



Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Roßwein

Vorstellung Entwurf im Stadtrat

24. September 2020

Dr. Eddy Donat, Niederlassungsleiter Büro Dresden



Kommunalberatung

Bedarfs- und Verträglichkeitsanalysen

Wirtschaftsförderung

Einzelhandel

Tourismus

Verkehrskonzepte

Nutzungskonzepte

Wohnungsbedarf

City- / Stadtmarketing / BIDs

Stadtentwicklung

- /// Firmengründung **1972**
- /// ca. 40 Experten aus verschiedenen Fachbereichen
- /// **Auftraggeber:** Einzelhandel, Industrie, Dienstleister, Bauträger, Banken, Immobilienfirmen
- /// Anleger, EU, Bund/Länder, Kommunen, IHKs
- /// **Büros** in **Dresden**, Hamburg, Köln, Ludwigsburg, München



Standortqualität

Rentabilität

Standortmanagement

Nutzungskonzepte

Sortimentskonzepte

Werbung, Marketing

Unternehmensleitbild

Existenzgründung

Handelsatlanten

Wirtschaftsberatung

1. Zielsetzung eines Einzelhandelskonzeptes

2. Einzelhandelsentwicklungen in Deutschland

3. Rahmendaten des Roßweiner Einzelhandels

4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Roßwein

5. Ausblick / weitere Schritte



Aufgabe von Einzelhandelskonzepten

Das Einzelhandelskonzept...

- // bewertet das gesamte **Einzelhandelsangebot in der Kommune**
- // berücksichtigt die **Rahmenbedingungen**, z. B. Siedlungsstruktur, Einwohnerentwicklung, Versorgungsauftrag, raumordnerische Belange
- // stellt das **Marktgebiet / Kaufkraft / Nachfrageverflechtungen** dar
- // leitet **Ziele für die Einzelhandelsentwicklung** ab
- // zeigt die **branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten** auf
- // ist die sachliche **Grundlage zur planungsrechtlichen Steuerung**, insbesondere des großflächigen Einzelhandels (großflächig = ab ca. 800 m² Verkaufsfläche)



Ziel bzw. Zweck eines Einzelhandelskonzeptes

/ Konzeptionierung von Rahmenbedingungen

- Sicherung der Versorgungsfunktion des Roßweiner Einzelhandels
- qualitativer Ausbau und Modernisierung des Einzelhandelsangebotes

/ Steuerung der Standortentwicklung des Einzelhandels

- Konzentration des Einzelhandelsangebotes auf das Zentrum bzw. die Innenstadt, keine Angebotszersplitterung
- Ausschluss von Ansiedlungen großflächiger Betriebe (ab 800 m² VK) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche*
- Neuansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen

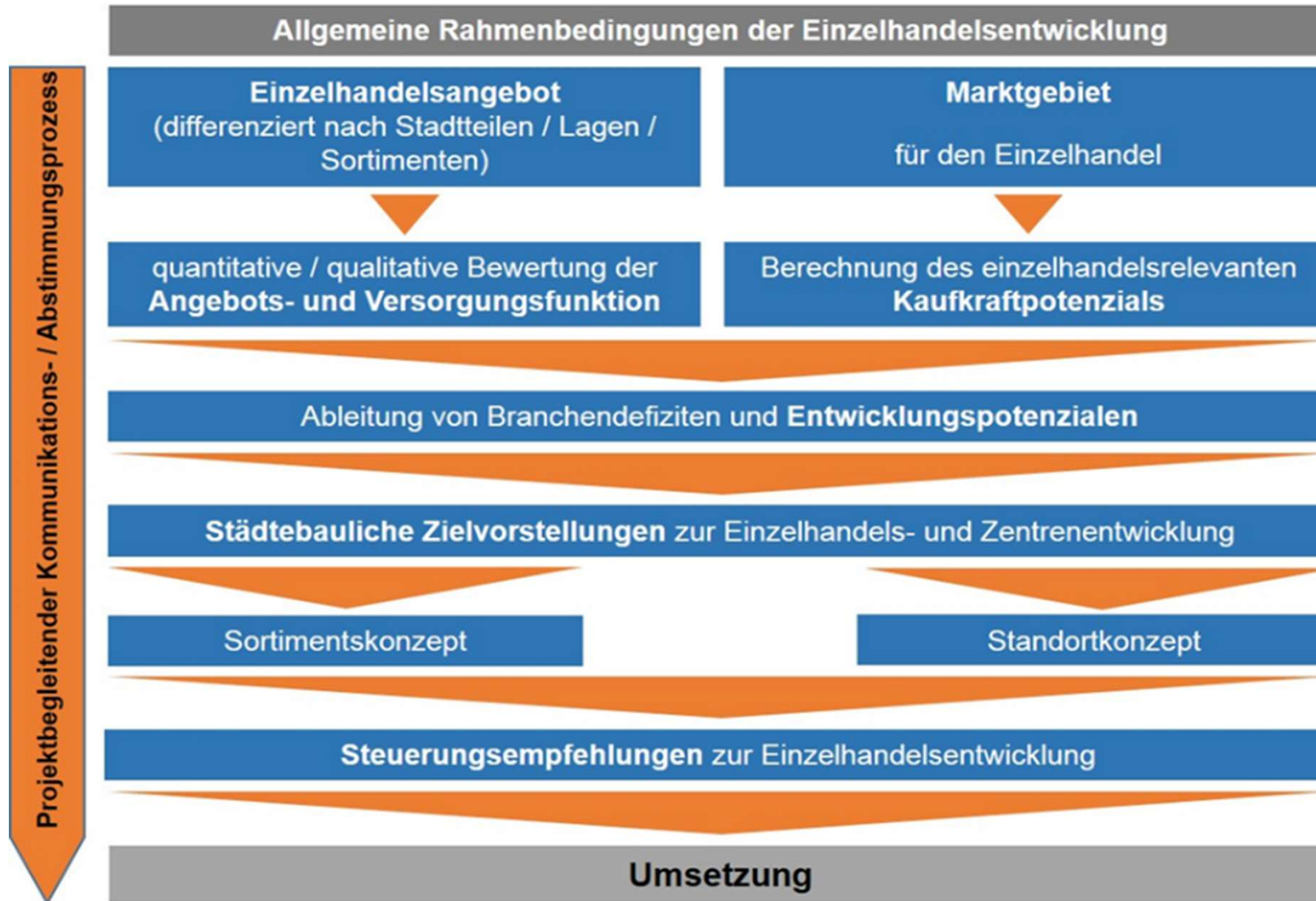
/ aber: **keine betriebsbezogene Steuerung**, kein wettbewerblicher Eingriff

/ und: **kein vollständiges Maßnahmenkonzept** zur Steigerung der Attraktivität

*Zulässigkeit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsprojekten in Grundzentren nur im Rahmen der Grund- und Nahversorgung (Festsetzungen der Raumordnung / LEP Sachsen)



