begrenzt ist. Aus Kundensicht ergibt sich dennoch eine erhebliche Standortattraktivität bereits durch die möglichen Kopplungseinkäufe, die gute Verkehrerschließung für Pkw-Nutzer sowie auch durch die Ergänzung des Einzelhandelsangebots mit einzelhandelsnahen Dienstleistungen und Gastronomie.

Durch das Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln sowie übrigen zentrentypischen Sortimenten in nicht geringer Größenordnung ist der Standort als Konkurrenz sowohl für das Innenstadtzentrum als auch für das Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße zu werten.

In der Zielperspektive zur weiteren Entwicklung dieses Standorts (hierzu Näheres in Kapitel 6.3) ist zu erörtern, welche räumlichen Entwicklungspotenziale dieser Standort (noch) auf-



weist, wie die Sortimentsstruktur im Sinne eines ausgewogenen gesamtstädtischen Zentren- und Standortkonzepts gewinnbringender aufgestellt werden könnte, und welche weiteren Entwicklungsempfehlungen auch im Sinne einer Arbeits- und Funktionsteilung der beiden großen Standortbereiche untereinander formuliert werden sollten.

## 4.8 Zwischenfazit: Handlungsbedarf zur Fortentwicklung der Einzelhandelsituation in Delitzsch

Die derzeitige Einzelhandelsituation in Delitzsch kann je nach Sortimentsbereich und je nach Standort unterschiedlich bewertet werden. Daher fällt auch der erkennbare Handlungsbedarf entsprechend differenziert aus, wobei im Konzeptteil dieses Berichts die Abhängigkeiten, welche zwischen den einzelnen Stellgrößen und Einflussfaktoren bestehen, nicht aus dem Auge gelassen werden dürfen.

Zu den für den Einzelhandel in Delitzsch wesentlichen Rahmenbedingungen zählt:

- Die Kaufkraft in Delitzsch liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt, ist aber im gesamtsächsischen Vergleich leicht überdurchschnittlich.
- Delitzsch liegt in einem siedlungsstrukturell stark verflochtenen polyzentralen Raum mit einer starken Wettbewerbssituation durch die Oberzentren (insbesondere Halle und Leipzig).
- Zugleich fehlen landesplanerisch ausgewiesene Grundzentren, die sich deutlich auf Delitzsch ausrichten würden; daher hat Delitzsch einen für ein Mittelzentrum verhältnismäßig kleinen Einzugsbereich, der sich auf die angrenzenden, überwiegend ländlich geprägten Nachbargemeinden beschränkt.
- Delitzsch ist geprägt durch ein mehrgliedriges Siedlungsgebiet, in dem immerhin rund 81 % der Einwohner im Siedlungsschwerpunkt Kernstadt wohnen, aber weitere 19 % auf mehrere äußere Siedlungsbereiche verteilt sind.

Als positiv zu bewertende Standortfaktoren können folgende Aspekte aufgeführt werden:

- Von den 254 Einzelhandelsbetrieben sind rd. 41 % im Innenstadtzentrum angesiedelt, wodurch sich eine starke Einzelhandelsausstattung im Innenstadtzentrum ergibt.
- Vor dem Hintergrund des starken regionalen Wettbewerbs erreicht das Innenstadtzentrum eine insgesamt gute strukturelle Ausstattung: mehrere Frequenz bringende Magnetbetriebe verschiedener Branchen, eine hohe Vielfalt der Fachgeschäfte, eine interessante, abwechslungsreiche städtebauliche Struktur mit guter Aufenthaltsqualität sowie nicht zuletzt viele weitere Zentrenfunktionen mit Bedeutung für die Kundenfrequenz und die Gesamtfunktionalität des Zentrums.
- Diese gute strukturelle Ausstattung wird spiegelt sich auch in einer überdurchschnittlichen Kundenzufriedenheit mit dem Innenstadtzentrum wider.

- Die ermittelte Einzelhandelszentralität von 123 % ist angesichts der regionalen Wettbewerbssituation und eines vergleichsweise kleinen Einzugsbereichs als überaus hoch zu bewerten.
- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich rein aus den quantitativen Ausstattungsdaten kein stadtplanerisches Optimierungserfordernis: es besteht eine nicht mehr steigerbare Zentralität von über 100 % im kurzfristigen Sortimentsbereich.

Besondere Aufmerksamkeit verlangen dagegen aus fachgutachterlicher Bewertung folgende Aspekte:

- Nicht nur das Innenstadtzentrum, sondern auch die städtebaulich nicht integrierten Lagen verfügen über ein deutliches Standortgewicht – und zwar gemessen an den Verkaufsflächen: dort liegen zwar nur rd. 19 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen aber über rd. 51 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.
- Auch üblicherweise zentrenprägende Sortimente erreichen in diesen nicht integrierten Lagen sowie am Standortbereich Sachsenstraße hohe Verkaufsflächenanteile, was sich hemmend auf die Entwicklungschancen der beiden zentralen Versorgungsbereiche auswirkt.
- Die innere räumlich-funktionale Struktur der Innenstadt offenbart Handlungserfordernisse, hinsichtlich der Weiterentwicklung einzelner Teilbereiche sowie der stark linearen Kundenläufe, sowie den damit verbundenen langen Laufwegen für den Konsumenten.
- Das innerstädtische Einzelhandelsangebot generiert sich im Wesentlichen aus einem discountlastigen bzw. standard-preisorientierten Warenangebot. Hochwertige Waren sind nicht zuletzt aufgrund der Konkurrenzsituation durch die beiden Oberzentren Halle und Leipzig unterrepräsentiert.
- Die befragten Passanten und Händler bewerten insbesondere das innerstädtische Parkplatzangebot kritisch. Darüber hinaus erhalten werden die Möglichkeiten zum Bummeln und Verweilen sowie die Warenvielfalt des Innenstadtzentrums im Rahmen der Passantenbefragung die schlechteste Bewertung.
- Die flächendeckende Ausstattung mit Versorgungsmöglichkeiten im kurzfristigen Bedarfsbereich ist in der Kernstadt durch die gesamtstädtische Anzahl und Verteilung der Lebensmittelmärkte weitgehend gut gegeben. Allenfalls in den abgesetzten Siedlungsbereichen und Ortsteilen sind Optimierungsbedarfe erkennbar.

Handlungsbedarf ergibt sich insgesamt zudem daraus, dass einerseits die vorhandenen positiven Einzelhandelsmerkmale Delitzschs für die Zukunft gesichert werden und nachfragegerecht weiterentwickelt werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund einer sehr aktiven überörtlichen Konkurrenz gerade in den benachbarten

Oberzentren, die ihr Angebot ständig fortentwickelt sowie hinsichtlich der geplanten Einzelhandelsstandorte in räumlicher Nähe zur großen Kreisstadt Delitzsch.

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

## 5 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

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

### 5.1 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. In dem 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 nach Branchen kumulierten Verkaufsflächenangaben aufbereitet.

#### 5.1.1 Vorbemerkungen zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Das nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

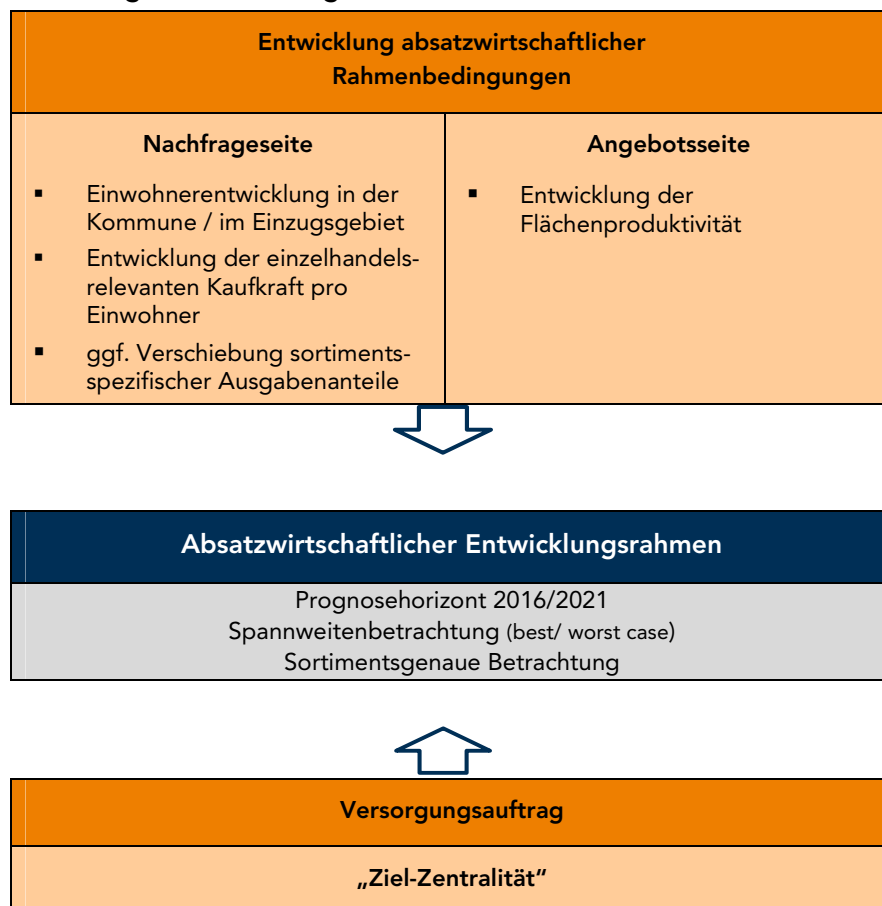
- Er kann und soll aufgrund seines naturgegeben mit Unsicherheiten behafteten Prognosecharakters grundsätzlich keine „Grenze der Entwicklung“ (etwa als oberer Grenzwert), sondern vielmehr eine von mehreren Abwägungsgrundlagen zur künftigen städtebaulich begründeten Steuerung des Einzelhandels darstellen.
- Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können im Einzelfall zur gewünschten Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Delitzsch korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.
- Vorhaben, die diesen Zielen und dem vorliegenden Konzept jedoch nicht entsprechen und die sich aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in den Rahmen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume einfügen, können die städtebaulich präferierten Zentren und Standorte 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 Entwicklungsleitbildes kann der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind Entwicklungsspielräume auch oberhalb der Verkaufsflächenangaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb Delitzschs gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

### 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 Delitzsch werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt:

Abbildung 34: 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 Kom-

mune korrespondiert mit ihrer seitens der Regional- und Landesplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in 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 die bevölkerungs- und wohnstandortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als sogenannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Durch die Darstellung von sowohl zeitlichen und inhaltlichen angebots- und nachfrageseitigen Spannweiten (obere und untere Variante) wird ein Korridor eröffnet, der ein Spektrum an möglichen Entwicklungen aufzeigt. Somit können Politik und Verwaltung sowohl fachlich abgesichert als auch mit der notwendigen Flexibilität – unter Berücksichtigung sich im Zeitverlauf verändernder, teilweise auch konkretisierender angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen – auf zukünftige Einzelhandelsentwicklungen reagieren.

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

## **Zukünftige Bevölkerungsentwicklung**

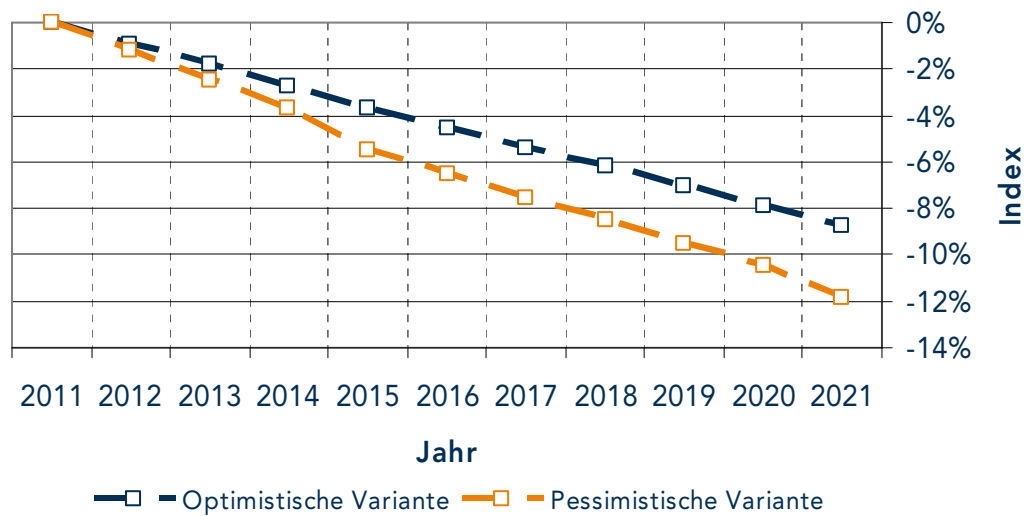
Zur Untersuchung der künftigen Kaufkraft in Delitzsch wird die 5. regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen zugrunde gelegt, welche Bevölkerungsvorausberechnungen für alle sächsischen Kommunen ab 5.000 EW ausweist.<sup>38</sup> Diese Bevölkerungsprognose umfasst zwei Entwicklungsvarianten, die hier übernommen werden: im Ergebnis berücksichtigt die optimistische Variante eine Abnahme der Bevölkerungszahl bis 2021 um rund 8,8 %. In der pessimistischen Variante geht die Bevölkerungszahl um rund 11,9 % gegenüber dem Ausgangswert zurück.

Aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung sind daher insgesamt - unabhängig von der zugrunde gelegten Variante – keine Impulse für die künftige Kaufkraft zu erwarten.

---

<sup>38</sup> Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2010): 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2025

Abbildung 35: Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Delitzsch



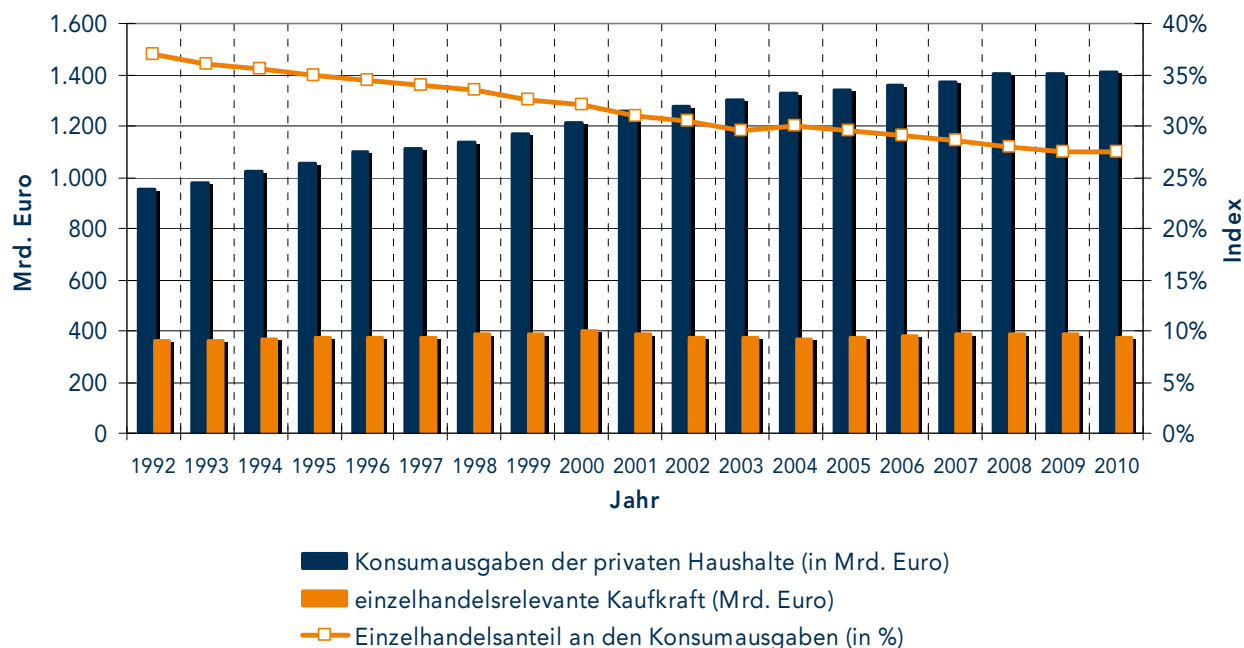
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlagen der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen

### Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um insgesamt knapp 34 % (rd. 350 Mrd. Euro) auf rd. 1.400 Mrd. Euro gestiegen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dagegen stagniert im gleichen Zeitraum bei etwa 360 bis 390 Mrd. Euro je Jahr. So lag der Einzelhandelsanteil an den Gesamtkonsumausgaben 1992 noch bei 37 %, während er 2010 nach stetigem Rückgang in den vergangenen Jahren nur noch rd. 28 % ausmacht.



Abbildung 36: Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007

In der Summe stagnieren somit die realen einzelhandelsrelevanten Ausgaben<sup>39</sup> 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 nur bedingt vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens werden daher als mögliche Spannweite sowohl eine moderat steigende als auch eine konstante Entwicklung eingestellt.

Berücksichtigung bei der Prognose der Konsumausgaben im Einzelhandel findet dabei zudem die Verschiebung der Vertriebswege, die einen stetig steigenden Anteil des E-Commerce als nicht stationärer Einzelhandel aufweist (vgl. auch Kap. 4.1). Des Weiteren hat sich in den vergangenen Jahren eine Verschiebung der sortimentspezifischen Kaufkraft ergeben.