Aufbau und Ablauf der Untersuchungen



1. Zielsetzung eines Einzelhandelskonzeptes

2. Einzelhandelsentwicklungen in Deutschland

3. Rahmendaten des Roßweiner Einzelhandels

4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Roßwein

5. Ausblick / weitere Schritte



Wesentliche Einflussfaktoren in der Handelsentwicklung



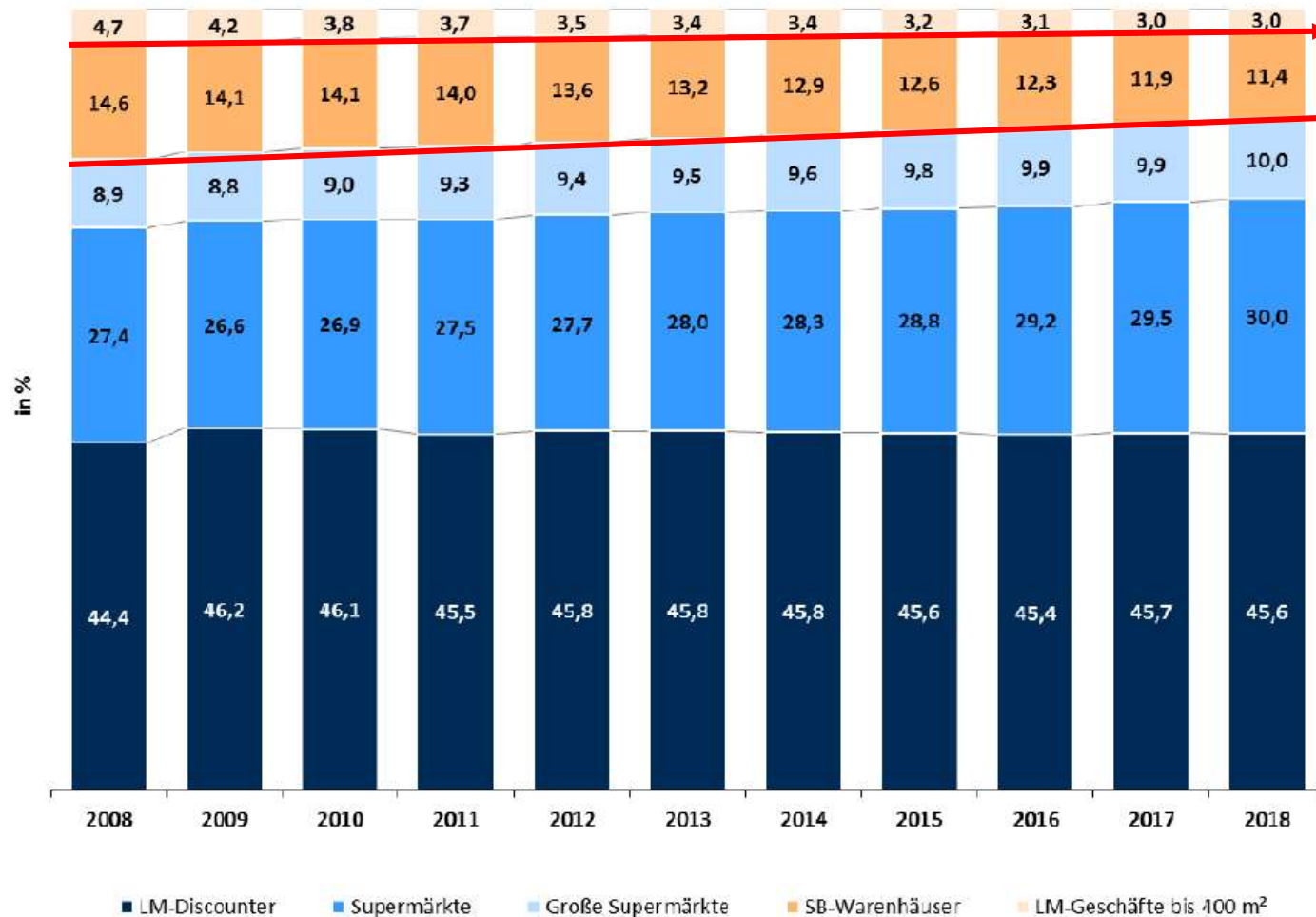


Hybrider Verbraucher





Es gibt sie noch*...

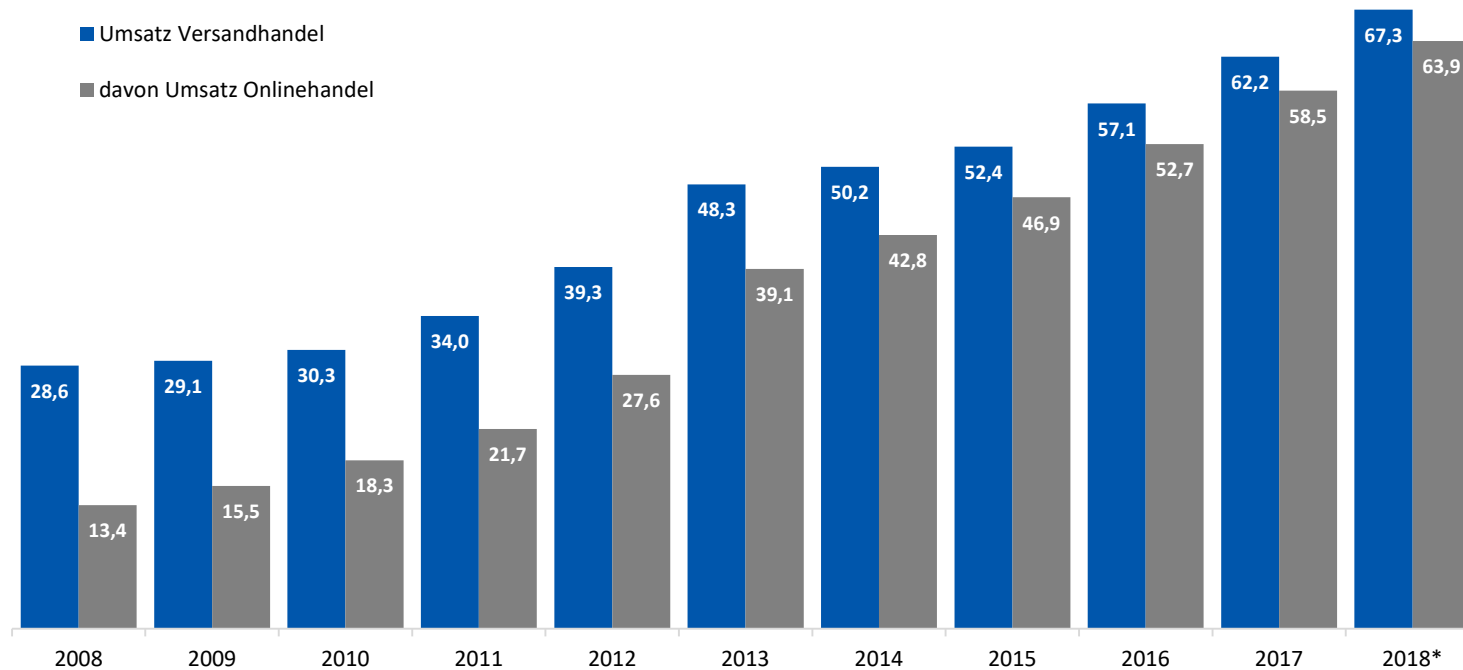


*) aber Verringerung der Anzahl der kleinen Lebensmittelgeschäfte von ca. 11.200 im Jahr 2010 auf etwa 8.600 Geschäfte in 2018



Der Internet-Handel wächst

Steigender Anteil des Internet-Handels am Einzelhandel 2006 - 2015



Quelle: Handelsdaten aktuell 2018; bevh**-Prognose 2018, GMA-Darstellung 2020

- /// E-Commerce steigt weiter
- /// Umsatzsteigerung - teilweise zu Lasten des klassischen Versandhandels (geringere Umsatzsteigerungen)

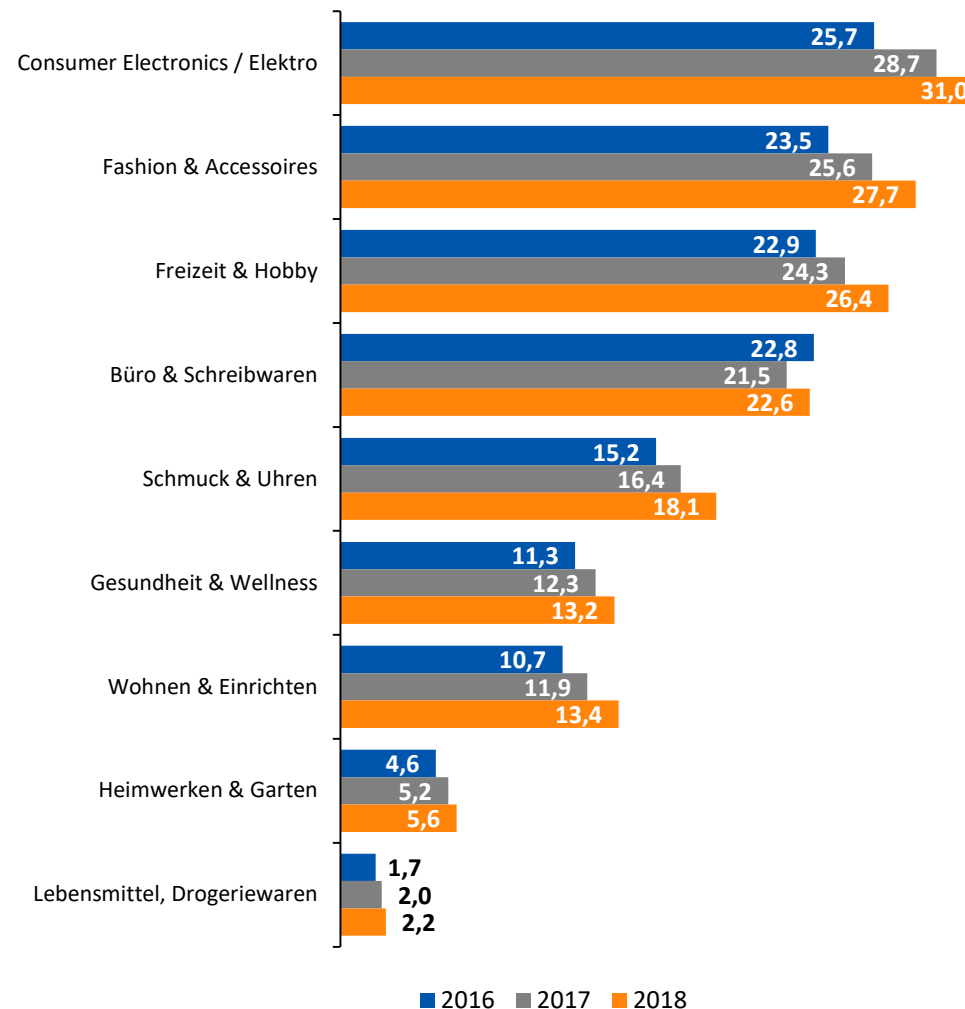
*) Prognose **) Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.



Der Internet-Handel wächst

In fünf Jahren mehr als Verdopplung des Umsatzes in den meisten Branchen

Onlineanteil nach Warengruppen





Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)

Daten	Discounter	Supermarkt	Großer Supermarkt SB-Warenhaus
Verkaufsfläche	ab 800 m ²	ab 1.200 m ²	ab 2.500 m ²
Sortiment	75 – 80 % Foodanteil	80 – 85 % Foodanteil	60 – 70 % Foodanteil
Artikelzahl	ca. 2.000 – 4.000	ca. 10.000 – 15.000	ca. 25.000 – 50.000
Parkplätze	ab 60 Stück	ab 80 Stück	ab 150 Stück
Grundstück	ab 4.000 m ²	ab 5.000 m ²	ab 7.000 m ²
Kernbevölkerung	ab 3.000 EW	ab 4.000 EW	ab 10.000 EW

Quelle: GMA-Standortforschung 2020, ca.-Werte

1. Zielsetzung eines Einzelhandelskonzeptes

2. Einzelhandelsentwicklungen in Deutschland

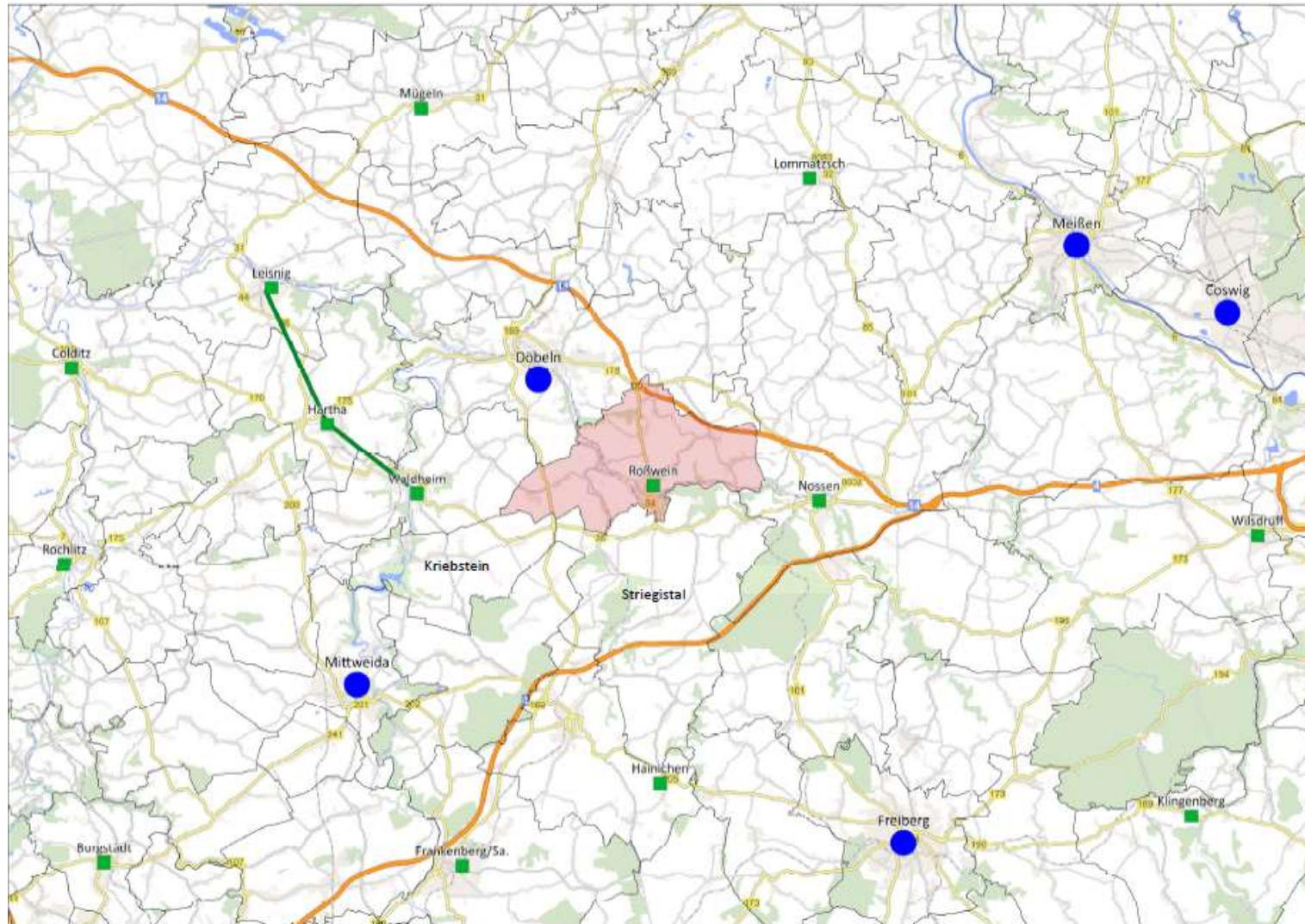
3. Rahmendaten des Roßweiner Einzelhandels

4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Roßwein




5. Ausblick / weitere Schritte



Lage der Stadt Roßwein



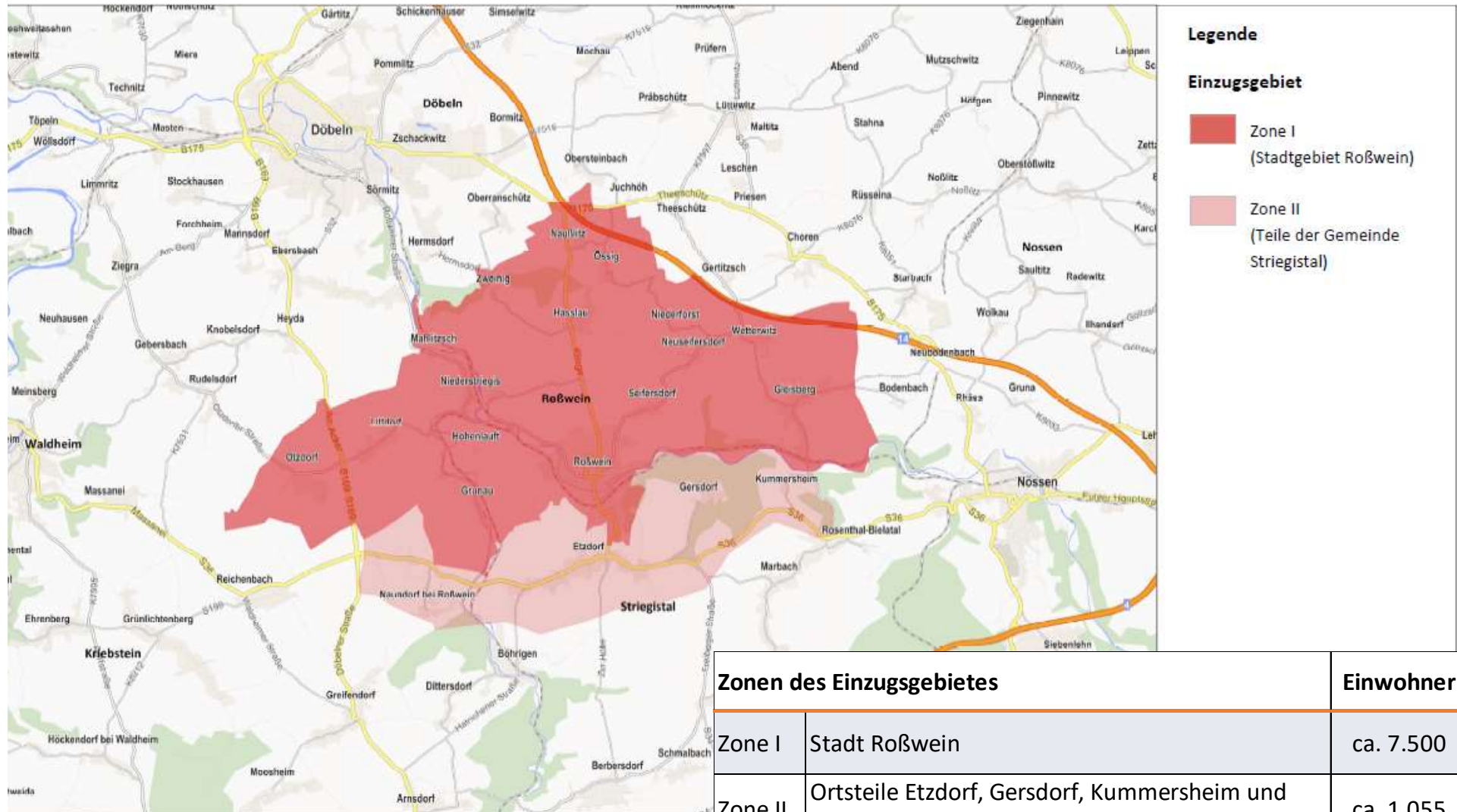
Legende

-  Mittelzentrum
-  Grundzentrum bzw. grundzentraler Verbund
-  Stadt Roßwein

Quelle: RegioGraph Planung,
GMA-Bearbeitung 2020



Nachfrageanalyse Einzugsgebiet des Roßweiner Einzelhandels



Legende

Einzugsgebiet

- Zone I
(Stadtgebiet Roßwein)
- Zone II
(Teile der Gemeinde Striegistal)

Zonen des Einzugsgebietes		Einwohner
Zone I	Stadt Roßwein	ca. 7.500
Zone II	Ortsteile Etzdorf, Gersdorf, Kummersthal und Naundorf der Gemeinde Striegistal	ca. 1.055
Einzugsgebiet insg.		ca. 8.555