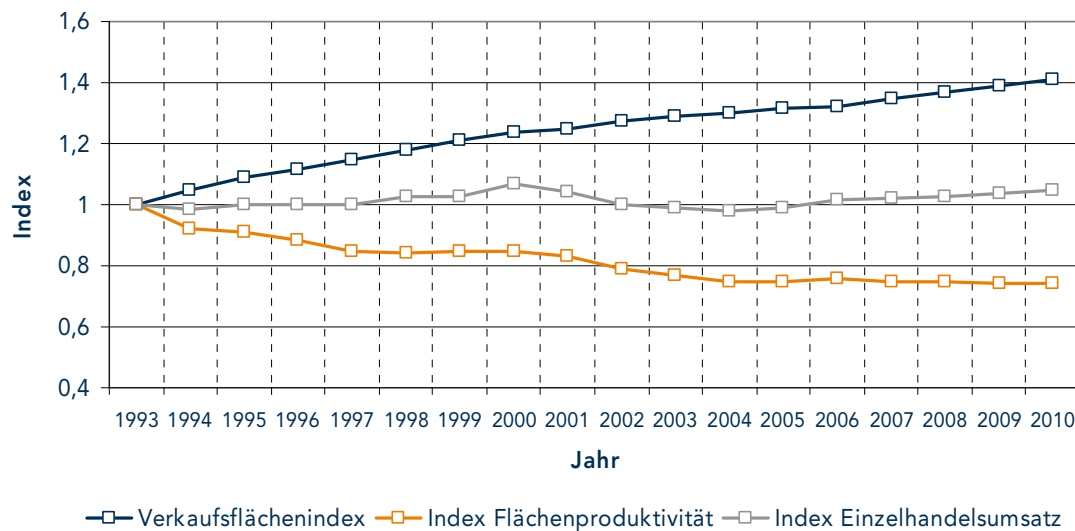
## Entwicklung der Flächenproduktivitäten

In der Zeit von 1993 bis 2010 erfolgte bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben. Gleichzeitig

<sup>39</sup> 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.

stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm.

**Abbildung 37: Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010**



Quellen: Hahn Gruppe: Real Estate Report - Germany 2006 bis 2010/ 2011; WABE-Institut: Einzelhandel Branchendaten 2007

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 zum Teil 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.

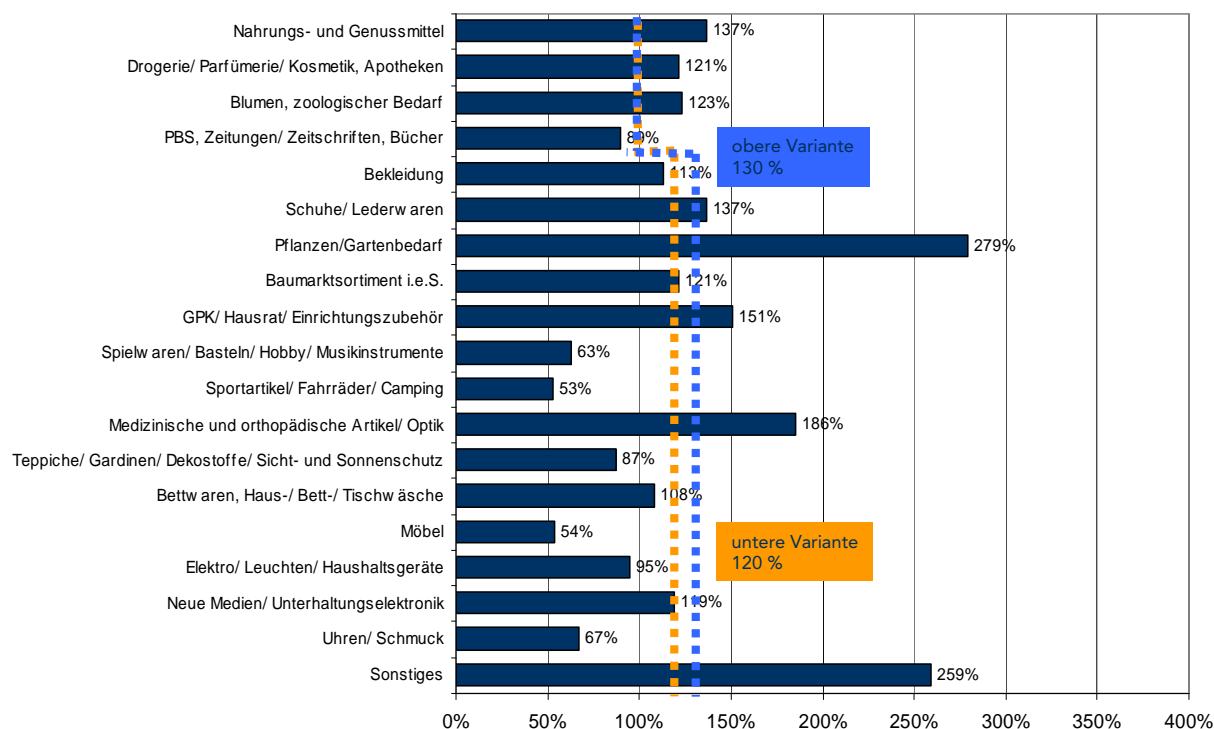
### Versorgungsauftrag: Ziel-Zentralitäten

Die heutige Einzelhandelszentralität von Delitzsch beträgt 123 % (vgl. Kap. 4). Hieraus erwachsen für einige der Warengruppen Erweiterungsspielräume bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität (vgl. folgende Abbildung; Ziel-Zentralität als gestrichelte Orientierungslinie).

Für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfs ist dauerhaft eine Ziel-Zentralität von 100 % entwicklungspolitisch und gemessen am landesplanerischen Versorgungsauftrag plausibel, da diese Sortimente grundsätzlich von allen Kommunen (und so auch denen im Einzugsbereich) gemessen an der jeweils vor Ort verfügbaren Kaufkraft vollständig zur Verfügung gestellt werden sollen.

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs soll in Delitzsch künftig in der unteren Variante mindestens eine Ziel-Zentralität von 120 % und in der oberen Variante mindestens von 130 % angelegt werden. Eine höhere Ziel-Zentralität wäre mittel- und langfristig zwar wünschenswert, kann aber aktuell auf Grund der Wettbewerbssituation, die geprägt ist durch die Oberzentren Leipzig und Halle sowie den benachbarten Mittelzentren nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden. Gleichwohl resultieren bereits aus dieser Ziel-Zentralität Entwicklungsbedarfe für einige Warengruppen.

**Abbildung 38: Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität**



Quelle: Eigene Annahmen auf Basis der ermittelten Zentralitätswerte

### 5.1.3 Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Delitzsch

Die nachstehende Tabelle zeigt den künftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen differenziert nach Warengruppen. Die Prognose ergibt sich aus den oben dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen und den Ziel-Zentralitäten.

**Tabelle 20: Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Delitzsch**

Warengruppe	2016		2021	
	v	Δ	v	Δ
Nahrungs- und Genussmittel (NuG)	-	-	-	-
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	-	-	-	-
Blumen, zoologischer Bedarf	-	-	-	-
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	200	200	200	200
<b>kurzfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
Bekleidung	400	900	400	900
Schuhe/Lederwaren	-	-	-	-
Pflanzen/Gartenbedarf	-	-	-	-
Baumarktsortiment i.e.S.	-	800	-	800
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	-	-	-
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	700	800	700	800
Sportartikel/Fahrräder/Camping	700	800	700	800
<b>mittelfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>1.800</b>	<b>3.300</b>	<b>1.800</b>	<b>3.300</b>
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	-	-	-	-
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	300	400	300	400
Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	100	200	100	200
Möbel	4.200	4.800	4.200	4.800
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	300	500	300	500
Medien	<100	200	<100	200
Uhren/Schmuck	100	100	100	100
Sonstiges	-	-	-	-
<b>langfristiger Bedarfsbereich</b>	<b>5.000</b>	<b>6.200</b>	<b>5.000</b>	<b>6.200</b>
<b>Gesamt</b>	<b>7.000</b>	<b>9.700</b>	<b>7.000</b>	<b>9.700</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; v = untere Variante, > = mittlere Variante, Δ = obere Variante; Werte in m<sup>2</sup> VKF (gerundet)

Die Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume ergibt folgendes Potenzial für die Perspektive bis 2021: Es bestehen rechnerische Entwicklungsspielräume in einer Größenordnung von rd. 7.000 bis 9.700 m<sup>2</sup>. Diese Größenordnung entspricht etwa 10 bis 14 % der aktuell vorhandenen Gesamtverkaufsfläche in Delitzsch. Der Schwerpunkt des Entwicklungspotenzials liegt im Bereich langfristiger Bedarfsgüter, dort insbesondere in der Warengruppe Möbel.

Für Delitzsch bedeuten diese Prognoseergebnisse,

- dass die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion Delitzschs in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- dass in den Warengruppen ohne ein nennenswertes 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 absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens ein ruinöser Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die Delitzscher Zentrenstruktur einerseits oder die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert,
- und dass angesichts des teils begrenzten Entwicklungspotenzials für viele Warengruppen der Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Generell müssen diese Ansiedlungsspielräume stets mit üblicherweise am Markt vertretenen Betriebstypen und -formen gespiegelt werden; nicht jedes rechnerische Ansiedlungspotenzial entspricht einem für die jeweilige Warengruppe üblichen Fachgeschäft oder Fachmarkt. Zudem legen Handelsunternehmen für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht zu berücksichtigende Marktfaktoren<sup>40</sup> zugrunde; diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungspotenzial ggf. abweichen.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ etwa als oberer oder als unterer Grenzwert darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die den absatzwirtschaftlich tragfähigen Entwicklungsrahmen überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes beitragen, wenn sie mit dem räumlichen Entwicklungsleitbild sowie den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Delitzsch korrespondieren und wenn sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Beispielhaft werden im Folgenden die rechnerischen Entwicklungspotenziale für einige Warengruppen mit den zu erwartenden Entwicklungen erläutert.

## Möbel

In der Warengruppe Möbel ergibt sich bis 2021 ein absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen von rund 4.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Bei derzeitigen Standortanforderungen von Möbelmärkten ergibt sich somit für Delitzsch (zunächst) das Potenzial für entsprechende Erweiterungen.

Gerade bei den nicht zentrenrelevanten Warengruppen ist der ermittelte Entwicklungsrahmen nicht als „Grenzwert“ zu interpretieren. Abhängig von der Gesamtheit der unternehmerischen Zielkriterien (Einzugsbereich, Marktstrategie auch gegenüber der Konkurrenz, Hinzunahme weiterer Sortimente und Dienstleistungen, Spezialisierung innerhalb der Warengruppe usw.) kann im Einzelfall eine über die genannte Größenordnung hinaus-

<sup>40</sup> Stellung im regionalen Wettbewerb, Positionierung gegenüber Mitbewerbern etc.

gehende Betriebsansiedlung wirtschaftlich sein. Im Einzelfall kommt zudem in Betracht, dass sich ein bestehender Anbieter erweitern könnte (ggf. verbunden mit einer innerkommunalen Standortverlagerung, sofern der Altstandort hierfür nicht die geeigneten Flächenreserven bietet).

Stadtentwicklungspolitisch empfiehlt sich eine Verknüpfung zukünftiger Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsoptionen im Bereich der Möbelsortimente mit dem in diesem Konzept erarbeiteten Sonderstandort Leipziger Straße für solche großflächigen und nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (vgl. Kap. 6.3).

### **Üblicherweise zentrenrelevante Sortimentsgruppen**

Im Bereich der üblicherweise zentrenprägenden Warengruppen besteht in der optimistischen Berechnungsvariante ein Entwicklungspotenzial für eine nennenswerte Erweiterung des Angebotes von rund 3.900 m<sup>2</sup> VKF bis 2021 (vgl. auch nachfolgende Tabelle). Im Hinblick auf das Ziel der Innenstadtstärkung ist es empfehlenswert, diese Ansiedlungspotenziale künftig schwerpunktmäßig zum Angebotsausbau im Innenstadtzentrum zu nutzen.

An dieser Stelle soll explizit hervorgehoben werden, dass das ermittelte Entwicklungspotenzial gerade dann, wenn der Standort stadtentwicklungspolitisch optimal ist<sup>41</sup>, überschritten werden kann zugunsten einer positiven Gesamtentwicklung des Standortes. Grenzen ergeben sich in solchen Fällen allenfalls aus landesplanerischen und städtebaurechtlichen Zielvorgaben, namentlich dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen. Die erarbeiteten Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kap. 6.6) berücksichtigen diese standortbezogene Regelungsempfehlung.

---

<sup>41</sup> Dies trifft hinsichtlich des Innenstadtzentrums uneingeschränkt zu, wenngleich dort zwischen einzelnen mikroräumlichen Lagemerkmalen deutlich unterschieden werden sollte.



Tabelle 21: Entwicklungspotenzial für üblicherweise zentrenrelevante Sortimente

Warengruppe	Oberer Verkaufsflächenrahmen bis 2016/2021	Bestand Innenstadtzentrum 2011
Bekleidung	900	2.200
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	800	400
Sportartikel/Fahrräder/Camping	800	200
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sichtschutz	400	100
Bettwaren/Haus-/Bett-/Tischwäsche	200	100
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	500	100
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	200	500
Uhren/Schmuck	100	100
<b>Summe</b>	<b>3.900</b>	<b>3.700</b>

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis des ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzials; Werte gerundet

## 5.2 Die übergeordnete Entwicklungszielstellung für Delitzsch

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Delitzsch bestmöglich entsprechende Zielperspektive soll eine Kombination aus drei Entwicklungszielstellungen, verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung, angestrebt werden. In Delitzsch sollen zukünftig folgende übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung verfolgt werden:

1. Stärkung der Zentren: Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche (also des Innenstadtzentrums und des Nahversorgungszentrums Beerendorfer Straße) bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung.
2. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Sicherung und Stärkung sinnvoller Standorte in der Kernstadt, um die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich zu gewährleisten, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren zu beeinträchtigen. Etablierung ortsteilspezifisch angepasster Nahversorgungsstrukturen in den Delitzscher Ortsteilen.
3. Bereitstellung ergänzender Standorte: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der Zentren oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Zwischen diesen je nach Sortimentsbereich (zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein

präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, so dass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

Einerseits ist für diese Form der ausgewogenen Zielumsetzung eine genaue Definition der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente erforderlich (vgl. Kap. 6.5). Des Weiteren muss auch das Zentren- und Standortkonzept auf diese Entwicklungszielstellungen näher eingehen und sie räumlich konkretisieren. Nicht zuletzt ist auch die Erarbeitung von auf diese Sortimentsgruppen bezogenen Ansiedlungsleitsätzen erforderlich, die in Kapitel 6.6 erfolgt.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht zusammenfassend die übergeordnete Zielsetzung: im Fokus der Entwicklung stehen die zentralen Versorgungsbereiche, die gesichert und gestärkt werden sollen.

**Abbildung 39: Übergeordnete Entwicklungszielstellung**



Quelle: Eigene Darstellung

## 6 Instrumentelles Umsetzungs- und Steuerungskonzept

Während im vorangegangenen Kapitel die übergeordneten Leitlinien erörtert werden, können im Folgenden konkrete konzeptionelle Umsetzungsinstrumente darauf aufbauend vorgestellt werden. Dieses sind neben dem Zentren- und Standortkonzept (Kapitel 6.1 bis 6.3), der Liste zentrenrelevanter Sortimente (Sortimentsliste bzw. „Delitzscher Liste“, Kapitel 6.5) auch die bei Standortanfragen anzuwendenden Ansiedlungsleitsätze (Kapitel 6.6). Das Umsetzungs- und Steuerungskonzept wird komplettiert durch planungsrechtliche Festsetzungsempfehlungen für Delitzsch (Kapitel 6.7).

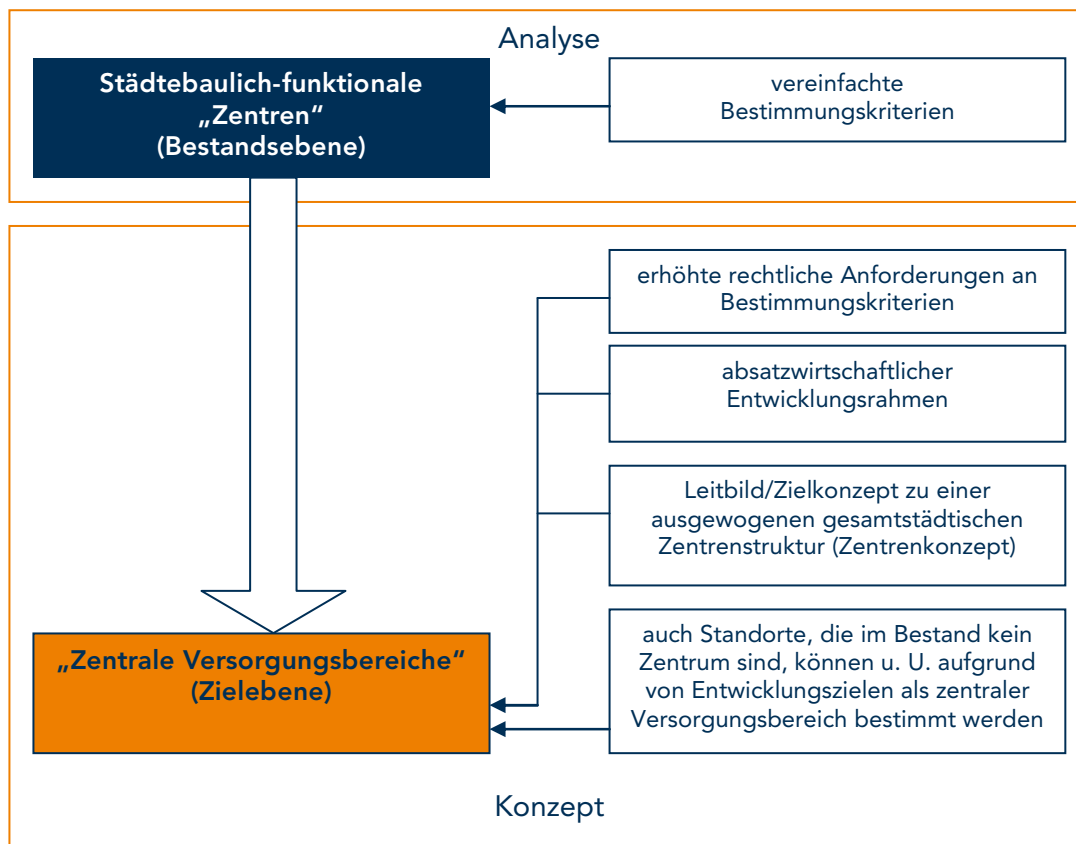
### 6.1 Das Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept definiert für die empfohlene künftige gesamtörtliche Zentrenstruktur für Delitzsch unter Berücksichtigung der Analyseergebnisse, des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens und der übergeordneten Entwicklungszielstellung.