Quelle: erstellt mit RegioGraph Planung; GMA-Bearbeitung 2020

Quelle Einwohnerzahlen: Stadt Roßwein, Stand 31.12.2019; Statistisches Landesamt Sachsen; Ortsteile der Gemeinde Striegistal: Stand 01.01.2017



Einwohner im Einzugsgebiet des Roßweiner Einzelhandels 2019

Zonen des Einzugsgebietes		Einwohner
Zone I	Stadt Roßwein	ca. 7.500
Zone II	Ortsteile Etdorf, Gersdorf, Kummersheim und Naundorf der Gemeinde Striegistal	ca. 1.055
Einzugsgebiet insg.		ca. 8.555
Quelle Einwohnerzahlen: Stadt Roßwein, Stand 31.12.2019; Statistisches Landesamt Sachsen; Ortsteile der Gemeinde Striegistal: Stand 01.01.2017		

Tabelle : Einwohnerentwicklung in Roßwein 2009 - 2019

Jahr	Einwohner	Veränderung in %
2009	7.022	—
2010	6.923	- 1,4
2011	6.732	- 2,8
2012	6.621	- 1,6
2013*	7.611	15,0
2014	7.574	- 0,5
2015**	7.672	1,3
2016	7.584	- 1,1
2017	7.567	- 0,2
2018	7.564	0,0
2019	7.502	- 0,8

* Eingliederung der Gemeinde Niederstriegis; ** Zuzug von Personen mit Migrationshintergrund (Flüchtlinge)

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen, Stand jeweils zum 31.12.2019; GMA-Berechnungen 2020



Kaufkraft im Einzugsgebiet 2019

Bedarfsbereich	Branchen	Zone I (Stadt Roßwein)	Zone II	Marktgebiet insg.
kurzfristig	Nahrungs- und Genussmittel	13,6	2,0	15,6
	Gesundheit, Körperpflege	2,8	0,4	3,2
	Blumen, zool. Bedarf	1,2	0,2	2,4
	Bücher, Schreib- / Spielwaren	1,5	0,2	1,7
mittel- fristig	Bekleidung, Schuhe, Sport	4,5	0,7	5,2
	Elektrowaren, Medien, Foto	3,4	0,5	3,9
langfristig	Hausrat, Einrichtung, Möbel	3,8	0,5	4,3
	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	3,2	0,5	3,7
	Optik / Uhren, Schmuck	1,0	0,1	1,1
	Sonstige Sortimente*	2,2	0,3	2,4
	Nichtlebensmittel insg.	23,5	3,4	26,9
	Einzelhandel insg.	37,1	5,4	42,5

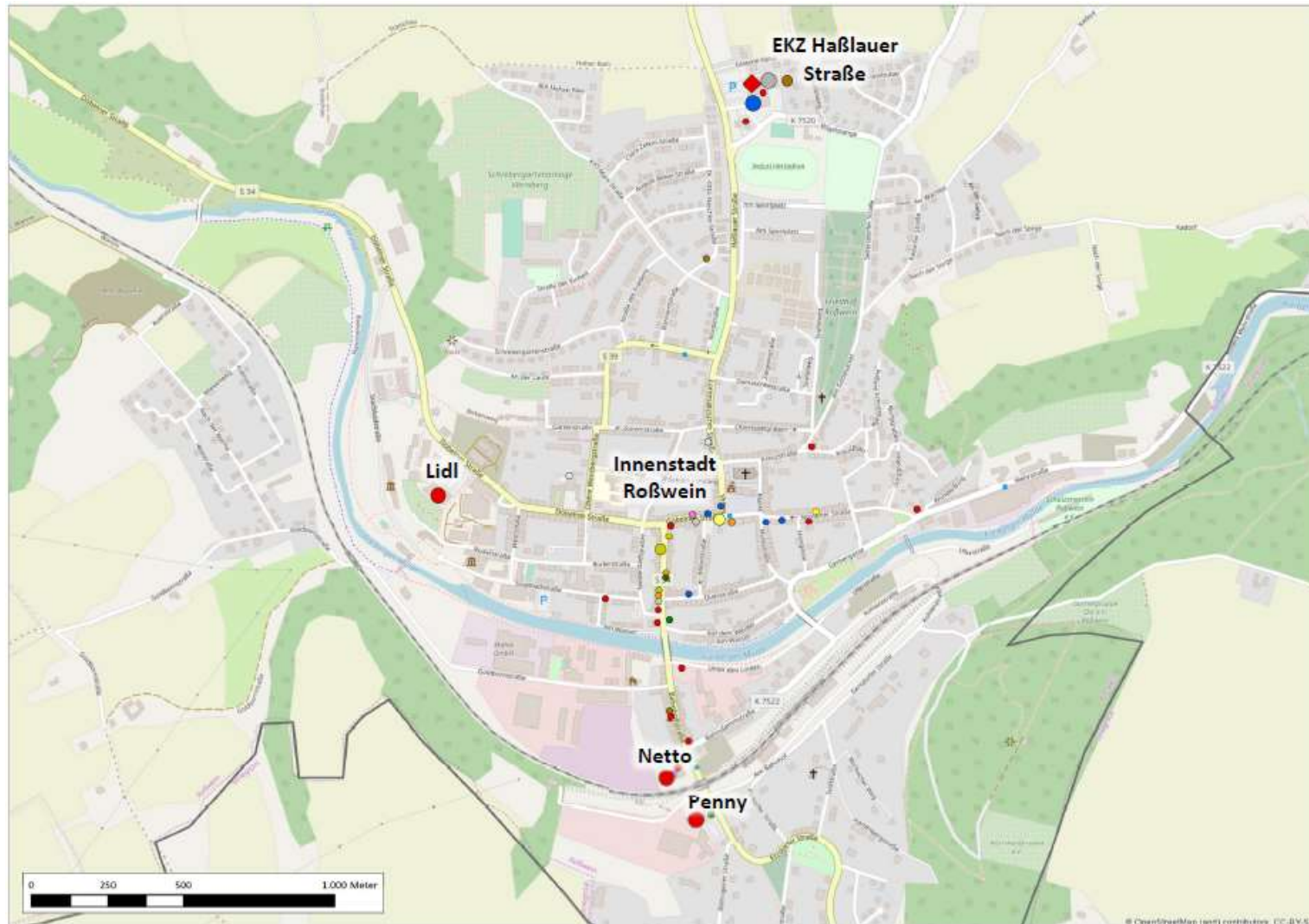
* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)





Einzelhandelsbesatz in der Kernstadt von Roßwein



Legende

Größenklassen

- ◇ über 1.500 m² VK
- ◇ 800 m² bis < 1.500 m² VK
- 400 m² bis < 800 m² VK
- 100 m² bis < 400 m² VK
- < 100 m² VK

Branchen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bücher, PBS, Spielwaren
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren, Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

Kartengrundlage:
RegioGraph Planung; GMA-
Bearbeitung 2020



Angebotsanalyse Einzelhandel und Ladenhandwerk in Roßwein

Branche	Betriebe*		Verkaufsfläche**		Umsatz** (brutto)	
	abs.	in %	abs.	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	18	39	3.340	56	14,6	67
Gesundheit, Körperpflege	3	7	200	3	1,0	5
Blumen, zoologischer Bedarf	3	7	140	2	0,5	2
Bücher, Schreib- / Spielwaren	2	3	140	2	****	2
Bekleidung, Schuhe, Sport	6	13	690	12	1,7	8
Elektrowaren, Medien, Foto	3	7	120	12	1,7	3
Hausrat, Einrichtung, Möbel	3	7	238	4	0,7	3
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	4	9	280	5	0,7	3
Optik / Uhren, Schmuck	1	2	30	1	****	1
Sonstige Sortimente***	3	7	730	12	1,3	6
Einzelhandel insgesamt	46	100	5.910	100	21,9	100



* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen (VK > 800 m²) wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet

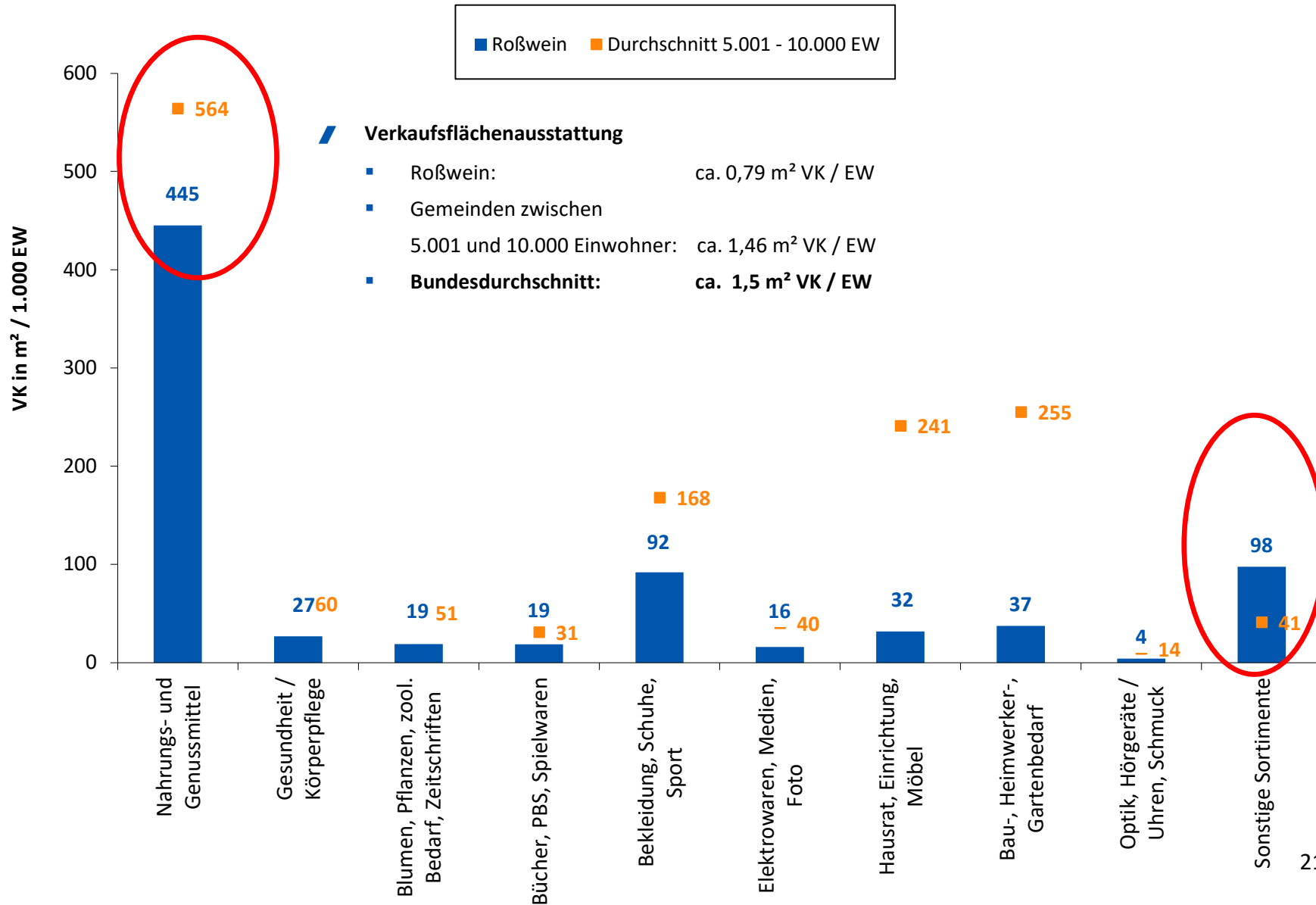
*** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

**** kein Ausweis da weniger als 3 Betriebe

GMA-Erhebungen 2019 (ca.-Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

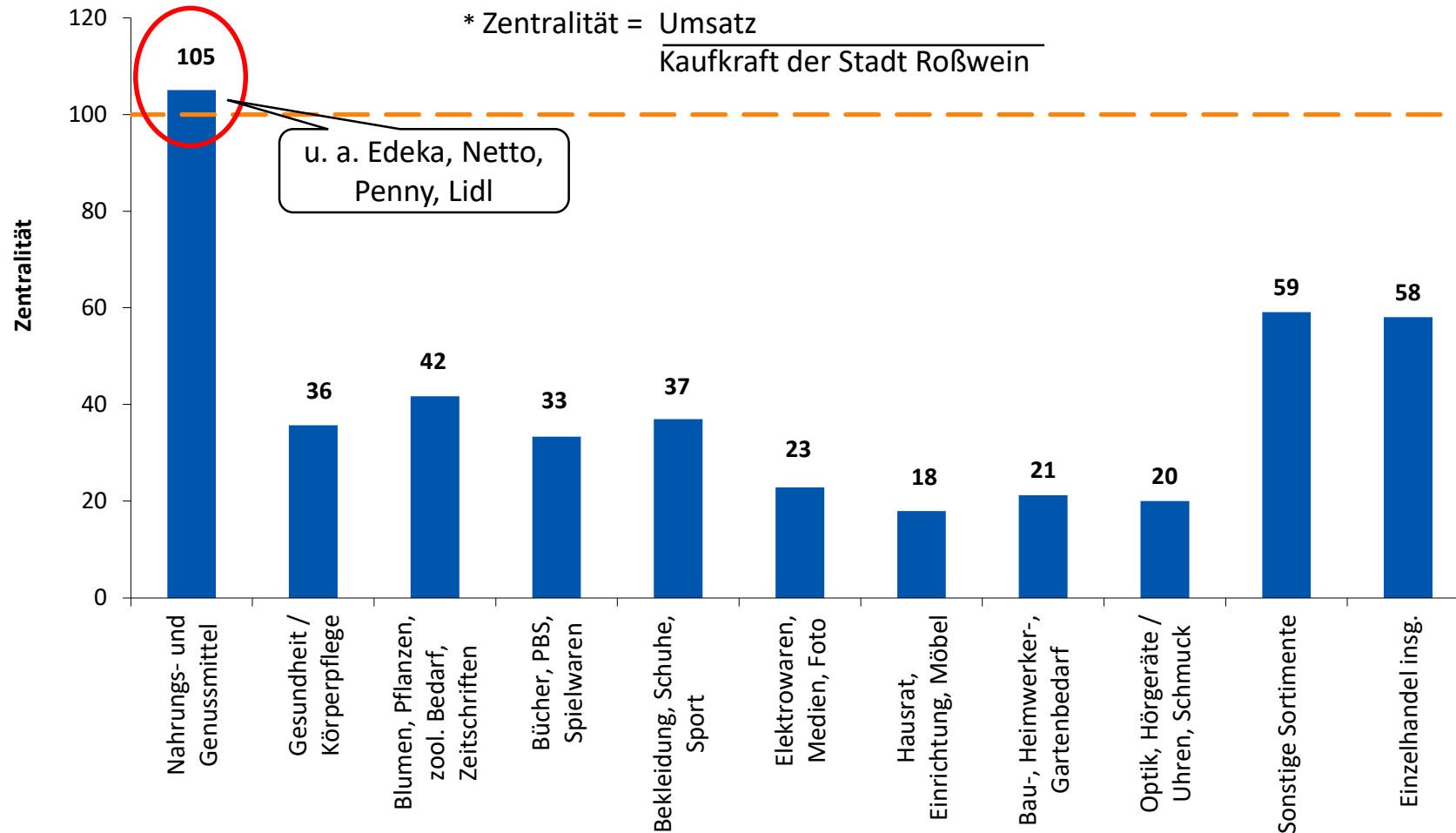


Einzelhandelsausstattung von Roßwein im Vergleich





Einzelhandelszentralität* der Stadt Roßwein nach Branchen



in zahlreichen Branchen **unterdurchschnittliche** Werte

GMA-Berechnungen 2019/2020

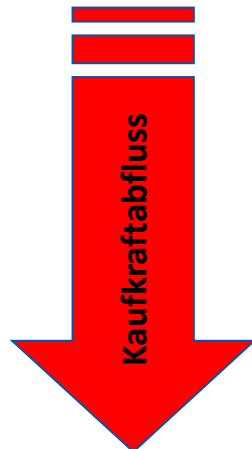
überdurchschnittlicher Wert bei Lebensmitteln

Roßwein erfüllt weitestgehend seine grundzentrale Versorgungsfunktion im Grundversorgungsbereich (u. a. Lebensmittel)



Kaufkraftströme

**Kaufkraft der
Roßweiner Bevölkerung
ca. 37,1 Mio. €**



**ca. 17,1 Mio. €
(ca. 46 % der Kaufkraft)**

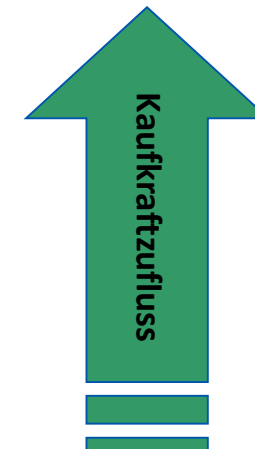
u. a. nach Döbeln, Waldheim und
Dresden, z. T. Onlineumsätze des
stationären Einzelhandels



Kaufkraftbindung Stadt Roßwein:

Gesamt:	ca. 54 %
Nahrungs- und Genussmittel:	ca. 95 %
Nichtlebensmittel:	ca. 30 %

**Einzelhandelsumsatz in
Roßwein gesamt
ca. 21,9 Mio. €**



**ca. 1,9 Mio. €
(ca. 9% des Umsatzes)**

Umsätze durch Kunden aus
Zone II + Streuumsätze
(u. a. Pendler)



1. Zielsetzung eines Einzelhandelskonzeptes

2. Einzelhandelsentwicklungen in Deutschland

3. Rahmendaten des Roßweiner Einzelhandels

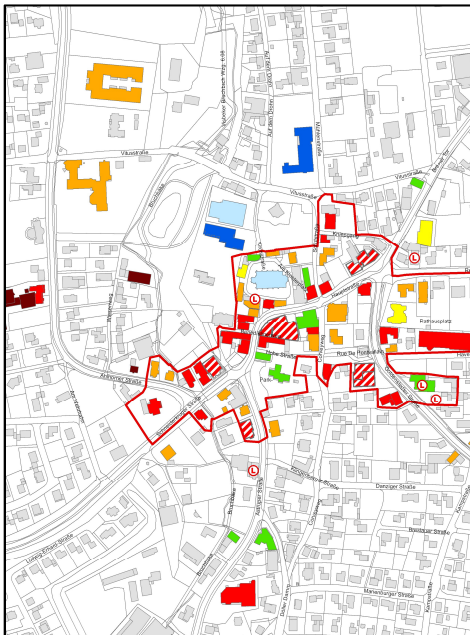
4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Roßwein

5. Ausblick / weitere Schritte



Einzelhandelskonzept

Standortkonzept



- Festlegung einer Zentren- und Standortstruktur
- Abgrenzung und Definition zentraler Versorgungsbereiche
- standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung

Sortimentskonzept



- Einordnung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente unter Berücksichtigung
- der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels
 - der städtebaulichen Zielsetzungen
 - der landesplanerischen Vorgaben



Branchen- und Betriebstypenbezogene Entwicklungspotenziale (Auswahl)

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Nahrungs- und Genussmittel	<ul style="list-style-type: none">▪ räumlich überwiegend ausgewogene Verteilung der Lebensmittelmärkte:<ul style="list-style-type: none">- in der Kernstadt nahezu flächendeckende fußläufige Erreichbarkeit- in den abgetrennten Ortsteilen keine wesentlichen Versorgungsstrukturen▪ quantitativ insgesamt unterdurchschnittliche Ausstattung▪ qualitativ angemessene Ausstattung, wenngleich eine Discountlastigkeit der Lebensmittelmärkte vorliegt▪ verschiedene Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels im Stadtgebiet von Roßwein vorhanden, teilweise Modernisierungsbedarf▪ kleinere Fachgeschäfte als Ergänzung der Nahversorgungsstrukturen (u. a. Lebensmittelhandwerker, Getränkemarkte, Spezialanbieter)	<ul style="list-style-type: none">▪ Sicherung und Erhalt der wohnortnahen Versorgung▪ Modernisierung von Lebensmittelmärkten mit Nachholbedarf prüfen▪ ggf. Stärkung der flächendeckenden Grundversorgung mit Lebensmitteln in unterversorgten Bereichen, ggf. auch durch mobile Versorgungsmöglichkeiten v. a. in den Ortsteilen
Gesundheit, Körperpflege	<ul style="list-style-type: none">▪ insgesamt unterdurchschnittliche Ausstattung in Roßwein▪ Angebot mit Drogeriewaren im Wesentlichen durch Randsortimente der Lebensmittelmärkte gestellt▪ zwei Apotheken und ein Sanitätshaus im Stadtgebiet ansässig	<ul style="list-style-type: none">▪ Sicherung des Bestandes und der wohnortnahen Versorgung, kein akuter Handlungsbedarf▪ Drogeriemarkt möglich
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	<ul style="list-style-type: none">▪ quantitativ unterdurchschnittliche Ausstattung in Roßwein▪ im Bereich Schnittblumen / Zimmerpflanzen einige Fachgeschäfte vorhanden▪ Angebot im Bereich zoologischen Bedarf konzentriert sich auf die Randsortimente der Lebensmittelmärkte (hier nur Tierfutter)▪ Zeitschriften hauptsächlich als Randsortiment bei den ansässigen Lebensmittelmärkten	<ul style="list-style-type: none">▪ kein akuter Handlungsbedarf; Konzentration auf Bestandssicherung/ -optimierung
Bücher, Schreib- und Spielwaren	<ul style="list-style-type: none">▪ quantitativ unterdurchschnittliche Ausstattung▪ bei Spielwaren und Büchern derzeit jeweils ein Anbieter ansässig	<ul style="list-style-type: none">▪ Konzentration auf Bestandssicherung/ -optimierung, v. a. der Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen▪ Stärkung des Angebotes bei Büchern wünschenswert, Prüfung der Ansiedlung eines Anbieters im Bereich Bücher



Branchen- und Betriebstypenbezogene Entwicklungspotenziale

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Empfehlungen
Bekleidung, Schuhe, Sport	<ul style="list-style-type: none">▪ quantitativ und qualitativ insgesamt unterdurchschnittliche Ausstattung▪ größter Anbieter außerhalb der Innenstadt, im NVZ Haßlauer Straße ansässig (Kik)▪ in der Innenstadt vereinzelte kleine inhabergeführte Geschäfte vorhanden▪ im Bereich Schuhe lediglich ein Fachgeschäft in der Innenstadt vorhanden▪ bei Lederwaren ein Fachgeschäft in der Innenstadt etabliert▪ bei Sportwaren derzeit kein Geschäft ansässig	<ul style="list-style-type: none">▪ Sicherung und Stärkung des Angebotes in der Innenstadt durch Ansiedlung neuer und Ausbau bestehender Anbieter, sowohl größerer Magnetbetriebe als auch kleine Fachgeschäfte, Verfügbarkeit auch großer Ladenflächen prüfen oder auch Zusammenlegung von Verkaufsflächen
Elektrowaren, Medien, Foto	<ul style="list-style-type: none">▪ quantitativ durchschnittliche Ausstattung▪ keine Magnetbetriebe im Stadtgebiet vorhanden▪ Angebot durch kleine inhabergeführte Geschäfte gestellt	<ul style="list-style-type: none">▪ Sicherung des Angebotes, Ausbau oder Ausweitung des Angebotes allenfalls punktuell im kleinteiligen Bereich, mit Vorrang der Innenstadt
Hausrat, Einrichtung, Möbel	<ul style="list-style-type: none">▪ quantitativ deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung▪ Angebot durch vereinzelte kleinteilige Geschäfte gestellt	<ul style="list-style-type: none">▪ Sicherung des Bestandes, Stärkung des Angebotes v. a. in der Innenstadt durch Ausbau und Neuetablierung von Geschäften, kein akuter Handlungsbedarf
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	<ul style="list-style-type: none">▪ aus quantitativer Sicht deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung▪ Angebote durch kleinteilige Spezialanbieter gestellt	<ul style="list-style-type: none">▪ kein akuter Handlungsbedarf
Optik, Uhren / Schmuck	<ul style="list-style-type: none">▪ quantitativ und qualitativ deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung▪ Im Bereich Optik lediglich ein Fachgeschäft in der Innenstadt vorhanden▪ Im Bereich Uhren / Schmuck derzeit kein Anbieter ansässig	<ul style="list-style-type: none">▪ kein akuter Handlungsbedarf▪ ein Fachgeschäft in der Innenstadt würde die Attraktivität erhöhen
sonstige Sortimente	<ul style="list-style-type: none">▪ quantitativ überdurchschnittliche Ausstattung▪ als größter Anbieter ist ein Sonderpostenmarkt im NVZ Haßlauer Straße ansässig (Tedi)▪ weiteres Angebot lediglich durch kleinteilige Anbieter	<ul style="list-style-type: none">▪ Sicherung des Bestandes, kein akuter Handlungsbedarf

Wozu zentrale Versorgungsbereiche ?

- zur **räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung** gemäß städtebaulicher Zielsetzungen
- Ausweisung **schutzwürdiger Bereiche** i. S. des Baugesetzbuches, d. h. diese Bereiche dürfen in ihrer **Funktions- und Entwicklungsfähigkeit** durch Ansiedlungen / Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben in der Standortkommune / Nachbarkommunen **nicht wesentlich beeinträchtigt werden.**