#### 6.1.1 Empfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Delitzsch

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzepts ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen Zentren als sog. zentrale Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zu legenden Festlegungskriterien werden in Kap. 2.2 detailliert vorgestellt. Die folgende Grafik veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Standort-Bestandsstruktur hinaus geht.

Abbildung 40: Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren

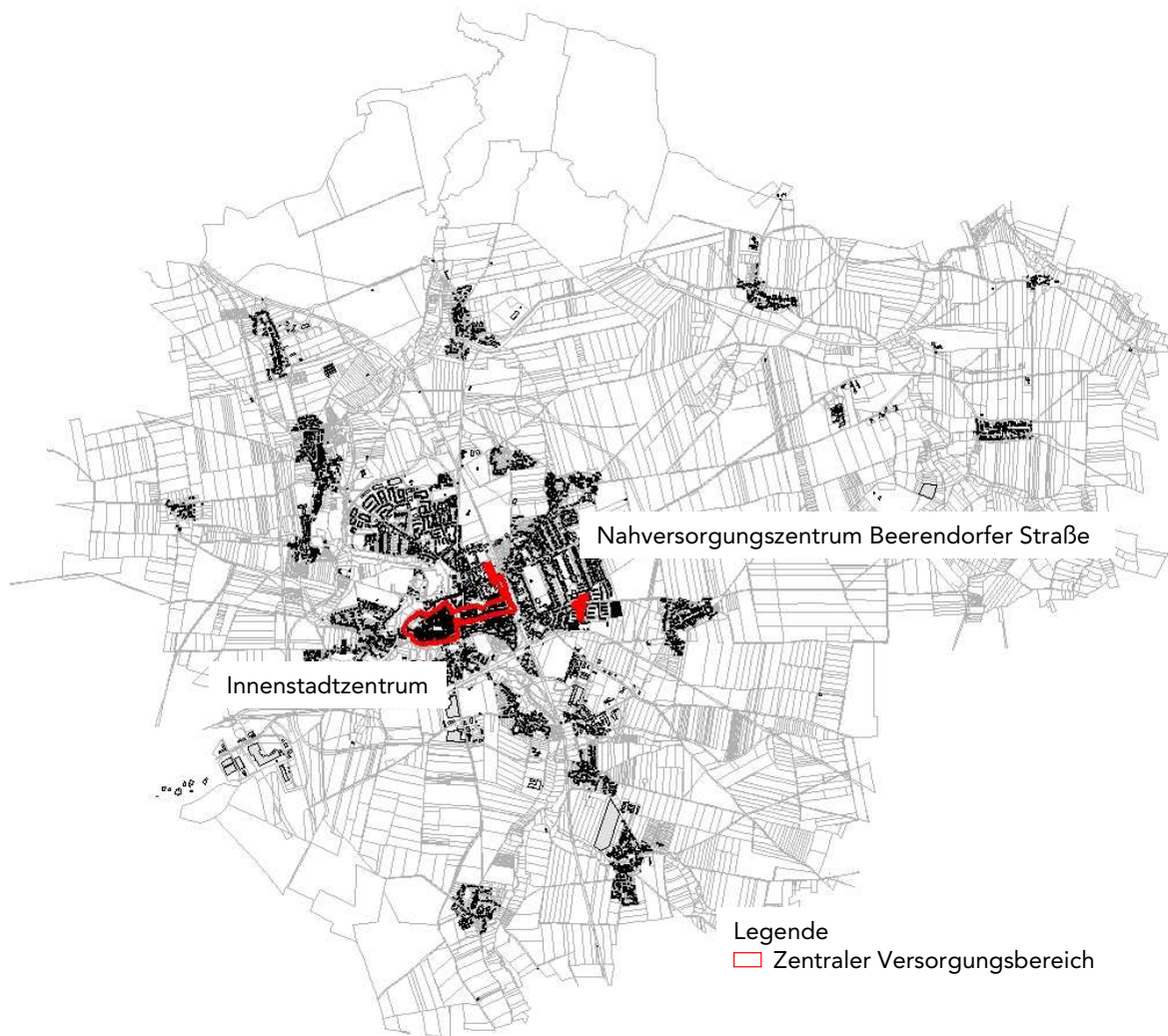


Quelle: Eigene Darstellung

In Delitzsch werden insgesamt zwei Zentren als zentrale Versorgungsbereiche für die Zukunft empfohlen. Hierarchisch kommt dem Innenstadtzentrum die größte Bedeutung zu, gefolgt von dem Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße.

Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktionalen Aufgabenzuweisung bzw. einer ausgewogenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt, so dass es dauerhaft nicht zu einer wechselseitigen Beeinträchtigung der Entwicklungsoptionen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche untereinander kommt. Das Zentrenkonzept enthält nicht zuletzt auch Empfehlungen zur Fortentwicklung einzelner zentraler Versorgungsbereiche.

Abbildung 41: Zentrale Versorgungsbereiche in Delitzsch (empfohlenes Zielkonzept)



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Delitzsch

Neben den zwei genannten zentralen Versorgungsbereichen werden keine weiteren Einzelhandelsstandorte als zentrale Versorgungsbereiche definiert. Obschon mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen lassen, weisen sie nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen usw.) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten, etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich oder die Funktion als Sonderstandort für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben (vgl. hierzu Kap. 6.3).

## 6.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Das Innenstadtzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Delitzsch.<sup>42</sup> Als städtebauliches Zentrum der regionalplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesenen Kommune soll es (wie bisher) auch künftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig sowie mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter verschiedener Qualität bereithalten, ergänzt auch um langfristig nachgefragte Bedarfsgüter.

Als Leitfunktion sichert der Einzelhandel den übrigen Zentrenfunktionen ein hohes Besucheraufkommen; er trägt somit erheblich zu einer vitalen kulturellen, handwerks- und dienstleistungsbezogenen sowie gastronomischen Nutzungsvielfalt bei, unterstützt auch durch das Wohnen, durch die angemessene Verkehrsstruktur sowie nicht zuletzt Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote. Als vitaler und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das Innenstadtzentrum somit nicht nur Motor für die Versorgungsfunktion sein, sondern auch die gesamtökonomische, soziale und kulturelle Entwicklung der Stadt fördern.

### Städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen

Zur Gewährleistung dieser Leitfunktion sollte die beschriebene Einzelhandelsbestandsstruktur (vgl. Kap. 4.5.1) erhalten und fortentwickelt werden. Im Einzelnen sollten insbesondere folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Delitzsch, die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

---

<sup>42</sup> Vgl. zur Funktionsfestlegung auch die Inhalte der Tabelle im vorangegangenen Kapitel.



Tabelle 22: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Festigung des Innenstadtzentrums als mittelzentraler Versorgungsstandort für die Region mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern</li><li>▪ Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften</li><li>▪ Sicherung und Stärkung der Magnetbetriebe</li><li>▪ Ergänzung der Pol bildenden Struktur und der inneren Kundenläufe durch Ansiedlung neuer Magnetbetriebe in bisher fehlenden Angebotsformen im primären Entwicklungsbe- reich (Haupt- und Nebenlagen)</li><li>▪ Weiterentwicklung des vorhandenen Einzelhandelsangebots im primären Entwicklungsbe- reich durch die Nutzung vorhandener Potenzialflächen: Schaffung komplementärer Angebote im Innenstadtzentrum</li><li>▪ Sicherung und Stärkung der für die Gesamtfunktionalität des Innenstadtzentrums bedeu- tenden Nahversorgungsfunktion</li></ul>

Quelle: Eigene Darstellung

Hierzu werden folgende Empfehlungen für das gesamte Innenstadtzentrum im Detail for- muliert:

1. Sicherung der vorhandenen Magnetbetriebe und der vorhandenen Branchen- und Betriebsvielfalt auch der kleineren Einzelhandelsbetriebe durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Innenstadtzentrums resultieren könnten<sup>43</sup>
2. Stärkung der vorhandenen Magnetbetriebe (insbesondere auch der Lebensmittel- märkte in der Hauptlage oder den Nebenlagen) durch einen zeit- und nachfragegemäßen Ausbau der Ladenflächen (sofern die Angebotsstruktur dieser Magnetbetriebe nicht mehr den marktüblichen Anforderungen entspricht), und zwar unmittelbar am Objekt selbst oder – sofern die verfügbaren Flächen hierzu nicht ausreichen sollten – in unmittelbarer räumlicher Nähe in der Hauptlage oder den Nebenlagen.

<sup>43</sup> Hierbei – wie bei allen Empfehlungen im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts – stehen nicht einzelne An- bieter im Fokus, sondern im Mittelpunkt der Ziele steht die unternehmens- und wettbewerbsneutrale *Funktion* der genannten Objekte für den Standort als Ganzes. Insofern ist es für die Empfehlungen und Zie- le im Rahmen dieses Konzepts irrelevant, ob bestimmte Anbieter im Einzelfall ihren Betrieb schließen, sofern sich funktionsgleiche oder -ähnliche Betriebe als Funktionsersatz oder -verbesserung ansiedeln.

3. Erweiterung und Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art und Größe im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze I und II
  - Räumlich: primär in der gekennzeichneten Hauptlage oder den Nebenlagen<sup>44</sup>  
Dabei funktional: insbesondere Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment, in dem ein qualifiziertes Ansiedlungspotenzial besteht, ggf. auch in Form eines großen Einzelvorhabens.<sup>45</sup>
  - Am Ergänzungsbereich Fachmarktstandort: keine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben, um das Ungleichgewicht zwischen den innerstädtischen Einzelhandelslagen nicht weiter zu erhöhen.

Darüber hinaus ergeben sich noch folgende Lagespezifische Empfehlungen:

### **Primärer Entwicklungsbereich (Haupt- und Nebenlagen Eilenburger Straße/ Breite Straße/ Markt)**

4. Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben in den gewachsenen Lagen, auch in Verbindung mit einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität (z. B. Außengastronomie)
5. Verbesserung der Standortrahmenbedingungen für die Ansiedlung von filialisierten und nicht filialisierten Einzelhandelsbetrieben in den gewachsenen Lagen; hierbei Kleinteiligkeit im gewachsenen Zentrum bewahren, jedoch Schlüsselimmobilien für die Ansiedlung von (z. B. filialisierten) Frequenzbringern nutzen und z. B. Flächenzusammenlegungen und aktivierbare Flächenpotenziale prüfen.
6. Ergänzung des Betriebstypenmixes und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in denen die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind.

### **Ergänzungsbereich Fachmarktstandort**

7. Verbesserung der städtebaulich-funktionalen Anbindung der gewachsenen Einzelhandelslagen mit dem Ergänzungsbereich Fachmarktstandort (z. B. durch Beschilderung, Verbesserung der Wegeführung („Öffnung zum Innenstadtzentrum“ und/ oder gemeinsame Werbung).
8. Sicherung des bestehenden Einzelhandelsangebotes am Standort. Darüber hinaus soll keine Erweiterung des Einzelhandelsangebotes am Ergänzungsbereich Fachmarktstandort erfolgen, um negative Auswirkungen auf die Haupt- und Nebenlagen zu vermeiden.

<sup>44</sup> Im gekennzeichneten funktionalen Ergänzungsbereich 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.

<sup>45</sup> Dies umfasst insbesondere die im absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen hervorgehobenen Sortimente wie Bekleidung (900 m<sup>2</sup>); Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente (800 m<sup>2</sup>) und Sportartikel/Fahrräder/Camping (800 m<sup>2</sup>) (Angaben jeweils aus dem optimistischen Szenario 2021).

## **Funktionaler Ergänzungsbereich Altstadt**

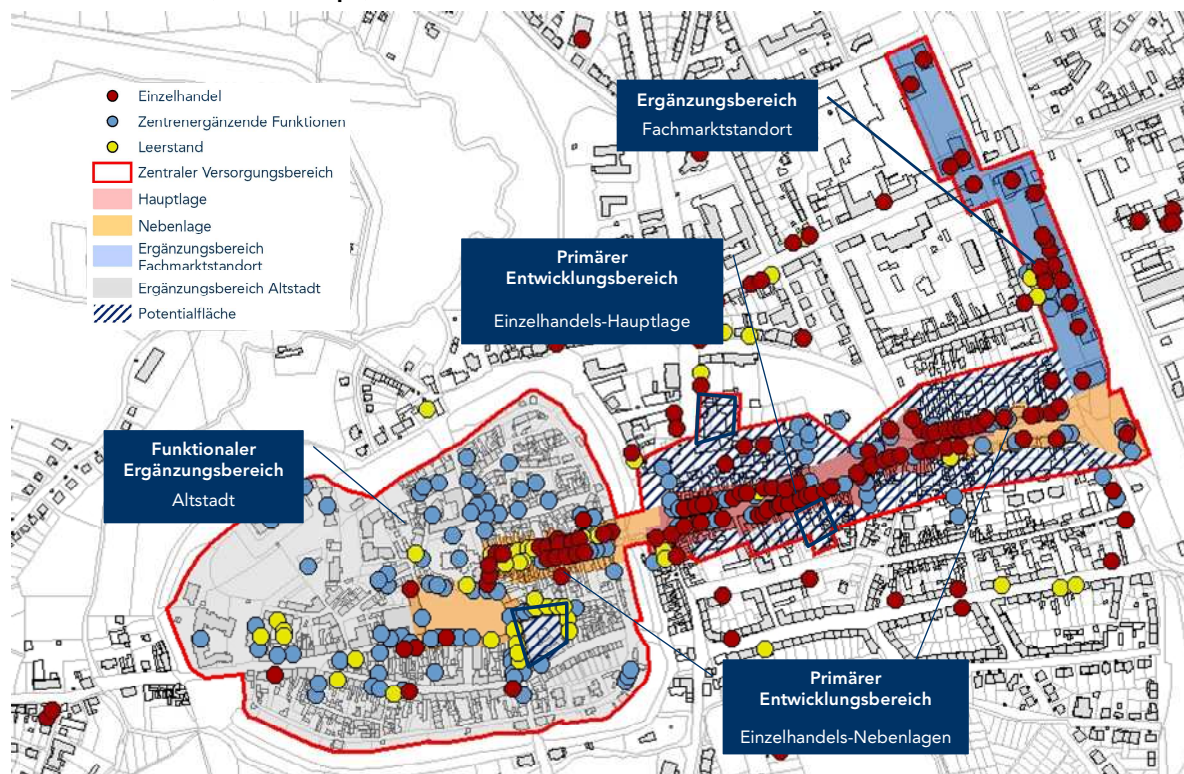
9. Weiterer Ausbau/Qualifizierung des Angebotes mit zentrenergänzenden Funktionen im Bereich der Altstadt. Ausbau des Einzelhandelsangebotes außerhalb der Haupt- und Nebenlagen sowie der unmittelbar angrenzenden Potenzialflächen nur sofern es zur Stärkung des Innenstadtzentrums beiträgt.

Für alle Empfehlungen ist entsprechend der übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Delitzsch 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. Kap.6.6).

## **Räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs**

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich erforderlich. Diese wird in der folgenden Abbildung dargestellt.

**Abbildung 42: Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Kartengrundlage: Stadt Delitzsch

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum umfasst somit nicht nur die Hauptlage des Einzelhandels, sondern auch die beschriebenen Nebenlagen und dem funktionalen Ergänzungsbereich Altstadt sowie dem Ergänzungsbereich Fachmarktstandort. Die Festlegungsempfehlung berücksichtigt diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere also die Hauptlage mit ihren relevanten Kundenläufen und mit ihren Magnetbetrieben sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Es ergibt sich im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (vgl. Kap. 2.2) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs:

### Funktionaler Ergänzungsbereich Altstadt

- Im Westen bildet die historische Wallanlage mit Burggraben die markante Grenze des zentralen Versorgungsbereiches und umschließt den mittelalterlichen Stadtkern. Der Altstadtbereich wird überwiegend durch zentrenergänzende Funktionen geprägt und verfügt lediglich im Bereich des Marktplatzes sowie der Breiten Straße, welche eine Nebenlage bilden, über einen relevanten Einzelhandelsbesatz.

## Primärer Entwicklungsbereich (Einzelhandels-Hauptlage/-Nebenlagen)

- Die sich in östlicher Richtung an die Altstadt angliedernde Eilenburger Straße, welche den Roßplatz mit dem Platz des 17. Juni verbindet, befindet sich vollumfänglich im zentralen Versorgungsbereich. Der nahezu geschlossene Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz beidseitig der Eilenburger Straße zwischen dem Roßplatz und der Einmündung der Querstraße bildet die Hauptlage des Innenstadtzentrums. In diesem Bereich befindet sich auch der Einzelhandelsschwerpunkt des gewachsenen Innenstadtzentrums. In den östlichen Teilbereichen der Eilenburger Straße grenzt eine weitere Nebenlage an die Hauptlage an, welche sich bis zum Platz des 17. Juni erstreckt und diesen einschließt. Die in Nord-Süd Richtung verlaufende Gleistrasse bildet zudem die östliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum.
- In der Zielperspektive des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum erweitert sich der Zentrenumgriff gegenüber der Bestandsbeschreibung in Kapitel 4.5.1 und umfasst auch die gegenwärtig kaum durch Einzelhandel geprägte Marienstraße sowie den Roßplatz und deren nördlich angrenzenden Grundstücke.

## Ergänzungsbereich Fachmarktstandort

- Im Nordosten wird das Innenstadtzentrum durch zwei Neubaustandorte ergänzt, welche sich überwiegend aus Fachmärkten verschiedenster Sortimentsschwerpunkte sowie zentrenergänzender Funktionen zusammensetzen und gemeinsam den Ergänzungsbereich Fachmarktstandort bilden. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst die östlich der Eisenbahnstraße befindliche Fachmarkttagglomeration Bahnhofspromenaden vollumfänglich, welche sich zwischen der verlängerten Dübener Straße sowie dem Platz des 17. Juni erstrecken und unmittelbar an die östlichen Bereiche der Nebenlage Eilenburger Straße angrenzen. In diesem Teilbereich bilden die Eisenbahnstraße im Westen sowie die Bahntrasse im Osten die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Die westliche Straßenseite der Eisenbahnstraße wird nur marginal durch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in Erdgeschosslage geprägt und befindet sich daher nicht innerhalb des Zentrenumgriffs.
- Nördlich des Kreuzungsbereiches Dübener Straße/Eisenbahnstraße erfährt der Fachmarktstandort eine direkte Fortführung auf der gegenüberliegenden Straßenseite durch eine 2011 eröffnete Einzelhandelsagglomeration im Vorfeld der Delitzscher Schokoladenfabrik. In diesem Teilbereich verläuft die östliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches analog zur Grenze des Stadtteils Mitte. Die nördliche Grenze verläuft auf Höhe der Ludwig-Jahn-Straße. Neben dem neu entstandenen Fachmarktstandort wird ebenso der südlichwestlich des Kreuzungsbereiches Dübener Straße/Eisenbahnstraße unmittelbar angrenzende



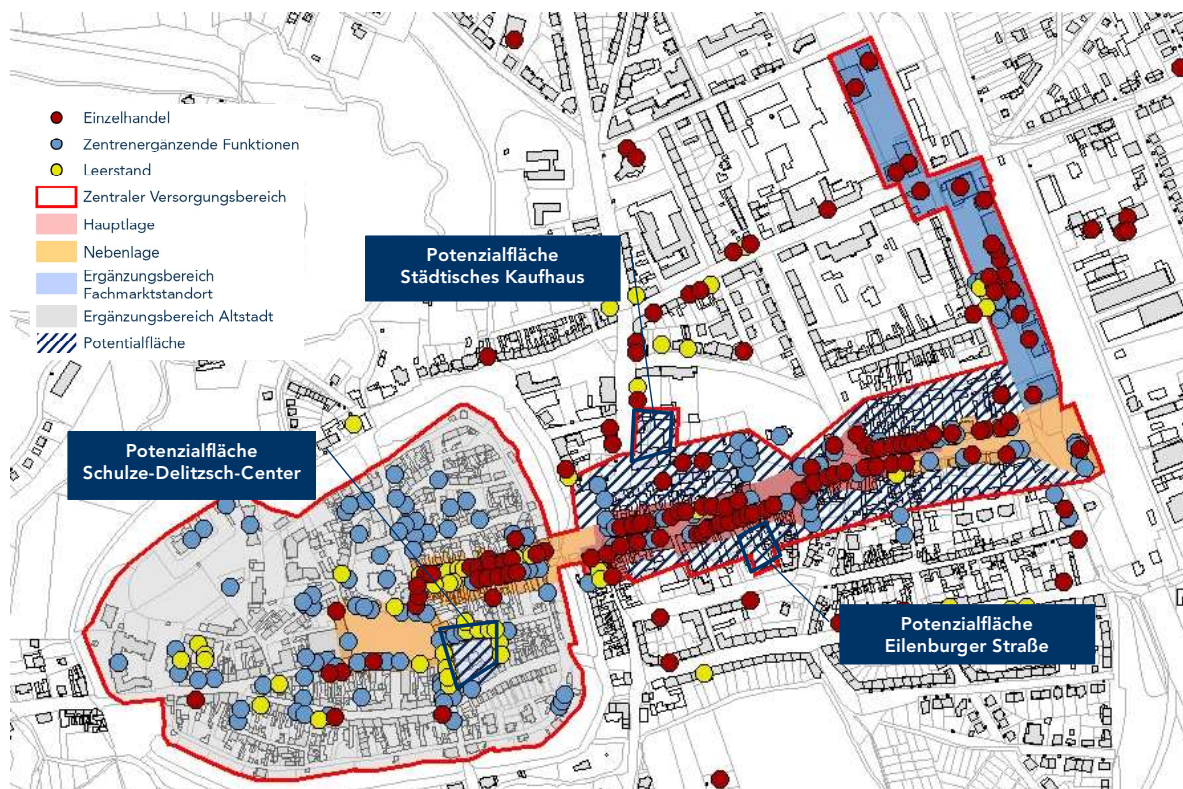
Gebäudekomplex mit einer Einzelhandelsnutzung durch den zentralen Versorgungsbereich umfasst.

## Potenzialflächen zur räumlich-funktionalen Fortentwicklung des Innenstadtzentrums

Die folgende Abbildung veranschaulicht Potenzialflächen, die aus fachgutachterlicher Sicht für Umnutzungen bzw. Neunutzungen zugunsten der Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums entwickelt werden könnten.<sup>46</sup>

In welcher Rangfolge diese Standorte zueinander stehen, bleibt einer weiteren Prüfung im Rahmen etwa eines städtebaulichen Konzepts vorbehalten, das neben den Aspekten der Einzelhandelsentwicklung weitere städtebauliche Kriterien beinhalten kann.

**Abbildung 43: Aktuell erkennbare Potenzialflächen zur Fortentwicklung des Innenstadtzentrums**



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Kartengrundlage: Stadt Delitzsch

<sup>46</sup> Die fachgutachterliche Sicht auf mögliche Entwicklungsflächen ist als nicht abschließend zu verstehen. Ggf. können daher auch weitere Bereiche, die in diesem Einzelhandelskonzept nicht näher beschrieben werden (beispielsweise entlang der Eilenburger Straße), ergänzend ebenfalls als Entwicklungspotenzial in Erwägung gezogen werden.



## **Potenzialfläche(n) Eilenburger Straße**

Die oben dargestellte Potenzialfläche in der Eilenburger Straße wird gegenwärtig durch den Supermarkt Konsum genutzt und stellt einen städtebaulich chancenreichen Innenstadtstandort in zentraler Lage dar. Wie zahlreiche weitere Grundstücke, welche nördlich und südlich an die Eilenburger Straße angrenzen, weist das betrachtete Grundstück eine große räumliche Tiefe auf und ist gegenwärtig nur in Teilbereichen bebaut. Dementsprechend ergeben sich Potenziale zur Vergrößerung der Ladeneinheiten infolge einer baulichen Erweiterung der Kubatur bis zur südlichen Grundstücksgrenze bzw. der August Fritzsche Straße. Diese bauliche Maßnahme eröffnet einerseits die Möglichkeit den bestehenden und aus Sicht aktueller Betriebsanforderungen nicht marktgerechten Supermarkt am Standort zu sichern und darüber hinaus die Hauptlage hinsichtlich ihrer Attraktivität zu steigern. Darüber hinaus sind die entsprechend des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens mit Ansiedlungspotenzialen ausgewiesenen Warengruppen empfehlenswert.

Da zahlreiche Grundstücke entlang der Eilenburger Straße über ähnliche bauliche Strukturen und Grundstückszuschnitte verfügen, kann diese Empfehlung exemplarisch auch für weitere Flächen entlang der Haupt- und Nebenlagen des Innenstadtzentrums Verwendung finden. Aufgrund dessen wurden die jeweils nördlich und südlich an die Eilenburger Straße angrenzenden Grundstücke in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum einbezogen und in Abbildung 43 entsprechend ihrer vollumfänglichen Tiefe in generalisierter Form als Potenzialfläche dargestellt.

## **Potenzialfläche Städtisches Kaufhaus**

Innerhalb des Innenstadtzentrums von Delitzsch stellt das ehemalige durch gewerbliche bzw. Wohnnutzung geprägte Areal im Kreuzungsbereich Marienstraße/ Bitterfelder Straße eine bedeutende Potenzialfläche dar. Es umfasst die unmittelbar an der Straßenkreuzung angrenzenden Kernbereiche des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Delitzsch (Städtisches Kaufhaus) und kann durch über die Marienstraße bzw. den Roßplatz perspektivisch an die Hauptlage der Delitzscher Innenstadt angebunden werden. Somit bietet sich im Zusammenhang mit einer Entwicklung der Fläche, das theoretische Potenzial zur Etablierung eines aus Kundensicht attraktiven Rundlaufs.

Unter Einzelhandelaspekten kann das Areal für die Ansiedlung großflächigerer Angebote zur Ergänzung des innerstädtischen Angebotes entwickelt werden, was aufgrund der geringen Grundfläche eine mehrgeschossige Einzelhandelsnutzung bedingt. Diesbezüglich sind unter Berücksichtigung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens insbesondere die Sortimentsbereiche Bekleidung, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und/oder Sportartikel/Fahrräder/Camping empfehlenswert. Zudem kann die Potenzialfläche Städtisches Kaufhaus als Umsiedlungsfläche für Betriebe genutzt werden, die sich derzeit außerhalb des Innenstadtzentrums in städtebaulich nicht integrierter Lage befinden und ein zentrenrelevantes Hauptsortiment anbieten. Von der Etablierung von Warengruppen, welche bereits in einem entsprechenden Umfang im Innenstadtzentrum vorgehalten werden, sollte aufgrund der knappen verfügbaren Flächenressourcen Abstand genommen werden,

da sie nur bedingt zur Verbesserung des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes beitragen.<sup>47</sup>

Für eine zukünftige Entwicklung der Potenzialfläche sollte grundsätzlich beachtet werden,

- dass sich diese in das Stadtbild sowie die umgebende Bebauung einfügt,
- dass eine gestalterische Qualität erzielt wird und
- dass sich das Areal zur Marienstraße bzw. zum Roßplatz öffnet, um neue Lauflagen zu entwickeln.

Unter Berücksichtigung der genannten Punkte ist eine Einzelhandelsentwicklung der Potenzialfläche denkbar und kann grundsätzlich als Impulsgeber für das Innenstadtzentrum Delitzschs wirken.

### **Potenzialfläche Schulze-Delitzsch-Center**

Das sog. Schulze-Delitzsch-Center ist ein mehrgeschossiger Neubau in der Delitzscher Altstadt, der zum Erhebungszeitpunkt in den Erdgeschosslagen überwiegend durch Leerstände geprägt war. Da die Immobilie nahezu den gesamten Baublock zwischen Leipziger Straße/Zscherngasse/Kreuzgasse und Holzstraße umfasst, kommt ihr aufgrund ihrer Dimensionierung ein Alleinstellungsmerkmal in der überwiegend durch kleinteilige Gebäudestrukturen geprägten Altstadt zu. Diese Rahmenbedingungen eröffnen die theoretische Möglichkeit einer ganzheitlichen Entwicklung der Immobilie durch entsprechende Umbaumaßnahmen und zu der damit verbundenen Ansiedelung großflächige Magnetbetriebe in der Delitzscher Altstadt. Diese Entwicklung wäre wünschenswert und im Sinne der Entwicklungszielstellungen für das Delitzscher Innenstadtzentrum, da somit ein Gegenpol zum Ergänzungsbereich Fachmarktstandort geschaffen und darüber hinaus die Nebenlage Breite Straße/ Markt entwickelt und gestärkt werden könnte. Aufgrund der Randlage des Standortes hinsichtlich der gewachsenen Einzelhandelslagen müsste das Vorhaben jedoch eine entsprechende Dimensionierung erfahren, um eine entsprechende Magnetwirkung zu entfalten. Dabei wirken sich jedoch verschiedene Aspekte hinderlich auf eine derartige Entwicklung aus:

- Für die Herausbildung eines Einzelhandelspols in dieser Lage wären umfangreiche bauliche Maßnahmen (z. B. Überbauung des Hofbereiches, Zusammenlegung von Ladenlokalen, Entwicklung einer Mall o. ä.) notwendig. Eine Refinanzierung der damit verbundenen hohen Baukosten gestaltet sich vor dem Hintergrund eines ausgeprägten Wettbewerbsumfelds und des beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens als schwierig.

---

<sup>47</sup> Dies umfasst exemplarisch die Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel bzw. Drogeriewaren.

- Die verkehrliche Erschließung gestaltet sich aufgrund der wenigen Zufahrten zur Altstadt sowie der komplizierten Verkehrsführung infolge diverser Einbahnstraßen insbesondere für den motorisierten Individualverkehr nicht optimal.
- Aufgrund der Lage inmitten der Altstadt und abseits stark frequentierter Durchgangsstraßen sind die Möglichkeiten für eine publikumswirksame Werbung der Einzelhandelsbetriebe eingeschränkt.

Dementsprechend sind mit einer Entwicklung des Schulze-Delitzsch-Centers zwar Potenziale zur Stärkung des Altstadtbereiches und somit des gesamten westlichen Innenstadtzentrums verbunden, gleichwohl erschweren die oben genannten Hemmnisse jedoch eine zeitnahe Entwicklung.

**Tabelle 23: Kurzcheck aktuell erkennbarer Potenzialflächen**

	Untersuchungsflächen		
	Eilenburger Straße	Städtisches Kaufhaus	Schulze-Delitzsch-Center
<b>Aktuelle Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelhandel/ Dienstleistungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ -</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Überwiegend Leerstand, Behindertenwerkstatt</li> </ul>
<b>Mikroräumliche Lage</b> , Bezug zu den Kundenläufen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentral innerhalb der Hauptlage</li> <li>▪ Direkte Lage an der Eilenburger Straße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kreuzungsbereich Bitterfelder Straße/ Marienstraße</li> <li>▪ Perspektivisch: direkte Anbindung an die Hauptlage möglich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In der historischen Altstadt</li> <li>▪ An die Nebenlage Markt angrenzend</li> </ul>
<b>Bewertung</b> hinsichtlich einer Eignung für Einzelhandelszwecke und zur strategischen Fortentwicklung des Innenstadtzentrums	<p>Positive Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gut für den MIV erreichbar</li> <li>▪ Günstiger Grundstückszuschnitt</li> <li>▪ Zentrale Lage - unmittelbar angrenzend an Hauptlage</li> <li>▪ Lagevorteile für den Einzelhandel: könnte Auflage des Innenstadtzentrums ergänzen</li> </ul> <p>Hemmende Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Noch bestehende Nutzung</li> </ul>	<p>Positive Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gut für den MIV erreichbar</li> <li>▪ Könnte ggf. die Auflage im Innenstadtzentrum durch Rundlauf ergänzen</li> </ul> <p>Hemmende Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ begrenzte Grundstücksgröße</li> </ul>	<p>Positive Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potenzial zur Etablierung eines Magneten in den westlichen Innenstadtlagen</li> <li>▪ Hohe Aufenthaltsqualität am Markt</li> </ul> <p>Hemmende Faktoren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lage erfordert entsprechende Dimensionierung</li> <li>▪ Voraussichtlich hohe Projektkosten</li> <li>▪ Verkehrliche Erschließung</li> </ul>
<b>Entwicklungsperspektive</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansiedlung von Fachmärkten zur Ergänzung des Einzelhandelsangebots</li> <li>▪ Magnetfunktion zur Stärkung der Hauptlage</li> <li>▪ Optionale Verbindung der August-Fritzsche-Straße mit der Hauptlage durch Passage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ansiedlung von Fachmärkten zur Ergänzung des Einzelhandelsangebots</li> <li>▪ Orientierung am aufgezeigten Absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mittelfristig: aufgrund der Grundstücksstruktur und Lage keine großflächige EZH-Entwicklung zu erwarten</li> <li>▪ Besondere Berücksichtigung im Rahmen eines Flächenmanagements, um kurzfristige Nachnutzung zu gewährleisten.</li> </ul> <p>→ Bei Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts nochmals zu prüfen.</p>

Quelle: Eigene Darstellung.

## 6.1.3 Empfehlungen zur aktivierenden Entwicklung des Innenstadtzentrums

Auf Grundlage der Analyse der Angebotsstrukturen des Innenstadtzentrums zeigt sich im Bereich der Haupt- und Nebenlagen zum einen eine zum großen Teil sehr kleinteilige Ladengrößenklassenstruktur mit nur wenigen – gemessen an der Verkaufsfläche – Magnetbetrieben (vgl. dazu Kap. 4.5.1). Außerdem sind Defizite in einigen Warengruppen auszumachen, die gemessen an der funktionalen und planerischen Bedeutung des Innenstadtzentrums für die Stadt Delitzsch unterrepräsentiert sind. In diesem Kapitel werden daher Entwicklungsperspektiven und Handlungsempfehlungen (insbesondere) für die kleinteiligen, und gewachsenen Haupt- und Nebenlagen des Innenstadtzentrums aufgezeigt.

### Branchenmix

Die Vielfalt der im Delitzscher Innenstadtzentrum angebotenen Waren sowie der hier vertretenen Einzelhandelsbetriebe ist entsprechend der zentralörtlichen Versorgungsfunktion generell als hoch einzuschätzen (vgl. Kap. 4.5.1). Wie anhand der nachfolgenden Tabelle erkennbar, sind nahezu alle für ein Innenstadtzentrum dieser Größenordnung relevanten Betriebstypen bereits vorhanden.

Tabelle 24: Empfehlungen für einen Branchenmix im Innenstadtzentrum (Einzelhandel)

Sortiment	Anzahl der Betriebe	Betriebsstruktur	Bereits Vorhanden?
Nahrungs- und Genussmittel	21	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bäckerei</li> <li>▪ SB-Bäckerei</li> <li>▪ Fleischerei</li> <li>▪ Bio-Laden</li> <li>▪ Süßwarenladen</li> <li>▪ Spezialitätengeschäfte                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Feinkost-/Delikatessengeschäft</li> <li>▪ Regionale Spezialitäten</li> <li>▪ Fischgeschäft</li> <li>▪ Teeladen</li> <li>▪ Weinhändler</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✗</li> <li>✓</li> <li>✓</li> <li></li> <li></li> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✗</li> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
Bekleidung	24	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bekleidungsgeschäfte</li> <li>▪ Spezialisierte Bekleidungsgeschäfte                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Herrenausstatter</li> <li>▪ Boutique</li> <li>▪ Young Fashion</li> <li>▪ Kinderkleidung</li> <li>▪ Kürschnerwaren</li> <li>▪ Festtagsmoden</li> <li>▪ Berufsbekleidung</li> </ul> </li> <li>▪ Second-Hand-Läden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li></li> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✗</li> <li>✗</li> <li>✓</li> </ul>
(Schnitt-) Blumen	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Floristikfachgeschäft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>
Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie	9	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Drogerie</li> <li>▪ Parfümerie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
Pharmazeutische/ medizinische/ orthopädische Artikel	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apotheke</li> <li>▪ Orthopädisches Schuhgeschäft</li> <li>▪ Sanitätshaus</li> <li>▪ Optiker/Hörgeräte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schreibwarenladen</li> <li>▪ Buchhandlung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
Schuhe/Lederwaren	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schuhgeschäfte</li> <li>▪ Lederwarengeschäft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✗</li> </ul>
Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geschenkartikel-Laden</li> <li>▪ Haushaltswarengeschäft</li> <li>▪ Kunstladen/ Galerie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
Spielwaren/Basteln	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spielwarengeschäft</li> <li>▪ Handarbeitsladen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>



Sportartikel/ Fahrräder/Camping	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fahrradgeschäft</li> <li>▪ Sportgeschäfte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
Bettwaren, Haus-/ Bett-/Tischwäsche (HBT)	0	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bettenfachgeschäft</li> <li>▪ Heimtextiliengeschäft</li> <li>▪ Wohn- und Einrichtungs- zubehör</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗</li> <li>✗</li> <li>✗</li> </ul>
Elektro/Leuchten/ Haushaltsgeräte	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Elektrofachgeschäft</li> <li>▪ Elektrofachmarkt</li> <li>▪ Elektrodiskounter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✗</li> <li>✗</li> </ul>
Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Telekommunikationsgeschäft</li> <li>▪ Unterhaltungselektronikge- schäft</li> <li>▪ Computerfachgeschäft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✗</li> </ul>
Uhren/ Schmuck	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Uhrengeschäft</li> <li>▪ Juwelier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung; ✓ bereits vorhanden, (✓) in Teilen oder eingeschränkt vorhanden, ✗ nicht vorhanden

Lediglich in wenigen wie beispielsweise Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und Sportartikel/Fahrräder/Camping sind Angebotsdefizite und somit Ansatzpunkte für eine Erweiterung des Einzelhandelsportfolios erkennbar.

Gleiches gilt für Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Auch hier kann der Branchenmix nur punktuell gestärkt und ausgebaut werden, da nahezu alle Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen bereits am Standort vertreten sind.

**Tabelle 25: Empfehlungen für einen Branchenmix im Innenstadtzentrum (Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe)**

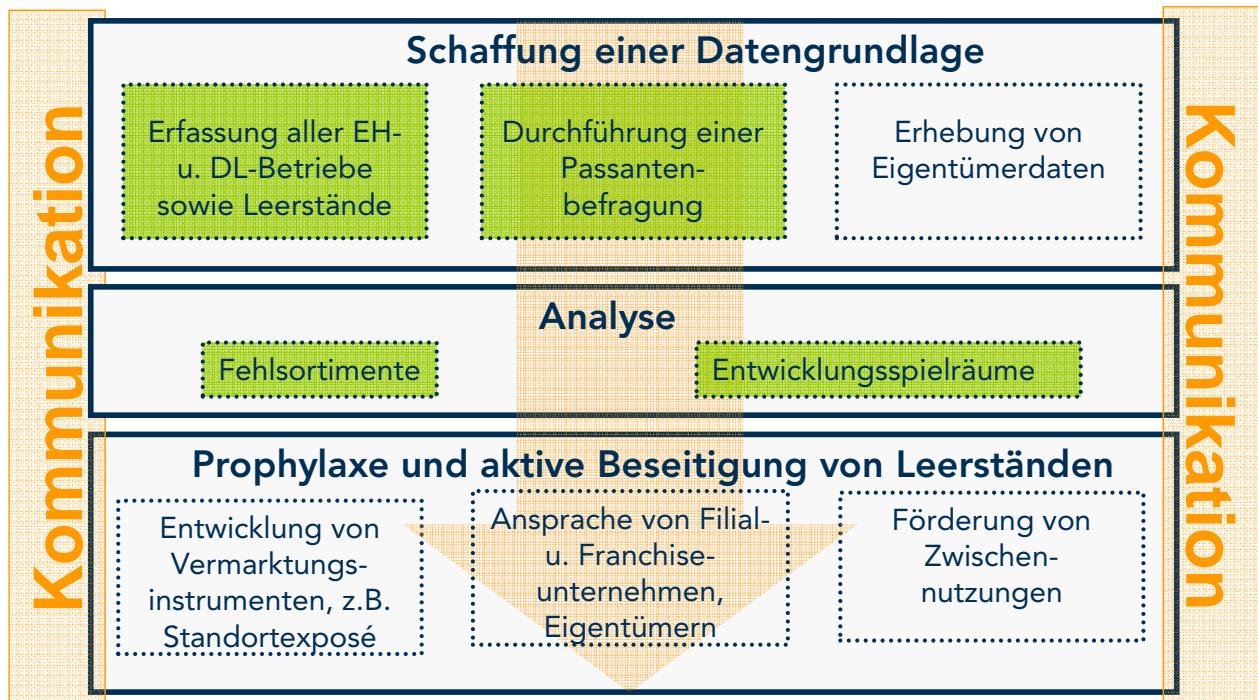
Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Betriebsstruktur	Bereits vorhanden?
Einzelhandelsnahe Dienstleistungen	137	▪ Bank/ Sparkasse/ Bank-SB-Terminal	✓
		▪ Post/ -bank/ -agentur	✓
		▪ Friseur/ Kosmetikstudio	✓
		▪ Schuster/ Schlüsseldienst	✓
		▪ Reinigung/ Änderungsschneiderei	✓
		▪ Praxen für Massagen/ Physiotherapie und Fußpflege	✓
		▪ Fotostudio	✓
		▪ Reisebüro	✓
		▪ Versicherungsbüros	✓
		▪ Freizeiteinrichtungen, z. B. Altenbegegnungsstätte	✓
Gastronomie	34	▪ Restaurants	✓
		▪ Systemgastronomie	✓
		▪ Cafés/ Bistros	✓
		▪ Kaffeehausfiliale	✗

Quelle: Eigene Darstellung; ✓ bereits vorhanden, (✓) in Teilen oder eingeschränkt vorhanden, ✗ nicht vorhanden

## Ladenflächenmanagement

Für die Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums (hier insbesondere der Nebenlagen Breite Straße sowie Markt im Bereich der historischen Altstadt) bietet sich in Delitzsch die Etablierung eines Ladenflächenmanagements an, um Einzelhandelsbetriebe gezielt im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln und auch in die gewachsenen Lagen zu lenken. Ein Ladenflächenmanagement ist die zentrale Kümmerung um die Vermittlung verfügbarer Geschäftsflächen. Dabei steht die gleichzeitige Anstrengung des gewünschten Branchenmixes im Vordergrund, d. h. neben einem Quantitätsziel zur Verringerung der Leerstandsquote spielt auch das Qualitätsziel zur Steuerung des Branchenmixes eine große Rolle. Nachstehende Abbildung zeigt den idealtypischen Ablauf eines Ladenflächenmanagements.

Abbildung 44: Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements



Quelle: Eigene Darstellung; markierte Felder bereits im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts erfolgt

Ein Ladenflächenmanagement gliedert sich in vier Stufen. Die erste Stufe besteht in der Schaffung einer Datengrundlage, indem alle Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Leerstände erfasst werden (Anschrift, Verkaufsfläche) und wenn möglich auch durch Eigentümerdaten sowie Vertragslaufzeiten und weiteren Daten zu Schaufensterlänge und Nebenräumen ergänzt werden. Zusätzlich können Passanten- und Kundenbefragungen z. B. zu vermissten Sortimenten durchgeführt werden. Im zweiten Schritt werden die erhobenen Daten analysiert und in einer umfassenden Flächendatenbank zusammengeführt. Diese Flächendatenbank und weitere Auswertungen zur räumlichen Umsetzung von Einzelhandelsansiedlungen und zu Fehlbranchen bilden das zukünftige Handwerkszeug, um auf Betreiberanfragen zielgerichtet reagieren zu können. In der dritten Stufe geht es um die Prophylaxe und aktive Beseitigung von Leerständen, indem Vermarktungsinstrumente entwickelt werden und gezielt potenzielle Betreiber und Immobilieneigentümer angesprochen werden sowie Zwischennutzungen akquiriert werden.

Abbildung 45: Gestaltungsmöglichkeiten von Leerständen/ Zwischennutzungen



**Negativ-Beispiel**



**Positiv-Beispiel: Kunst im Schaufenster**

Quelle: Eigene Aufnahmen

Der vierte Baustein der Kommunikation sollte begleitend stattfinden. Zum einen sollte eine gezielte Pressearbeit nach Außen praktiziert werden und zum anderen sollte nach Innen die Kooperation und Kommunikation am Standort durch regelmäßige Treffen gestärkt werden. Ein weiterer Schwerpunkt bildet auch hier die Beratung von Immobilieneigentümern zur Vermarktung ihrer Ladenlokale bzw. zur Sensibilisierung für mögliche Flächenzusammenlegungen.

Durch das nun vorliegende Einzelhandelskonzept und die in diesem Rahmen durchgeführten empirischen Bausteine (Einzelhandelsbestandserhebung), Passantenbefragung und Analysen (absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen) liegen in Delitzsch wichtige Daten für die Einrichtung eines Ladenflächenmanagements bereits vor.

Ein solches Ladenflächenmanagement kann z. B. auch in ein umfassendes City-Management eingegliedert werden, welches die Interessen aller aktiven Akteure im Innenstadtzentrum bündelt und nach Außen vertritt. Neben dem Ladenflächenmanagement ist die Vorbereitung von Veranstaltungen ein weiteres wichtiges Aufgabenfeld im City-Management.

Im Rahmen eines Ladenflächen- und/oder Citymanagements sollte auch die Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften im Innenstadtzentrum fokussiert werden. Gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer und ggf. weiteren Akteuren können unter Zuhilfenahme von professionellen Coaching-Maßnahmen insbesondere folgende Aspekte bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben thematisiert und optimiert werden:

- Warenpräsentation/ Schaufenstergestaltung/ Marketing,
- Inhabernachfolge,

- Zwischenfinanzierung,
- bautechnische/ architektonische Beratung der Eigentümer zum Umbau bzw. Zusammenlegung von Ladenlokalen.

Diese qualifizierenden Maßnahmen dienen der mittel- bis langfristigen Bestandsicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe und somit der Sicherung der Angebotsvielfalt im Innenstadtzentrum.

Für die Umsetzung und Finanzierung von Maßnahmen der aktiven Zentrenentwicklung steht den Kommunen und privaten Standortinitiativen eine Reihe von Förderprogrammen zur Verfügung. In diesem Kontext sind vor allem das Förderprogramm ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘ sowie der Wettbewerbe ‚Ab in die Mitte! Die City-Offensive Sachsen‘ zu nennen.

### **Sicherung und Ausbau des Wochenmarktes**

Der Wochenmarkt auf dem Marktplatz fungiert als wichtiger Frequenzbringer für den Altstadtbereich und ist am Standort zu sichern sowie quantitativ als auch qualitativ auszubauen. Seine Bedeutung steigt insbesondere vor dem Hintergrund fehlender Magnetbetriebe in der Delitzscher Altstadt. Als Zusatzangebot zum stationären Einzelhandel sind die Versorgungsfunktion und die Attraktivität des Wochenmarktes insbesondere für die Bevölkerung zu bewahren. Ein attraktiver Wochenmarkt kann mit einem erweiterten Angebot an frischen und regionalen Waren zu einer Passantenfrequenzsteigerung im gesamten Zentrum beitragen und somit das Innenstadtzentrum als Ganzes stärken. Dafür ist ggf. eine verbesserte Anbindung an die Einzelhandelslagen der Breiten Straße notwendig.

### **Aufenthaltsqualität und Stadtbild**

Die Aufenthaltsqualität ist ein wichtiger Faktor für die Attraktivität von Zentren. Aktuell wird diese im Delitzscher Innenstadtzentrum von den Kunden durchschnittlich bis positiv bewertet (vgl. Abbildung 24), liefert aber dennoch ein weiteres Potenzial zur Attraktivierung. Insbesondere folgende Maßnahmen sind für eine Steigerung der Aufenthaltsqualität empfehlenswert und sollten seitens der Stadt und der Immobilieneigentümer ergriffen werden:

- Verbesserung der Sauberkeit im öffentlichen Raum,
- Attraktive Gestaltung der Fassaden,
- Errichtung von ausreichend Verweilmöglichkeiten in quantitativer und standörtlicher Hinsicht,
- einheitliche Bepflanzung und Möblierung des öffentlichen Raumes (u. a. Bänke, Laternen, Wegweiser, etc.).

Abbildung 46: Aktuelle Beleuchtungselemente und Möblierung im Innenstadtzentrum



Quelle: Eigene Aufnahmen

All diese Maßnahmen zielen darauf ab, dass allein anhand der einheitlichen gestalterischen Elemente der Zentrumscharakter für die Besucher ablesbar ist. Mit diesen Maßnahmen können weitere kleinteilige Optimierungsmaßnahmen seitens der Einzelhändler und Immobilieneigentümer einhergehen, die ebenfalls zu einer besseren Aufenthaltsqualität führen:

- attraktive und turnusmäßig wechselnde Schaufenstergestaltung,
- Verbesserung der Beschilderung im Zentrum,
- Verbesserung der Ladeneingangssituation, z. B. in den Punkten Barrierefreiheit, Beleuchtung, Sauberkeit,
- attraktive Gestaltung der Außenverkaufsflächen im öffentlichen Raum,
- einheitliche Aufsteller und Schauwerbeanlagen sowie Außenbestuhlung.

Es bietet sich an, vorstehende Maßnahmen im Rahmen einer Gestaltungssatzung für das Innenstadtzentrum für alle Gewerbetreibenden einheitlich und verbindlich zu regeln.

## 6.1.4 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße

Die Funktionsfestlegung bzw. Zuweisung der Versorgungsfunktion wird in Kapitel 6.1.1 vorgenommen und dargestellt. Ergänzend werden folgende städtebaulich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsmaßnahmen für das Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße empfohlen, dem eine Versorgungsfunktion für den Nahbereich, also große Teilbereiche des Stadtteils Südost, zukommt.

Für alle zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere jedoch für die kleineren Nahversorgungszentren wie das im Folgenden zu betrachtende in der Beerendorfer Straße gilt die Empfehlung, dass mit der Festlegung als zentraler Versorgungsbereich kein Schutz einzel-



ner Betriebe vor Konkurrenz erfolgen darf.<sup>48</sup> Daher wird fachgutachterlich empfohlen, gerade im Sortimentsbereich des größten nahversorgungsrelevanten Sortiments auf einen dauerhaften Bestand der Anbietervielfalt hinzuwirken, um den städtebaurechtlichen Anforderungen Genüge zu tun.

**Tabelle 26: Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße**

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion (nähere Ausführungen: s. u.)</li> <li>▪ Gezielter, aber zugleich zugunsten des Innenstadtzentrums begrenzter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ansiedlung neuer/ bisher fehlender Angebotsformen im kurzfristigen Bedarfsbereich (z. B. Drogerie Fachmarkt)</li> <li>- untergeordnet auch Betriebe mit Sortimenten aus dem zentrenrelevanten Bedarfsbereich für eine erweiterte Grundversorgung des Naheinzugsbereichs - überwiegend Stadtteil Südost (keine großflächigen Betriebe)</li> <li>- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Nahversorgungszentrum durch verkehrliche und gestalterische Maßnahmen</li> </ul> </li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung

Die Sicherung und Stärkung der Bestandsstrukturen sollte durch folgende Empfehlungen gewährleistet und umgesetzt werden:

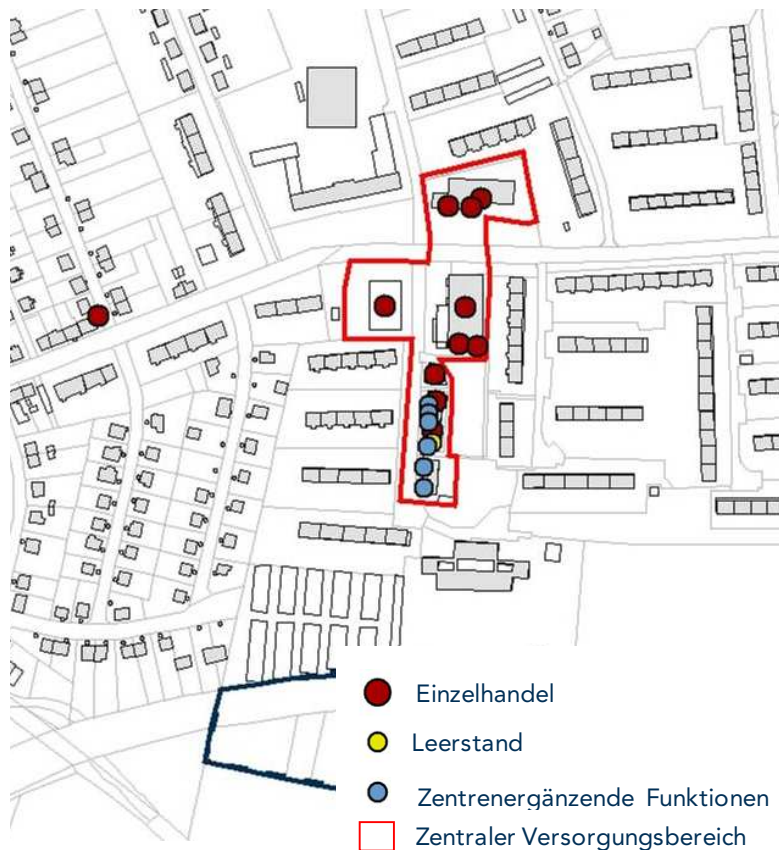
- Wahrung der aus Kundensicht gewünschten Angebotsattraktivität insbesondere des Angebots im Bereich Lebensmittelsupermarkt, etwa durch maßvolle Verkaufsflächenvergrößerung am Standort selbst bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.
- Stärkung und Ausbau der Magnetfunktion im Bereich Nahrungs- und Genussmittel: entweder durch Erweiterung am Standort selbst oder durch Neubaumaßnahmen für diese oder für konkurrierende Anbieter – ebenfalls im Kern des zentralen Versorgungsbereichs. Hierzu wäre primär das Problem geeigneter Grundstücke zu lösen, ggf. sollten hierzu Umnutzungen und Umbaumaßnahmen im Bestand in Erwägung gezogen werden.
- Vermeidung von Funktionsverlusten zulasten der Lebensmittelmärkte, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des Nahversorgungszentrums resultieren könnten.

<sup>48</sup> Das Städtebaurecht legitimiert nicht zu solchen Eingriffen in den Wettbewerb. Es darf gestützt auf das BauGB keinen individuellen „Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz“ geben; demnach ist i. d. R. Voraussetzung für die Mindestausstattung von zentralen Versorgungsbereichen, „dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind“ (OVG Münster, Urteil vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

## Räumliche Festlegung der Nahversorgungszentren als zentralen Versorgungsbereiche

Die räumlichen Festlegungsempfehlungen des Nahversorgungszentrums basieren auf der städtebaulich-funktionalen Bestandsaufnahme und berücksichtigen alle in Kapitel 2 genannten Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche.

**Abbildung 47: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Beerendorfer Straße als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)**



Quelle: Eigene Darstellung

- Nördlich der Beerendorfer Straße bildet ein Gebäudekomplex mit Supermarkt und weiteren Einzelhandelsnutzungen die Grenze des zentralen Versorgungsbereichs.
- Im weiteren Verlauf erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich entlang der straßenbegleitenden Einzelhandelsnutzung in der Johannes-R.-Becher-Straße und umschließt die östlich angrenzenden Gebäude. Darüber hinaus erweitert sich der zentrale Versorgungsbereich aufgrund eines südwestlich der Straßenkreuzung Beerendorfer Straße/ Johannes-R.-Becher-Straße gelegenen Flachbaus auch in einem Teilbereich westlich der Johannes-R.-Becher-Straße.
- Im Süden endet der zentrale Versorgungsbereich mit einem mehrgeschossigen Neubau, dessen Erdgeschossbereich durch Ladenlokale strukturiert wird.

Im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes wurden keine Erweiterungsflächen für den zentralen Versorgungsbereich Beerendorfer Straße ausgewiesen, da sich aktuell keine Brach- und Freiflächen im Kontext des zentralen Versorgungsbereichs befinden. Die Ausweisung einzelner bebauter Flächen ist nicht zielführend, da keine plausiblen Annahmen zur Flächenverfügbarkeit getroffen werden können bzw. die Auswahl einer Ausweisung als Erweiterungs- und Potenzialfläche nicht hinreichend begründet werden kann. Für eine mögliche zukünftige Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches, sollte diesbezüglich beachtet werden, dass es sich um unmittelbar benachbarte Erweiterungsflächen mit städtebaulich-funktionaler Anbindung handelt, welche nicht durch städtebauliche Barrieren vom bestehenden Bereich abgetrennt sind.<sup>49</sup>

## 6.2 Das Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wird in Kapitel 4.6 analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in Delitzsch ausgesprochen.

In Teilbereichen des Stadtgebiets sind trotz der guten gesamtstädtischen Ausstattung Ergänzungsmaßnahmen sinnvoll, die nachfolgend näher beschrieben werden. Hierbei wird Bezug genommen auf den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen für nahversorgungsrelevante Sortimente.

### Handlungsprioritäten

Da das Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente nicht unbegrenzt ist, und da mit zunehmendem Überschreiten der ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen können, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading down-Effekten einhergehen können, sollten die künftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Delitzsch aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

---

<sup>49</sup> Zukünftig könnten beispielsweise Flächenpotenziale infolge des Stadtumbauprozesses durch Rückbaumaßnahmen entstehen.

Tabelle 27: Empfehlungen zur Nahversorgung

Delitzsch
<p><b>1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die Zentren: Innenstadtzentrum und Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung der Standorte in den Zentren (durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der Zentren resultieren könnten sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten)</li> </ul> <p><b>2. Priorität: Entwicklung in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sicherung der Standorte in integrierten Lagen (u. a. Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten)</li> <li>▪ Grundsätzlich: Neuansiedlungen/ Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgung und die Zentren</li> <li>▪ Größenklassen: Orientierung an der Versorgung des Gebietes</li> <li>▪ Nachweis der Verträglichkeit eines Vorhabens im konkreten Einzelfall zu erbringen (Verträglichkeitsanalyse)</li> <li>▪ <b>Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung (Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze, Service)</b></li> <li>▪ <b>Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel</b></li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung.

Für diese Empfehlungen gelten zugleich die Ansiedlungsleitsätze (vgl. Kapitel 6.6); diese beinhalten ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der Zentren (entsprechend ihrer jeweiligen Funktionszuweisung) als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche.

### Empfehlungen für den Stadtteil Delitzsch Mitte

In Delitzsch Mitte sind vier Lebensmittelmärkte vorhanden, die eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung einnehmen. Des Weiteren kommt diesen Betrieben durch ihre Lage im zentralen Versorgungsbereich zusätzlich eine besondere Rolle als Magnetbetriebe für das Innenstadtzentrum zu. Darüber hinaus übernehmen diese Betriebe auf Grund ihrer Lage innerhalb des Innenstadtzentrums eine Versorgungsfunktion die weit über die Grenzen des Stadtteils Mitte hinaus gehen. Eine besondere Betrachtung ist jedoch für den Penny Markt notwendig. Trotz seiner Lage innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum besitzt dieser Lebensmitteldiscounter aufgrund eines teilweise gewerblich genutzten Umfeldes nur eine geringe Bedeutung für eine wohnortnahe Versorgung. Dies wird auch durch die eindeutig auf Autokunden ausgerichtete Organisation des Marktes zu unterstrichen.

Auf Grund der Versorgungsfunktion der Lebensmittelmärkte im Stadtteil Mitte, welche weit über die Grenzen des Stadtteils hinausgeht, ist die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen daher ein wichtiges Ziel im Kontext der Nahversorgung im Stadtteil Mitte.

**Tabelle 28: Empfehlungen zur Nahversorgung für den Stadtteil Delitzsch Mitte**

Delitzsch Mitte
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestandssicherung des Lebensmittelangebotes im Innenstadtzentrum durch - Vermeidung städtebaulich relevanter Auswirkungen durch andere Vorhaben</li> <li>▪ Marktgerechte Anpassung der Standortrahmenbedingungen ist zu begrüßen</li> <li>▪ Übernahme einer Mitversorgungsfunktion für nicht adäquat zu versorgende Siedlungsbe- reiche durch das Innenstadtzentrum</li> <li>▪ VKF-Erweiterung: Detailprüfung für verträgliche Größenordnung</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung

### **Empfehlungen für den Stadtteil Delitzsch Nordwest**

Im Stadtteil Nordwest sind vier Lebensmittelmärkte ansässig, welche die Nahversorgung für den dicht besiedelten Bereich der Kernstadt sicherstellen. Darunter kommt insbesondere dem SB-Warenhaus eine gesamtstädtische Bedeutung zu. Ziel im Kontext der Nahversorgung im Stadtteil Nordwest ist daher die langfristige Sicherung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen (durch Vermeidung städtebaulich relevanter Auswirkungen durch andere Vorhaben).

### **Empfehlungen für den Stadtteil Delitzsch Südost**

Im Stadtteil Südost sind mit jeweils zwei Supermärkten und zwei Discountern insgesamt vier Lebensmittelmärkte vorhanden. Die beiden Supermärkte fungieren als Frequenzbringer für das Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße. Einer der beiden Discounter befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage und sichert die wohnortnahe Versorgung für die umliegenden Wohngebiete. Der zweite Discounter am Standort Friedrich-Ebert-Straße befindet sich in einer teilintegrierten Lage und dient daher nur bedingt einer wohnortnahen Versorgung.

Aufgrund einer flächendeckenden Versorgungsstruktur im Stadtteil Südost besteht das grundlegende Ziel darin die bestehenden Nahversorgungsstrukturen weitestgehend zu sichern. Eine (sofern erforderliche) marktgerechte Anpassung der Standortrahmenbedingungen der Bestandsbetriebe ist zu begrüßen. Aufgrund des ausgeschöpften Entwicklungsrahmens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, der hohen quantitativen Verkaufsflächenausstattung sowie den damit verbundenen potenziellen Umsatzumverteilungseffekten bei entsprechenden Betriebserweiterungen, soll der lediglich teilintegrierte Standort an der Friedrich-Ebert-Straße aufgrund der geringen Nahversorgungsfunktion in Zukunft keine prioritäre Weiterentwicklung erfahren.

### **Empfehlungen für den Stadtteil Delitzsch Südwest**

Im Stadtteil Südwest befinden sich zwei Lebensmitteldiscounter die als überwiegend autoorientiert bewertet werden können. Aufgrund ihrer städtebaulich nicht integrierten Lage haben diese Lebensmittelmärkte nur eine geringe Bedeutung für die fußläufige Versorgung. Insgesamt bedingen die beiden Lebensmittelmärkte jedoch eine adäquate

Nahversorgung für den Stadtteil. Auf Grund der Handlungsprioritäten innerhalb dieses Nahversorgungskonzeptes ist die Weiterentwicklung der Standorte nicht zu empfehlen.

## **Empfehlungen für den Stadtteil Delitzsch Nordost**

Im Stadtteil Nordost sind zwei Lebensmitteldiscounter in städtebaulich integrierter Lage vorhanden, die eine ausreichende wohnortnahe Versorgung gewährleisten. Lediglich Randbereiche des Stadtteils können als unterversorgte Bereiche identifiziert werden. In diesen identifizierten Bereichen ist jedoch die Mantelbevölkerung zur Etablierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters absehbar zu gering. Ein wesentliches Ziel besteht für den Stadtteil Südost darin, die bestehende Nahversorgungsstruktur zu sichern. Eine marktgerechte Anpassung der Standortrahmenbedingungen des Netto Supermarktes an der Dübener Straße ist dementsprechend zu begrüßen. Der Lebensmitteldiscounter am Standort Albert-Böhme-Straße sollte jedoch aufgrund seiner teilintegrierten Lage, der geringen Nahversorgungsfunktion und der überwiegenden Orientierung auf den motorisierten Individualverkehr keine vorrangige Erweiterung erfahren.

## **Empfehlungen für die Delitzscher Ortsteile**

Wie bereits erwähnt, sind in den Delitzscher Ortsteilen keine größeren nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Sie verfügen demnach über eine überwiegend unzureichende flächendeckende Versorgungsqualität. Da auf Grund der mangelnden Mantelbevölkerung in den Ortsteilen marktgerechte Lebensmittelmärkte i. d. R. nicht angesiedelt werden können, ist zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung eine Etablierung alternativer, kleinflächiger oder mobiler Versorgungskonzepte sinnvoll (s. Exkurs)

In Zukunft sollte der Fokus in diesen Ortsteilen (mit weniger als 2.000 Einwohnern) auf Kleinflächenkonzepte sowie auf alternative Vertriebskonzepte und Versorgungsangebote gelegt werden. Dazu gehören:

- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden
- Mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „Gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Kleinflächenkonzepte/ Nahversorgungsäden ab rd. 1.500 bis 2.000 Einwohner Mantelbevölkerung (je nach Wettbewerbsumfeld).

## **Exkurs: Nahversorgungsäden 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 verfü-



gen. Schon ab einer Mantelbevölkerung von etwa 1.500 Einwohnern<sup>50</sup> 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 im Schwerpunkt zwischen 150 m<sup>2</sup> und 400 m<sup>2</sup>, bei Franchisekonzepten auch bis zu 800 m<sup>2</sup>, 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,
- 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 karitative und soziale Einrichten.

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.<sup>51</sup>

## 6.3 Konzept für ergänzende Standorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen und den Einzelstandorten des Einzelhandels bestehen in Delitzsch Einzelhandelsagglomerationen mit einem deutlichen Standortgewicht (vgl. zur Bestandsanalyse und -bewertung dieser Standorte Kap. 4.7). Im folgenden Kapitel

<sup>50</sup> 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 Konkurrenzangebotes im Umfeld des geplanten Standortes zu berücksichtigen.

<sup>51</sup> Weitergehende Informationen zu Nahversorgungsläden und anderen auch nicht stationären Versorgungsmöglichkeiten: vgl. Beckmann/Nyhues et al. (2007): Nahversorgung als Basis der Zentrenbildung. Aktuelle Modelle, Strategien und Konzepte gegen wegbrechende Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Berlin

wird erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Standorte grundsätzlich sowie im einzelnen erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

### 6.3.1 Übergeordnete Zielstellungen zu den ergänzenden Standorten

Im Sinne dieser gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Delitzsch (vgl. Kap. 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung der ergänzenden Standorte verbunden.

Sonderstandorte sind in der Zielstellung grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den *großflächigen* Einzelhandel mit *nicht* zentrenrelevanten Hauptsortimenten zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Innenstadteinzelhandels, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die im Innenstadtzentrum oder im Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die die Zentren wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in den Wohngebieten in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung solcher Sonderstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumliche klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenden Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden können, was insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugute kommen wird.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und

damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Für Delitzsch wird aufgrund der vorgenannten Aspekte ein Sonderstandort empfohlen, der dauerhaft spezifische Versorgungsfunktionen – wie nachstehend näher beschrieben – übernehmen soll:

## 1. Sonderstandort Leipziger Straße

Der empfohlene Sonderstandort sollten im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze (vgl. dazu Kapitel 6.6) und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zur Erweiterung oder Neuansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt werden.

### 6.3.2 Empfehlungen zum Sonderstandort Leipziger Straße

Der Sonderstandort Leipziger Straße ist gemessen an der Verkaufsfläche die größte Einzelhandelsagglomeration in Delitzsch. Hinsichtlich seiner Verkehrsanbindung für den Pkw-Verkehr ist er durch die überörtliche und örtliche Verkehrsfunktion der umgebenden Straßen gut ausgestattet. Der Standort ist heute bereits durch Angebote aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen geprägt. Diese Standorteigenschaften sollten als positive Entwicklungsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung genutzt werden.

#### Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung

Auch wenn bereits Einzelhandelsangebote aus den nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereichen vorhanden sind, so stehen anteilig andere Sortimentsbereiche dennoch in deutlicher Konkurrenz einerseits zum Innenstadtzentrum, andererseits aber auch zum Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße. Damit die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsfähigkeit dieser zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden kann, sollte der Verkaufsflächenanteil für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente daher begrenzt und mittel- bis langfristig reduziert werden.

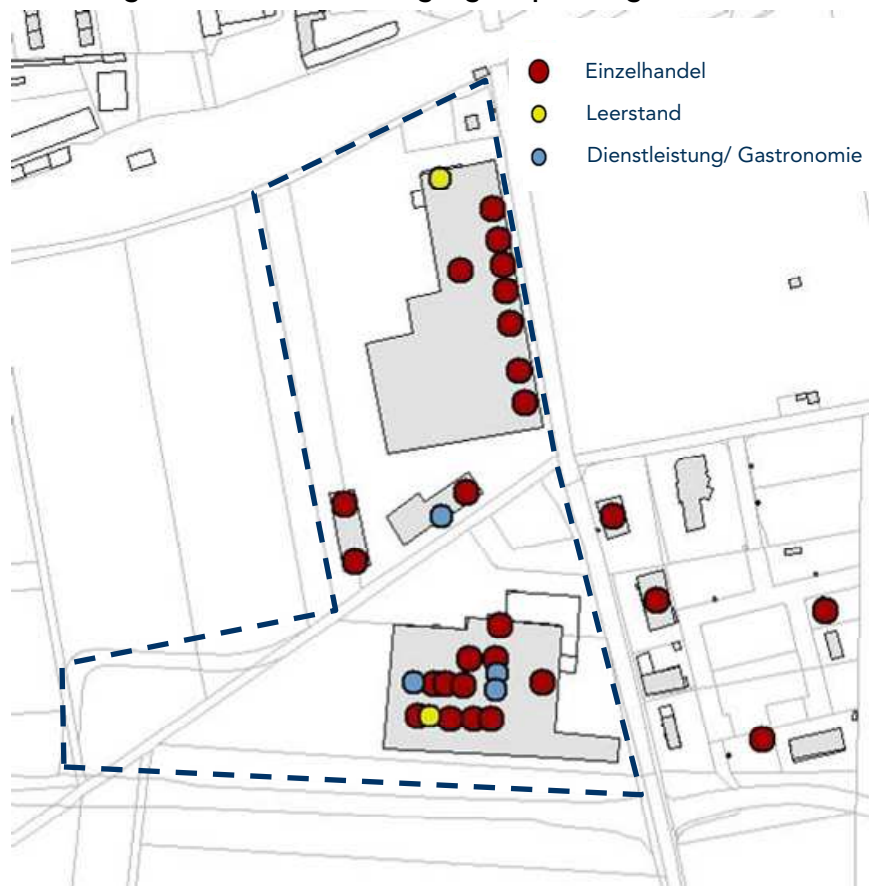
Neue Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten künftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden (vgl. Ansiedlungsleitsätze in Kap. 6.6). Somit verbleiben für den Sonderstandort folgende wesentliche und zugleich nicht unbedeutende Standortfunktionen: Er soll dauerhaft Standort sein

- für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment,
- auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

## Empfehlungen zur räumlichen Ausprägung

Beim Sonderstandort Leipziger Straße ist keine räumliche Abgrenzung vor allem gegenüber den übrigen gewerblich genutzten Bereichen der angrenzenden Gewerbegebiete erkennbar, da sich insbesondere östlich der Leipziger Straße beide Nutzungen mischen. Zugunsten der nicht einzelhandelsbezogenen gewerblichen Grundstücksangebote und somit zum Schutz der produzierenden Betriebe bzw. des ansässigen Handwerks sollte daher eine weitere Ausdehnung des Einzelhandels, durch den tendenziell deutlich höhere Grundstückswerte erzielt werden würden, vermieden werden und vorhandenen Flächenpotenziale (z.B. westlich des PEP Einkaufszentrums) prioritär eine Nutzung erfahren. Hierzu sollte eine eindeutige räumliche Festlegung des Sonderstandortes im Detail insbesondere bauleitplanerisch vorgenommen werden. Die folgende Abbildung verdeutlicht eine solche räumliche Festlegungsempfehlung, die bauleitplanerisch konkretisiert werden sollte.

**Abbildung 48: Räumliche Festlegungsempfehlung Sonderstandort Leipziger Straße**



Quelle: Bestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011; Kartengrundlage: Stadt Delitzsch

## 6.4 Empfehlungen für sonstige Standortagglomerationen

Bislang ohne konzeptionelle Aussagen belegt sind weitere Agglomerationsbereiche, die weder als zentraler Versorgungsbereich noch als Sonderstandort zu benennen sind. Dies betrifft beispielsweise den Standortbereich Sachsenstraße

Grundsätzlich ist zu empfehlen, dass neben den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet keine weiteren Standortagglomerationen künftig ausgebaut werden sollten, insbesondere um die definierten Entwicklungsoptionen der zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden.

Zudem sollten auch die oben beschriebenen Sonderstandorte nicht um weitere Agglomerationsstandorte ergänzt werden, damit die empfohlene Betriebs- und Standortbündelungen zugunsten leistungsfähiger, im regionalen Kontext wahrnehmbarer Standorte gesamtstädtisch erreicht werden kann.

Die stadtentwicklungspolitisch ungeplante, ungesteuerte Entstehung weiterer Standortagglomerationen ebenso wie die unreflektierte Erweiterung bestehender Agglomerationen wäre geeignet, die übergeordneten Entwicklungszielstellungen zum Einzelhandel zu unterwandern.<sup>52</sup>

Eine definierte Ausnahme von diesen Empfehlungen zur Agglomerationsvermeidung sollte dennoch dann möglich sein,

- wenn die potenziellen Auswirkungen der Agglomerationsbildung oder -stärkung auf das Zentren- und Standortgefüge durch eine städtebauliche Abwägung ermittelt und als nicht negativ im Sinne der konzeptionellen Zielstellungen zur Zentren-, Nahversorgungs- und Sonderstandortentwicklung bewertet werden,<sup>53</sup>
- und wenn es sich beim Standort um eine siedlungsräumlich überwiegend integrierte Lage handelt, so dass die Agglomeration primär der Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich dient.

Diese Ausnahmeregelung dient dazu, die maßvolle Fortentwicklung von dezentralen wohnortnahen Versorgungsstandorten unterhalb der Ebene der Zentren bzw. der Sonderstandorte vorzubereiten und zu begleiten.

---

<sup>52</sup> Bei bestehenden Standorten bzw. Agglomerationen, die über zentren- und nahversorgungsrelevante Waren im Haupt- wie im Nebensortiment verfügen, ist selbst eine Erweiterung um nicht zentrenrelevante Sortimente geeignet, die Entwicklungschancen benachbarter zentraler Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen. Die Gründe hierfür liegen im aus Kundensicht positiv bewerteten größeren Gewicht des Standorts gegenüber anderen Einkaufsorten sowie in der erweiterten Möglichkeit zum One-Stop-Shopping bzw. Koppelungseinkauf.

<sup>53</sup> In der Regel sollte dies durch die Aufstellung (bzw. Änderung oder Ergänzung) eines verbindlichen Bauleitplans erfolgen.

## 6.5 Die Sortimentsliste für Delitzsch

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Delitzsch als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann die 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.

### 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 Kommune *sortimentspezifisch* und *abschließend* darzulegen, welche aktuellen örtlichen Gründe jeweils für oder gegen die Festlegung von Sortimenten in der Sortimentsliste sprechen.<sup>54</sup>

### Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandels-Bestandsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. 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 aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen.<sup>55</sup> Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch zu erreichen sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich alleine genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Koppelung mit anderen Sortimenten begründet.

---

<sup>54</sup> Zu dieser Anforderung liegt eine gefestigte landesgerichtliche Rechtsprechung vor, so z. B. OVG Münster, Urteil 7A D 92/99.NE vom 03.06.2002, gleichlautend auch VGH Baden-Württemberg, Urteil 8 S 1848/04 vom 02.05.2005.

<sup>55</sup> Vgl. hierzu den Beschluss 4 BN 33.04 des BVerwG vom 10.11.2004 sowie z. B. die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg, Urteil 3 S 1259/05 vom 30.01.2006.



Über die Benennung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente hinaus hat sich im Rahmen der Planungspraxis die Konkretisierung nahversorgungsrelevanter Sortimente bewährt. Wenngleich diese aufgrund ihrer Charakteristik nahezu immer auch zentrenrelevant sind, kommt diesen Sortimentsgruppen eine besondere Aufgabe im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge im Hinblick auf die Gewährleistung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Zur Gewährleistung dieses Versorgungsziels werden im folgenden Kapitel konkrete Entwicklungsleitsätze für Einzelhandelsansiedlungen oder -erweiterungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten formuliert.

**Tabelle 29: Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten**

<p><b>Zentrenrelevant</b> sind in der Regel Sortimente,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,</li><li>▪ die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,</li><li>▪ die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,</li><li>▪ die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,</li><li>▪ die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können,</li><li>▪ die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollten.</li></ul>
<p><b>Nahversorgungsrelevant</b> sind in der Regel Sortimente,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,</li><li>▪ die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestandes auch außerhalb zentraler Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.</li></ul>
<p><b>Nicht zentrenrelevant</b> sind in der Regel Sortimente,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ die zentrale Lagen nicht prägen,</li><li>▪ die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in zentralen Lagen eignen.</li></ul>

Quelle: Eigene Darstellung

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen und der methodischen Herleitung ergibt sich die folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Delitzsch als sog. „Delitzscher Liste“.

**Tabelle 30: Sortimentsliste für die Stadt Delitzsch („Delitzscher Liste“)**

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>56</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	<i>Augenoptiker</i>
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	<i>Einzelhandel mit Bekleidung</i>
Bücher	47.61 47.79.2	<i>Einzelhandel mit Büchern</i> <i>Antiquariate</i>
Computer (PC-Hardware und –Software)	47.41	<i>Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software</i>
Elektrokleingeräte	aus 47.54	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)</i>
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)</i>
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	<i>Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren</i>
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)</i>
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (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)</i>
Heimtextilien/Gardinen	aus 47.53  aus 47.51	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)</i>  <i>Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)</i>

<sup>56</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>57</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (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 Stickerien)
Med. und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/Schreibwaren, Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR :Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen	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)

<sup>57</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>58</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	<i>Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)</i>
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	<i>Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln</i>
(Schnitt-) Blumen	47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln</i>
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	<i>Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen</i>

<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>		
Baumarktsortiment i. e. S.	47.52	<i>Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)</i>
	aus 47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)</i>
	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)</i>
	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (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>
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>
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nichtgenannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)</i>
	aus 47.52.1	<i>Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)</i>

<sup>58</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>59</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>		
Kfz-Zubehör	45.32 45.40	<i>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -Zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)</i>
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)</i>
Möbel	47.59.1 47.79.1	<i>Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen</i>
Pflanzen/Pflanzartikel	47.76.1	<i>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)</i>
Teppiche (Einzelware, ohne Teppichböden)	47.53	<i>Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)</i>
Zoologischer Bedarf	aus 47.76.2	<i>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Einzelhandel mit zoologischem Bedarf)</i>
Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt	aus 47.78.9	<i>Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus: Einzelhandel mit Non-Food-Waren anderweitig nicht genannt)</i>

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

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 05+06/2011

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.<sup>60</sup>

## 6.6 Ansiedlungsleitsätze

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

<sup>59</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008.

<sup>60</sup> Vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 531.  
S. konkrete Festsetzungsempfehlungen in Kapitel 6.7.

## 6.6.1 Einordnung und Begründung der Ansiedlungsleitsätze

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 Delitzscher 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 Delitzscher 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 Delitzsch ansässiger Einzelhandelsbetriebe.<sup>61</sup>

Die in den Ansiedlungsleitsätzen gefassten Steuerungsempfehlungen differenzieren Einzelhandelsbetriebe nach

- zentrenrelevanten, zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Sortimentsstruktur),
- städtebaulichen Lagen bzw. Standorttypen,
- Verkaufsflächenumfang,
- Haupt- und Randsortimenten.

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.

---

<sup>61</sup> 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 Delitzsch, insbesondere des Innenstadtzentrums.



## 6.6.2 Ansiedlungsleitsätze

Folgende Ansiedlungsleitsätze werden für Delitzsch empfohlen:

### **Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen.**

- Im Innenstadtzentrum:
  - im Primären Entwicklungsbereich (Haupt- und Nebenlagen) unbegrenzt (Positivraum).<sup>62</sup>
  - im funktionalen Ergänzungsbereich Altstadt: Mit dem primären Entwicklungsbereich abgestimmte Entwicklung, Umstrukturierungen/ Nachnutzungen gemäß der Empfehlungen im Zentren- und Standortkonzept.
  - im Ergänzungsbereich Fachmarktstandort: Mit dem primären Entwicklungsbereich abgestimmte Entwicklung, Umstrukturierungen/ Nachnutzungen gemäß der Empfehlungen im Zentren- und Standortkonzept.
- Im Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße unterhalb der Großflächigkeit zur Versorgung des Stadtteils.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich im zentralen Versorgungsbereich des Innenstadtzentrums 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 Innenstadt sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im Innenstadtzentrum nur als Leitlinien, deren Überschreiten im Innenstadtzentrum 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.

Innerhalb des Innenstadtzentrums sollen neue Einzelhandelsbetriebe oder Betriebserweiterungen primär in der gekennzeichneten Hauptlage oder den Nebenlagen (Primärer Entwicklungsbereich) angesiedelt werden. In einem nachgelagerten Schritt sollte eine Ansiedlung/ Betriebserweiterung im Bereich des funktionalen Ergänzungsbereichs Altstadt geprüft werden. Im Ergänzungsbereich Fachmarktstandort sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe alternativ nur dann angesiedelt werden, wenn eine Ansiedlung innerhalb des Primären Entwicklungsbereiches (inklusive der verfügbaren Potenzialflächen) sowie innerhalb des Ergänzungsbereichs Altstadt nicht möglich erscheint und hierdurch eine

---

<sup>62</sup> Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

strategische städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und seiner inneren Struktur erreicht wird.<sup>63</sup> Eine weitere nennenswerte Verstärkung des Ungleichgewichtes innerhalb des Innenstadtzentrums sollte dabei vermieden werden.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch im Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße in begrenztem Maße zulässig sein, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen. In den städtebaulich integrierten Lagen (vgl. Glossar) gilt die Regelung analog. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebietes“<sup>64</sup> zielt darauf, dass an diesen beiden Standortkategorien keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber einzelnen zentralen Versorgungsbereichen zu einem zu großen Gewicht des Nahversorgungszentrums bzw. der sonstigen integrierten Lagen führen würde. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte, die bereits heute im Delitzscher Nahversorgungszentrum in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind.

## **Leitsatz II: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten.**

- In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot).
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtigungsverbot). Übliche Größenordnung für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: rd. 800 m<sup>2</sup> (ggf. darüber bei zusätzlicher Anwendung der Kriterien der AG Strukturwandel<sup>65</sup>).

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

<sup>63</sup> Beispielsweise durch eine verbesserte Anbindung des Ergänzungsbereichs Fachmarktstandort an die Nebenlage Eilenburger Straße.

<sup>64</sup> Der Gebietsbegriff ist hierbei nicht gleichbedeutend mit dem Gebietsbegriff der BauNVO (vgl. zur Zulässigkeit von Betrieben in Baugebieten nach BauNVO u. a. Kuschnerus 2007, Rn. 192-194)

<sup>65</sup> Bericht der „Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ beim Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) 2002

Im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots gilt in erster Linie die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO.

In den übrigen Wohnsiedlungsgebieten *außerhalb* der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige integrierte Standorte) kann ein Nahversorgungsangebot zugunsten der Gebietsversorgung unter Bezug auf den Regionalplan Westsachsen (Ziffer .6.2.1) sowie die Kriterien der AG Strukturwandel empfohlen werden. Hierdurch soll (gemäß der Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.

Detaillierte Entwicklungsempfehlungen zur Nahversorgungsstruktur werden ergänzend in Kapitel 6.2 formuliert.

### **Leitsatz III: Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel im gesamten Stadtgebiet primär am Sonderstandort Leipziger Straße.**

*Großflächige* Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zur Angebotsbereicherung grundsätzlich im Stadtgebiet zulässig sein, aber primär im Sonderstandort Leipziger Straße angesiedelt werden. Alternativ dazu sollen sie 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.

*Nicht großflächige* Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen prinzipiell an allen Standorten im Stadtgebiet zugelassen werden, wobei zugunsten der oben genannten Faktoren ebenfalls die Ansiedlung am Sonderstandort Leipziger Straße sowie in den zentralen Versorgungsbereichen nahe zu legen ist.

Entwicklungsempfehlungen zu den einzelnen Sonderstandorten werden zudem in Kapitel 6.3 formuliert.

### **Leitsatz IV: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig.**

- Bis zu max. 10 % der VKF eines Vorhabens, insgesamt höchstens 800 m<sup>2</sup> VKF, bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente.
- Obergrenzen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente an der Struktur im Innenstadtzentrum orientieren.
- In den zentralen Versorgungsbereichen keine Beschränkung des zentrenrelevanten Randsortimentes<sup>66</sup>

---

<sup>66</sup> Sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

Zur Steigerung ihrer Attraktivität aus Kundensicht ergänzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment dieses häufig durch sog. Randsortimente, die oftmals auch zentrenrelevante Sortimente umfassen.

Diese zentrenrelevanten Randsortimente beinhalten jedoch je nach Verkaufsflächenumfang das Potenzial einer Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Innenstadtzentrums, sowie das potenzielle Hemmnis einer Fortentwicklung dessen. Um die zentralen Versorgungsbereiche vor diesen gemäß der Delitzscher Entwicklungsziele unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen, um künftige Ansiedlungspotenziale für die zentralen Versorgungsbereiche 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 der zentralen Versorgungsbereiche in begrenztem Umfang zugelassen werden.

Diese Begrenzung soll bei 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. höchstens 800 m<sup>2</sup> VKF, bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente liegen.

Da dieser Schwellenwert die unterschiedliche Sensitivität der zentrenrelevanten Sortimente nicht ausreichend berücksichtigen kann, die sich aus ihrer jeweils unterschiedlichen sortimentspezifischen Angebotsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen ergibt, sollen Verkaufsflächenbegrenzungen für Randsortimente *je Sortimentsgruppe* nach einer Prüfung im Einzelfall<sup>67</sup> 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 der zentralen Versorgungsbereiche 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 der zentralen Versorgungsbereiche).

<sup>67</sup> 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.

## **Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben**

Ausnahmsweise sollen Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden („Handwerkerprivileg“), wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn eine Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

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

## **6.7 Planungsrechtliche Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen**

Im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in Delitzsch werden in diesen 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 Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie andererseits „unerwünschte“ Standorte<sup>68</sup> bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben im Innenstadtzentrum gemäß der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Sortimentsgruppen, -größenordnungen (vgl. Kapitel 6.5) und den im Konzept angesprochenen mikro- und makroräumlichen Standort- und Lagebewertungen (vgl. Kapitel 4).
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Ansiedlungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Zentren- und Standortkonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine ent-

---

<sup>68</sup> „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ im Sinne des Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts im Zusammenhang mit den Ansiedlungsleitsätzen.

sprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Entschädigungsregelungen.

- Kurzfristiger Standortumbau an Standorten, die hierfür sofort in Frage kommen.
- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.
- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung von verkaufsflächen- und sortimentsbezogen begrenzten Lebensmittelmärkten an Standorten in den gekennzeichneten unterversorgten Stadtgebieten.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschte zusätzliche Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelfernen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Delitzscher Liste zentrenrelevanter Sortimente.

## 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 den zentralen Versorgungsbereichen (einschließlich der strukturprägenden Angebotsmerkmale wie etwa das Warenangebot prägende Sortimente und Betriebsgrößen, Stärken und Schwächen einschließlich Leerstand usw.)
- der Begründung, warum der Erhalt und die Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungsstruktur bzw. des ergänzenden Sonderstandortes sinnvoll erscheint und in welcher Weise dies geschehen soll<sup>69</sup> (hierzu hält dieses Einzelhandelskonzept vielfältige Einzelaspekte standortbezogen vor)

---

<sup>69</sup> 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).



- der Lage des Planvorhabens innerhalb des beabsichtigten zukünftigen Zentren-, Standort- und Nahversorgungskonzepts dieses Einzelhandelskonzepts
- den Zielen, die mit der Planung verfolgt werden und deren Bezug zu den übergeordneten Entwicklungszielstellungen
- 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 Einzelhandelskonzepts<sup>70</sup> – 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 städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Auf die allgemeinen Anforderungen an die Feinsteuerung in Bebauungsplänen sei verwiesen.<sup>71</sup>

Die Delitzscher Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sollte, damit sie deutlich erkennbarer Bestandteil der Planung wird, in den Festsetzungen (bzw. der Begründung) des jeweiligen Bauleitplans aufgenommen werden.<sup>72</sup>

Sofern Bebauungspläne Standorte in zentralen Versorgungsbereichen überplanen, so sollte in der Begründung zum Bebauungsplan dieser entsprechende zentrale Versorgungsbereich

---

<sup>70</sup> Das Einzelhandelskonzept selbst stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

<sup>71</sup> 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 4 C 77.84 vom 22.05.1987 bzw. Kuschnerus 2007: Rn. 519 ff., oder die Vermeidung des sog. „Windhundprinzips“ in gebietsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen, vgl. hierzu BVerwG, Urteil 4 CN 3.07 vom 03.04.2008.

<sup>72</sup> 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.

namentlich und ergänzend ggf. zeichnerisch bezeichnet werden; die Planzeichnung selbst eignet sich aufgrund des begrenzten Planzeichenkatalogs nicht zur Kennzeichnung dieser besonderen Standortkategorie.

## Empfohlene Musterfestsetzungen

### a) Einzelhandelsbetriebe vorbereitende Bebauungsplanfestsetzungen

„Das Baugebiet \*Name\* wird festgesetzt als \*Gebietstyp nach BauNVO\*<sup>73</sup>. In diesem Baugebiet ist zulässig ein Einzelhandelsbetrieb \*Betriebstyp\* (z. B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk usw.)\* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von \*xy\* m<sup>2</sup> und dem Hauptsortiment \*xy\* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Delitzscher Sortimentsliste).“

Ggf. Festsetzung zentrenrelevanter Randsortimente gemäß Ansiedlungsleitsatz IV:

„Für diesen Einzelhandelsbetrieb werden die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Delitzscher Sortimentsliste) \*(entweder)\* auf insgesamt \*xy\* % der Gesamtverkaufsfläche \*(oder)\* maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt, wobei einzelne Sortimentsgruppen aufgrund der nach Sortimentsgruppe differenzierenden potenziellen Schädigungswirkung für die zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere das Innenstadtzentrum weitergehend gemäß folgender aus den örtlichen Angebotsverhältnissen im Innenstadtzentrum abgeleiteten Übersicht begrenzt werden:

- Sortiment oder Sortimentsgruppe \*xy\* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Delitzscher Sortimentsliste): maximal \*xy\* m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (hier ist ein für den Einzelfall abgeleiteter Wert einzufügen)
- \*weitere Sortimente analog\*“

Aus Gründen der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Angebotsbündelung, und aufgrund der zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie zur Wahrung ihrer Entwicklungschancen zu vermeidenden Angebotsdiversifizierung insbesondere von zentrenrelevanten Sortimenten, sollen die zulässigen Randsortimente sich jeweils erkennbar auf das Hauptsortiment beziehen.

Bei mehreren geplanten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des gleichen Gebietes können die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen auf jeden Betrieb einzeln bezogen werden. Beispiel:

„In diesem Baugebiet sind zulässig ein Einzelhandelsbetrieb \*Betriebstyp\* (z. B. Gartenfachmarkt, Baufachmarkt, Bekleidungsfachgeschäft, Lebensmitteldiscounter, Kiosk

<sup>73</sup> Dieser Gebietstyp sollte i. d. R. 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 4 CN 3.07 vom 03.04.2008).

usw.)\* mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von \*xy\* m<sup>2</sup> und dem Hauptsortiment \*xy\* (einfügen: präzise WZ-Nr. und -Benennung gemäß Delitzscher Sortimentsliste) sowie ein Einzelhandelsbetrieb \*weitere Betriebe analog\*.“

„Die in den Einzelhandelsbetrieben zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Delitzscher Sortimentsliste) sind je Betrieb auf [...] zu begrenzen.“

## b) Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen<sup>74</sup>

„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 aller Art zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Delitzsch sowie basierend auf den städtebaulichen Zielen zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels (\*in der Begründung näher zu benennen\*) nicht zulässig.“

Ggf. Anwendung des „Handwerkerprivilegs“ in gewerblichen genutzten Gebieten gemäß Ansiedlungsleitsatz VI:

„Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind.“

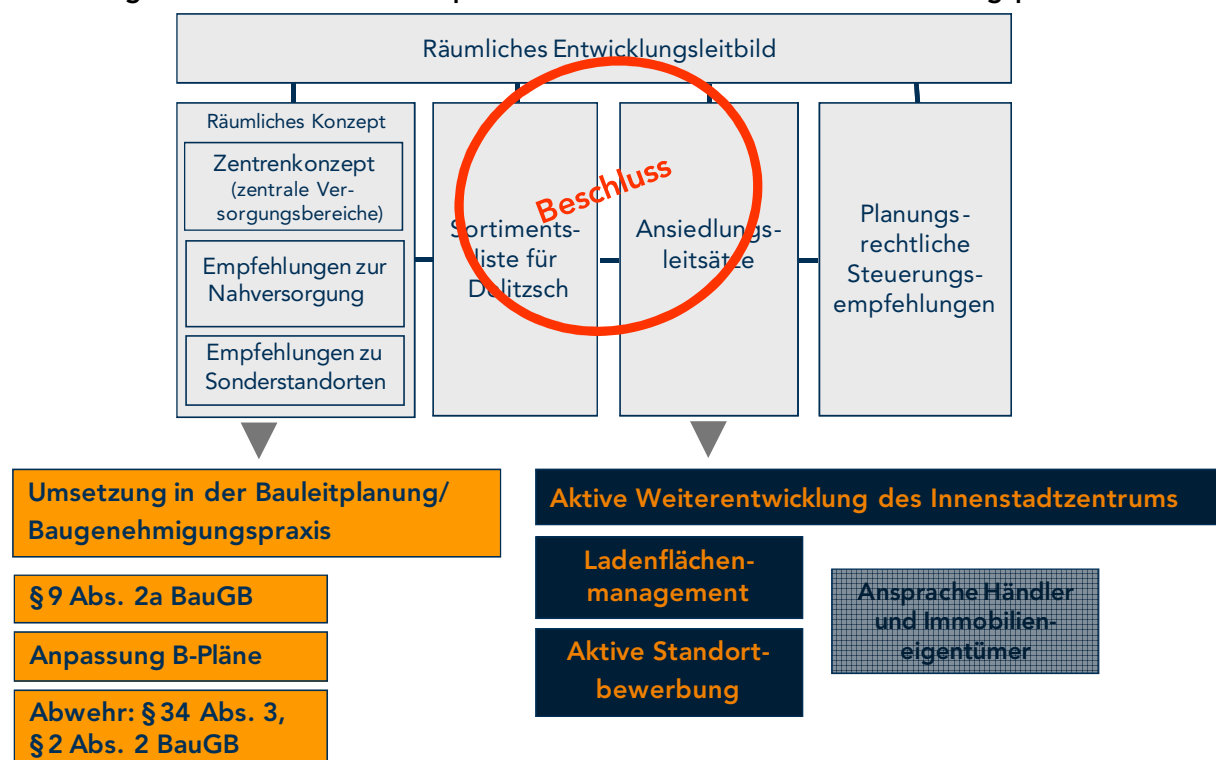
<sup>74</sup> Einzelhandelsbetriebe ausschließende Bebauungsplanfestsetzungen umfassen stets auch Kioske. Ihre Bedeutung ist hinsichtlich des städtebaulich-funktionalen Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche allerdings eher marginal. Daher dürfte es stadtplanerisch regelmäßig in Betracht kommen, in den Bebauungsplanfestsetzungen eine Befreiungsmöglichkeit gem. § 31 Abs. 2 BauGB zur Ansiedlung von Kiosken einzuräumen (vgl. Kuschnerus 2007: Rn. 109 ff. und 460).

## 7 Schlusswort

Die Stadt Delitzsch verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über eine relativ gute Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des Innenstadtzentrums sowie Optionen zur Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und durch den parallel einberufenen Arbeitskreis – Entwicklungsszenarien und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten ausgesprochen und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss dieses Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung bindend (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 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 Standortbeurteilungen gewährleistet werden kann.

Abbildung 49: 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 größere wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen, z. B. in Form eines Ladenflächenmanagements, und der Einbindung der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Stärkung des Innenstadtzentrums.

Auf Grund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig 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.

## Literatur- und Quellenverzeichnis

### Literatur und Handelsfachdaten

IBH (2011): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2011. Köln

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

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

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

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

Regionaler Planungsverband Westsachsen (2008): Regionalplan Westsachsen 2008. Leipzig

Sächsische Staatsregierung (2003): Landesentwicklungsplan 2003. Dresden

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

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

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (2010): 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2025. ohne Ort

Stadt Delitzsch (2010): Städtebauliches Entwicklungskonzept

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

## Sonstige Quellen

Website HDE, abgerufen 15.04.2010: [www.einzelhandel.de](http://www.einzelhandel.de)

Website Statistisches Bundesamt (Destatis), abgerufen 28.09.2007: [www.destatis.de](http://www.destatis.de)



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte System zentraler Versorgungsbereiche (modellhaft) _____	6
Abbildung 2:	Modell einer inneren Differenzierung von räumlich-funktional geprägten Lagen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs__	8
Abbildung 3:	Erarbeitungsschritte Einzelhandelskonzept _____	12
Abbildung 4:	Lage in der Region _____	20
Abbildung 5:	Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung der Stadt Delitzsch	22
Abbildung 6:	Verkaufsflächenbestand nach Sortimentsgruppen _____	25
Abbildung 7:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen und Lagebereichen (in m <sup>2</sup> ) _____	29
Abbildung 8:	Herkunft der befragten Passanten/Kunden _____	32
Abbildung 9:	Vermisste Angebote in Delitzsch _____	33
Abbildung 10:	Innenstadtzentrum Delitzsch (Bestandsstruktur) _____	36
Abbildung 11:	Städtebauliche Ausgangslage im Innenstadtzentrum_____	37
Abbildung 12:	Verkehrliche Ausgangslage im Innenstadtzentrum _____	38
Abbildung 13:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Innenstadtzentrum ____	41
Abbildung 14:	Verteilung der größten Betriebe im Innenstadtzentrum _____	43
Abbildung 15:	Verkaufsflächenstruktur im Innenstadtzentrum _____	45
Abbildung 16:	Einzelhandelsbestand im Innenstadtzentrum nach Ladengrößenklassen _____	46
Abbildung 17:	Einzelhandelsdichte im Innenstadtzentrum _____	48
Abbildung 18:	Innstadtzentrum Delitzsch. Hauptlage (links), Nebenlage (rechts) _	49
Abbildung 19:	Hauptlagen und Nebenlagen des Innenstadtzentrums _____	50
Abbildung 20:	Ergänzungsbereiche des Innenstadtzentrums _____	51
Abbildung 21:	Attraktives Erscheinungsbild von Ladenlokalen und öffentlichem Raum _____	52
Abbildung 22:	Verteilung der Leerstände im Innenstadtzentrum _____	53
Abbildung 23:	Öffnungszeiten der Betriebe im Innenstadtzentrum (Donnerstags, 18:35 Uhr) _____	54
Abbildung 24:	Bewertung des Innenstadtzentrums von Delitzsch aus Kundensicht	55

Abbildung 25:	Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße _____	59
Abbildung 26:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße _____	60
Abbildung 27:	Die Nahversorgungsstruktur im Überblick _____	64
Abbildung 28:	Bewertungskategorien für Lebensmittelmärkte _____	65
Abbildung 29:	Standortrahmenbedingungen der vorhandenen Nahversorger ____	66
Abbildung 30:	Heutiger Einzelhandelsbestand am Standortbereich Sachsenstraße _____	75
Abbildung 31:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche im Standortbereich Sachsenstraße _____	75
Abbildung 32:	Heutiger Einzelhandelsbestand am Standortbereich Leipziger Straße _____	77
Abbildung 33:	Fristigkeitsstruktur nach Verkaufsfläche am Standortbereich Leipziger Straße _____	78
Abbildung 34:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens _____	83
Abbildung 35:	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung in Delitzsch _____	85
Abbildung 36:	Entwicklung von Konsumausgaben, Einzelhandelsanteil und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft _____	86
Abbildung 38:	Entwicklungsindex der Flächenproduktivitäten von 1993 bis 2010	87
Abbildung 39:	Zentralitäten nach Sortimentsgruppen und die Ziel-Zentralität ____	88
Abbildung 40:	Übergeordnete Entwicklungszielstellung _____	93
Abbildung 41:	Methodik: Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen aus dem Bestand kommunaler städtebaulich-funktionaler Zentren ____	95
Abbildung 42:	Zentrale Versorgungsbereiche in Delitzsch (empfohlenes Zielkonzept) _____	96
Abbildung 43:	Räumliche Festlegung des Innenstadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept) _____	101
Abbildung 44:	Aktuell erkennbare Potenzialflächen zur Fortentwicklung des Innenstadtzentrums _____	103
Abbildung 45:	Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements _____	112
Abbildung 46:	Gestaltungsmöglichkeiten von Leerständen/ Zwischennutzungen	113

Abbildung 47:	Aktuelle Beleuchtungselemente und Möblierung im Innenstadtzentrum_____	115
Abbildung 48:	Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Beeren- dorfer Straße als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)____	117
Abbildung 49:	Räumliche Festlegungsempfehlung Sonderstandort Leipziger Straße _____	125
Abbildung 50:	Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik _____	143

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) _____	7
Tabelle 2:	Übersicht über die verwendeten empirischen Erhebungsbausteine	13
Tabelle 3:	Die Bevölkerungsverteilung in der Stadt Delitzsch _____	21
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in Delitzsch _____	24
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand der Stadt Delitzsch nach Ortsteilen _____	26
Tabelle 6:	Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen _____	28
Tabelle 7:	Relevante Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Delitzsch _____	31
Tabelle 8:	Vermisste Angebote in Delitzsch im Detail _____	34
Tabelle 9:	Anzahl der Betriebe nach Hauptbranche und Verkaufsflächen im Innenstadtzentrum _____	40
Tabelle 10:	Die 14 größten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum _____	42
Tabelle 11:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Delitzsch gesamt _____	63
Tabelle 12:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Delitzsch Mitte _____	67
Tabelle 13:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Delitzsch Nordwest _____	68
Tabelle 14:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Delitzsch Südost _____	69
Tabelle 15:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Delitzsch Südwest _____	70
Tabelle 16:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) Delitzsch Nordost _____	71
Tabelle 17:	Ausstattungskennziffern Nahrungs- und Genussmittel (NuG) weitere Ortsteile Delitzsch _____	72
Tabelle 18:	Einzelhandelsausstattung des Standortbereichs Sachsenstraße _____	74
Tabelle 19:	Einzelhandelsrelevante Daten zum Standortbereich Leipziger Straße _____	77
Tabelle 20:	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen für Delitzsch _____	89
Tabelle 21:	Entwicklungspotenzial für üblicherweise zentrenrelevante Sortimente _____	92

Tabelle 22:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum _____	98
Tabelle 23:	Kurzcheck aktuell erkennbarer Potenzialflächen _____	107
Tabelle 24:	Empfehlungen für einen Branchenmix im Innenstadtzentrum (Einzelhandel) _____	109
Tabelle 25:	Empfehlungen für einen Branchenmix im Innenstadtzentrum (Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe) _____	111
Tabelle 27:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße _____	116
Tabelle 28:	Empfehlungen zur Nahversorgung _____	119
Tabelle 29:	Empfehlungen zur Nahversorgung für den Stadtteil Delitzsch Mitte _____	120
Tabelle 30:	Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz von Sortimenten __	128
Tabelle 31:	Sortimentsliste für die Stadt Delitzsch („Delitzscher Liste“) _____	129

## 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 Vertriebschienen 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 in der Regel 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, die im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

## Fabrikladen (Factory Outlet)

Herstellereigenes Einzelhandelsgeschäft, in der Regel 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

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimentstiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens deutlich unter 800 m<sup>2</sup>. 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 Betrieben mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Die Standorte sind meist autokundenorientiert, davon einige Sortimente innenstadtnah (Drogerien), andere isoliert in gewachsenen oder geplanten Zentren. Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>. Je nach Typ des Fachmarktes sind verschiedene Größenordnungen üblich (z. B. Drogeriefachmärkte mit ca. 800 m<sup>2</sup>, Elektrofachmarkt 2.000 - 4.000 m<sup>2</sup> (z. B. Saturn), Baumarkt 2.000 - 15.000 m<sup>2</sup>, Möbelmarkt bis zu 50.000 m<sup>2</sup>).

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 Ausschnittsortimente 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 in der Regel 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 m<sup>2</sup>

## 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 aufgenommener

Kredite, 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 250 - 800 m<sup>2</sup>, 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 in der Regel 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 m<sup>2</sup> 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 Randsoriment 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. In der Regel 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 m<sup>2</sup>, 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 in der Regel 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 (ca. 1.500 - 5.000 m<sup>2</sup>), 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 Dienstleis-

tungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m<sup>2</sup>, 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.

Dortmund, 26. Januar 2012

---

Marc Föhler

---

Daniela Becker

---

Steffen Böttger