„Roßweiner Sortimentsliste“

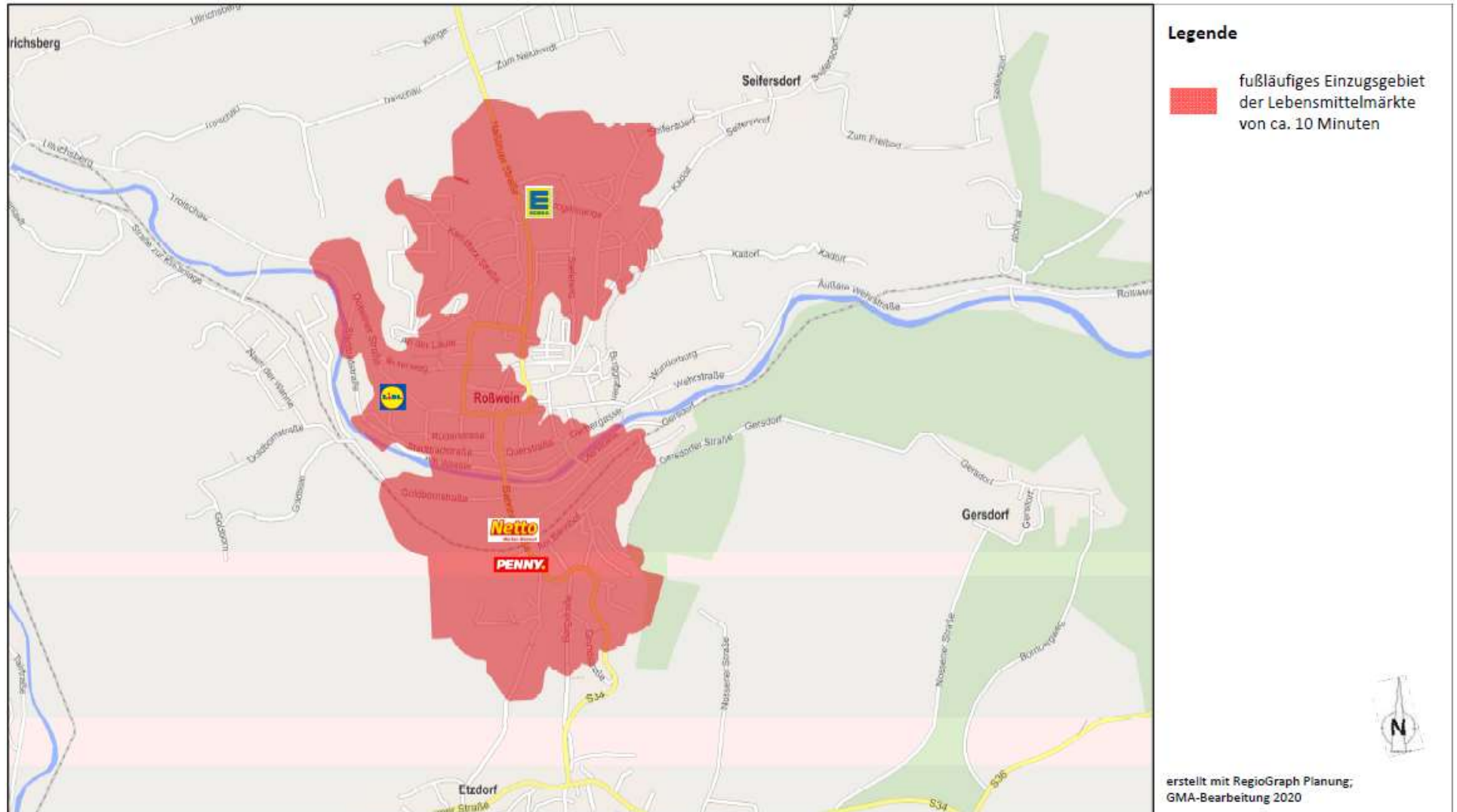


zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)
<p>nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none">/// Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren/// Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika/// Arzneimittel und apothekenübliche Waren/// Schnittblumen/// Zeitungen, Zeitschriften <p>Sonstige zentrenrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none">/// Bekleidung, Wäsche; Schuhe, Lederwaren/// Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf/// Spielwaren und Bastelartikel/// Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren/// Baby-, Kinderartikel, Kinderwagen/// Sportartikel, Sportkleingeräte; Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)/// Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken/// Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel/// Kunst, Bilder, Briefmarken, Münzen, Antiquitäten/// Uhren, Schmuck/// Foto- und Videoartikel/// Optische Erzeugnisse/// Musikinstrumente/// Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton- /Bildträger/// Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)**/// Computer, -teile, Peripherie, Software	<ul style="list-style-type: none">/// Tiere, Tiernahrung, Zooartikel (großvolumig)/// Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Pflanzgefäße/// Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher), Gartenbedarf/// Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge/// Sanitärartikel, Fliesen/// Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel)/// Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken)/// Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper/// Elektroinstallationsbedarf/// Antennen / Satellitenanlagen/// Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten/// Büromaschinen, Büroorganisationsmittel/// Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen/// Campingartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel)/// Sportgroßgeräte, Jagd- und Angelbedarf/// Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse/// Kfz-Zubehör, Motorradzubehör/// Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds***/// Büromaschinen (gewerbliche Ausrichtung)/// Elektrogroßgeräte (weiße Ware)/// Fahrräder, Fahrradzubehör



Nahversorgungssituation in Roßwein

(fußläufige Netzabdeckung)





Einzelhandelsstruktur Roßwein

Kategorie Zentrenstruktur	Hauptzentrum	Nahversorgungs- zentrum	Nahversorgungs- standorte
Zuweisung Roßwein	Innenstadt Roßwein	Stadtteil bzw. Stadtbereich NVZ Haßlauer Straße (EDEKA)	Siedlungsintegrierte Standorte in Kernstadt, Stadtteilen und Wohngebieten Döbelner Straße (Lidl)
Erläuterungen	Zentrale Versorgungsbereiche gemäß gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO		wohnnortnahe, fußläufig erreichbare Standorte der Nahversorgung

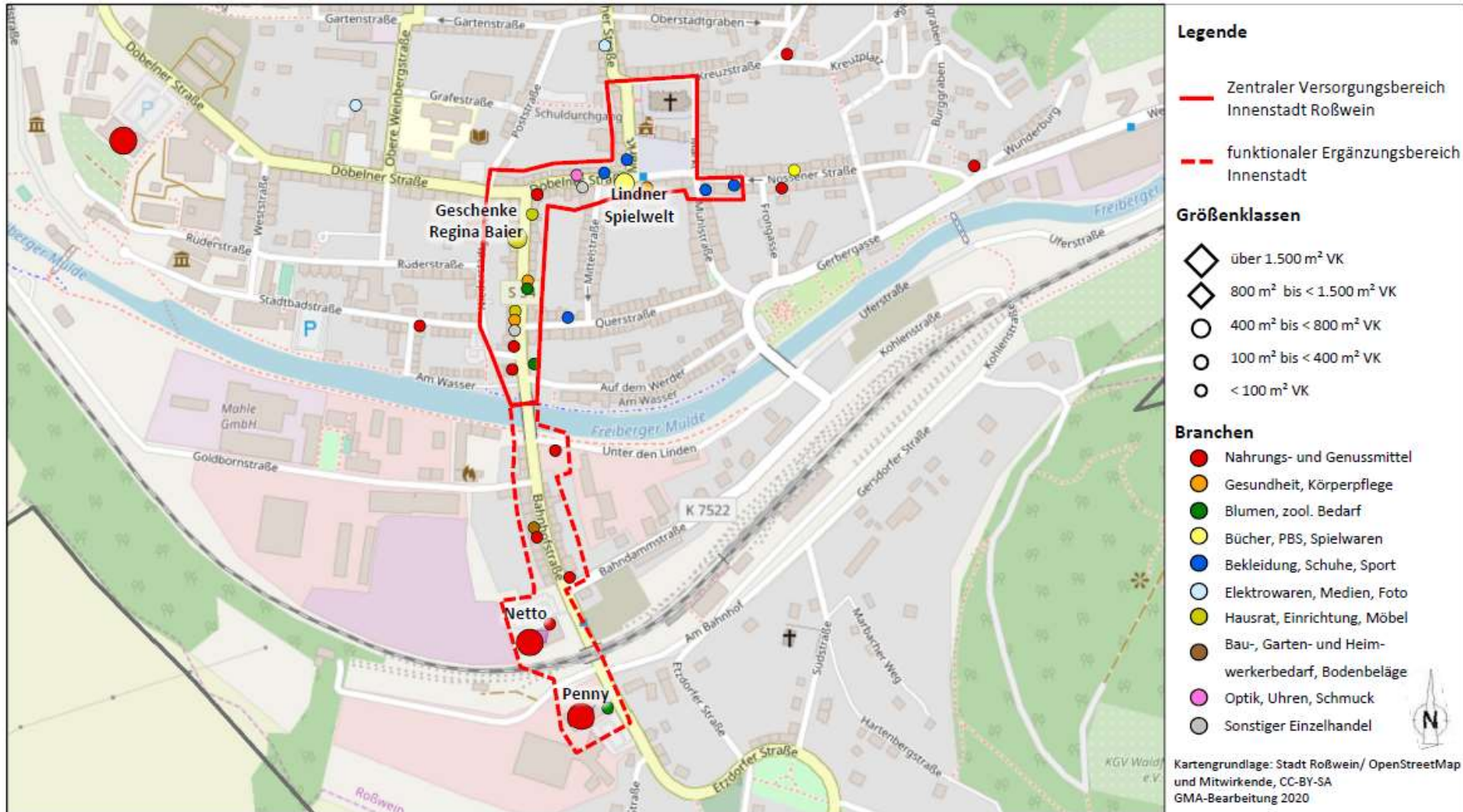


Zentrenstruktur in Roßwein



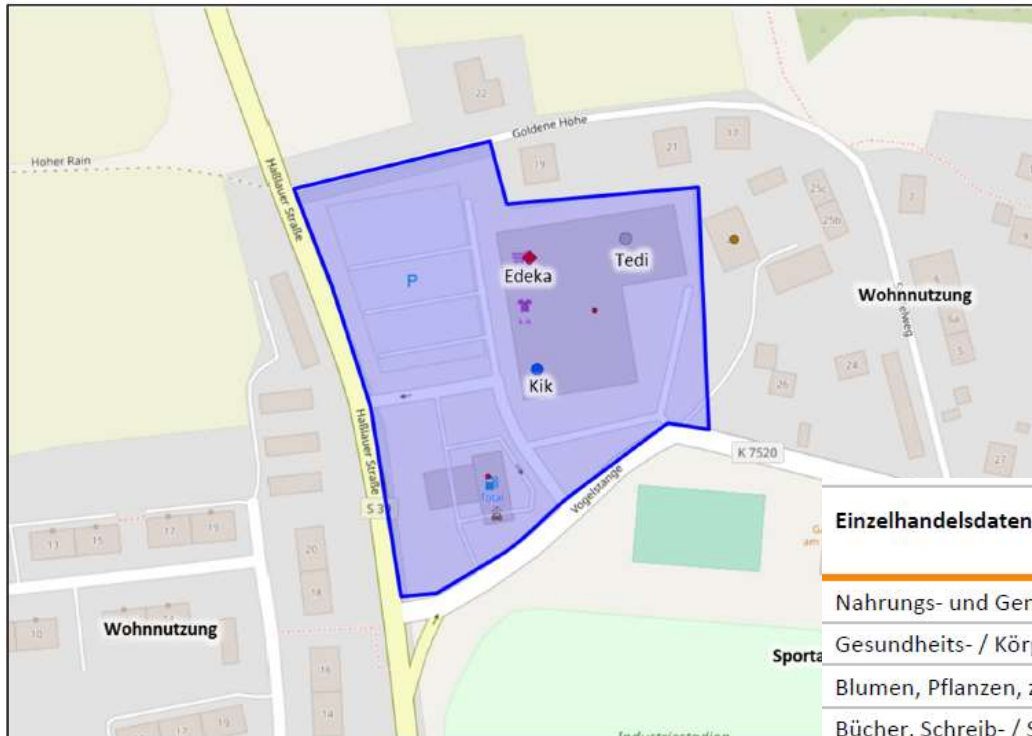


Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Roßwein





Nahversorgungszentrum „Haßlauer Straße“



Kartengrundlage: OpenStreetMap
GMA-Darstellung 2020



Einzelhandelsdaten	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche***	
	abs.	in %	in m ² VK	in %
Nahrungs- und Genussmittel	3	60	1.035	50
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	*	*	*	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	*	*	*	
Bücher, Schreib- / Spielwaren	*	*	*	
Bekleidung, Schuhe, Sport	1	20	470	22
Elektrowaren, Medien, Foto	*	*	*	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	*	*	*	
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	*	*	*	
Optik / Uhren, Schmuck	*	*	*	
sonstige Sortimente**	1	20	600	28
Einzelhandel insgesamt	5	100	2.085	100

* kein Angebot

** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

*** Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2020, ca.-Werte gerundet



Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt



Steuerungsempfehlungen:

- keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen von **nahversorgungsrelevanten Sortimenten <800 m²**
 - großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten unter best. Bedingungen zulässig*
 - großflächige Betriebe mit sonstigen zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Rahmen der Raumordnung nicht zulässig
- Ansiedlung von Betrieben (kleinflächig) mit **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** ist hier grundsätzlich zulässig, **aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen**
 - Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben (u. a. Drogeriewaren oder auch innerstädtische Leitsortimente wie Bekleidung)

*Zulässigkeit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsprojekten in Grundzentren nur im Rahmen der Grund- und Nahversorgung (Festsetzungen der Raumordnung / LEP Sachsen)



Nahversorgungszentrum „Haßlauer Straße“



Kartengrundlage: OpenStreetMap
GMA-Darstellung 2020



Steuerungsempfehlungen:

- /// Angebotsschwerpunkt bei möglichen **Ansiedlungen, Umstrukturierungen oder Erweiterungen** bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs
→ primär Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment
- /// Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit **Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** ist hier möglich, insofern sich aus dem örtlichen Nachfragevolumen ein Bedarf ableiten lässt (dann auch großflächig).
- /// Betriebe mit **sonstigen zentrenrelevantem Kernsortiment** (z. B. Bekleidung oder Schuhe) nur als **Ergänzung bis max. 400 m² VK**
- /// Neuansiedlungen oder Erweiterungen von großflächigen Betrieben (> 800 m² VK), die nicht der Grundversorgung dienen (zentren- und nicht zentrenrelevantes Kernsortiment), sind unter raumordnerischen Rahmenbedingungen nicht zulässig.



außerhalb zentraler Versorgungsbereiche - Nahversorgungsstandorte

- /// Döbelner Straße (derzeit Lidl)



Insgesamt ist eine **überwiegend ausgewogene und nachhaltige Verteilung der Lebensmittelmärkte im Stadt- bzw. Kernstadtgebiet** zu konstatieren.

Ziele zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur:

- /// Sicherung der **flächendeckenden wohnortnahen Versorgung** unter Vorrangstellung der zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum und Nahversorgungszentrum)
- /// Modernisierung und **Erweiterung von Lebensmittelmärkten mit Nachholbedarf** prüfen
- /// **Stärkung der flächendeckenden Grundversorgung** mit Lebensmitteln in **unterversorgten Bereichen**, ggf. auch durch mobile Versorgungsmöglichkeiten **v. a. in den Ortsteilen.**



außerhalb zentraler Versorgungsbereiche - Nahversorgungsstandorte



- Bestehende baurechtlich genehmigte Lebensmittelmärkte genießen in der aktuellen Dimensionierung **Bestandsschutz**.
- Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an **bestehenden Nahversorgungsstandorten** ist nur zulässig, wenn auch weiterhin die wohnortnahe Grundversorgung gesichert bzw. gestärkt wird.
- Betriebe mit **sonstigen zentrenrelevantem Einzelhandel** entsprechend der Roßweiner Sortimentsliste, sind ab einer Verkaufsfläche von 100 m² an Nahversorgungsstandorten auszuschließen, da diese Betriebe als strukturprägend zu werten sind (= Kleinflächenregelung).



Sonstige siedlungsräumlich integrierte Lagen

- /// Ansiedlung von **zentrenrelevantem Einzelhandel unter 100 m² Verkaufsfläche** ist möglich, i. d. R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche (=Kleinflächenregelung).
- /// Ansiedlung von kleinteiligen **nahversorgungsrelevanten** Einzelhandelsbetrieben sollte hier i. S. einer Quartiersversorgung möglich sein, wenn keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte
 - u. a. kleinteilige Angebote wie „Tante-Emma-Läden“, Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw.
 - grundsätzliche **Zulässigkeit von max. 400 m²** Verkaufsfläche sinnvoll, wenn keine Beeinträchtigung der vorhandenen Versorgungsstruktur



Sonstige, siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen

Diese Lagen sollen – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden hier Betriebe mit **nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten** über den bisherigen Stand hinaus **ausgeschlossen**.

Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitende Produkte (sog. **Annexhandel**) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden.



Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels nach Standortkategorien

Vorhaben / Ansiedlungswunsch

Ansiedlung in ... mit ...		Hauptzentrum Innenstadt	Nahversorgungszentrum	Nahversorgungsstandorte	sonstige Lagen		
Größenordnung					siedlungs-räumlich integrierte Lagen	Siedlungs-räumlich nicht integrierte Lagen	
zentren- bzw. nahversorgungsrelevant	Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment*	> 800 m ² Verkaufsfläche	ⓘ	ⓘ	ⓘ	⚡	⚡
	100 – 799 m ² Verkaufsfläche	✔	✔	✔	ⓘ	⚡	
nicht zentrenrelevant	Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment	> 800 m ² Verkaufsfläche	⚡	⚡	⚡	⚡	⚡
	400 – 799 m ² Verkaufsfläche	✔	ⓘ	⚡	⚡	⚡	
	100 – 399 m ² Verkaufsfläche	✔	✔	⚡	⚡	⚡	
nicht zentrenrelevant	nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	> 800 m ² Verkaufsfläche	⚡	⚡	⚡	⚡	⚡
	100 – 799 m ² Verkaufsfläche	✔	✔	✔	✔	✔	

* Lebensmittelmärkte / Drogeriemärkte

✔ Ansiedlung möglich und städtebaulich zu **empfehlen**

✔ Ansiedlung möglich, aber städtebaulich **nicht zu empfehlen**, zentrenrelevante Randsortimente beachten

⚡ Ansiedlung **nicht möglich**, da nicht konzeptkonform (siehe Sortimentsliste) & entspricht nicht den raumordnerischen Festsetzungen

ⓘ Einzelfallprüfung erforderlich, beachte Ausführungen in den entsprechenden Kapiteln

Zulässigkeit

Die Steuerungsregeln beziehen sich auf die Erweiterung, Verlagerung oder Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Maßgeblich für die Zuordnung des Betriebes zu den zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist der Sortimentssschwerpunkt des Betriebes, wobei die Zuordnung gem. der Roßweiner Sortimentsliste zu erfolgen hat (vgl. Kapitel IV. 2.2, Übersicht 2).

1. Zielsetzung eines Einzelhandelskonzeptes

2. Einzelhandelsentwicklungen in Deutschland

3. Rahmendaten des Roßweiner Einzelhandels

4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Roßwein

5. Ausblick / weitere Schritte



Weiterer „Fahrplan“ Einzelhandelskonzept Roßwein

- /// Überprüfung und Abstimmung: ✓
 - Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Roßwein
 - Zentrenrelevante Sortimente („Roßweiner Liste“)
- /// Erstellung eines Entwurfs: Einzelhandelskonzept Roßwein ✓
- /// **Information** und Erläuterung zum Entwurf des Einzelhandelskonzepts im Stadtrat ✓
- /// öffentliche **Auslegung** und Beteiligung Träger öffentlicher Belange (IHK, Handelsverband, Landes-/ Regionalplanung)
- /// **Auswertung** der Stellungnahmen zum Entwurf
- /// **Beschlussfassung** durch den Stadtrat
- /// weitere **planungsrechtliche Verankerung** im Rahmen der Bauleitplanung.



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | **Dresden**, Hamburg, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl



Büro Dresden:
Königsbrücker Straße 31 - 33
01099 Dresden

Telefon: +49 351 2167273
Telefax: +49 351 802389 5
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz