

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

für die Große Kreisstadt Torgau (Fortschreibung 2015)

für die
Stadt Torgau
Markt 1
04860 Torgau



Ihre Ansprechpartner

Dr. Silvia Horn
Dr. Ulrich Kollatz

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland

Tel +49 341 98386-72
Fax +49 341 98386-80
E-Mail horn@bbe.de

**Beschlossen im Stadtrat
am 09.11.2016.**

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung.....	1
2. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Torgau	3
2.1. Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung.....	3
2.2. Siedlungsstruktur innerhalb des Stadtgebietes	5
2.3. Einzelhandelsrelevanter Verflechtungsbereich und Einzugsgebiet.....	6
3. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2025	8
3.1. Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung	8
3.2. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2015	10
3.3. Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2025	13
4. Einzelhandelsstrukturen und deren Entwicklung in der Stadt Torgau	15
4.1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung	15
4.2. Angebotssituation im Stadtgebiet Torgau.....	16
4.3. Städtebauliche Strukturanalyse	21
4.4. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Torgau	26
5. Perspektiven der Torgauer Innenstadt innerhalb eines gesamtstädtischen Zentren- und Standortsystems.....	31
5.1. Räumliche und funktionale Entwicklungspotenziale der Torgauer Innenstadt.....	31
5.2. Funktionsabstimmung in einer bipolaren Standortentwicklung – Steuerung der aktuellen Weiterentwicklung des Einkaufszentrums „Prima Einkaufs-Park“	33
5.3. Innenstadtentwicklung im digitalen Spannungsfeld – Thesen zur Wechselwirkung stationärer Einzelhandel vs. E-Commerce	39
6. Sicherung einer qualifizierten, verbrauchernahen Grundversorgung durch das Zentren- und Standortkonzept.....	42
6.1. Aktuelle Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet Torgau	42
6.2. Standortkonzept für die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung	45
7. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Torgau.....	48
7.1. Leitziele einer abgestimmten Zentren- und Standortentwicklung.....	48
7.2. Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrumsystems Torgau	50
7.3. Zentren- und Standortstrukturen im Stadtgebiet Torgau	55
7.3.1. Zentraler Versorgungsbereich Historische Altstadt Torgau.....	55
7.3.2. Integrierte Nahversorgungslagen	61
7.3.3. Einbindung der Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel	69



8. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Torgau	74
8.1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumente	74
8.2. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Torgauer Liste“	76
8.3. Handlungsleitfaden zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Torgau	81
8.4. Entscheidungsmatrix zur zukünftigen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment.....	85
9. Verzeichnis der Anlagen	86

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Einzugsgebiet des Torgauer Einzelhandels	7
Abbildung 2:	Verkaufsflächen und Umsatzanteile differenziert nach Torgauer Einzelhandelsstandorten (aktive Verkaufsflächen ohne Leerstände)	16
Abbildung 3:	Zentrenkonzept der Stadt Torgau gemäß Beschluss des Stadtrats vom 1. April 2009.....	21
Abbildung 4:	Abgrenzung des A-Zentrums Historische Altstadt sowie des funktionalen Hauptgeschäftsbereiches	22
Abbildung 5:	Räumliche Entwicklungsperspektiven der Torgauer Innenstadt – Erweiterung des Haupteinkaufsbereiches und funktionale Vernetzung	32
Abbildung 6:	Begriff der qualifizierten Grundversorgung.....	43
Abbildung 7:	Standortstruktur zur Nahversorgung im Stadtgebiet Torgau 2015.....	45
Abbildung 8:	Zentren- und Standortkonzept der Stadt Torgau.....	52
Abbildung 9:	Räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Historische Altstadt mit Haupteinkaufsbereich	55
Abbildung 10:	Ansichten zum Zentralen Versorgungsbereich Historische Altstadt	57
Abbildung 11:	Merkmale für die Gesamtattraktivität einer Innenstadt.....	57
Abbildung 12:	Entwicklung der Marktanteile einzelner Betriebsformen am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2006 bis 2014	58
Abbildung 13:	Entwicklungsschwerpunkte für die Historische Altstadt Torgau	60
Abbildung 14:	Abgrenzung der Nahversorgungslage Torgau-West.....	62
Abbildung 15:	Abgrenzung der Nahversorgungslage Kiebitzweg	63
Abbildung 16:	Abgrenzung der Nahversorgungslage Röhrweg	65
Abbildung 17:	Abgrenzung der Nahversorgungslage Zum Großen Teich	66
Abbildung 18:	Abgrenzung der Nahversorgungslage Innenstadt-Nord (Elbstraße).....	67
Abbildung 19:	Abgrenzung der Nahversorgungslage Dübener Straße	68
Abbildung 20:	Abgrenzung des Ergänzungsstandortes „Prima Einkaufs-Park“	69
Abbildung 21:	Abgrenzung des Ergänzungsstandortes Verbrauchermarkt / Festwiese (Abbildung auf Basis aktueller Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29/2014).....	72
Abbildung 22:	Abgrenzung des Ergänzungsstandortes „Brauhauspark“ (Abbildung auf Basis des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28/2013)	73
Abbildung 23:	Entscheidungsmatrix zur Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente.....	85

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Mittelbereiche gemäß Landesentwicklungsplan 2013.....	3
Karte 2:	Lage und Verkehrsanbindung Torgau	4
Karte 3:	Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Torgau	54

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einwohner im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Torgau (Stand 30.06.2015).....	8
Tabelle 2:	Einwohnerentwicklung in der Stadt Torgau und im Landkreis Nordsachsen	9
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Stadt Torgau 2015	11
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im Mittelbereich Torgau 2015.....	12
Tabelle 5:	Nachfrageentwicklung in der Stadt Torgau bis 2025.....	14
Tabelle 6:	Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Standortstruktur des Torgauer Einzelhandels	18
Tabelle 7:	Umsatzbindung nach Warengruppen und Standortstruktur des Torgauer Einzelhandels	19
Tabelle 8:	Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Stadtgebiet Torgau 2015	27
Tabelle 9:	Kaufkraftbindung des Torgauer Einzelhandels im Mittelbereich 2015	28
Tabelle 10:	Kaufkraftbindung des Torgauer Einzelhandels an ausgewählten Standorten 2015	29
Tabelle 11:	Überblick zur aktuellen und geplanten Verkaufsfläche des EKZ PEP gemäß Planvorhaben des Eigentümers (Stand Jan. 2016).....	34
Tabelle 12:	Entwicklung der Anbieterzahlen (Einzelhandel) und Verkaufsflächenstrukturen im EKZ PEP	36
Tabelle 13:	Aktuelle Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Torgau	43
Tabelle 14:	Entwicklung der Flächenausstattung nahversorgungsrelevanter Lebensmittelmärkte (Supermärkte und Discounter) bei Realisierung der Innenstadtentwicklung	44

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

Die Stadt Torgau hat mit Schreiben vom 22.10.2014 die BBE Handelsberatung GmbH, Niederlassung Leipzig, mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beauftragt. Darüber hinaus erfolgte im Oktober 2015 die Beauftragung für eine Ergänzung zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Letztere resultiert aus den Ergebnissen eines Gesprächstermins am 15.09.2015 zur Entwicklung des PEP Einkaufszentrums in Torgau. An der Beratung haben Vertreter des Landesdirektion Sachsen, der Stadt Torgau, der Eigentümergesellschaft des EKZ PEP sowie der BBE Handelsberatung teilgenommen. In der Beratung wurde festgestellt, dass das Angebotskonzept des EKZ PEP aktualisiert wurde und damit auch neu zu bewerten ist und in diesem Kontext die Perspektiven der innerstädtischen Entwicklung der Stadt Torgau eingehender zu betrachten sind. Die Ergebnisse dieser weiteren Untersuchung sind in die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingebunden.

Das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde von der BBE Unternehmensberatung GmbH (2010 fusioniert zur BBE Handelsberatung GmbH) in den Jahren 2007 / 2008 erarbeitet. Das Konzept wurde vom Stadtrat der Stadt Torgau am 01. April 2009 beschlossen.

Die Fortschreibung des Konzeptes steht im Zusammenhang mit Entscheidungsprozessen im Rahmen der Stadtentwicklung und damit verbundenen Einzelhandelsplanungen. Zum einen zeichnen sich im Zuge der Nachfrageentwicklung und eines forcierten Standortwettbewerbs wesentliche Veränderungen in der Zentrenstruktur ab, die unter Berücksichtigung gesetzgeberischer Grundlagen einer Neubewertung bedürfen. Darüber hinaus plant der Eigentümer des PEP Einkaufszentrums, die Angebotsstruktur dieses leistungsfähigen Einzelhandelsstandortes neu auszurichten. Die städtebauliche Prüfung dieses Planvorhabens ist ein wesentlicher Baustein der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Zum anderen sind zwischenzeitlich bedeutsame Neuansiedlungen, wie die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Brauhauspark, erfolgt, welche in die gesamtstädtische Einzelhandelsstrategie einzubinden sind.

Ebenso maßgeblich für die Aufgabenstellung ist die Eingemeindung der Gemeinde Zinna mit ihrem Ortsteil Welsau in die Stadt Torgau zum 01. Januar 2013.

Um den vorgenannten Anforderungen gerecht zu werden, ist eine komplexe städtische Gesamtbetrachtung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Torgau unerlässlich.

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Torgau umfasst die folgenden wesentlichen, aufeinander abgestimmten Bausteine:

- Zentralörtliche Funktion und Aufgaben gemäß dem Landesentwicklungsplan Freistaat Sachsen 2013
- Aktualisierung der Nachfrage- und Angebotssituation
- aktuelle Kaufkraftbindung und Entwicklungsperspektiven maßgeblicher Einzelhandelsbranchen
- Überprüfung des Zentren- und Standortkonzeptes für die Stadt Torgau sowie der „Torgauer Sortimentsliste“
- Perspektiven der Innenstadt von Torgau unter besonderer Berücksichtigung der bipolaren Struktur und Weiterentwicklung des EKZ PEP
- Konzept zur zukünftigen Nahversorgungsstruktur
- Empfehlungen zur Entwicklung der Ergänzungsstandorte
- Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption mit Entscheidungsmatrix
- Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es, eine fachlich determinierte Grundlage für den planungsrechtlichen Steuerungsprozess der Einzelhandelsentwicklung in Torgau zu erarbeiten, welcher aktuel-

le Planungen und baurechtliche Anforderungen berücksichtigt. Damit entsteht Transparenz sowie Sicherheit für Investoren aber auch Rechtssicherheit für die Kommune. Die Zielsetzung ist vor allem darauf gerichtet, dass zukunftsfähige, attraktive Einzelhandelsstrukturen gesichert bzw. herausgebildet werden, die ein attraktives Angebot für Einwohner und Besucher und damit die Zentralität für Torgau als Mittelzentrum sichern.

Projektbegleitender Arbeitskreis

Im Rahmen einer Arbeitskreisberatung mit Vertreten aus Politik und Verwaltung der Stadt Torgau am 25.02.2015 wurden die Analyseergebnisse und Empfehlungen zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Grundlage für die weitere Bearbeitung zur Diskussion gestellt.

Am Arbeitskreis beteiligt waren:

- Dezernent des Dezernat III - Bauwesen und öffentliche Ordnung
- Stadtplanungsamt
- Referat Wirtschaftsförderung / Grundvermögen
- Stadträte der Fraktionen CDU, Freie Wählergemeinschaft und Die Linke

Betriebsstättenerhebung

Für die Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgte im November 2014 eine aktuelle Aufnahme aller Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Torgau durch die Gutachter. Die Verkaufsflächen der Betriebe wurden nach Warengruppen differenziert erhoben, dies gilt auch für Mehrbranchenanbieter. Für alle Betriebe wurde unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern die Umsatzleistung ermittelt.

Für das Einkaufszentrum PEP erfolgte ein exaktes Aufmaß aller Miet- und Verkaufsflächen durch die Eigentümer, die Ergebnisse dieses Aufmaßes wurden am 16.02.2016 zur Verfügung gestellt, die Analyse zum Verkaufsflächenbesatz wurde auf dieser Datenbasis aktualisiert.

Nachfrageanalyse

Die im Rahmen der Analyse vorgenommenen statistischen Auswertungen basieren auf Unterlagen der Stadt Torgau bzw. des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation in der Stadt Torgau stellen aktuelle Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research dar.

Weitere Grundlagen

Der Ausarbeitung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Landesentwicklungsplan Freistaat Sachsen (LEP 2013)
- Regionalplan Leipzig Westsachsen 2008
- Stadtentwicklungsstrategie Sachsen 2020, Staatsministerium des Innern vom 23.Juli 2010
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Großen Kreisstadt Torgau (INSEK 2010)
- Unterlagen zur Bauleitplanung der Stadt Torgau
- Statistische Daten der Stadt Torgau und des Statistischen Landesamtes
- Einzelhandelskonzept der Stadt Torgau 2009

2. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Torgau

2.1. Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung

Die Große Kreisstadt Torgau liegt im Norden des Freistaates Sachsen im ländlichen Raum der Planungsregion Westsachsen ohne Verdichtungsansätze. Die Umlandregion von Torgau grenzt unmittelbar an die Nachbarländer Brandenburg und Sachsen-Anhalt an. Die besondere Lage im Raum ist auch für die einzelhandelsfunktionalen Verflechtungen bedeutsam.

Mit Stand vom 30.06.2015 verfügt Torgau über 19.989 Einwohner im Stadtgebiet. Am 01. Januar 2013 wurde die Gemeinde Zinna mit ihrem Ortsteil Welsau in die Stadt Torgau eingemeindet. Mit der Gemeinde Dreiheide bildet Torgau die Verwaltungsgemeinschaft Torgau, diese ist erfüllende Gemeinde für Dreiheide.

Im Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaates Sachsen wird der Stadt Torgau die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.¹ Gemäß LEP 2013 sollten Mittelzentren als regionale Wirtschafts-, Bildungs-, Kultur- und Versorgungszentren, insbesondere zur Stabilisierung des ländlichen Raums gesichert und gestärkt werden.² Aus der zentralörtlichen Bedeutung erwachsen der Stadt Torgau Versorgungsfunktionen, die sowohl für die eigene Wohnbevölkerung als auch für den zugewiesenen Mittelbereich gelten. Untypisch für den Freistaat Sachsen befindet sich in einem Umkreis von annähernd 30 km keine weitere Stadt ähnlicher Größenordnung, wodurch die Bedeutung der Wahrnehmung zentralörtlicher Funktionen wesentlich erhöht wird.

Dem Mittelbereich Torgau zugehörig sind die Gemeinden Dommitzsch, Trossin, Elsrig, Beilrode, Dreiheide, Mockrehna, Arzberg und Belgern-Schildau. Insgesamt besitzt dieser mittelzentrale Verflechtungsbereich ein Potenzial von ca. 46.400 Einwohnern. Die nachfolgende Karte 1 gibt einen Überblick zu den räumlichen Verflechtungen.

Karte 1: Mittelbereiche gemäß Landesentwicklungsplan 2013



Quelle: Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013), Karte 2 (Ausschnitt), Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

¹ Quelle: Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013), Z 1.3.7

² vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013), Z 1.3.7

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Torgau

Das Mittelzentrum Torgau hat Versorgungsfunktionen sowohl für die eigene Wohnbevölkerung als auch für den zugewiesenen Verflechtungsbereich wahrzunehmen. Zu den Aufgaben eines Mittelzentrums gehört die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs.

Die Entfernungen zu den Oberzentren Leipzig und Dresden betragen 50 km bzw. 90 km. Die Bundeshauptstadt Berlin liegt ca. 120 km von Torgau entfernt. Die periphere Lage der Stadt wird auch durch die Entfernungen zu Autobahnanschlüssen determiniert. Der Autobahnanschluss zur Bundesautobahn A14 (Magdeburg-Dresden) liegt ca. 40 km entfernt, in einer Entfernung von ca. 70 km ist die A13 (Dresden-Berlin) an der Anschlussstelle Duben zu erreichen.

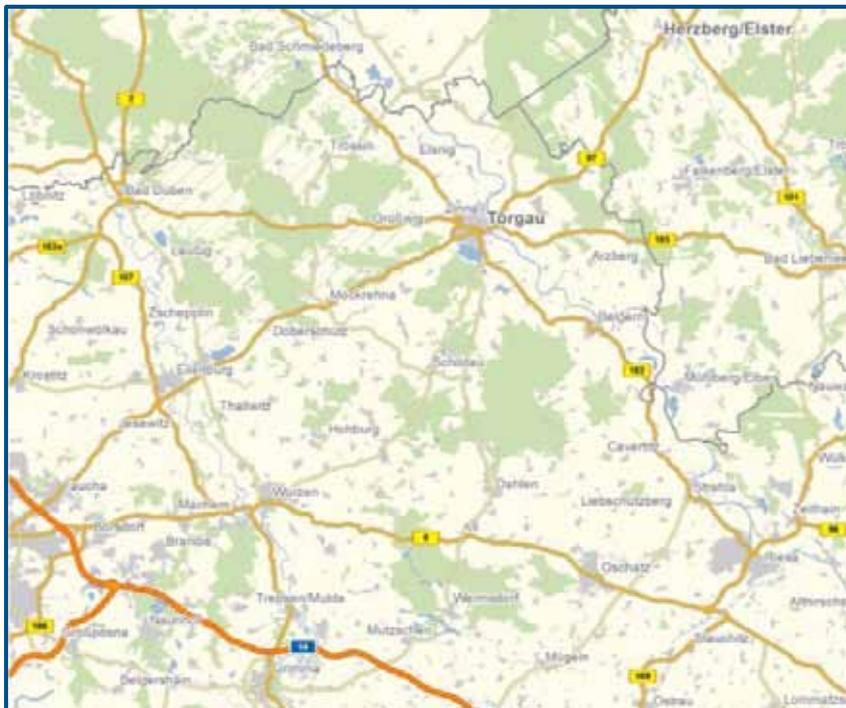
Die überregionale Anbindung der Stadt Torgau erfolgt hauptsächlich über die von südwestlicher in nordöstlicher Richtung verlaufende Bundesstraße B87 (Leipzig–Frankfurt (Oder)). Über die Bundesstraße B182 erfolgt die Nord-Süd-Verbindung nach Lutherstadt Wittenberg und Riesa. Die Bundesstraße B183, die von Sachsen-Anhalt bis Brandenburg verläuft, durchquert ebenfalls die Stadt Torgau. Über das Straßenverkehrsnetz ist eine Anbindung in alle Richtungen gegeben.

Eine direkte Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn erfolgt über einen eigenen Haltepunkt, den Regionalzüge auf der Strecke Leipzig – Cottbus anfahren.

Die innerstädtische Verkehrssituation wird in Torgau zum einen von der aus Norden (in Richtung Dommitzsch) kommenden B182 bis zum Innenstadtring Richtung Süden geprägt und zum anderen durch die Bundesstraßen B87 bzw. B183, welche aus südwestlicher bzw. westlicher Richtung kommend direkt am Rande der Altstadt zur Elbbrücke führen. Das Hauptgeschäftszentrum von Torgau ist aus allen Richtungen relativ gut erreichbar.

Das Stadtgebiet von Torgau ist stark von der Renaissance geprägt und umfasst den historisch gewachsenen Stadtkern als Zentrumsbereich sowie die Ortsteile Beckwitz, Graditz, Loßwig, Melpitz, Mehderitzsch, Staupitz, Weißnig und Zinna³

Karte 2: Lage und Verkehrsanbindung Torgau



Quelle: Nexiga GmbH (2013)

³ Ortsteile mit Ortschaftsverfassung gemäß Angaben der Stadt Torgau (www.torgau.eu)

2.2. Siedlungsstruktur innerhalb des Stadtgebietes

Umfang und Art der Versorgungsfunktionen sind eng mit der Siedlungsstruktur verknüpft, weshalb es wichtig ist, die Struktur des Stadtraumes miteinzubeziehen. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Torgau werden die Gebiete mit Wohnfunktion definiert und entsprechend ihrer stadtstrukturellen Funktion unterteilt.⁴ Grundlage für die Plangebiete ist eine räumliche Gliederung, die ausreichend homogene Merkmale aufweist, um als funktionale Einheit begriffen zu werden. Im INSEK wird eine Einteilung des Stadtgebietes in sieben Plangebiete vorgenommen:

Plangebiet I ist der historische Stadtzentrumsbereich, der durch das Glacis und die Elbaue begrenzt ist. Das PG I wird wiederum in 6 Teilbereiche unterteilt, die sich vor allem in der Bebauungsstruktur, im Baualter und in der Nutzungsart unterscheiden. In Abhängigkeit von der erforderlichen Planungsaussage wird das PG I entweder insgesamt betrachtet, oder differenziert in PG Ia bis If.

Plangebiet II wird geprägt von der 4-geschossigen Wohnbebauung der 60iger und 70iger Jahre des 20. Jh. und begrenzt von Gewerbegebieten, die überwiegend aus brachgefallenen Flächen mit ehemals industrieller oder militärischer Nutzung gebildet werden. Diese werden derzeit in großen Teilen revitalisiert und runden dann dieses Stadtviertel ab. Die Wohnbebauung ist weitestgehend saniert.

Plangebiet III ist relativ homogen und besteht überwiegend aus Plattenbauten der 80iger Jahre. Dieses Gebiet ist gekennzeichnet durch wachsenden Leerstand, aber auch durch einen hohen Sanierungsstand. Abgerundet wird es durch das größte Einkaufszentrum der Stadt, die infrastrukturelle Ausstattung mit Schulen, Kindertagesstätten, medizinischen Einrichtungen und Sparkasse ist ausreichend. Weitere Dienstleistungseinrichtungen werden aber vermisst.

Plangebiet IV ist gewerblich geprägt und das Wohnen spielt eine untergeordnete Rolle.

Plangebiet V liegt im Süden von Torgau und wird vorwiegend gebildet von Kleinsiedlungen mit Eigenheimcharakter.

Plangebiet VI ist gekennzeichnet durch Bebauung der Jahrhundertwende und der Gründerzeit. Hier ist die Mischung von Wohnen, Gewerbe und medizinischen Einrichtungen charakteristisch. Ein 15 ha großes Teilgebiet einer ehemaligen Husarenkaserne – danach militärische Liegenschaft der GUS-Streitkräfte – wird derzeit revitalisiert.

Plangebiet VII sind die ländlichen Ortsteile von Torgau. Es sind die Ortsteile bzw. Teilbereiche Melpitz, Graditz, Werdau und Repitz sowie die 2009 eingemeindete Gemeinde Pflückuff, für die flächendeckend Ortsgestaltungskonzeptionen und Agrarstrukturelle Vorplanungen vorliegen. Ebenso wird die Gemeinde Zinna-Welsau – am 1. Januar 2013 eingemeindet – zu diesem Plangebiet hinzugerechnet.

Die Struktur der Plangebiete sowie deren Einwohnergröße haben maßgeblichen Einfluss auf die Versorgungsfunktion, die wiederum das Einzelhandelsangebot bestimmen sollte.

⁴ Stadt Torgau Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2010

2.3. Einzelhandelsrelevanter Verflechtungsbereich und Einzugsgebiet

Ausgangspunkt der Betrachtung und weiteren Bewertung zur Einzelhandelsentwicklung bildet der mittelzentrale Verflechtungsbereich. Die tatsächlich resultierende Kundenbindung aus dem Umland hängt jedoch sehr stark vom Zeit-Wege-Aufwand (Entfernung, Verkehrsanbindung etc.) des Kunden in Relation zum beabsichtigten Ausgabevolumen und der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes ab. Mit zunehmender Entfernung ergibt sich erfahrungsgemäß eine progressiv abnehmende Bindungsquote der Nachfrage.

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, umfasst der zugewiesene Mittelbereich entsprechend der landesplanerischen Festsetzungen die Kommunen Arzberg, Belgern-Schildau, Beilrode, Dommitzsch, Dreiheide, Elsnig, Mockrehna und Trossin. Aufgrund der ländlich geprägten, dünn besiedelten Siedlungsstruktur im Mittelbereich und der Entfernung zu anderen Mittelzentren verzeichnet der Einzelhandelsstandort Torgau sehr gute Bindungschancen im einzelhandelsrelevanten Verflechtungsbereich.

Unter Berücksichtigung der raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsfunktionen und tatsächlichen regionalen Kundenströmen wird gegenwärtig ein Potenzial von insgesamt rund 46.400 Einwohnern angesprochen, wovon ca. 20.000 auf die Stadt Torgau und ca. 26.400 Einwohner auf die weiteren Gemeinden im Mittelbereich entfallen.

Starke Kaufkraftabflüsse, wie sie bei Mittelzentren im Verdichtungsraum zu beobachten sind, müssen in Torgau nicht erwartet werden. Der räumliche Wirkungsbereich ist bei Torgau im Vergleich zu anderen Mittelzentren wesentlich stärker ausgeprägt. Die Konkurrenzsituation mit gleichrangigen oder übergeordneten Zentren, hier insbesondere mit dem Oberzentrum Leipzig, entfaltet in Torgau nicht die intensive und nachhaltige Wirkung auf den einzelhandelsrelevanten Einzugsbereich, wie dies bei Grimma, Wurzen oder Delitzsch der Fall ist. Die geringe Besiedlungsdichte im Umland und relevante Entfernungen zum Oberzentrum Leipzig besitzen nachhaltigen Einfluss auf die Erfüllung der Versorgungsfunktionen der Stadt Torgau.

Dabei sind Kundenbewegungen mit Kaufkraftwanderung, auf Grund der Attraktivität der Konzepte, Angebotsvielfalt und Verkaufsflächenausstattung zum Oberzentrum Leipzig nicht zu unterschätzen und bei Beurteilung der Bindungschancen zu berücksichtigen. Zu verweisen ist hier insbesondere auf die Entwicklungen der letzten drei bzw. zwei Jahre im Paunsdorf Center im Osten von Leipzig und der Leipziger Innenstadt mit dem Shoppingcenter „Höfe am Brühl“. Die attraktivere Ausgestaltung dieser Einzelhandelsschwerpunkte übt natürlich auch Einfluss auf die Kaufkraftströme in der Region Torgau aus.

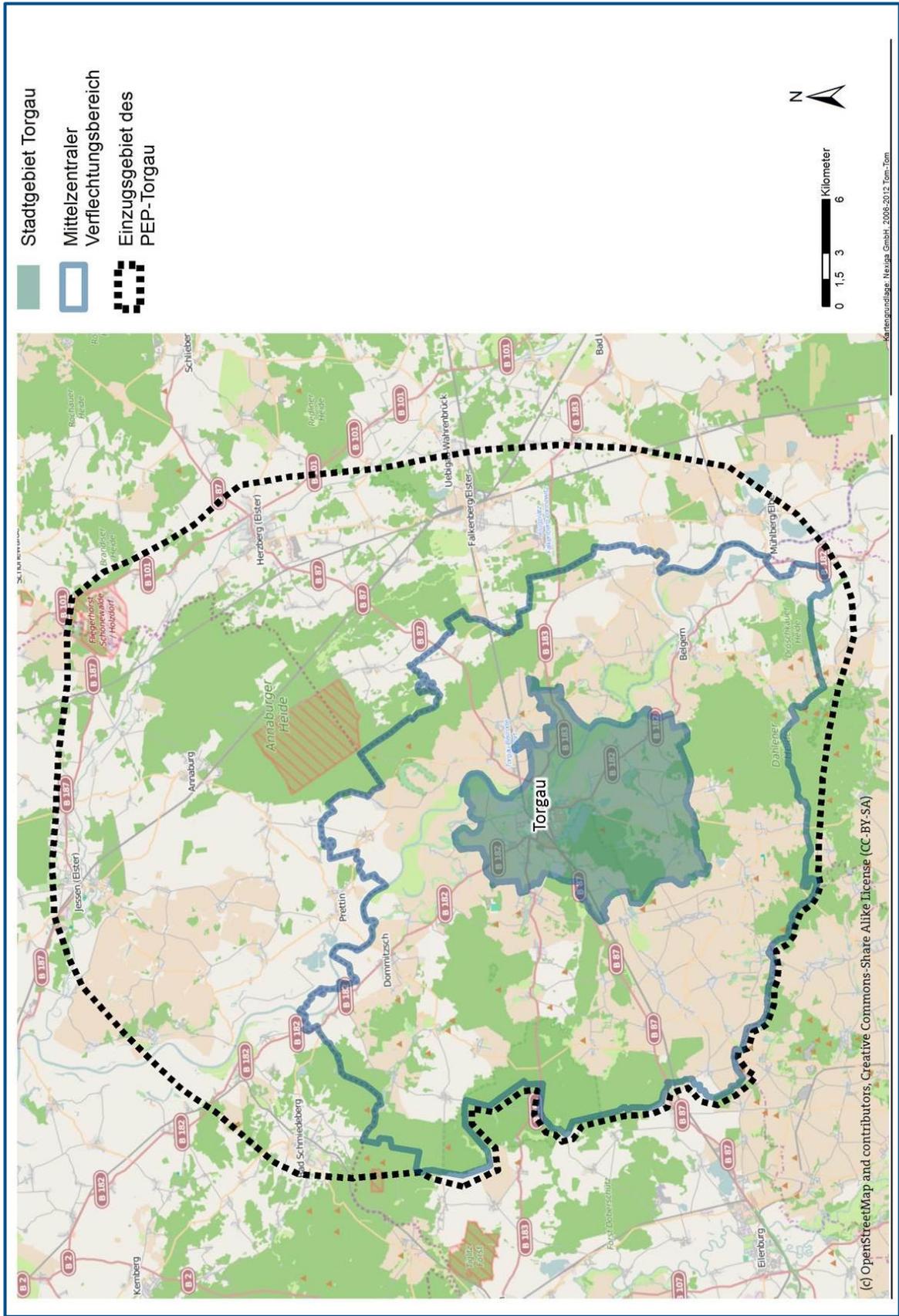
Ein positiver Faktor, welchen es in der Abgrenzung des Einzugsgebietes zu berücksichtigen gilt, ist die historisch gewachsene Beziehung zu benachbarten Regionen der Bundesländer Sachsen-Anhalt und Brandenburg. Die „Einkaufsstadt Torgau“ nimmt im „Dreiländereck“ Sachsen / Sachsen-Anhalt und Brandenburg eine bedeutsame Stellung ein. Der Prima-Einkaufs-Park (PEP) in Torgau ist für die regionale Ausstrahlung maßgeblich, aber auch etablierte innerstädtische Angebotskonzepte strahlen in die Region aus. Wie aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, ist eine ausgeprägte nördliche und östliche Ausdehnung des Einzugsgebietes zu verzeichnen. Relevante Kaufkraftzuflüsse sind aus den Regionen Bad Schmiedeberg, Jessen, Prettin, Annaburg (Sachsen-Anhalt) und Herzberg, Falkenberg und Mühlberg (Brandenburg) zu erwarten.⁵

In der Gesamtheit umschließt das Einzugsgebiet ein Potenzial von rd. 94.000 Einwohnern. Die Bedeutung des Einzelhandelsstandortes Torgau gilt es bei der Bewertung von Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels zu berücksichtigen, allerdings nicht losgelöst von den mittelzentralen Versorgungsfunktionen, welche schwerpunktmäßig die Ausrichtung des Torgauer Einzelhandels bestimmen.

Darüber hinaus sind Rahmenbedingungen der regionalen demographischen Entwicklung (vgl. Abschnitt 3) und der Angebotsentwicklung (vgl. Abschnitt 4) zu berücksichtigen.

⁵ Einzugsgebiet des PEP Torgau basierend auf Kundenbefragungen (Quelle: CM PEP Torgau)

Abbildung 1: Einzugsgebiet des Torgauer Einzelhandels



3. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2025

3.1. Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Ende Juni 2015 lebten in der Stadt Torgau 19.989 Einwohner. Insgesamt verfügt der mittelzentrale Verflechtungsbereich über ein Potenzial von 46.432 Einwohnern.

Das Stadtgebiet von Torgau umfasst einen Anteil von ca. 43 % des gesamten Bevölkerungspotenzials im Mittelbereich. Die weiteren Städte und Gemeinden verfügen mehrheitlich nur über geringe Einwohnerzahlen, dies gilt auch für die größeren Gemeindegebiete Mockrehna und Belgern-Schildau, welche räumlich jeweils eine Vielzahl kleinerer Ortsteile umfassen. Die Stadt Torgau bildet folglich auch hinsichtlich des Bevölkerungspotenzials das konzentrierte Zentrum in der Region. Nachfolgende Tabelle ordnet die Einwohnerzahlen des Mittelbereiches den zugehörigen Städten und Gemeinden zu.

Die nachfrageseitige Absicherung für ein zukunftsfähiges Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Torgau bedarf folglich neben der Bindung örtlicher Kaufkraft weiterhin auch einer umfassenden Abschöpfung des regionalen Kaufkraftpotenzials.

Tabelle 1: Einwohner im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Torgau (Stand 30.06.2015) ⁶

Einwohner und Kaufkraft-Kennziffern - Übersicht

	Einwohner	einzelhandels- relevante Kaufkraft
Stadt Torgau	19.989	84,15
Gemeinden im Mittelbereich Torgau	26.443	85,09
Mittelbereich Torgau gesamt	46.432	84,69

Einwohner und Kaufkraft-Kennziffern - Gemeindeebene

Gemeinde	Einwohner	einzelhandels- relevante Kaufkraft
Stadt Torgau	19.989	84,15
Gemeinden im Mittelbereich Torgau		
Dommitzsch	2.534	87,18
Trossin	1.279	85,44
Elsnig	1.453	86,02
Dreiheide	2.124	88,83
Mockrehna	4.980	85,11
Belgern-Schildau	7.854	84,02
Arzberg	1.970	83,02
Beilrode	4.249	84,47

⁶ Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Bevölkerung des Freistaates Sachsen jeweils am Monatsende ausgewählter Berichtsmonate nach Gemeinden zum 30. Juni 2015, BBE-Berechnungen, BBE/CIMA/MB-Research

Wie bereits im Abschnitt 2.3 erläutert, erzielt insbesondere das periphere Einkaufszentrum „Prima Einkaufs-Park“ eine über den Mittelbereich hinausgehende regionale Kundenbindung. In diesem erweiterten, regionalen Einzugsgebiet leben ca. 94.000 Einwohner.⁷

Den Kaufkraftzuflüssen aus der nördlichen Region, insbesondere brandenburgischen Gemeinden stehen gleichzeitig Kaufkraftabflüsse, vordringlich in das Oberzentrum Leipzig, gegenüber. Der Mittelbereich stellt in erster Linie das Kaufkraftpotenzial für Torgau dar. Grundsätzlich bestehen gute Bindungschancen aus den kleineren Umlandgemeinden an den zentralen Ort. Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept zielt auf eine leistungsfähige Wahrnehmung der mittelzentralen Versorgungsfunktion durch die Stadt Torgau, welche auch als Notwendigkeit angesichts regionaler Bevölkerungsrückgänge zu erkennen ist.

Die Stadt Torgau verzeichnet in den vergangenen Jahren einen weiteren Bevölkerungsrückgang. Im Zeitraum Ende 2011 bis Juni 2015⁸ sank die Einwohnerzahl um 2,6%, dies liegt leicht über der regionalen Entwicklung des Landkreises Nordsachsen (siehe Tabelle 2). Die Ursache dieser Entwicklung liegt vor allem in einer natürlichen Bevölkerungsentwicklung mit hohen Sterbeüberschüssen (-133 Einwohner allein in 2014), während Wanderungsverluste gestoppt werden konnten, Zuzüge (972 Einwohner) und Fortzüge (968 Einwohner) zeigten sich auch 2014 annähernd ausgeglichen.⁹

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in der Stadt Torgau und im Landkreis Nordsachsen

Stand	Stadt Torgau			Landkreis Nordsachsen		
	Einwohner	Entwicklung zum Vorjahr	Index	Einwohner	Entwicklung zum Vorjahr	Index
31.12.2011	20.523		100,0%	200.062		100,0%
31.12.2012	20.248	-1,3%	98,7%	198.629	-0,7%	99,3%
31.12.2013	20.092	-0,8%	97,9%	197.346	-0,6%	98,6%
31.12.2014	19.964	-0,6%	97,3%	197.042	-0,2%	98,5%
30.06.2015	19.989	0,1%	97,4%	196.835	-0,1%	98,4%
Basisjahr 2011 (ohne Zinna)	19.068		100,0%			
Prog 2025 - Var. 1	17.090		89,6%	182.020		91,0%
Prog 2025 - Var. 2	16.390		86,0%	176.480		88,2%
Prognose Torgau incl. Zinna (BBE-Berechnung)						
Prog 2025 - Var. 1	18.400					
Prog 2025 - Var. 2	17.600					

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011 sowie 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2025, BBE-Berechnungen

Die rückläufige Einwohnerentwicklung sowohl der Stadt als auch des Landkreises wird sich auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen. Gemäß der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen¹⁰ wird eine weitere, stetige Abnahme bis 2025 vorhergesagt.

Die Prognosedaten für das Stadtgebiet Torgau beziehen sich auf den Gebietsstand zum 01.01.2012, berücksichtigen folglich nicht die Eingemeindung der Gemeinde Zinna zum 01.01.2013 und sind in ihrer absoluten Höhe nicht auf das aktuelle Stadtgebiet übertragbar. Die örtlich und regional erwartete, relative Bevöl-

⁷ Berechnungen auf GIS-Grundlage Nexiga GmbH, Zuordnung Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene gemäß Kartendarstellung im Abschnitt 2.3

⁸ Datenbasis nach Zensus 2011

⁹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Statistischer Bericht AI2-hj2/14, Bevölkerungsentwicklung im Freistaat Sachsen nach Gemeinden 2014

¹⁰ Nach Fertigstellung der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Torgau veröffentlichte das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen. Diese prognostiziert für das oben ausgewiesene Jahr 2025 einen Bevölkerungsstand zwischen 18.500 Einwohner (Variante 2) bis 19.500 Einwohner (Variante 1). Für das Jahr 2030 liegt die erwartete Spannweite zwischen 17.900 bis 18.800 Einwohner. Der erwartete Bevölkerungsrückgang erfolgt nach dieser Prognose zeitverzögerter, letztlich ein positiver Aspekt für die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Torgauer Einzelhandelsstrukturen. Zusätzliche Anforderungen an das Zentrenkonzept sind aus der aktuellen Bevölkerungsprognose folglich nicht abzuleiten.

kerungsentwicklung kann jedoch auf das aktuelle Stadtgebiet Torgau übertragen werden, auf dieser Basis ist für die Stadt Torgau in Variante 1 ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 18.400 Einwohner auszuweisen, dies wären 7,9% weniger als der aktuelle Bevölkerungsstand vom Juni 2015. In der Variante 2 beträgt der entsprechende Rückgang sogar 12,0% auf ca. 17.600 Einwohner in 2025.

Diese deutlichen Verluste sind in der Entwicklung des Einzelhandels, speziell in der Zentren- und Standortstruktur, zu berücksichtigen. Rückläufige Potenziale erfordern eine stärkere Konzentration von Versorgungsfunktionen zur Aufrechterhaltung leistungsfähiger und attraktiver Einzelhandelsstrukturen.

3.2. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2015

Die Berechnungen zum Nachfragepotenzial 2015 basieren auf den bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung für die einzelnen Warengruppen. Unter Berücksichtigung der Bestimmungsfaktoren:

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

errechnen sich nachfolgend die Marktvolumina für das Stadtgebiet von Torgau sowie für den gesamten Mittelbereich.

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

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

Für die Stadt Torgau errechnet sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 84,2, die einzelhandelsrelevanten Ausgaben liegen somit 15,8 Prozentpunkte unter dem Bundesdurchschnitt. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau im gesamten Mittelbereich liegt bei 84,7 auf vergleichbarem Niveau (vgl. auch Tabelle 1).¹¹

Die bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben über alle Einzelhandelsbranchen betragen 6.205 € pro Kopf der Bevölkerung und Jahr. Infolge des geringeren Kaufkraftniveaus errechnen sich relevante Verbrauchsausgaben für die Stadt Torgau von 5.222 €.

Daraus resultiert ein einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial von ca. 104,4 Mio. €. In der Differenzierung nach Bedarfsgruppen gliedert sich dieses Marktpotenzial in:

den kurzfristigen Bedarf	62,7 Mio. € (ca. 60 %),
den mittelfristigen Bedarf	24,1 Mio. € (ca. 23 %),
den langfristigen Bedarf	17,6 Mio. € (ca. 17 %).

¹¹ Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt in der Gemeinde Arzberg (83,0) und der Stadt Belgern-Schildau (84,0) leicht unter dem Vergleichswert der Stadt Torgau, jene der Gemeinden Trossin (85,4), Elsnig (86,0), Dreiheide (88,8), Mockrehna (85,1), Beilrode (84,5) und der Stadt Dommitzsch (87,2) leicht darüber.

Die nachfolgenden Tabellen geben einen detaillierten Überblick zum Marktpotenzial für die Stadt Torgau und weiterführend für den mittelzentralen Verflechtungsbereich, jeweils untergliedert nach Warengruppen.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Stadt Torgau 2015

Sortimentgruppe	Kaufkraftkennziffer	Verbrauchsausgaben pro Kopf (€)	Stadt Torgau (T€)
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	89,2	2.033	40.637
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	87,1	259	5.173
Heimtier	89,2	42	838
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	83,1	550	10.991
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	85,0	189	3.772
Blumen / Zimmerpflanzen	87,2	62	1.237
überwiegend kurzfristiger Bedarf	87,6	3.134	62.648
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	75,2	379	7.572
Schuhe (ohne Sportschuhe) / Lederwaren	78,0	98	1.965
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	84,7	411	8.211
Gartenbedarf / Grün Outdoor	87,2	114	2.283
GPK** / Haushaltsgegenstände	78,0	75	1.497
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	79,3	39	776
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	71,9	91	1.826
überwiegend mittelfristiger Bedarf	79,5	1.207	24.131
Haus- und Heimtextilien, sonst. Einrichtungsgegenstände	79,4	66	1.317
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	77,2	235	4.691
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	83,4	126	2.519
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	80,0	230	4.588
Foto / Optik	81,6	98	1.957
Uhren / Schmuck	62,3	35	697
sonstiger Einzelhandel	83,9	91	1.828
überwiegend langfristiger Bedarf	79,3	880	17.597
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	84,2	5.222	104.376
Einwohner			19.989

*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: BBE-Berechnungen, BBE/CIMA/MB-Research

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im Mittelbereich Torgau 2015

Sortimentgruppe	Mittelbereich		
	Stadt Torgau (T€)	Gemeinden im Mittelbereich (T€)	Torgau gesamt (T€)
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	40.637	54.058	94.696
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	5.173	6.695	11.868
Heimtier	838	1.115	1.954
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	10.991	14.013	25.004
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3.772	4.894	8.666
Blumen / Zimmerpflanzen	1.237	1.884	3.121
überwiegend kurzfristiger Bedarf	62.648	82.660	145.308
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	7.572	9.851	17.423
Schuhe (ohne Sportschuhe) / Lederwaren	1.965	2.569	4.534
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	8.211	12.497	20.708
Gartenbedarf / Grün Outdoor	2.283	3.476	5.758
GPK** / Haushaltsgegenstände	1.497	2.033	3.530
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	776	1.011	1.788
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	1.826	2.495	4.322
überwiegend mittelfristiger Bedarf	24.131	33.932	58.063
Haus- und Heimtextilien, sonst. Einrichtungsgegenstände	1.317	1.739	3.057
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	4.691	6.174	10.865
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	2.519	3.318	5.836
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	4.588	5.923	10.511
Foto / Optik	1.957	2.522	4.479
Uhren / Schmuck	697	905	1.602
sonstiger Einzelhandel	1.828	2.440	4.268
überwiegend langfristiger Bedarf	17.597	23.021	40.618
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	104.376	139.613	243.989
*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik			
Einwohner	19.989	26.443	46.432

Quelle: BBE-Berechnungen, BBE|CIMA|MB-Research

Der Mittelbereich umfasst ein Marktpotenzial von rd. 244,0 Mio. €, der Anteil der Stadt Torgau beträgt ca. 42,8 % und liegt etwa gleichauf mit dem Bevölkerungsanteil (43,1 %). Zu beachten ist, dass auch der gesamte Mittelbereich in einzelnen Warengruppen nur über ein begrenztes Nachfragepotenzial verfügt (z.B. Uhren, Schmuck oder Spielwaren), welches bereits durch einzelne Fachgeschäfte erschlossen werden kann.

3.3. Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2025

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Torgau bis 2025:

Entwicklungsperspektiven einer einzelhandelsrelevanten Nachfrage setzen zunächst bei einer Bevölkerungsprognose an. Die prognostizierte Abnahme der Einwohnerzahlen zwischen -7,9 % bis zu -12,0 % stellt zunächst eine Verminderung des Nachfragepotenzials für den Einzelhandelsstandort Torgau dar.

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

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bis 2025:

Generell ist in Deutschland langfristig mit einer weiteren Verringerung des Anteils einzelhandelsrelevanter Ausgaben an den Gesamtausgaben pro Kopf der Bevölkerung zu rechnen.

Seit Jahren sinkt der Einzelhandelsanteil zugunsten notwendiger Ausgaben zur Alterssicherung, für Mobilität / Verkehr, Dienstleistungen, Wohnen (Mieten / Nebenkosten) oder Freizeit. Diese Ausgabensteigerungen in den anderen Bereichen können gegebenenfalls durch eine positive Einkommensentwicklung aufgefangen werden, so dass zumindest die absoluten Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel konstant bleiben oder eventuell sogar geringfügig steigen.

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

Die weiteren Planungsrechnungen gehen deshalb in der pessimistischen Prognose durchschnittlich nur von einer Stagnation der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben aus und selbst in der optimistischen Prognose nur von einem mittleren Anstieg um 0,5 % pro Jahr.

Nachfrageentwicklung in der Stadt Torgau bis 2025:

Die nachfolgenden Berechnungen zur Nachfrageentwicklung bauen auf der Berechnung zur Bevölkerungsprognose auf, binden die Prognosen zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraftentwicklung ein und bilden somit die Nachfrageentwicklung für Torgau im Zeitraum bis 2025 ab. Die resultierenden Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Die Bevölkerungsprognose führt in der Modellrechnung zu einem Rückgang des Nachfragevolumens in einer Spannweite zwischen -2,5% bis -12,0 %¹² zum aktuell vorhandenen Marktpotenzial in Torgau.

¹² Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Berechnungen

Tabelle 5: Nachfrageentwicklung in der Stadt Torgau bis 2025

Sortimentgruppe	Stadt Torgau		
	2015 Nachfragevol. in Mio. €	2025 (opt.) Nachfragevol. in Mio. €	2025 (pess.) Nachfragevol. in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	40,6	39,6	35,8
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	5,2	5,0	4,6
Heimtier	0,8	0,8	0,7
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	11,0	10,7	9,7
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3,8	3,7	3,3
Blumen / Zimmerpflanzen	1,2	1,2	1,1
überwiegend kurzfristiger Bedarf	62,6	61,1	55,2
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	7,6	7,4	6,7
Schuhe (ohne Sportschuhe) / Lederwaren	2,0	1,9	1,7
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / etc.)	8,2	8,0	7,2
Gartenbedarf / Grün Outdoor	2,3	2,2	2,0
GPK** / Haushaltsgegenstände	1,5	1,5	1,3
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	0,8	0,8	0,7
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	1,8	1,8	1,6
überwiegend mittelfristiger Bedarf	24,1	23,5	21,2
Haus- und Heimtextilien, sonst. Einrichtungsgegenstände	1,3	1,3	1,2
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	4,7	4,6	4,1
Elektrogroß- und -kleingeräte	2,5	2,5	2,2
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	4,6	4,5	4,0
Foto / Optik	2,0	1,9	1,7
Uhren / Schmuck	0,7	0,7	0,6
sonstiger Einzelhandel	1,8	1,8	1,6
Überwiegend langfristiger Bedarf	17,6	17,2	15,5
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	104,4	101,8	91,9
Entwicklung des einzelhandelsrel. Potenzials		-2,5%	-12,0%

*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Einwohnerentwicklung	19.989	18.400	17.600
Kaufkraftentwicklung	84,2	89,2	84,2

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 2012 bis 2025 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen,

BBE Berechnungen

Die Marktpotenzialentwicklung verdeutlicht die geringen Spielräume der Einzelhandelsentwicklung und die Notwendigkeit einer städtebaulich geordneten Standortentwicklung, die den Fokus auf die Innenstadt und die Sicherung der Nahversorgung richtet.

4. Einzelhandelsstrukturen und deren Entwicklung in der Stadt Torgau

4.1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung

Zur Analyse der aktuellen Angebotsstrukturen wurden im Stadtgebiet Torgau alle Einzelhandelsstandorte mit einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Standortlage sowie einer Umsatzeinschätzung nach branchenspezifischen Kennzahlen erfasst und bewertet. Berücksichtigung findet der gesamte Einzelhandel im engeren Sinne, d.h. ohne Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraft-/Brennstoffen, Versandhandel und ambulanter Handel (z.B. Wochenmärkte). Weitere Nutzungen wie Gastronomie oder Dienstleister werden zur Charakterisierung der zentralen Versorgungsbereiche herangezogen.

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz geht zunächst von der Angebotssituation und -verteilung in der Gesamtstadt Torgau aus, konzentriert sich weiterführend aber auf die Standortstrukturen und Standortentwicklungen zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Die Stadt Torgau verfügt mit Stand November 2014¹³ über einen Einzelhandelsbesatz von insgesamt 207 Anbietern mit einer Gesamtverkaufsfläche von 53.195 m², die einen Umsatz von ca. 125,7 Mio. € tätigen.

Mit einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 2,66 m² je Einwohner weist Torgau einen überdurchschnittlich hohen Verkaufsflächenbesatz als Mittelzentrum auf. In die Bewertung der Verkaufsflächenausstattung ist jedoch die regionale Stellung und Ausstrahlung des Einzelhandelsstandortes Torgau einzubeziehen, welche sich deutlich von anderen Mittelzentren abhebt. Im Vergleich mit den Ergebnissen im Einzelhandelskonzept von 2009 hat sich die Anbieterzahl von 239 auf aktuell 207 Anbieter deutlich verringert. Die Gesamtverkaufsfläche¹⁴ ist ebenfalls leicht zurückgegangen. Zum Zeitpunkt des Einzelhandels- und Zentrenkonzept bestanden 54.228 m² Verkaufsfläche, zu berücksichtigen sind aber auch aktuelle Leerstände im Einkaufszentrum PEP (ehemalige Fachmärkte Hammer und Möbelland). Insgesamt ist aber festzustellen, dass vor allem kleinere Einzelhandelsbetriebe aus dem Markt ausgeschieden sind und die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb gestiegen ist. Dies kann sich standortspezifisch sehr unterschiedlich darstellen.

Die Verkaufsflächenausstattung ist jedoch einer stärkeren Branchen- und Betriebsformenprägung unterworfen. Auf die Lebensmittelmärkte, inklusive der zwei Verbrauchermärkte in Torgau, entfallen allein 0,64 m² Verkaufsfläche je Einwohner, d.h. fast 24 % der Gesamtverkaufsfläche. Noch deutlicher ist die Konzentration auf das Branchenspektrum Bauen / Wohnen / Einrichten, dieses verfügt über eine Ausstattung von 0,89 m² je Einwohner. Mit ca. 17.700 m² Verkaufsfläche repräsentiert die Branche ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche von Torgau. Maßgebliche Wettbewerbsstandorte sind der OBI-Baumarkt im EKZ PEP (ehemaliger Möbelmarkt inzwischen geschlossen) ca. 9.800 m² Verkaufsfläche und der Standort „Brauhauspark“ mit den Fachmärkten von Hammer und Möbel Boss (insgesamt 5.900 m² Verkaufsfläche). Zusammen entfallen auf die Lebensmittelmärkte und die Branche Bauen / Wohnen / Einrichten 1,52 m² Verkaufsfläche je Einwohner, also etwa 57 % der Verkaufsflächenausstattung im Stadtgebiet.

Die Weiterentwicklung maßgeblicher Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet Torgau setzt folglich auch stärker bei den Branchen an, für die potenzielle Marktchancen bestehen. Zu verweisen ist im Vorgriff einer vertiefenden städtebaulichen Betrachtung auf die Sortimente Drogerie / Parfümerie / Apothekenbedarf, die über einen Verkaufsflächenanteil von 4,5 % an der Gesamtverkaufsfläche verfügen und etwa 11 % des Gesamtumsatzes generieren. Auch für das Branchenspektrum Elektro / Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik mit einem Verkaufsflächenanteil von 4,4 % und Umsatzanteil von 4,7 % am Gesamtumsatz werden Entwicklungschancen in Betracht gezogen.

¹³ unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenaktualisierung durch das Aufmaß für das Einkaufszentrum PEP vom Dezember 2015

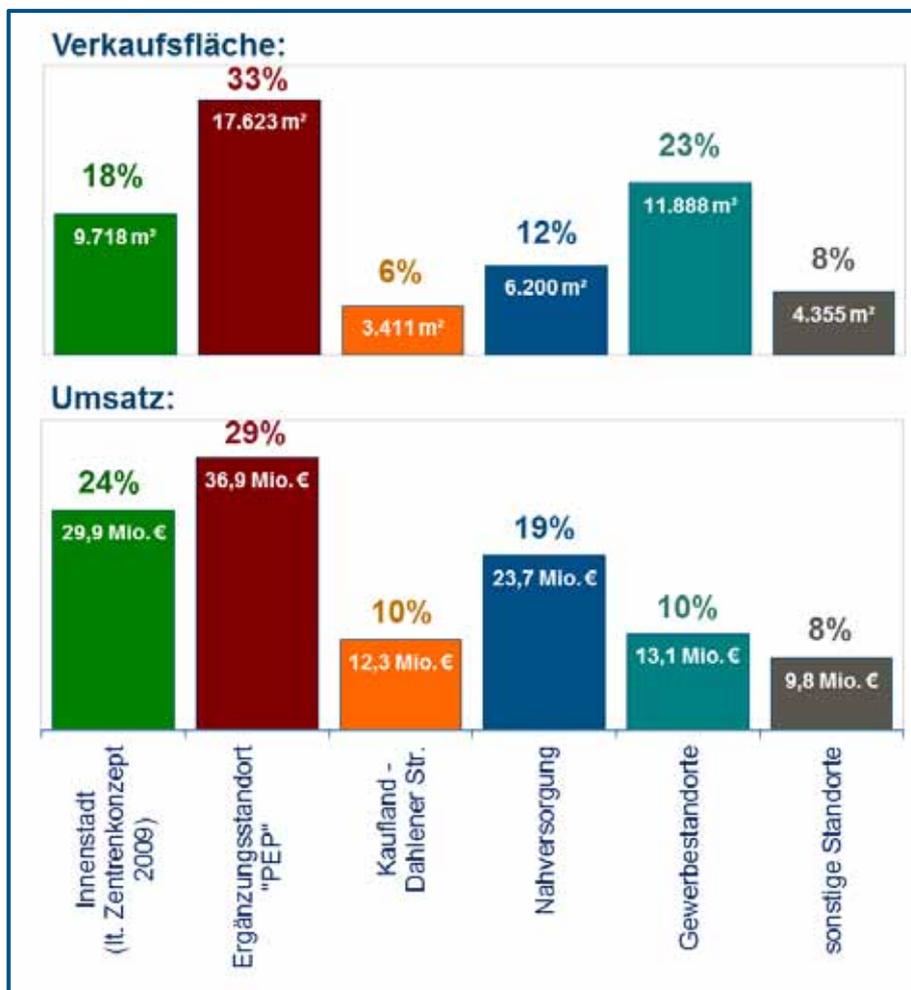
¹⁴ Verkaufsflächenangaben berücksichtigen stets die Gesamt-Verkaufsfläche des OBI Baumarktes im Einkaufszentrum PEP, also auch vollumfänglich alle Freiflächen ohne branchenüblichen Bewertungsschlüssel. Im Zentrenkonzept 2009 ist der Baumarkt mit einer bewerteten Verkaufsfläche eingeflossen, die ausgewiesene Gesamtverkaufsfläche 2009 betrug demnach 52.239 m² für die Stadt Torgau.

Bei sinkender Nachfrage (vgl. Prognose der Nachfrageentwicklung im Abschnitt 3.3) sind entsprechende Vorhaben zur Neuansiedlung bzw. Weiterentwicklung von Anbietern unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten.

4.2. Angebotssituation im Stadtgebiet Torgau

Die nachfolgende Abbildung sowie die Tabellen 6 und 7 differenzieren den Einzelhandelsbesatz nach maßgeblichen Zentren- und Standortstrukturen innerhalb des Torgauer Stadtgebietes, die Innenstadtzuordnung orientiert sich zunächst an der bisherigen Ausweisung als A-Zentrum im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009.

Abbildung 2: Verkaufsflächen und Umsatzanteile differenziert nach Torgauer Einzelhandelsstandorten (aktive Verkaufsflächen ohne Leerstände)



In der Verkaufsflächenstruktur zeichnet sich weiterhin die vom Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 angestrebte bipolare Entwicklung zwischen Innenstadt und peripherem Einkaufszentrum „Prima Einkaufs-Park“ ab. Zu konstatieren sind jedoch eine rückläufige Verkaufsflächenausstattung in der Innenstadt und strukturelle Verschiebungen in den Standortlagen durch die Eröffnung des neuen Einzelhandelsstandortes „Brauhauspark“.

Im **Innenstadtbereich (A-Zentrum gemäß Zentrenkonzept 2009)** ist mit 118 Ladenlokalen weiterhin die Mehrheit der Torgauer Einzelhändler ansässig. Sie umfassen jedoch mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 9.700 m² nur etwa 18 % der Torgauer Einzelhandelsfläche. Aus dieser Gegenüberstellung wird bereits die kleinteilige Flächenstruktur deutlich, die durchschnittliche Verkaufsfläche beträgt 82,4 m². Dieser Wert wird zudem durch die drei flächengrößten Anbieter (Intersport Höcke, Textildiscounter KiK und Drogeriemarkt Rossmann) beeinflusst, auf welche zusammen ca. 2.700 m² bzw. 28 % der innerstädtischen Verkaufsfläche entfallen. Ohne Berücksichtigung dieser 3 Anbieter beträgt die durchschnittliche Verkaufsfläche lediglich 61 m². Damit ist die durchschnittliche Verkaufsfläche in den vergangenen Jahren gesunken, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 weist noch einen Durchschnittswert von 90 % für die gesamte Altstadt aus.

Ursächlich liegt dies in der rückläufigen, aktiven Verkaufsfläche begründet, insbesondere im Ausscheiden einzelner größerer Anbieter. So steht das größte Fachgeschäft in der Bäckerstraße seit Jahren leer, mit der geplanten Entwicklung am Rosa-Luxemburg-Platz (vgl. Abschnitte 4.4 und 5.1) wurde ein ehemaliger Supermarkt aufgegeben und zwischenzeitlich abgerissen. Darüber hinaus ist aber auch auf rückläufige Fachgeschäftszahlen zu verweisen.

Die höhere Flächenintensität der kleinteiligen Strukturen führt in Summe jedoch zu einem Umsatzanteil der Innenstadt von 24 %, aus diesem Blickwinkel ist die Bipolarität zwischen Innenstadt und Einkaufszentrum „Prima Einkaufs-Park“ sichtbar.

Auch in wichtigen innerstädtischen Leitbranchen nimmt die Innenstadt die Funktion eines Hauptgeschäftsbereiches wahr, darunter Sportartikel / Fahrräder mit einem Verkaufsflächenanteil von 80 %, weitere hohe oder sogar dominante Anteile zeichnen sich ab bei Bekleidung (57 %), Spielwaren (54 %), Foto / Optik / Akustik (75 %) sowie Uhren / Schmuck (90 %). Die Innenstadt kann somit eigene Angebotsschwerpunkte in diesem Standortwettbewerb mit dem peripheren Einkaufszentrum aufweisen.

Das **Einkaufszentrum „Prima Einkaufs-Park“** umfasst aktuell 33 % der Torgauer Einzelhandelsfläche und bindet ca. 29 % der Torgauer Einzelhandelsumsätze. Mit einer aktiven Gesamtverkaufsfläche von derzeit ca. 17.600 m² (ohne aktuelle Leerstände) liegt es ebenfalls leicht unter der Flächenausstattung zum Zeitpunkt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2009, jedoch bedingt durch den Wechsel des Fachmarktes Hammer in den neuen Einzelhandelsstandort „Brauhauspark“, der Schließung des ehemaligen Möbelmarktes und letztlich daraus resultierenden, aktuellen Leerständen. Mit der angestrebten Weiterentwicklung des Einkaufszentrums (vgl. Abschnitte 4.4 und 5.2) ist von einem Erschließen der verfügbaren Verkaufsflächenpotenziale auszugehen.

Das Einkaufszentrum bietet ein breites Branchenspektrum, Schwerpunkte bilden jedoch die beiden Magnetanbieter Kaufland-Verbrauchermarkt und OBI-Bau- und Heimwerkermarkt ab, so entfallen ca. 18 % der aktuellen Verkaufsfläche auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 47 % auf Heimwerker / Autozubehör / Gartenbedarf.

Die **Standortkategorie „Gewerbestandorte“** schließt den neuen Einzelhandelsstandort „Brauhauspark“, den Standort eines Sonderpostenmarktes (REPO) im Ortsteil Pflückuff, Werksverkäufe in der Hafestraße (Silit, Werksverkauf Bad / Frottee, Villeroy & Boch), Solitäranbieter in Gewerbegebietslage an der Eilenburger Straße und Domnitzscher Straße sowie weitere Einzelhandelsfunktionen am Außenring (ATU, Tankstellenshop's) ein. Zusammen verfügen diese Standorte über einen Verkaufsflächenanteil von 23 % und binden einen Umsatzanteil von 10 %.

Prägend für Verkaufsflächenausstattung dieser Standortkategorie ist jedoch der neue Einzelhandelsstandort „Brauhauspark“ mit ca. 5.900 m² Einzelhandelsfläche, die auf die beiden Anbieter Hammer-Heimtextfachmarkt und Möbelmarkt SB-Möbel-Boss entfallen.

Tabelle 6: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Standortstruktur des Torgauer Einzelhandels

	Innenstadt (lt. Zentrenkonzept 2009)		Ergänzungsstandort "PEP"		Kaufland - Dahleiner-Straße		Nahversorgung		Gewerbe- standorte		sonstige Standorte		Stadt Torgau gesamt	
	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)
Nahrungs- & Genußmittel (incl. Bäcker/Mezger)	1.004	7%	3.258	24%	2.586	19%	5.237	39%	268	2%	1.165	9%	13.518	100%
Drogerie / Parfümerie / Apothekenbedarf	836	35%	730	30%	350	15%	320	13%			170	7%	2.406	100%
Blumen / Heimtierbedarf	300	29%	375	35%	120	12%	120	12%			125	12%	1.040	100%
Papier- u. Schreibwaren / Bücher / Zeitschriften	518	47%	350	32%	85	8%	23	2%	69	6%	50	5%	1.095	100%
Bekleidung / Wäsche / sonstige Textilien	2.183	57%	681	18%	50	1%	70	2%	78	2%	775	20%	3.837	100%
Schuhe / Lederwaren	245	20%	707	56%			210	17%			90	7%	1.252	100%
Heimwerker / Autozubehör / Gartenbedarf	340	3%	8.314	73%	25		45		2.551	22%	240	2%	11.515	100%
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	440	20%	520	24%	100	5%	50	2%	897	42%	140	7%	2.147	100%
Spielwaren / Babyausst. / Hobby / Musikinstr.	362	54%	269	40%	25	4%	10	2%					666	100%
Sportartikel / Fahrräder	1.532	80%	25	1%	10	1%			150	8%	190	10%	1.907	100%
Haustextilien / Heimtextilien	283	7%	240	6%			5		2.734	71%	620	16%	3.882	100%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	305	5%	270	5%					4.673	80%	610	10%	5.858	100%
Elektro / Elektrogeräte / Leuchten			925	76%	30	2%	38	3%	234	19%			1.227	100%
UE / Musik / Video / Kommunikation / PC	305	28%	753	69%	30	3%	5						1.093	100%
Foto / Optik / Akustik	380	75%	80	15%							50	10%	510	100%
Uhren / Schmuck	287	90%	33	10%									320	100%
sonstiges	398	44%	93	10%			67	7%	234	25%	130	14%	922	100%
Einzelhandel gesamt	9.718	18%	17.623	33%	3.411	6%	6.200	12%	11.888	23%	4.355	8%	53.195	100%

Quelle: BBE-Erhebung und Berechnung

Tabelle 7: Umsatzbindung nach Warengruppen und Standortstruktur des Torgauer Einzelhandels

	Innenstadt (lt. Zentrenkonzept 2009)		Ergänzungs- standort "PEP"		Kaufland - Dahleiner Straße		Nahversorgung		Gewerbe- standorte		sonstige Standorte		Stadt Torgau gesamt	
	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)
Nahrungs- & Genußmittel (incl. Backer/ Metzger)	5.210	10%	12.240	23%	9.490	18%	20.835	41%	1.280	2%	3.090	6%	52.145	100%
Drogerie / Parfümerie / Apothekenbedarf	6.070	43%	3.010	21%	1.210	9%	1.110	8%			2.640	19%	14.040	100%
Blumen / Heimtierbedarf	930	28%	1.150	33%	430	13%	470	14%			400	12%	3.380	100%
Paper- u. Schreibwaren / Bücher / Zeitschriften	1.630	50%	670	20%	470	15%	90	3%	220	7%	160	5%	3.240	100%
Bekleidung / Wäsche / sonstige Textilien	5.020	67%	1.610	22%	150	2%	195	3%	60	1%	400	5%	7.435	100%
Schuhe / Lederwaren	600	27%	1.240	54%			390	17%			50	2%	2.280	100%
Heimwerker / Autozubehör / Gartenbedarf	630	4%	10.290	71%	90	1%	130	1%	2.930	20%	500	3%	14.570	100%
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	920	31%	690	23%	200	7%	135	5%	890	30%	110	4%	2.945	100%
Spielwaren / Babyausst. / Hobby / Musikinstr.	880	57%	550	36%	70	5%	30	2%					1.530	100%
Sportartikel / Fahrräder	2.730	74%	60	2%	30	1%			110	3%	750	20%	3.680	100%
Haustextilien / Heimtextilien	520	12%	310	7%			15		2.800	62%	840	19%	4.485	100%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	300	5%	230	4%					4.480	80%	650	11%	5.660	100%
Elektro / Elektrogeräte / Leuchten	1.140	29%	1.640	79%	100	5%	120	6%	210	10%			2.070	100%
UE / Musik / Video / Kommunikation / PC	1.450	78%	2.620	67%	100	3%	20	1%			100	5%	3.880	100%
Foto / Optik / Akustik	1.180	92%	100	8%									1.870	100%
Uhren / Schmuck													1.280	100%
sonstiges	680	56%	140	12%			150	12%	160	13%	80	7%	1.210	100%
Einzelhandel gesamt	29.890	24%	36.870	29%	12.340	10%	23.690	19%	13.140	10%	9.770	8%	125.700	100%

Quelle: BBE-Erhebung und Berechnung

Generell gilt jedoch für alle in dieser Standortkategorie eingebundenen Anbieter, dass der Angebotsschwerpunkt im Branchenumfeld Heimwerker / Wohnen / Einrichten liegt, dem beispielsweise auch der Bodenleger-Fachmarkt an der Eilenburger Straße oder die Werksverkäufe in der Hafenstraße zuzuordnen sind.

Der **Verbrauchermarktstandort (Kaufland) in der Dahleiner Straße** wurde zum Zeitpunkt der Bestandserhebung umgebaut und modernisiert. Die Angebotsstrukturen in den vorstehenden Tabellen beinhalten bereits den genehmigten Verkaufsflächenbestand incl. Konzessionäre nach Umbau. Im bisherigen Zentrenkonzept ist er als „Sondergebiet SB-Markt an der B182 - Festwiese Torgau“ ausgewiesen, die vollzogene Modernisierung ist mit einer Flächenerweiterung um ca. 450 m² verbunden. Zukünftig entfällt auf diesen Standort ein Verkaufsflächenanteil von ca. 6%.

Als „**Nahversorgung**“ sind alle weiteren Standorte von Lebensmittelmärkten mit den jeweils weiteren Anbietern vor Ort zusammengefasst. Die Anzahl der Lebensmittelmärkte hat sich seit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 deutlich reduziert, aktuell verfügt die Stadt Torgau über sechs Lebensmitteldiscounter und einen kleineren Supermarkt.¹⁵ Die Standorte verfügen i.d.R. zusätzlich über Bäcker- und Fleischerfilialen, außerdem ist ein Schuhgeschäft eingebunden. Diese 7 Standorte umfassen 12 % der Torgauer Einzelhandelsfläche und binden 19 % der Torgauer Einzelhandelsumsätze. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfallen 41 % der Torgauer Umsätze auf diese Standorte.

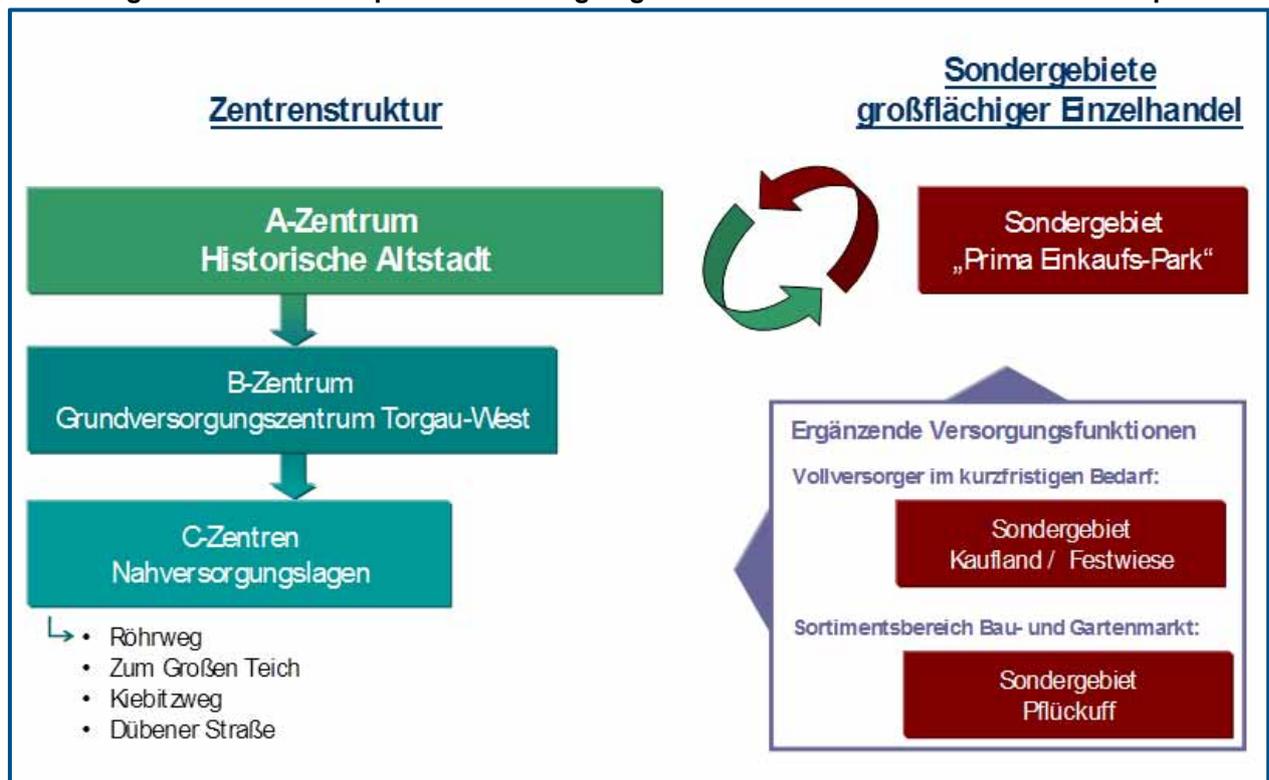
Schließlich summieren sich jeweils 8 % der Torgauer Einzelhandelsfläche bzw. der Einzelhandelsumsätze auf **sonstige Standorte und Streulagen**. Insgesamt 32 Anbieter verschiedener Branchen verteilen sich innerhalb des Torgauer Stadtgebietes. Flächengrößter Anbieter darunter ist der Fachmarkt Dänisches Bettenlager in der Zinnaer Straße. Der größere Flächenanteil bei Nahrungs- und Genussmitteln ist neben diversen Filialen des Lebensmittelhandwerks insbesondere auf Getränkemärkte im Ortsteil Welsau oder im Süptitzer Weg zurückzuführen.

¹⁵ Geschlossen wurden seit 2009: Supermarkt am Rosa-Luxemburg-Platz im Rahmen der Neuentwicklung dieses Areals, Supermarkt in der Leipziger Straße im Innenstadtbereich, kleiner Supermarkt am Kreuzungsbereich Röhrweg / Fritz-Naumann-Str., Lebensmitteldiscounter Aldi im ehemaligen C-Zentrum Kiebitzweg durch Neuausrichtung der Nahversorgungssituation im Stadtgebiet Torgau-Nordwest.

4.3. Städtebauliche Strukturanalyse

Nach Darlegung und Bewertung der aktuellen Angebotssituation des Einzelhandels im Stadtgebiet Torgau wird eine städtebauliche Analyse vorgenommen. Grundlage hierfür bildet das Zentren- und Standortkonzept der Stadt Torgau.

Abbildung 3: Zentrenkonzept der Stadt Torgau gemäß Beschluss des Stadtrats vom 1. April 2009

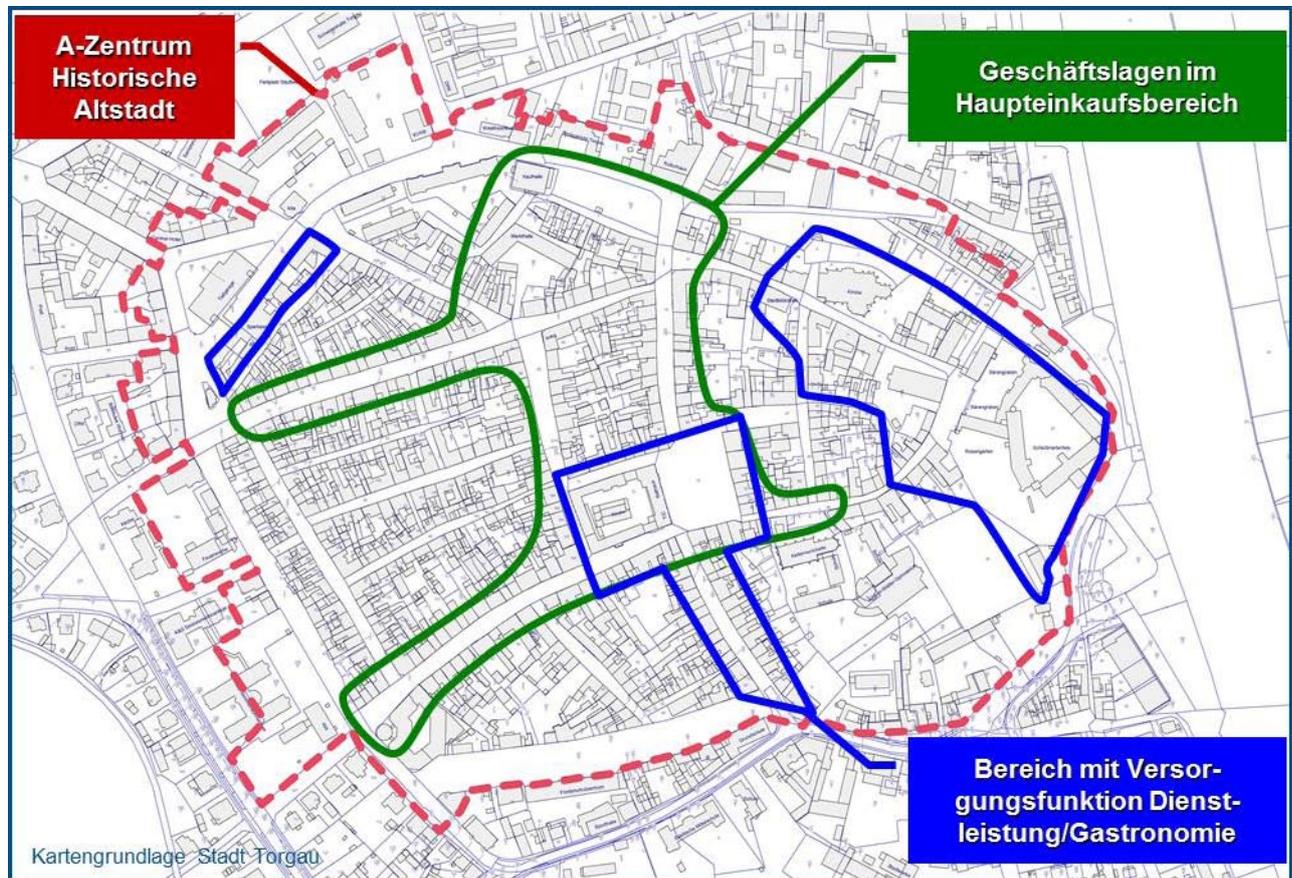


Wie der Abbildung 3 zu entnehmen ist, erfolgte eine hierarchische Gliederung der Zentrenstruktur für Torgau. Die Abstufung von A- bis C-Zentren widerspiegelt die Funktionen der jeweiligen Zentren, die unterschiedlichen Anforderungen und damit auch einer differenzierten Ausprägung unterliegen.

Vor dem Hintergrund einzelhandelsspezifischer Veränderungen sowohl auf der Angebotsseite als auch auf der Nachfrageseite, wie sie in den vorangegangenen Abschnitten dargestellt wurden, sowie veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen (in erster Linie der am 31. August 2013 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Freistaat Sachsen 2013), aber auch im Hinblick auf die aktuellen Rechtsprechungen zahlreicher Oberverwaltungsgerichte und auch des Bundesverwaltungsgerichts zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung ist eine Überprüfung der Zentrenstruktur zwingend notwendig.

Die räumliche Abgrenzung des A-Zentrums orientiert sich an der historischen Altstadt von Torgau, in welche die unterschiedlichen Funktionsbereiche (Verwaltung, Einzelhandel, Dienstleistungen, kulturelle Sehenswürdigkeiten, Gastgewerbe etc.) eingebunden sind.

Abbildung 4: Abgrenzung des A-Zentrums Historische Altstadt sowie des funktionalen Hauptgeschäftsbereiches¹⁶



Das A-Zentrum wird durch den umlaufenden Verkehrsring eingegrenzt. Alle innerhalb dieses Straßenrings von Elbstraße, Puschkinstraße, Leipziger Wall, Promenade, Fischerdörfchen gelegenen Gebiete sind dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Die räumliche Präsenz des A-Zentrums hat zur Folge, dass sich der Einzelhandelsbesatz auf mehrere Lagen verteilt, jedoch in sehr unterschiedlicher Intensität. Grundsätzlich sollte die flächendeckend sanierte Altstadt aufgrund ihrer Urbanität und multifunktionalen Ausrichtung das A-Zentrum auch weiterhin räumlich umschließen. Allerdings wurde bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2009 die fehlende funktionale Verknüpfung der Lagen diskutiert. Letztere wird dadurch begründet, dass die räumliche Ausdehnung des Innenstadtbereichs der Nachfragesituation in Torgau nicht adäquat ist. Als Aufgabenstellung wurde eine stärkere Konzentration und Verdichtung im Haupteinkaufsbereich, wie in Abbildung 4 ausgewiesen, benannt. Zur Stärkung des A-Zentrums wurde darüber hinaus der Ansiedlung von Magnetanbietern hohe Priorität eingeräumt.

Festzustellen ist, dass die Verkaufsfläche im A-Zentrum von 13.830 m² (Erhebung Oktober 2007) auf 9.718 m² (Erhebung im November 2014) zurückgegangen ist. Zu dem Rückgang haben maßgeblich die Schließungen größerer Einzelhandelsbetriebe wie des Möbelhauses Haferkorn in der Puschkinstraße (ca. 1.000 m² Verkaufsfläche), des Woolworth in der Bäckerstraße (330 m² Verkaufsfläche) und des Konsum-Lebensmittelmarktes am Rosa-Luxemburg-Platz (ca. 600 m² Verkaufsfläche) beigetragen. Jedoch sind auch Fachgeschäfte, teilweise in Randlagen des A-Zentrums aber auch im Haupteinkaufsbereich, geschlossen worden.

¹⁶ vgl. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Torgau beschlossen am 01.04.2009

Die traditionellen Einkaufsstraßen verzeichnen teilweise zwar auch Geschäftsaufgaben, die mitunter mit der Objektsituation in Zusammenhang stehen, konnten jedoch den Besitz und die Lagequalität mehrheitlich sichern. Die Leipziger Straße (23 Anbieter) und die Bäckerstraße (16 Anbieter) sind von der Anzahl der Anbieter gleich geblieben. Leichte Rückgänge der Ladengeschäfte verzeichnen die Spitalstraße (gegenwärtig 23 Anbieter) und die Breite Straße (aktuell 12 Geschäfte) sowie der Markt (aktuell 7 Anbieter), während der Rosa-Luxemburg-Platz als Einzelhandelsstandort kaum noch von Bedeutung ist. In diversen Straßenzügen im Altstadtbereich sind weitere Einzelhandelsunternehmen angesiedelt. Hervorzuheben ist insbesondere der Intersport Höcke in der Goethestraße. Dieser ist einer der wenigen großflächigen Anbieter im Altstadtbereich, welcher auch seine Marktstellung durch die Weiterentwicklung des modernen Angebotskonzepts ausbauen konnte. Der Anbieter erzielt eine regionale Ausstrahlung, aufgrund seiner Lage im nordöstlichen Bereich des A-Zentrums jedoch bisher ohne funktionale Anbindung an die Hauptgeschäftslagen.

Die weiter bestehende Diversifikation des innerstädtischen Bereichs im Kontext mit dem größtenteils kleinflächig strukturierten Handel, welcher den Hauptgeschäftsbereich prägt, stellt auch zukünftig für die Entwicklung der Innenstadt ein Problem dar.

Der Großteil der Fachhandelsgeschäfte ist um ein spezialisiertes, profiliertes Angebot bemüht, für die Zugkraft fehlen jedoch größere Magnetbetriebe von denen der Fachhandel partizipieren kann. Bisher ist es noch nicht gelungen, das wichtigste innerstädtische Areal um die Markthalle / Rosa-Luxemburg-Platz als Einzelhandelsstandort zu entwickeln.

Die Konzentration auf den Hauptgeschäftsbereich und dessen räumliche Abgrenzung wird Gegenstand der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sein.

Wie bereits in der Abbildung 3 dargestellt, weist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Torgau aus dem Jahr 2009 mit dem B-Zentrum Torgau-West und C-Zentren weitere zentrale Versorgungsbereiche auf, die maßgeblich der Sicherung der wohnortnahen und wohnungsnahen Versorgung dienen sollten.

Aktuell ist jedoch davon auszugehen, dass das ausgewiesene Grundversorgungszentrum Torgau-West und die Nahversorgungslagen (Röhrweg, Zum Großen Teich, Kiebitzweg und Dübener Straße) faktisch nicht mehr die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches zugewiesen werden kann.

Diese Bewertung setzt zunächst beim Begriffsverständnis zentraler Versorgungsbereiche an. Bezug nehmend auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB vom 11.10.2007 sind *"Zentrale Versorgungsbereiche ... räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt."*¹⁷

Diese Versorgungsfunktionen können einen umfassenderen Versorgungsbedarf abdecken (z.B. Altstadt Torgau) oder sich auf Grund- und Nahversorgungsfunktionen konzentrieren (z.B. Nahversorgungszentren). In jedem Fall müssen sie eine zentrale Funktion mit städtebaulichem Gewicht übernehmen.

Auf eine Mindestausstattung von Nahversorgungszentren verweist das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen in seinem Urteil vom 11.12.2006: *„Dabei spricht viel dafür, dass ein als zentraler Versorgungsbe- reich zu qualifizierendes Grund- oder Nahversorgungszentrum voraussetzt, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, weil anderenfalls der von § 34 Abs. 3 BauGB beabsichtigte Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Sache nach auf einen individuellen Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz in seinem Einzugsbereich hinausläufe.“*¹⁸

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2009 verfügte das B-Zentrum Torgau-West bereits beim Einzelhandel nur über eine Mindestausstattung mit Lebensmittelmarkt, Lebensmittelhandwerk, Schuhgeschäft und Quelle-Fundgrube sowie Dienstleistern. Im Hinblick auf die zugewiesene Funktion des Standorts wurden eine grundlegende Neuordnung des Areals und die An-

¹⁷ vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007

¹⁸ vgl. Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11.12.2006, Aktenzeichen: 7 A 964/05

siedlung zusätzlicher, nahversorgungsrelevanter Anbieter empfohlen. Diese Weiterentwicklung ist ausgeblieben, vielmehr hat sich der Anbieterbesatz im B-Zentrum verringert. Eine über die unmittelbar hinausgehende Funktion als zentraler Versorgungsbereich ist nicht zu konstatieren.

Eine vergleichbare Funktion erfüllen die Nahversorgungslagen, die größtenteils am Standort über einen Lebensmittelmarkt und ergänzendes Lebensmittelhandwerk verfügen, teilweise um einen weiteren kleinteiligen Anbieter oder Dienstleister ergänzt. Eine Ausstrahlung von städtebaulichem Gewicht erzielen die Nahversorgungslagen mehrheitlich nicht. Aktuelle Entwicklungen wie am Kiebitzweg sind im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hinsichtlich ihrer Funktion und Ausstrahlung neu zu bewerten.

In der bereits oben zitierten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts wird bezüglich der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche folgender Hinweis gegeben: „Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.“¹⁹ Aufgrund der Analyse ist festzustellen, dass sowohl das B-Zentrum als auch die ausgewiesenen C-Zentren derzeit nur als planerische Festsetzung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesen sind. Infolge zwischenzeitlicher Marktentwicklungen sind faktische Funktionsübernahme und planerische Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr deckungsgleich, die tatsächlichen, faktischen Verhältnisse erfüllen nicht mehr ihre Funktionszuweisung.

Die Gemeinde Zinna mit ihrem Ortsteil Welsau wurde zum 01. Januar 2013 in die Stadt Torgau eingemeindet. Das nahversorgungsrelevante Angebot umfasst ein Bäckereifachgeschäft und einen Getränkemarkt, die Teilfunktionen für die wohnungsnahe Versorgung übernehmen. In der konzeptionellen Fortschreibung ist die Nahversorgungsfunktion bei gegebener Einwohnergröße des Ortsteils zu berücksichtigen.

Eingebunden in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Torgau sind Sondergebiete großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei um folgende Sondergebiete:

- Einkaufszentrum Torgau-Nordwest (PEP)
- Sondergebiet SB-Markt an der B182 – Festwiese Torgau
- Sondergebiet Pflückuff

Zwischenzeitlich ist mit dem „Brauhauspark“ ein weiterer großflächiger Einzelhandelsstandort entstanden. Der Standort übernimmt mit der Ausrichtung auf Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment im Branchenschwerpunkt Wohnen / Einrichten ergänzende Versorgungsfunktionen zum A-Zentrum. Auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.900 m² sind ein Hammer-Heimtextilienfachmarkt und ein SB-Möbelmarkt angesiedelt. Mit seiner Angebotsausrichtung und Größendimensionierung ergänzt der Standort die bipolare Entwicklung von A-Zentrum und peripheren Einkaufszentrum „Prima Einkaufs-Park“ und trägt ebenso zur mittelzentralen Ausstrahlung des Einzelhandelsstandortes Torgau bei. Eine Einbindung in das zukünftige Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist folglich zu empfehlen.

Der flächenmäßig größte und umsatzstärkste Einzelhandelsstandort in Torgau ist das Einkaufszentrum „Prima Einkaufs-Park“, welches durch seine Wechselbeziehung mit dem A-Zentrum eine besondere Stellung und Funktion einnimmt. Die gültige planungsrechtliche Grundlage für dieses Sondergebiet bildet bisher der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Einkaufszentrum und Gewerbegebiet in Torgau Nordwest, Zinnaer Straße“. Veränderungen in der Angebotsstruktur und der Sortimente sowie eine angestrebte Weiterentwicklung des Einkaufszentrums erfordert eine neue bauleitplanerische Grundlage für diesen Einzelhandelsstandort. Vor diesem Hintergrund wurde auf Antrag der Eigentümergesellschaft im Dezember 2014 vom Stadtrat der Stadt Torgau die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Einkaufszentrum Torgau Nord-West“ beschlossen. Eine detaillierte Analyse des Sondergebietes „Prima Einkaufs-Park“ mit

¹⁹ vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007

städtebaulicher Bewertung der geplanten Entwicklung am Standort ist Gegenstand der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und wird in einem eigenständigen Abschnitt zur Steuerung der Weiterentwicklung im Rahmen der bipolaren Einzelhandelsentwicklung umfassend behandelt.

Ergänzende Versorgungsfunktionen mit unterschiedlicher Ausrichtung übernehmen die großflächigen Einzelhandelsstandorte „Sondergebiet SB-Markt an der B 182 – Festwiese“ und „Sondergebiet Pflückuff“. Die Entwicklung an beiden Standorten ist durch Veränderungen gekennzeichnet. Der Kaufland-Verbrauchermarkt im Sondergebiet an der Festwiese wird gegenwärtig umgebaut. Mit der Modernisierung des Marktes ging eine Flächenerweiterung von 450 m² einher, die als städtebaulich verträglich bewertet wurde. Mit der Weiterentwicklung des Verbrauchermarktes, die sich maßgeblich auf nahversorgungsrelevante Sortimente stützt, wird vor allem die Vollversorgerfunktion im kurzfristigen Bedarfsbereich der Stadt Torgau gestärkt.

Das Sondergebiet Pflückuff ist Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9/92 der Stadt Torgau, welcher das Gebiet „Pflückuff“ Flur 9, Gemarkung Torgau einschließt.

Das Sondergebiet ist nach Art der baulichen Nutzung eingeschränkt als „Sondergebiet ausschließlich für den Einzelhandelsbetrieb Baumarkt und für den Lebensmittelhandel“ festgesetzt. Die maximale Verkaufsfläche beträgt 5.000 m², davon können bis zu 500 m² auf Lebensmittel entfallen. Weitere zentrenrelevante Sortimente sind nicht zulässig. Diese Festsetzungen schreiben dem Sondergebiet eine ergänzende Versorgungsfunktion für baumarktrelevante Sortimente zu. Die Zulässigkeit von Lebensmittelhandel entspringt der Intention, dass sich ein Nahversorger für das Wohngebiet Am Pflückuffer Ratsforst am Standort ansiedelt. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl im umliegenden Wohngebiet ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit für Anbieter nicht gegeben. Auch zukünftig ist eine entsprechende Entwicklung nicht zu erwarten.

Der ehemalige hagebau-Markt hat den Geschäftsbetrieb an dem Standort aufgegeben, wodurch der Gesamtstandort einen deutlichen Bedeutungsverlust auch innerhalb der Torgauer Einzelhandelsstrukturen erfuhr. Dagegen verblieben ist der REPO-Markt. Der Sonderpostenmarkt strebt eine Verlagerung in das Objekt des leerstehenden hagebau-Marktes an. Die Verkaufsfläche des REPO-Marktes soll lt. Vorhabenträger zukünftig 3.893 m², bei einer Gesamtfläche von 4.593 m², betragen. Die vorgelegte Sortimentsstruktur des REPO-Marktes gegliedert nach Flächen, wurde von den Gutachtern hinsichtlich der Kompatibilität mit dem Handlungsschwerpunkt 5 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (ausnahmsweise Zulässigkeit von Sortimenten gemäß der Torgauer Liste, die zu mindestens 90 % als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind und der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet und je Einzelsortiment die Verkaufsfläche auf 100 m² begrenzt bleibt) geprüft. Danach geht das Vorhaben mit den Grundsätzen und Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie mit den Festsetzungen für das Sondergebiet konform.

Die Nachnutzung des Bestandsobjekts des REPO-Marktes sollte jedoch auch Entwicklungsperspektiven für nicht-zentrenrelevante Sortimente an ausgewiesenen Einzelhandelsstandorten in Torgau (u.a. PEP, Brauhauspark) nicht einschränken, d.h. im Zuge der Fortschreibung zur Diskussion stehen.

4.4. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Torgau

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina im Stadtgebiet Torgau führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. Diese stellt den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Zentralität und Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar. Die gegenwärtig bereits erzielten Bindungsquoten in den einzelnen Warengruppen sind auch ein Indikator für die Beurteilung der Marktchancen bzw. potenziellen, wettbewerblichen Auswirkungen zusätzlicher Anbieter sowie für die Entwicklungschancen von Standortbereichen.

Der Torgauer Einzelhandel erzielt eine sehr differenzierte regionale Kundenbindung, welche branchenspezifisch den mittelzentralen Versorgungsfunktionen in unterschiedlich starkem Maße gerecht wird. Bei der nachfolgenden Berechnung der Bindungsquoten sind anbieterspezifische Einflüsse in den einzelnen Branchen und Standorte zu erwarten und entsprechend zu bewerten.

Gegenüber dem Marktpotenzial des Stadtgebietes Torgau errechnet sich über alle Warengruppen eine Kaufkraft-Umsatz-Relation von 120 %, dies entspricht einer Zentralitätskennziffer von 129 %, im Saldo erzielt der Torgauer Einzelhandel einen regionalen Kaufkraftzufluss von ca. 22,0 Mio. €.

Die Eingemeindung der ehemaligen Gemeinde Zinna zeigt sich in den aktuellen Daten als vermeintlich rückläufige Zentralität,²⁰ tatsächlich sind Kaufkraftzuflüsse aus der ehemaligen Nachbargemeinde inzwischen als Nachfragebindung vor Ort zu betrachten. Bei Blick auf die regionale Versorgungsfunktion im Mittelbereich zeigt sich ein relativ konstantes, sogar leicht verbessertes Bild, als Durchschnittswert über alle untersuchten Einzelhandelsbranchen errechnet sich eine Kaufkraft-Umsatz-Relation von 52 % (2009: 49 %).

Innerhalb der Warengruppen ist eine sehr große Spannweite der erzielten Bindungsquoten zu konstatieren. Darin spiegeln sich besonders leistungsfähige Standorte wider, sowohl die bisherige bipolare Ausstrahlung von Innenstadt und Einkaufszentrum „Prima Einkaufs-Park“ als auch der neue Standort „Brauhauspark“. In einzelnen Branchen sind die Bindungsquoten auch auf besonders leistungsfähige, regional ausstrahlende Magnetanbieter (z.B. Sportartikel / Fahrräder) zurückzuführen. Teilweise sind hohe relative Bindungsquoten aber auch durch geringe Marktpotenziale zu begründen, die vom Fachhandel schnell erschlossen sind.

Im kurzfristigen Bedarfsbereich enthält die durchschnittliche Kaufkraft-Umsatz-Relation von 116 % kritisch zu wertende Aspekte, die gleichzeitig auch als Entwicklungspotenziale zu interpretieren sind. So ist auf die Unterschiede zwischen saldierten Kaufkraftzuflüssen von ca. 11,5 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln und einer unterdurchschnittlichen Bindungsquote bei Drogerie / Parfümerie / Apothekenbedarf (87 %) zu verweisen. Als Ursache ist eine begrenzte Angebotsstruktur im Fachhandel einzuschätzen, mit lediglich einem innerstädtischer Drogeriemarkt und zwei Parfümeriegeschäften (Innenstadt und Einkaufszentrum PEP), welcher die potenziellen Nachfragesegmente nicht umfassend erschließt.

Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ist insbesondere auf eine leicht rückläufige Nachfragebindung bei Bekleidung zu verweisen, die aktuelle Bindungsquote liegt inzwischen leicht unter einer saldierten Nachfragedeckung. Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 angestrebte zusätzliche Erschließung speziell einer fachmarktorientierten Nachfrage konnte bisher nicht realisiert werden. Die Bindungsquote für Schuhe / Lederwaren liegt bereits 18 %-Punkte höher und signalisiert ebenfalls die Entwicklungsspielräume.

Das Branchenumfeld Bauen / Wohnen / Einrichten trägt maßgeblich zur regionalen Ausstrahlung bei, zusätzlich gestärkt durch den neuen Einzelhandelsstandort „Brauhauspark“. Die mit Abstand höchste Bindungsquote verzeichnet die Warengruppe Haus- und Heimtextilien / Innendeko / Bettwaren. Kaufkraftzuflüsse finden sich aber auch bei Möbel (Zufluss ca. 1,0 Mio. €) und Heimwerker / Autozubehör / Gartenbedarf (Zufluss ca. 4,1 Mio. €).

²⁰ Die Kaufkraft-Umsatz-Relation zum Zeitpunkt des Einzelhandelskonzeptes 2009 betrug 138 %. vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Torgau, April 2009; Abschnitt: III.3

Tabelle 8: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Stadtgebiet Torgau 2015

	Marktpotenzial Stadt Torgau (T€)	EH-Umsatz Stadt Torgau (T€)	Kaufkraft- bindung (%)	Saldo Zu- u. Abfluß (T€)
Nahrungs- und Genussmittel (incl. Bäcker / Metzger)	40.637	52.145	128%	11.508
Blumen / Heimtierbedarf	2.076	3.380	163%	1.304
Drogerie / Parfümerie / Apothekenbedarf	16.164	14.040	87%	-2.124
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3.772	3.240	86%	-532
überwiegend kurzfristiger Bedarf	62.648	72.805	116%	10.157
Bekleidung / Wäsche / sonstige Textilien	7.572	7.435	98%	-137
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.965	2.280	116%	315
Heimwerker / Autozubehör / Gartenbedarf	10.493	14.570	139%	4.077
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	1.497	2.945	197%	1.448
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	776	1.530	197%	754
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	1.826	3.680	201%	1.854
überwiegend mittelfristiger Bedarf	24.131	32.440	134%	8.309
Haus- und Heimtextilien, Innendeko, Betwaren	1.317	4.485	340%	3.168
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbel von Privat)	4.691	5.660	121%	969
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	2.519	2.070	82%	-449
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Kommunikation	4.588	3.880	85%	-708
Foto / Optik	1.957	1.870	96%	-87
Uhren / Schmuck	697	1.280	184%	583
sonstiger Einzelhandel	1.828	1.210	66%	-618
überwiegend langfristiger Bedarf	17.597	20.455	116%	3.476
Kaufkraft-Umsatz-Relation gesamt	104.376	125.700	120%	21.942
entspricht einer Zentralitätskennziffer von:			129%	

Quelle: BBE-Berechnung

Tabelle 9: Kaufkraftbindung des Torgauer Einzelhandels im Mittelbereich 2015

	Marktpotenzial Mittelbereich Torgau (T€)	EH-Umsatz Stadt Torgau (T€)	Kaufkraft- bindung (%)
Nahrungs- und Genussmittel (incl. Bäcker / Metzger)	94.696	52.145	55%
Blumen / Heimtierbedarf	5.075	3.380	67%
Drogerie / Parfümerie / Apothekenbedarf	36.872	14.040	38%
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	8.666	3.240	37%
überwiegend kurzfristiger Bedarf	145.308	72.805	50%
Bekleidung / Wäsche / sonstige Textilien	17.423	7.435	43%
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	4.534	2.280	50%
Heimwerker / Autozubehör / Gartenbedarf	26.466	14.570	55%
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	3.530	2.945	83%
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	1.788	1.530	86%
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	4.322	3.680	85%
überwiegend mittelfristiger Bedarf	58.063	32.440	56%
Haus- und Heimtextilien, Innendeko, Bettwaren	3.057	4.485	147%
Möbel (inkl. Bad- / Gartenmöbel und Büromöbel von Privat)	10.865	5.660	52%
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	5.836	2.070	35%
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Kommunikation	10.511	3.880	37%
Foto / Optik	4.479	1.870	42%
Uhren / Schmuck	1.602	1.280	80%
sonstiger Einzelhandel	4.268	1.210	28%
überwiegend langfristiger Bedarf	40.618	20.455	50%
Kaufkraft-Umsatz-Relation gesamt	243.989	125.700	52%

Quelle: BBE-Berechnung

Tabelle 10: Kaufkraftbindung des Torgauer Einzelhandels an ausgewählten Standorten 2015

	Marktpotenzial Stadt Torgau		Innenstadt Torgau		Einkaufszentrum "Prima Einkaufs-Park"	
	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)
Nahrungs- und Genussmittel (incl. Bäcker / Metzger)	40.637	13%	5.210	13%	12.240	30%
Blumen / Heimtierbedarf	2.076	45%	930	45%	1.150	55%
Drogerie / Parfümerie / Apothekenbedarf	16.164	38%	6.070	38%	3.010	19%
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3.772	43%	1.630	43%	670	18%
überwiegend kurzfristiger Bedarf	62.648	22%	13.840	22%	17.070	27%
Bekleidung / Wäsche / sonstige Textilien	7.572	66%	5.020	66%	1.610	21%
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.965	31%	600	31%	1.240	63%
Heimwerker / Autozubehör / Gartenbedarf	10.493	6%	630	6%	10.290	98%
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	1.497	61%	920	61%	690	46%
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	776	113%	880	113%	550	71%
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	1.826	149%	2.730	149%	60	3%
überwiegend mittelfristiger Bedarf	24.131	45%	10.780	45%	14.440	60%
Haus- und Heimtextilien, Innendeck, Bettwaren	1.317	39%	520	39%	310	24%
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbel von Privat)	4.691	6%	300	6%	230	5%
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	2.519	25%	1.140	25%	1.640	65%
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Kommunikation	4.588	74%	1.450	74%	2.620	57%
Foto / Optik	1.957	16%	1.180	16%	320	16%
Uhren / Schmuck	697	169%	1.180	169%	100	14%
sonstiger Einzelhandel	1.828	37%	680	37%	140	8%
überwiegend langfristiger Bedarf	17.597	30%	5.270	30%	5.360	30%
Kaufkraft-Umsatz-Relation gesamt	104.376	29%	29.890	29%	36.870	35%

Quelle: BBE-Berechnung

Unter den wichtigen zentrenrelevanten Branchen ist wiederum auf die deutlichen Unterschiede zwischen höheren Bindungsquoten mit entsprechenden Zuflüssen, z.B. Spielwaren / Basteln (197 %), Sportartikel / Fahrräder (201 %) und Uhren / Schmuck (184 %), bei gleichzeitig niedriger Bindungsquote für Unterhaltungselektronik (85%) oder nur annähernder Bedarfsdeckung bei Foto / Optik (96 %), zu verweisen.

Diese aktuellen Ergebnisse zur regionalen Nachfragebindung sind nicht nur als Status Quo der Bestandsstrukturen zu verstehen, vielmehr zeigen sie Entwicklungschancen des Einzelhandelsstandortes Torgau bei Herausbildung und Weiterentwicklung von attraktiven und leistungsfähigen Einzelhandelsstandorten. Der mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 beschrittene Weg einer räumlichen Steuerung und Funktionsteilung des Einzelhandels, welcher mit der Einbindung des neuen „Brauhausparkes“ ergänzt wurde, zielt auf die Erschließung dieser Potenziale. Die besondere regionale Stellung des Mittelzentrums Torgau wurde bereits ausführlich im Abschnitt 2 erläutert.

Priorität der weiteren Entwicklung liegt auf den Potenzialen wichtiger innerstädtischer Leitbranchen (z.B. die angesprochenen, bisher unterdurchschnittlichen Kaufkraft-Umsatz-Relationen vor allem bei Bekleidung oder Unterhaltungselektronik), im qualitativen Bereich (z.B. Innenstadtentwicklung mit Magnetwirkung, ergänzende Angebotsstrukturen im gehobenen Bedarfsspektrum) und in der weiteren Konzentration auf leistungsfähige Zentren- und Standortstrukturen zu Lasten von Solitär- und Streulagen.

Tabelle 10 veranschaulicht in diesem Zusammenhang die Kaufkraftbindung in der bipolaren Ausprägung zwischen Innenstadt und Einkaufszentrum „Prima Einkaufs-Park“. Diese Gegenüberstellung zeigt durchaus eine Funktionsabstimmung mit Branchenschwerpunkten, gleichzeitig aber auch innerstädtische Defizite insbesondere bei Bekleidung oder Schuhe / Lederwaren. Zusammen erzielen beide Standorte eine Bindungsquote von 64 % der örtlichen Nachfrage.

Umsatzerwartungen zusätzlicher Anbieter in Torgau werden branchenabhängig auch verstärkt aus Umverteilungsprozessen resultieren, die folglich einer gezielten Standort- und Zentrenentwicklung bedürfen.

Der Bezug der Torgauer Einzelhandelsumsätze auf das Marktpotenzial im Mittelbereich (vgl. Tabelle 9) repräsentiert in deutlicher Form die aktuelle Zentralität und die regionalen Entwicklungsperspektiven.

Als Durchschnittswert über alle untersuchten Einzelhandelsbranchen errechnet sich eine Kaufkraft-Umsatz-Relation von 52 %. Dieser Wert liegt deutlich über dem Bevölkerungsanteil der Stadt Torgau im Mittelbereich (ca. 43,1 %). Die anderen, kleineren Gemeinden des Mittelbereiches verfügen oftmals nur über partielle Versorgungsstrukturen im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich, d.h. Versorgungsfunktionen in diesem Branchenspektrum können stärker an das Mittelzentrum Torgau gebunden werden oder fließen stärker in Richtung Oberzentrum Leipzig ab. Der Torgauer Einzelhandel kann sich in diesem Wettbewerb noch stärker profilieren und seine regionale Marktposition ausbauen. Diese Perspektiven sind jedoch in allen zentrenrelevanten Warengruppen weiterhin an eine abgestimmte bipolare Ausstrahlung von Innenstadt und Einkaufszentrum „Prima Einkaufs-Park“ zu koppeln, mit besonderem Schutz der Torgauer Innenstadt.

5. Perspektiven der Torgauer Innenstadt innerhalb eines gesamtstädtischen Zentren- und Standortsystems

5.1. Räumliche und funktionale Entwicklungspotenziale der Torgauer Innenstadt

Die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches Historische Altstadt Torgau ist in besonderem Maße abhängig von der Existenz einer funktionalen Einheit, die eine „erlebbare“ Struktur vorgibt. Dies impliziert Nutzungsvielfalt und einen attraktiven Branchenmix im Einzelhandel sowie eine attraktive Gestaltung des öffentlichen wie privaten Raumes. Allerdings können diese Faktoren nur in einer kompakten Anordnung ein funktionierendes Geschäftszentrum garantieren und eine lebendige und anregende Atmosphäre vermitteln. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des Hauptgeschäftszentrums von Torgau ist vor diesem Hintergrund keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen.

Für die Weiterentwicklung der Torgauer Innenstadt sind folgende Rahmenbedingungen von Bedeutung:

- Die Struktur der historischen Altstadt bedingt vergleichsweise kleine Grundstücks- und Gebäudestrukturen, die nur noch eingeschränkt und branchenbezogen für moderne Ladenkonzepte geeignet sind. Das Erschließen zusätzlicher Flächenpotenziale ist von herausragender Bedeutung.
- Es fehlen frequenzschaffende größere Einzelhandelsbetriebe im Haupteinkaufsbereich mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlung, an deren frequenzbringende Wirkung die Fachgeschäftsstrukturen partizipieren können.
- Die genannten Fachgeschäftsstrukturen weisen teilweise attraktive und individuelle Angebotskonzepte auf, insbesondere auch in den innerstädtischen Leitbranchen. Zugleich verdeutlichen die Anbieterzahlen - mit 118 Anbietern immerhin die Mehrzahl der Torgauer Einzelhändler – und ihre Gesamtverkaufsfläche (18 % der Torgauer Einzelhandelsfläche) jedoch auch das Kernproblem der Innenstadt, das Erreichen einer „kritischen Masse“ als Einzelhandelsstandort.
- Die kleinteiligen Fachgeschäftsstrukturen erzielen selbst bei attraktiven Einzelkonzepten in der Gesamtheit keine ausreichende Magnetwirkung. Die Folge sind Frequenzprobleme in der Altstadt, mit entsprechenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf die innerstädtischen Anbieter.
- Die zunehmende Anzahl von Leerständen auch in den Hauptgeschäftslagen ist als Indikator für deutliche Strukturschwächen der Innenstadt zu werten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Leerstände auch auf objektseitige Defizite zurückzuführen sind.

Die Konsequenz aus diesen Rahmenbedingungen ist, die räumliche Präsenz der Innenstadt durch Erweiterung und Verdichtung der Angebotsstrukturen zu stärken. Die grundsätzlich prioritäre Weiterentwicklung der Torgauer Innenstadt bedarf vorrangig der Ansiedlung zusätzlicher Magnetbetriebe. Diese Funktion nehmen bisher der Drogeriemarkt Rossmann in der Leipziger Straße sowie der Fachmarkt Intersport Höcke in der Goethestraße, beide in Randlage zum Haupteinkaufsbereich, letzterer sogar ohne unmittelbare Anbindung.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 wurde bereits der Rosa-Luxemburg-Platz zusammen mit der Markthalle als wichtigster innerstädtischer Entwicklungsschwerpunkt herausgearbeitet. Zwischenzeitlich wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Einzelhandelsentwicklung auf dem erweiterten Areal vom Rosa-Luxemburg-Platz bis zur Puschkinstraße geschaffen.

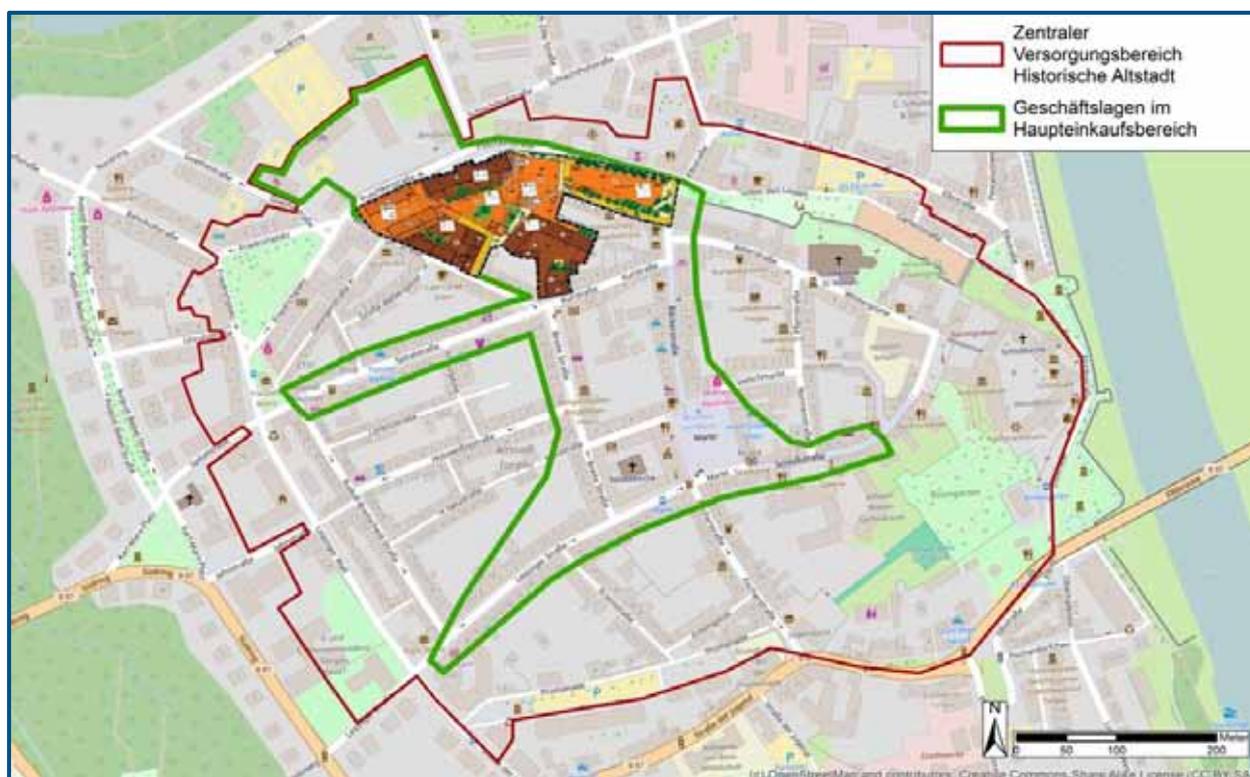
Dieses Quartier verfügt sowohl von der Lage als auch von der vorhandenen Fläche über das Potenzial für einen attraktiven Einzelhandelsstandort, der zudem konzeptionell ausgereift, auch als Frequenzbringer für wichtige innerstädtische Geschäftsstraßen, wie die Bäckerstraße, die Kurstraße / Spitalstraße und die Breite Straße, fungieren kann. Diese Einkaufslagen, mit mehr oder weniger verdichtetem Einzelhandelsbesatz, verdeutlichen in exemplarischer Weise die Problematik der Torgauer Innenstadt. Zum einen prägen größtenteils kleinflächige Ladeneinheiten die Angebotssituation, die selbst nur über eine geringe Magnetwirkung

verfügen. Zum anderen ist ein innerstädtisches Gesamtgefüge nicht erkennbar, in Folge ist eine Splitting der Passantenfrequenzen zu verzeichnen, die negative Wirkung auf die Anziehungskraft und Attraktivität der Torgauer Innenstadt hat.

Nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Wechselwirkung zwischen Haupteinkaufsbereich, den bisherigen Magnetbetrieben und der Entwicklungsfläche „Militärproviantmagazin und Umgebung“.

Für die innerstädtische Entwicklungsfläche gilt der Bebauungsplan 24/09 "Militärproviantmagazin und Umgebung" in der 1. Änderung²¹, welche für Einzelhandelsnutzungen explizit ein Sondergebiet Handel und Dienstleistung (SO 2)²² ausweist. Zulässig sind großflächige und kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften, präferiert wird die Nutzung durch einen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter.

Abbildung 5: Räumliche Entwicklungsperspektiven der Torgauer Innenstadt – Erweiterung des Haupteinkaufsbereiches und funktionale Vernetzung



Weitere Einzelhandelsnutzungen können in den Mischgebieten MI 5 und MI 6 eingebunden werden. Im Mischgebiet MI 5 liegt die Markthalle, der denkmalgeschützte Gebäudekomplex wird derzeit schwerpunktmäßig durch ein Fitnessstudio genutzt. Eine Handelsnutzung der verfügbaren Flächen im Erdgeschoss, erwies sich in den vergangenen Jahren aufgrund objektseitiger Gegebenheiten und den beiderseitigen Zugangsbedingungen als nicht realisierbar. Nach Verkauf des Objektes in 2014²³ ist mit einer konzeptionellen Weiterentwicklung zu rechnen, die Einbindung in die Gesamtentwicklung des Areals unterstützt die Suche

²¹ vgl. Große Kreisstadt Torgau, Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 24/09 "Militärproviantmagazin und Umgebung" – Beschluss über die Billigung und Auslegung des Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 16.03.2016

²² Ausgewiesen sind im Bebauungsplan insgesamt 4 Sondergebiete, die Gebiete SO 1, SO 3, SO 4 sind als Sondergebiet Parken, das Gebiet SO 2 als Sondergebiet Handel und Dienstleistung ausgewiesen. Im Sondergebiet SO 1 können ausnahmsweise auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungseinrichtungen zugelassen werden.

²³ Quelle: Auktionen der Sächsische Grundstücksauktionen AG (SGA), Ende Mai 2014

nach neuen Nutzungsalternativen. Deren Wiederbelebung ist insbesondere für die funktionale Verknüpfung zur Kurstraße und Bäckerstraße von Bedeutung.

Das Mischgebiet MI 6 grenzt nördlich an das Gebiet MI 5 an und eignet sich zur Neubebauung, ausgehend von der Grundstücksgröße ist eine Geschoßfläche bis zu 500 m² für Einzelhandelsansiedlungen möglich, zusätzlich einer potenziellen Verknüpfung mit der Markthalle im MI 6.

Die angestrebte Einzelhandelsentwicklung im Umfeld „Militärproviantmagazin und Umgebung“ führt wesentliche innerstädtische Aufgabenstellungen zusammen:

- Etablierung eines neuen Einzelhandelsschwerpunktes in der nördlichen Innenstadt mit sehr guter gesamtstädtischer und regionaler Erreichbarkeit über den innerstädtischen Verkehrsring,
- damit Angebotsverdichtung in der Innenstadt,
- Ansiedlung von Magnetbetrieben mit einem Vollsortiment-Lebensmittelmarkt sowie mindestens einem Fachmarkt für innerstädtische Leitbranchen (Bekleidung, Schuhe, etc.),
- Erweiterung des Haupteinkaufsbereiches bis zur Puschkinstraße und funktionale Verknüpfung zum Fachmarkt Intersport Höcke als weiteren Magnetbetrieb,
- Ausstrahlungseffekte in die angrenzenden Geschäftsstraßen des Haupteinkaufsbereiches
- und neue Impulse für eine potenzielle Reaktivierung der Markthalle.

5.2. Funktionsabstimmung in einer bipolaren Standortentwicklung – Steuerung der aktuellen Weiterentwicklung des Einkaufszentrums „Prima Einkaufs-Park“

Die bipolare Ausstrahlung von Innenstadt und peripherem Einkaufszentrum stellt seit vielen Jahren die Basis für die Sicherung der Zentralität der Stadt Torgau dar. Die wechselseitige Standortentwicklung zwischen historischer Altstadt und peripherem Einkaufszentrum bestimmt maßgeblich die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Torgau für die regionale Kundenbindung und folglich für die Erfüllung mittelzentraler Versorgungsfunktionen. Ziel des aktuellen und auch zukünftigen Zentrenkonzeptes ist es, diese bipolare Entwicklung im Gleichgewicht zu halten. Wechselseitige Standortentwicklung zielt auf die Ausschöpfung der jeweils spezifischen Standortpotenziale. Die innerstädtischen Entwicklungschancen, insbesondere für die Leitbranchen, sollen der Innenstadt nicht entzogen werden, entsprechende Anbieterstrukturen bleiben prioritär dem zentralen Versorgungsbereich Historische Altstadt vorbehalten. Folglich sollen im PEP bevorzugt Branchen, Betriebsformen oder Angebotskonzepte angesiedelt werden, für die in innerstädtischen Lagen weder räumliche noch funktionale Ressourcen gegeben sind.

Ein von verschiedenen Sortimenten sowie Betriebstypen und -größen durchmischtes Angebotskonzept und eine strategisch gute Lage im Stadtgebiet von Torgau sind die Grundlagen, die dem PEP eine hohe Anziehungskraft und Kundenakzeptanz sichern. Das Einkaufszentrum verfügt zweifellos über eine exponierte Stellung in der Region und übernimmt regionale Versorgungsaufgaben, die der zentralörtlichen Funktion von Torgau adäquat sind (vgl. einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet der Stadt Torgau mit der spezifischen Kundenorientierung auf das PEP im Abschnitt 2.3).

Das Einkaufszentrum PEP verfügt aktuell über 17.623 m² aktive Einzelhandelsfläche, zzgl. der Leerstandsflächen (u.a. ehemaliger Möbelmarkt und Hammer-Heimtex-Fachmarkt) errechnet sich eine potenzielle Ge-

samtverkaufsfläche von 20.943 m², weitere Dienstleistungs- und Gastronomieflächen ergänzen den Branchenmix.²⁴

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick zu den aktuellen und geplanten Verkaufsflächen sowie zur Entwicklung vorhandener und zukünftiger Anbieter.

Tabelle 11: Überblick zur aktuellen und geplanten Verkaufsfläche des EKZ PEP gemäß Planvorhaben des Eigentümers (Stand Jan. 2016)

	aktuelle Verkaufsfläche (m ²)	Erweiterungsvorhaben PEP	
		geplante Verkaufsfläche (m ²)	Verkaufsflächenentwicklung (m ²)
Einzelhandel			
Kaufland	3.762	4.392	630
OBI Heimwerkermarkt	9.789	9.789	
Expert	740	981	241
Schneider Moden		1.047	1.047
Apollo Optik	80	80	
Bäcker Steinecke (am Kaufland)	40	40	
DM-Drogerie		726	726
Ernsting's family	100	165	65
Gartenbau Hennig	50	50	
Solid Getränke	303	303	
Greenbury / Wiesner	94	94	
Apotheke	181	181	
Herzog & Bräuer Dessous / Wäsche	78	78	
Jeans Fritz	165	280	115
Metzgerei Bachmann (anteilig Einzelhandel)	40	40	
Modeboutique Pöttsch	203	203	
Parfümerie Riedner	49	49	
Pfennigpfeiffer	981	740	-241
Quick-Schuhe	508	488	-20
Schmidtchen Uhren / Schmuck	33	33	
Seidewitz Kommunikation t-mobile	43	43	
Spielzeugland Bemmann	124	124	
Vodafone	60	60	
Zoofachg. Hagedorn	200		-200
Leerstand Hammer	2.094		-2.094
Leerstand Möbelland	1.114		-1.114
Leerstand	112		-112
NEU Bekleidung		100	100
NEU Bekleidung		368	368
NEU Bekleidung		191	191
Erweiterungsfläche		436	436
Dienstleister / Gastronomie			
Asia-Imbiss / Biech Lien	63	63	
Bachmann´s-Imbiss	242	242	
Döner	36	36	
Eiscafé	62	62	
Münch und Neikes / Friseur	65	65	
Klier	66	66	
Reisebüro	48	48	
EC-Automat	8	8	
Leerstand Imbiss	35		-35
Leerstand ehem. Reisebüro	38		-38
Leerstand Spielothek	108		-108
Flächen gesamt	21.714	21.671	-43
darunter Einzelhandelsfläche	20.943	21.081	138

²⁴ Aufmaß Eigentümer vom Dezember 2015

Mit der Einbindung des neuen Ergänzungsstandortes „Brauhauspark“ in die Torgauer Einzelhandelsstrukturen und einem damit verbundenen Standortwechsel des bisherigen Heimtex-Fachmarktes (Hammer) steht das EKZ „Prima Einkaufs-Park“ vor einer Weiterentwicklung des Branchen-, Anbieter und Flächenkonzeptes. Der Entwicklungsrahmen ist durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgegeben. Auf dieser Grundlage wurde das zukünftige Angebotskonzept hinsichtlich seiner städtebaulichen Verträglichkeit und der funktionalen Einordnung in die Ziele des Zentrenkonzeptes im Januar 2016 analysiert und bewertet.²⁵

Im Zuge der Weiterentwicklung des PEP wird sich die Gesamtverkaufsfläche durch Neustrukturierung um 138 m² vergrößern, einschließlich der Dienstleister ist sogar ein marginaler Flächenrückgang um 43 m² zu verzeichnen. Bedeutsam sind die Veränderungen innerhalb der Anbieterstruktur. Nach Verlagerung des Hammer-Heimtextilien-Fachmarktes zum Standort „Brauhauspark“ in Torgau und der Schließung des ehemaligen Möbelmarktes verzeichnet das Einkaufszentrum PEP aktuell eine Leerstandsfläche von 3.320 m² unter den bisherigen Einzelhandelsflächen und weitere 181 m² ehemaliger Dienstleistungsflächen.

Schwerpunkte der Verkaufsflächenveränderungen bilden

- eine Erweiterung des Kaufland-Verbrauchermarktes um 630 m²,
- die Neuansiedlung eines Bekleidungsmarktes mit 1.047 m² Verkaufsfläche,
- die Einbindung eines Drogeriefachmarktes mit 726 m² Verkaufsfläche und
- die Erweiterung des Expert-Elektronik-Fachmarktes um 241 m² auf zukünftig 981 m² Verkaufsfläche.

Die Planung sieht zusätzliche Flächenerweiterungen bei Bestandmietern vor, zu verweisen ist auf Jeans Fritz (zzgl. 115 m² auf zukünftig 280 m² Verkaufsfläche) und Ernsting´s family (zzgl. 65 m² auf zukünftig 165 m² Verkaufsfläche). Außerdem entstehen vier zusätzliche Geschäftseinheiten mit Verkaufsflächen zwischen 100 m² bis 436 m². Davon sind gemäß Planung drei Geschäftseinheiten für Bekleidungs assortimente vorgesehen, eine Nutzung, die als innerstädtisches Leitsortiment im Rahmen der bipolaren Funktionsteilung kritisch zu prüfen ist.

Für den Obi Bau- und Heimwerkermarkt als Magnetbetrieb sind keine Veränderungen geplant.

Die angestrebte Entwicklung der Anbieterstruktur entspricht bei annähernd gleichbleibender Größendimensionierung vorrangig einer Stärkung der zentrenrelevanten Sortimentsbereiche. Eine deutlich höhere Kunden- und Umsatzbindung in den genannten zentrenrelevanten Branchen wird zu einem Umsatzwachstum führen, welches gemäß der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung in der Summe mit rd. 8,8 Mio. € zu veranschlagen ist.²⁶ Der Mehrumsatz verteilt sich auf die Branchenschwerpunkte Bekleidung, Consumer electronics, Drogerie sowie Nahrungs- und Genussmittel.

Die Größenordnung des Mehrumsatzes entspricht fast 30 % des innerstädtischen Umsatzes, so dass nachfolgend zu bewerten ist, ob die neuen Magnetanbieter die angestrebte bipolare Entwicklung mit der Innenstadt unterstützen oder andernfalls wettbewerbliche Effekte durch die Weiterentwicklung des PEP zu städtebaulich relevanten Auswirkungen in der Innenstadt oder zu einer Schwerpunktverschiebung in dieser Funktionsteilung führen.

Sicherung des Charakters als Fachmarktzentrum für die Stadt Torgau

Grundsätzlich kann die Neuausrichtung des Einkaufszentrums PEP im Sinne einer Sicherung als Fachmarktzentrum bewertet werden, eine Aufsplitterung der Flächen in ein Shoppingcenter mit kleinteiligen Fachgeschäftsstrukturen ist mit dem Planvorhaben nicht verbunden. Nachfolgende Tabelle untersetzt den zukünftigen Fachmarktcharakter.

²⁵ Analyse zur städtebaulichen Verträglichkeit der Weiterentwicklung des „Prima Einkaufs-Park PEP“ Torgau, erarbeitet von der BBE Handelsberatung GmbH im Auftrag der DC Cheyne Deutsche Fonds XI S.a.r. (Luxemburg) & Co. KG, Februar 2016

²⁶ vgl. zur Umsatzbindung und Umsatzherkunft der Weiterentwicklung: Analyse zur städtebaulichen Verträglichkeit der Weiterentwicklung des „Prima Einkaufs-Park PEP“ Torgau, Februar 2016, Abschnitt 7.1. Regionale Kundenorientierung und Umsatzumverteilung in den bestehenden Angebotsstrukturen

Tabelle 12: Entwicklung der Anbieterzahlen (Einzelhandel) und Verkaufsflächenstrukturen im EKZ PEP

Größenklasse	aktuelle	geplante	aktuelle		geplante	
	Anzahl Einzelhandelsflächen	Anzahl Einzelhandelsflächen	Verkaufsflächenstruktur		Verkaufsflächenstruktur	
VKF ab 800 m ²	5	4	17.740 m ²	84,7%	16.209 m ²	76,9%
VKF ab 400 bis < 800 m ²	2	4	1.248 m ²	6,0%	2.390 m ²	11,3%
VKF ab 100 bis < 400 m ²	8	9	1.388 m ²	6,6%	1.915 m ²	9,1%
VKF < 100 m ²	10	10	567 m ²	2,7%	567 m ²	2,7%
gesamt	25	27	20.943 m²	100,0%	21.081 m²	100,0%

Die Schließung des ehemaligen Heimtex-Fachmarktes (Hammer) und des Möbelmarktes führt aktuell zu Leerstandsflächen mit zusammen 3.208 m² Verkaufsfläche. Im Planvorhaben wird dieser Leerstand im Wesentlichen durch die Erweiterungen des Kaufland-Verbrauchermarktes und des Expert-Fachmarktes sowie durch die Neuansiedlungen eines Bekleidungsfachmarktes und eines Drogeriefachmarktes kompensiert, zusammen umfassen die Flächenentwicklungen dieser 4 Anbieter eine Verkaufsfläche von ca. 2.644 m².

Oben stehende Anbieter- und Flächenstruktur veranschaulicht, dass auch zukünftig der maßgebliche Flächenanteil auf großflächige Einzelhandelsbetriebe entfällt, zusammen mit den weiteren fachmarktrelevanten Betriebseinheiten (ab 400 m² Verkaufsfläche)²⁷ umfassen die oberen beiden Größenklassen 88% der gesamten Einzelhandelsfläche. Zwischen den beiden oberen Größenklassen bestehen durch das Planvorhaben verschiedene Austauschbeziehungen gegenüber dem Bestand, so erweitert der Expert-Fachmarkt in die Großflächigkeit hinein, während der Nonfood-Discounter Pfennigpfeifer als aktuell großflächiger Anbieter durch Flächenreduzierung zukünftig unterhalb der 800 m²-Grenze einzuordnen ist. Der Drogeriemarkt bleibt ebenfalls unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Diese fachmarktrelevanten Größenklassen umfassen zukünftig eine Gesamtverkaufsfläche von 18.599 m², dies sind lediglich 389 m² unter dem aktuellen Bestand. Dem Planvorhaben gelingt folglich eine Sicherung als Fachmarktzentrum, auch hinsichtlich der Nachnutzung aktueller Leerstände. Zu beachten ist die Branchenverschiebung in Richtung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Verkaufsflächen, aber gerade nicht in Richtung zentrenrelevanter Fachgeschäftsstrukturen. In diesem Sinne folgt das Planvorhaben nicht dem allgemeinen Trend zu Hybrid-Centern, die ausgehend von Fachmarktzentren zunehmend kleinteilige Ladenzeilen integrieren. Fachmarktkonzepte entsprechen der angestrebten gesamtstädtischen Funktionsteilung, soweit sie bei zentrenrelevanten Sortimenten nicht die innerstädtische Entwicklung beeinträchtigen. Kleinteilige Fachgeschäftsstrukturen nehmen durch das Planvorhaben im Einkaufszentrum PEP nur geringfügig zu. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf die kleinen Ladengeschäfte von unter 100 m², die zahlenmäßig den Innenstadthandel prägen.²⁸ Aktuell finden sich im Einkaufszentrum PEP 8 Einzelhandelsflächen zwischen 100 m² bis unter 400 m² sowie 10 Einzelhandelsflächen unterhalb 100 m². Durch das Planvorhaben bleibt die Anzahl der Einzelhandelsanbieter mit weniger als 100 m² Verkaufsfläche konstant, die Betriebseinheiten zwischen 100 m² bis 400 m² Verkaufsfläche erhöhen sich nach aktuellem Stand um einen Anbieter. In letzterem sind drei Geschäftseinheiten eingeschlossen, für welche die Planungen auf zusätzliche Bekleidungsanbieter zielen, derzeit jedoch ohne konkrete Mieter. Diese Flächen können alternativ auch für einen Heimtieranbieter genutzt werden (vgl. nachfolgende Empfehlungen zur branchenspezifischen Nutzung von Geschäftseinheiten), dies stärkt zusätzlich den Fachmarktcharakter des Einkaufszentrums PEP und mindert zentrenrelevante Wechselwirkungen.

²⁷ Fachmarktkonzepte weisen branchenabhängig sehr unterschiedliche Größendimensionierung auf, ab ca. 400 m² ist jedoch von einer fachmarktrelevanten Betriebseinheit zu sprechen. Ab dieser Verkaufsfläche finden sich u.a. Heimtierfachmärkte, Drogeriefachmärkte oder Schuhfachmärkte, auch die Betriebsform Supermarkt ist im Lebensmittelhandel ab 400 m² Verkaufsfläche definiert.

²⁸ vgl. Abschnitt 4.2: durchschnittliche Verkaufsfläche beträgt in der Innenstadt 82,4 m²

Die kleineren Betriebseinheiten mit jeweils weniger als 400 m² Verkaufsfläche umfassen aktuell ca. 2.000 m² Gesamtverkaufsfläche, dieser Wert steigt durch das Planvorhaben auf ca. 2.480 m² Gesamtverkaufsfläche. Zur langfristigen Sicherung des Charakters als Fachmarktzentrum sollte diese Obergrenze kleinteiliger Fachgeschäftsstrukturen planungsrechtlich abgesichert werden.

Einfügen eines Drogerie-, eines Bekleidungs- und eines Elektro-Fachmarktes in die angestrebte bipolare Entwicklung der Torgauer Einzelhandelsstrukturen

Die in der Modellrechnung untersuchten drei Fachmärkte fügen sich in unterschiedlicher Art und Weise in die bipolare Entwicklung ein, greifen grundsätzlich aber die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf. Durch die geplanten Anbieter werden jeweils fachmarktrelevante Nachfragesegmente angesprochen, die gegenwärtig gar nicht (Bekleidung) oder nur in unterdurchschnittlicher Ausprägung (Drogerie und Consumer electronics) angesprochen werden.

Die vergleichsweise geringe Bindungsquote für Drogerie / Parfümerie / Apothekenbedarf verdeutlicht, dass dieses Nachfragesegment, auch im direkten Vergleich mit der für Nahrungs- und Genussmittel erzielten Kundenbindung, über ausreichende Entwicklungspotenziale verfügt. Die zukünftige Funktionsteilung mit einem Drogeriemarkt in der Innenstadt (Rossmann, ca. 450 m² Verkaufsfläche) und dem geplanten Drogeriemarkt im Einkaufszentrum PEP (ca. 726 m² Verkaufsfläche) spiegelt im besten Sinne die bipolare Zielsetzung wider. Auch wenn der geplante Markt im Einkaufszentrum PEP um ca. 276 m² Verkaufsfläche größer ist als der innerstädtische Standort, so verkörpern jedoch beide Standorte ein zeitgemäßes Angebotskonzept, eine einseitige Dominanz ist nicht zu erkennen.

Die Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarktes berührt in besonderem Maße Fragen einer städtebaulichen Verträglichkeit durch die Funktion des Bekleidungsangebotes als maßgebliche, innerstädtische Leitbranche, aber auch durch die Kombination des geplanten Fachmarktes mit zusätzlichen kleinteiligen Bekleidungsanbietern. Das fachmarktrelevante Nachfragesegment wird bisher im Stadtgebiet Torgau nicht bedient, lediglich ein Textildiscounter in der Innenstadt erreicht eine Fachmarktgröße, das mittlere und gehobene Angebotsspektrum wird einzig von den individuellen Fachgeschäften geboten. Letztere können die fachmarktorientierte Nachfrage nicht ersetzen, die derzeit überwiegend abfließt. In diesem Sinne erweitert ein neuer Bekleidungsfachmarkt das gesamtstädtische Angebotsprofil. Dabei ist aber zu beachten, dass grundsätzlich innerstädtische Entwicklungspotenziale nicht vollumfänglich durch das Einkaufszentrum PEP aufgegriffen werden. Grenzen ergeben sich dann, wenn die angestrebte bipolare Entwicklung in eine Flächendominanz des Einkaufszentrums PEP wechselt.

Berücksichtigung findet in dieser Einschätzung, dass geeignete Standortlagen im funktional abgegrenzten Innenstadtbereich nur über begrenzte Flächenkapazitäten verfügen. Realistisch wäre die mögliche Einbindung eines Bekleidungsfachmarktes (mit max. 500 m² Verkaufsfläche entsprechend der örtlichen Flächenverfügbarkeit) am Rosa-Luxemburg-Platz, als wichtigsten innerstädtischen Entwicklungsstandort. Diese derzeit nicht absehbare aber potenzielle Entwicklung wurde in den Prognoseberechnungen einbezogen, entsprechende Marktchancen „reserviert“. Dennoch zeigt sich, dass die örtlichen und mittelzentralen Nachfragepotenziale den geplanten Fachmarkt mit 1.047 m² Verkaufsfläche im Einkaufszentrum PEP tragen. In dieser Größenordnung wäre eine innerstädtische Einbindung nicht möglich, allerdings würden zwei kleinere Fachmärkte in der Innenstadt (bestehender Textildiscounter in der Leipziger Straße und Potenzialstandort Rosa-Luxemburg-Platz) zusammen über vergleichbare 1.000 m² Verkaufsfläche verfügen. Bei Nutzung der innerstädtischen Potenziale hinsichtlich Flächenverfügbarkeit und Angebotsvielfalt ist eine Dominanz des Einkaufszentrums PEP nicht zu erwarten. Kritischer wäre dagegen die zusätzliche Ergänzung durch weitere Bekleidungsfachgeschäfte zu bewerten, diese berühren in besonderem Maße das innerstädtische Angebotsprofil, stehen nicht im Einklang mit einer bipolaren Funktionsteilung und sind als Entwicklungsoption auszuschließen.²⁹ Nachfolgend sind für diese Geschäftseinheiten alternative Nutzungen abzuleiten.

²⁹ vgl. Analyse zur städtebaulichen Verträglichkeit der Weiterentwicklung des „Prima Einkaufs-Park PEP“ Torgau, Februar 2016, Abschnitt 7.1. – Zusätzliche Fachgeschäfte führen in starkem Maße zu Wettbewerbseffekten mit der Torgauer Innenstadt.

Demgegenüber ist die angestrebte Flächenerweiterung des Expert – Fachmarktes mit entsprechendem Branchenschwerpunkt im Einkaufszentrum „Prima-Einkaufs Park“ als wirtschaftlich notwendige Weiterentwicklung zur Sicherung der Marktposition und der Versorgungsfunktion am Standort Torgau zu empfehlen und als verträglich einzustufen. Diese Einschätzung beruht auch auf der Tatsache, dass die für diese Branche notwendigen Flächenkapazitäten auf Grund der Angebots- und Nachfrageentwicklung nach breiter und tiefer Sortimentsvielfalt nicht in der Innenstadt zur Verfügung stehen. Zudem ist nicht davon auszugehen, dass ein vollwertiger, namhafter Unterhaltungselektronikfachmarkt unter gegebenen Voraussetzungen eine Ansiedlung in der Torgauer Innenstadt anstreben wird. Bipolare Entwicklung ist in diesem Kontext derart zu interpretieren, dass das Fachmarktsegment für Consumer electronics durch das Einkaufszentrum PEP wahrgenommen werden kann, während besondere innerstädtische Angebotsstärken oder Entwicklungspotenziale (z.B. Sportartikel) einem besonderen Schutz unterliegen (funktionale Abstimmung).

Empfehlungen zur branchenspezifischen Nutzung von Geschäftseinheiten ohne aktuelles Nutzungskonzept in der vorliegenden Planung

Die vorliegende Planung zur Weiterentwicklung des Einkaufszentrums „Prima Einkaufs-Park“ enthält 3 Geschäftseinheiten mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 659 m², für diese liegt bisher kein konkretes Nutzungskonzept vor, die Planungen zielen zunächst auf Bekleidungsangebote. Die Prognoserechnungen zur Umsatzherkunft und Umsatzumverteilung im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchungen vom Februar 2016 zeigen jedoch auf, dass zusätzliche Bekleidungsfachgeschäfte neben dem geplanten Fachmarkt und neben den Erweiterungen von Bestandsmietern die Entwicklungspotenziale des Einkaufszentrums PEP in dieser Branche deutlich übersteigen und zu starken Wettbewerbseffekten gegenüber der Innenstadt führen.³⁰ Eine vergleichbare Einschätzung ist auf die ausgewiesene Erweiterungsfläche mit 436 m² zu übertragen, auch diese kann aufgrund vergleichbarer Effekte nicht durch Bekleidungshandel besetzt werden.

Dieses Flächenpotenzial sollte generell nicht dazu führen, dass die branchenspezifischen Auswirkungen in den Branchen Drogerie, Bekleidung und Consumer electronics durch zusätzliche Anbieter „verschärft“ werden. Vielmehr sind abgeleitet aus der aktuellen Nachfragebindung des Torgauer Einzelhandels ergänzende Branchen aufzugreifen:

- Grundsätzlich als städtebaulich verträglich sind nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (entsprechend der Torgauer Sortimentsliste) oder Nutzungen im Bereich Dienstleistungen oder Gastronomie einzustufen. Ausgehend von dem gesamten Anbieterspektrum des Einkaufszentrums PEP ist jedoch eine dementsprechende Nutzung dieser Geschäftseinheiten eher auszuschließen.
- Eine besonders naheliegende Empfehlung ist die Beibehaltung eines Heimtieranbieters / Heimtierfachmarktes im Einkaufszentrum PEP. Der aktuelle Bestandsmieter ist in den Planungen nicht mehr enthalten, ein Verbleib oder eine alternative Einbindung eines anderen Heimtiermarktes entspricht sowohl den regionalen Marktchancen als auch den Versorgungsfunktionen des Einkaufszentrums PEP in der bipolaren Standortentwicklung von Torgau. Neben dem aktuell bestehenden Anbieter sind keine Heimtierfachmärkte im Einzugsgebiet der Stadt Torgau ansässig, dieses Entwicklungspotenzial kann zweifellos städtebaulich verträglich aufgegriffen werden.
- Einen realistischen Ansatz bildet weiterhin das mit der Umstrukturierung weitgehend aufgegebene Branchenspektrum Wohnen / Einrichten. Dessen teilweise Beibehaltung auf Fachgeschäftsebene führt keinesfalls zu städtebaulich relevanten Wirkungen, da in jedem Fall von einem rückläufigen Angebot auszugehen ist. Möglich wären Anbieter für Wohnaccessoires oder auch weiterhin ein klassischer Haushaltswarenladen. Ein guter Ansatz könnten auch Filialen der Werksverkäufe aus der Hafenstraße im Einkaufszentrum PEP sein.

³⁰ Analyse zur städtebaulichen Verträglichkeit der Weiterentwicklung des „Prima Einkaufs-Park PEP“ Torgau, erarbeitet von der BBE Handelsberatung GmbH im Auftrag der DC Cheyne Deutsche Fonds XI S.a.r. (Luxemburg) & Co. KG, Februar 2016, Abschnitt 7.1

- Besonders kritisch einzuschätzen sind dagegen Nutzungen, die im Wettbewerb stehen mit ausgeprägten innerstädtischen Branchenschwerpunkten (z.B. Sportartikel / Fahrräder oder Spielwaren), wenn zudem bei begrenztem örtlichen Nachfragepotenzial (Spielwaren 0,8 Mio. €, Sportartikel/Fahrräder 1,8 Mio. €) bereits ein zusätzliches Fachgeschäft zur spürbarer Wettbewerbsverschärfung führt.

In Verbindung mit den Nutzungen dieser Geschäftseinheiten ist zu beachten, dass nicht jedes kleine Fachgeschäft innerhalb des Einkaufszentrums „Prima Einkaufs-Park“ in seiner Branchenzuordnung planungsrechtlich abgesichert werden kann. Es empfiehlt sich vielmehr eine Kombination aus betreiberspezifischen und größenspezifischen Abstimmungen. Die Zweckbestimmung der Festsetzungen muss über die Zielsetzung einer bipolaren Entwicklung mit der Innenstadt entsprechend begründbar sein, innerhalb dieses Rahmens aber auch eine Optimierung der Angebotskonzepte im Einkaufszentrum oder eine Nachvermietbarkeit bei Betreiberwechsel berücksichtigen. Gleichzeitig schließen sie eine Begrenzung kleinteiliger Angebotsstrukturen zum Schutz der Torgauer Innenstadt ein (vgl. zu den resultierenden Festsetzungen im Abschnitt 7.3.3 die Ausführungen zum Ergänzungsstandort „Prima Einkaufs-Park“).

5.3. Innenstadtentwicklung im digitalen Spannungsfeld – Thesen zur Wechselwirkung stationärer Einzelhandel vs. E-Commerce

Die Entwicklung der Torgauer Innenstadt wird weiterhin durch strukturelle Veränderungen geprägt sein, einerseits durch die positiven Entwicklungsperspektiven auf dem Areal des Bebauungsplanes „Militärproviandmagazin und Umgebung“, welcher zu einer Ausdehnung und Vernetzung des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches beiträgt, andererseits aber auch durch eine vielschichtiger Wettbewerbsituation. Denn die Einzelhandelslandschaft in Deutschland steht vor tiefgreifenden Umwälzungen. So wird der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt derzeit im Wesentlichen durch folgende Faktoren bestimmt:

- demographischer Wandel und Reurbanisierung,
- Verdrängungswettbewerb im stationären Einzelhandel,
- neu erwachsender Wettbewerb durch E- und M-Commerce,³¹
- Sanierungsstau bei vielen Vertriebstypen des gegenwärtigen Bestandes.

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

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

So wird durch den Online-Handel nicht nur stationärer Einzelhandel verdrängt, sondern es werden auch neue Vertriebsmöglichkeiten eröffnet. Dabei verschwimmen die Grenzen von Online- und stationärem Einzelhandel zunehmend. Da der E-Commerce bislang in erster Linie ältere Formen des Versandhandels substituiert hat, wird derzeit deutschlandweit nur ein vergleichsweise geringer Flächenrückgang im Einzelhandel erwartet. So prognostiziert IVG Research bis zum Jahr 2025 einen Flächenrückgang im Einzelhandel um 4 % des derzeitigen Bestands. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass dieser bundesdurchschnittliche Gesamtwert starke Schwankungen überdeckt. Während in Ballungsgebieten und Großstädten teilweise noch Flächenzuwächse zu erwarten sind, droht in strukturschwachen Regionen ein Flächenschwund, der deutlich über 4 % des derzeitigen Bestands liegen dürfte.³²

³¹ M-Commerce: Mobile Commerce ist eine spezielle Ausprägung des elektronischen Handels unter Verwendung mobiler Endgeräte (vor allem Smart Phones)

³² Retail-Logistik Deutschland, Einzelhandelsimmobilienmarkt 2025, IVG Immobilien AG, 2013

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

Im Fazit wird somit damit zu rechnen sein, dass sich der innerstädtische Flächenbedarf auf attraktive Verbundstandorte konzentrieren wird. Damit wird ein Flächenbedarf für moderne Betriebskonzepte einhergehen, während zu kleine oder in Randlagen befindliche Einzelhandelsflächen zunehmend abschmelzen werden. Der geschilderte Entwicklungstrend untersetzt nachhaltig die im vorangegangenen Abschnitt dargelegten Handlungserfordernisse zur Weiterentwicklung der Torgauer Innenstadt. Vorrangig muss es gelingen, die Ansiedlung frequenzstarker Einzelhandelsbetriebe auf dem Areal „Militärproviandmagazin und Umgebung“ zu forcieren, um daraus resultierende Synergien für den Haupteinkaufsbereich, für dessen Attraktivität als Einzelhandelsstandort, zu nutzen.

In der Betrachtung der Wechselwirkung von stationärem Handel und E-Commerce ist jedoch nicht zwangsläufig zu unterstellen: Online gewinnt, offline verliert – dieser Gedankenansatz prägt in der jüngeren Vergangenheit und Gegenwart die Diskussion über die Zukunft des Handels. Beispielhaft für diese These wird die Entwicklung verschiedener Einzelhandelsbranchen wie Bücher / Medien, Spielwaren, Computer / Elektronik und Bekleidung angeführt. Tatsächlich sind die Marktanteile des E-Commerce innerhalb eines 10-Jahreszeitraums (2005 bis 2015) bei Büchern und Spielwaren auf ein Viertel des Gesamtmarktes und bei Computer / Elektronik sowie Bekleidung auf ein Fünftel des Marktvolumens angewachsen. Tendenzen der Konsolidierung des stationären Handels, auch in den vorgenannten Branchen, z.B. im Buchhandel, zeigen jedoch, dass der stationäre Handel keineswegs der Verlierer in diesem Spannungsfeld sein muss. Allerdings muss sich der stationäre Handel auch verändern, d.h. auf traditionelle Stärken (Beratung, Erlebnis) zukünftig wieder besinnen und die Vorteile des Internets für sich nutzen.

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

1. Das Internet spielt auch für den stationären Kauf eine immer größere Rolle

Der Konsument ist digital. Nach aktuellen Untersuchungen suchen 88 % der Smartphone Nutzer die Informationen zu lokalen Unternehmen über ihr Smartphone. 37 % der Nutzer besuchen danach ein Unternehmen und 39 % tätigen einen Kauf.³³ Daraus ist zu schlussfolgern, dass eine Internetpräsenz des jeweiligen Anbieters einen wesentlichen Beitrag zur Gewinnung von Käufern leisten kann. Die digitale Sichtbarkeit ist die große Herausforderung für den Händler. In der Konsequenz ist das Vorhandensein im Internet, z.B. über regionales Online-Marketing sozusagen die „Pflicht“ als Anbieter online aktiv zu werden, die „Kür“ ist ein darauf abgestelltes zukunftsfähiges Geschäftsmodell.

2. Die Gewinner werden Cross-Channel-Händler sein

Mit Cross-Channel werden mehrere Kanäle gezielt und integriert bedient und Geschäftsprozesse kanalübergreifend realisiert, darin finden sich die Anforderungen vieler Händler wieder. Es bedeutet,

³³ Quelle: elaboratum 2014, Unternehmen der BBE

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

3. **Hybride Beratungsansätze werden für den stationären Handel überlebenswichtig**

Smartphones und Tablets ermöglichen neue Formen der Warenpräsentation, der Beratung und können der Kundenansprache völlig neue Impulse verleihen. Sogenannte Digital In-Stores mit Smartphones, Tablets sowie interaktivem Mobiliar bieten den Kunden eine Vielzahl von Vorteilen. Zum einen kann sich der Kunde interaktiv bereits im Geschäft informieren, sofern noch kein Verkäufer zur Beratung verfügbar ist, zum anderen bietet ein interaktives Ausprobieren von Produkten gleichzeitig ein Erlebnis, das auch für Promotionaktionen genutzt werden kann. Über eine Visualisierung können 3 D-Animationen, z.B. für die Raumgestaltung, eingesetzt und ein wesentlich größeres Warensortiment abgebildet werden als unmittelbar am Ort vorhanden ist. Die Vorteile für die Händler liegen in einer höheren Kundenverweilbarkeit, der Unterstützung im Beratungsgespräch und einem positiven Einkaufserlebnis mit nachhaltiger Kundenbindung. Ziel muss es sein, dass der Kunde die digitale als gute, persönliche Beratung empfindet. Dies ist aber gerade die Stärke des stationären Handels.

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

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

5. **Der Einsatz innovativer Technologien im stationären Handel wird zur Selbstverständlichkeit**

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

Im Fazit ist festzuhalten, dass zukünftig im Handel das Denken in On- und/oder Offline nicht mehr zeitgemäß ist, sondern die Verknüpfung zu einem echten 360-Grad-Service führt. Für den Händler steigt die Chance, mittels innovativer Angebotskonzepte den Kunden vor Ort zu binden und Umsätze zu generieren. Gerade der Einzelhandel in Klein- und Mittelstädten kann aufgrund der Möglichkeiten vielfältiger Warenpräsentation die Wettbewerbsnachteile gegenüber der Vielfalt und Anziehungskraft großer Einzelhandelsstandorte eingrenzen. Dieser Herausforderung muss sich auch der innerstädtische Fachhandel in Torgau stellen. Dabei stellen die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Einbindung von Frequenzbringern und räumlichen Stärkung der Innenstadt eine maßgebliche Unterstützung für den kleinteiligen Fachhandel dar.

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

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist das entscheidende Kriterium für die langfristige Sicherung einer qualifizierten verbrauchernahen Grundversorgung. Folglich ist die gezielte Entwicklung möglichst flächendeckender Nahversorgungsstrukturen eine wesentliche Aufgabenstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Torgau. Die seit der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgte Eingemeindung von Zinna mit Welsau zum 01. Januar 2013 erweitert die Versorgungsfunktionen in der Grundversorgung, außerdem bedürfen zwischenzeitliche Entwicklungen in den Angebotsstrukturen einer Neubewertung, beide Aspekte führen zu einer Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes.

Als nahversorgungsrelevante Wettbewerbsentwicklungen sind zu berücksichtigen:

- Schließung der ehemaligen innerstädtischen Lebensmittelmärkte (Konsum am Rosa-Luxemburg-Platz und Superspar in der Leipziger Straße), Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines Vollsortiment-Lebensmittelmarktes auf dem Areal „Militärproviantmagazin und Umgebung“,
- Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi an der Elbstraße und Neubewertung dessen Versorgungsfunktion,
- Konzentration der Nahversorgung am Stadtgebiet Nordwest durch Ersatzneubau des Lebensmitteldiscounters Netto Marken-Discount am Standort Kiebitzweg,
- Markterneuerung mit Verkaufsflächenerweiterung des Verbrauchermarktes Kaufland im Ergänzungsstandort „Verbrauchermarkt / Festwiese“.

Aufbauend auf eine Bewertung der aktuellen Verkaufsflächenausstattung durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet (Abschnitt 6.1) sind nachfolgend die Nahversorgungsstrukturen funktional in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept einzuordnen (Abschnitt 6.2).

6.1. Aktuelle Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet Torgau

Der Begriff „Grundversorgung“ deckt – bezogen auf den Einzelhandel – existentielle Bedürfnisse des Verbrauchers ab, die auf Waren des kurzfristigen Bedarfs ausgerichtet sind. Im Zusammenhang mit der Grundversorgung wird synonym auch von Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs gesprochen, weil die Angebote unter städtebaulichen Gesichtspunkten von der Bevölkerung idealerweise fußläufig erreicht werden sollten. Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Spannweite im Angebotsspektrum, welche verschiedene Anbieter / Betriebsformen des Lebensmittelhandels ebenso wie das weitere Warengruppenspektrum des kurzfristigen Bedarfs einschließt.

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

Abbildung 6: Begriff der qualifizierten Grundversorgung


Im Stadtgebiet Torgau liegen den bisherigen Nahversorgungsstrukturen gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 fünf Nahversorgungsstandorte (Torgau-West, Röhrweg, Zum Großen Teich, Kiebitzweg, Dübener Straße) zugrunde, außerdem sind zwei Verbrauchermärkte vertreten sowie zwei weitere Lebensmitteldiscounter (Elbstraße, Warschauer Straße), die im Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 keine Einbindung in das Nahversorgungskonzept fanden. Insgesamt waren zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Zentrenkonzeptes 11 Supermärkte und Discounter im Stadtgebiet ansässig, die Gesamtverkaufsfläche aller Lebensmittelmärkte (incl. beider Verbrauchermärkte) betrug ca. 14.600 m².

Die aktuelle Angebotsstruktur durch Lebensmittelmärkte umfasst einen Supermarkt, sechs Lebensmitteldiscounter sowie die beiden genannten Verbrauchermärkte. Zusammen verfügen die Betriebsformen über eine Gesamtverkaufsfläche von 12.696 m². Nachfolgende Tabelle bewertet den aktuellen Besatz mit durchschnittlichen bundesdeutschen Vergleichswerten.

Tabelle 13: Aktuelle Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Torgau

Region	Einwohner	Anzahl	VKF gesamt (m ²)	VKF je Objekt (m ²)	Einwohner je Objekt	VKF je 1.000 Einwohner (m ²)	DICHTE-INDEX (%)
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	80.585.700	26.898	22.100.000	822	2.996	274	100
Stadt Torgau	19.989	7	5.688	813	2.856	285	104
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	80.585.700	1.904	9.800.000	5.147	42.324	122	100
Stadt Torgau	19.989	2	7.008	3.504	9.995	351	288
Mittelbereich Torgau	46.432	2	7.008	3.504	23.216	151	124
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	80.585.700	28.802	31.900.000	1.108	2.798	396	100
Stadt Torgau	19.989	9	12.696	1.411	2.221	635	160
Mittelbereich Torgau	46.432	9	12.696	1.411	5.159	273	69

VKF = Verkaufsfläche

¹⁾ Quelle: EHI Retail Institut

²⁾ Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m²; SB-Warenhaus ab 5.000 m²; Supermarkt 400 - 2.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

Die Berechnungen berücksichtigen bereits die oben genannten Planvorhaben (Aldi-Erweiterung Elbstraße, Konzentration und Ersatzneubau am Kiebitzweg, Erweiterung Kaufland an der Festwiese). Dennoch sank die Gesamtverkaufsfläche aller Lebensmittelmärkte seit 2009 um ca. 13 %.

Durchschnittlich stehen durch Supermärkte und Discounter 285 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner des Stadtgebietes Torgau zur Verfügung. Die Verkaufsflächenausstattung allein für diese nahversorgungsrelevanten Betriebsformen erreicht somit einen Referenzwert von 104 % im bundesdeutschen Vergleich, dies ist für ein Mittelzentrum als unterdurchschnittliches Ausstattungsniveau einzustufen.³⁴

Zu dieser rein quantitativen Betrachtung ist zusätzlich die Dominanz von Discountern im Stadtgebiet von Torgau zu betrachten, mit Nah & Frisch ist lediglich ein kleinerer Supermarkt (ca. 600 m²) am Standort des bisherigen B-Zentrums Torgau-West vertreten. Darin liegt auch eine Chance des zentralen Versorgungsbereiches Historische Altstadt. Mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter im Areal „Militärproviantmagazin und Umgebung“ kann die Zielgruppenbindung eines Supermarktes gezielt zur Innenstadtentwicklung eingesetzt werden. Die bundesweit stetig wachsende Nachfrage nach einem qualitativ hochwertigen Frischesortiment, welches insbesondere von Supermärkten angeboten wird, ist als Profilierungsansatz der Innenstadt zu verstehen.

Mit der Realisierung eines neuen Supermarktes³⁵ wird die Ausstattungskennziffer auf voraussichtlich 125 % bis 130 % des Bundesdurchschnittes steigen.

Eine vergleichbare Berechnung zur Flächenausstattung durch die beiden Verbrauchermärkte führt gegenüber dem Einwohnerpotenzial der Stadt Torgau sicherlich zunächst zu einer überdurchschnittlichen Ausstattung, beide Standorte sind aber auf gesamtstädtische und regionale Kundenbindung ausgerichtet. Sie sind wichtige Träger mittelzentraler Versorgungsfunktionen, für den Verbrauchermarkt im EKZ „Prima Einkaufs-Park“ ist zudem die beschriebene überregionale Ausstrahlung des Einkaufszentrums zu beachten. Folglich ist die Flächenausstattung in Relation zum Bevölkerungspotenzial im Mittelbereich entscheidungsrelevant. Die Verkaufsflächensumme beider Standorte von ca. 7.000 m² entspricht einer Ausstattungskennziffer von 151m² je 1.000 Einwohner im Mittelbereich, dies sind 124 % des Bundesdurchschnittes. Ausgehend von der besonderen regionalen Stellung des Mittelzentrums Torgau entspricht dieser Besatz sicherlich einer angemessenen Flächendimensionierung, eine Dominanz und daraus folgend eine Gefährdung der innerstädtischen Perspektiven ist daraus nicht ableitbar.

Tabelle 14: Entwicklung der Flächenausstattung nahversorgungsrelevanter Lebensmittelmärkte (Supermärkte und Discounter) bei Realisierung der Innenstadtentwicklung

Region	Einwohner	Anzahl	VKF gesamt (m ²)	VKF je Objekt (m ²)	Einwohner je Objekt	VKF je 1.000 Einwohner (m ²)	DICHTE-INDEX (%)
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	80.585.700	26.898	22.100.000	822	2.996	274	100
Stadt Torgau	19.989	8	7.088	886	2.499	355	129
darunter Planvorhaben:	Supermarkt Innenstadt		1.400				

³⁴ Die bundesdurchschnittliche Ausstattungskennziffer ist als Referenzwert, keinesfalls aber als Zielwert anzusehen. Ein Bundesdurchschnitt schließt sowohl eine hohe Ausstattung in zentralen Orten als auch ländliche Regionen mit sehr geringer bis fehlender Ausstattung ein. Für ein Mittelzentrum sind Ausstattungskennziffern mit nahversorgungsrelevanten Anbietern (Supermärkte, Discounter) bis zu einer Größenordnung von ca. 130 % als angemessen einzuschätzen.

³⁵ Unterstellt wird eine Verkaufsflächendimensionierung zwischen 1.200 m² bis 1.400 m² entsprechend der Flächenverfügbarkeit im SO 2 des Areals „Militärproviantmagazin und Umgebung“.

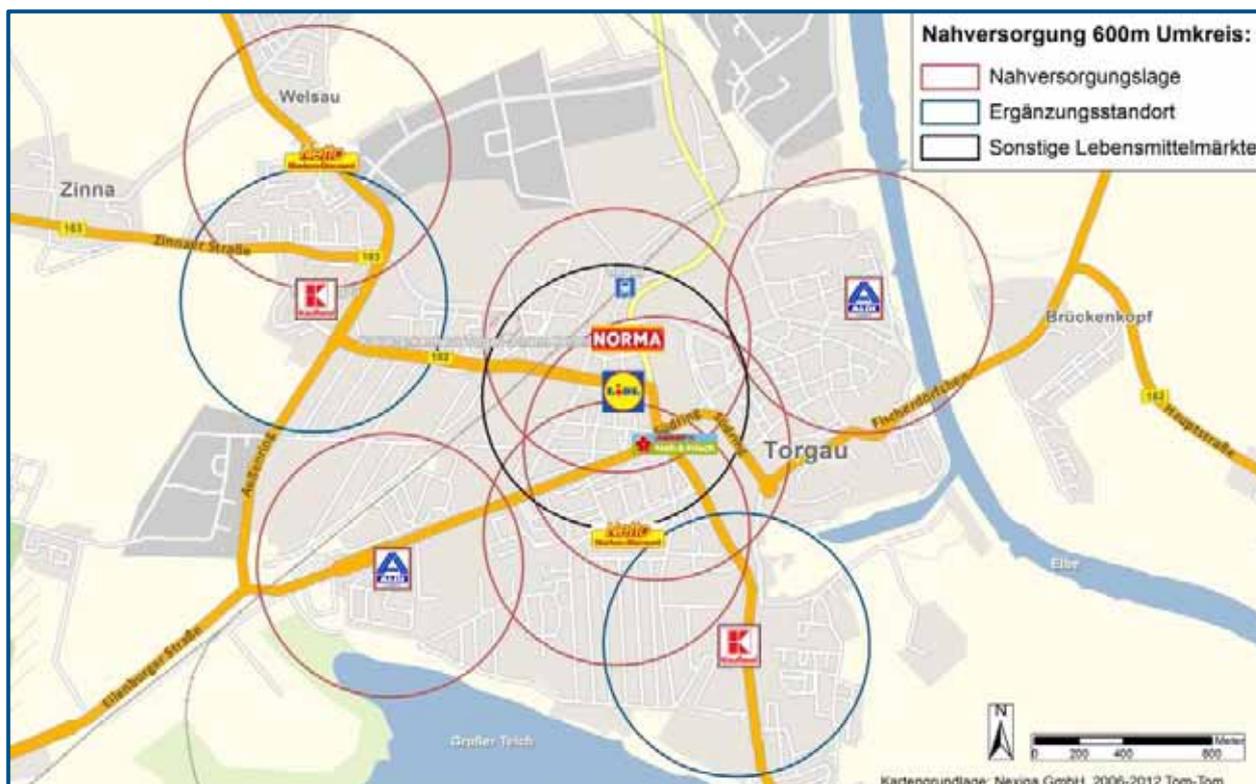
6.2. Standortkonzept für die Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung

Der Erhalt und die Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf, insbesondere in fußläufiger Erreichbarkeit, gehört neben dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche zu den Leitziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Torgau aus dem Jahr 2009.

Infolge zwischenzeitlicher Marktentwicklungen sind faktische Funktionsübernahme und planerische Abgrenzungen, insbesondere aus Sicht der Nahversorgung, nicht mehr an allen Standorten deckungsgleich. Eine Weiterentwicklung der örtlichen Angebotsstrukturen zur Sicherung einer Nahversorgung ist zwingend geboten. Dies zeigt sich insbesondere für die Nahversorgung im innerstädtischen Zentrum, weiterhin aber auch beim bisherigen Grundversorgungszentrum Torgau-West. Mit der Schließung der bisherigen Nahversorgungslage Kiebitzweg und der neuen Standortentwicklung ist auch die zukünftige Wahrnehmung und Sicherung der Nahversorgungsfunktionen für das Stadtgebiet Nordwest und für die beiden Ortsteile Welsau und Zinna im Einzelhandels- und Zentrenkonzept neu auszuweisen.

Bereits im Abschnitt 4.3 wurde herausgearbeitet, dass die nahversorgungsrelevanten Standortstrukturen in ihrer gegenwärtigen Ausprägung nicht die Funktionen von zentralen Versorgungsbereichen wahrnehmen, als ausgewiesene integrierte Nahversorgungslagen sichern sie jedoch ein flächendeckendes Netz für eine möglichst wohnungsnah Grundversorgung. Nachfolgende Abbildung kennzeichnet alle Standorte von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet Torgau, jeweils mit einem 600 m-Umfeld einer fußläufigen Erreichbarkeit.

Abbildung 7: Standortstruktur zur Nahversorgung im Stadtgebiet Torgau 2015



Insgesamt sechs Standorte von Lebensmittel-Discountern übernehmen jeweils eigenständige, fußläufige Nahversorgungsfunktionen, als städtebaulich integrierte Nahversorger sind sie mit einem roten Umkreis ausgewiesen.

Die beiden Verbrauchermarkt-Standorte (Kaufland) im EKZ „Prima Einkaufs-Park“ und an der Dahlemer Straße sind zweifellos im Schwerpunkt auf gesamtstädtische bis regionale Versorgungsfunktionen ausgerichtet, können aber gleichzeitig in ihrem unmittelbarem Umfeld (blauer Umkreis) auch ergänzende Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen. Dies gilt sowohl für den Standort im PEP und seine Erreichbarkeit aus dem Stadtgebiet Nordwest als auch für den Standort Dahlemer Straße mit einer guten fußläufigen Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten Thomas-Müntzer-Straße sowie östlich der Bundesstraße 182 um Ziegeleiweg und Fischeraue.

Schließlich ist auf den Discounterstandort in der Warschauer Straße (Lidl) zu verweisen, dessen 600 m-Umkreis (schwarzer Umkreis) jedoch keine zusätzlichen, eigenständigen Nahversorgungsfunktionen erschließt. Dieses Umfeld setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Überschneidungsgebieten mit der nördlich gelegenen Nahversorgungslage Dübener Straße (Norma) und der südlich gelegenen Nahversorgungslage Torgau-West (Nah & Frisch). In dieser Konsequenz wurde der Standort bereits im Zentrenkonzept 2009 nicht in die städtebaulichen Zielvorstellungen einer geordneten Zentren- und Standortstruktur aufgenommen und verbleibt auch in der aktuellen Neubewertung ohne eigenständige Funktionszuweisung.

Die Nahversorgungsstandorte Dübener Straße, Zum Großen Teich und Röhrweg knüpfen weitgehend an die im Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 zugewiesenen Versorgungsfunktionen an. Wesentliche Veränderungen gibt es in der historischen Altstadt, am ehemaligen B-Zentrum Torgau-West sowie am Kiebitzweg.

Im innerstädtischen, zentralen Versorgungsbereich ist derzeit kein Lebensmittelmarkt vertreten. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes verfügte das A-Zentrum über zwei Lebensmittelmärkte, am Rosa-Luxemburg-Platz und in der Leipziger Straße. Der Schutz dieser eingebundenen Nahversorgungsanbieter bedingt auch die entsprechende Funktionszuweisung. Beide Anbieter bestehen nicht mehr, die aktuelle Funktionswahrnehmung einer innerstädtischen Nahversorgung unterliegt weitestgehend dem Aldi-Standort in der Elbstraße. Die geschaffene planungsrechtliche Grundlage mit der Präferenz für einen Lebensmittel-Vollsortimenter im Areal „Militärproviantmagazin und Umgebung“ (vgl. Abschnitt 5.1) bereitet die Grundlage für eine neue Schwerpunktsetzung in der zukünftigen innerstädtischen Nahversorgung, auch als Magnetwirkung für die gesamte Innenstadt. Mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes zeichnet sich eine Funktionsteilung ab, die Vollsortimenterfunktion am Rosa-Luxemburg-Platz und die discountorientierte Grundversorgung am ca. 400 m (Luftlinie) entfernten Standort in der Elbstraße. Zusammen können beide Standorte eine umfassende und qualifizierte Grundversorgung für das Stadtzentrum wahrnehmen und eine weitergehende Einbindung zentrenrelevanter Leitbranchen (Bekleidung, Schuhe, etc.) in das Areal „Militärproviantmagazin und Umgebung“ durch ihre Magnetwirkung unterstützen. Diese Funktionsteilung mit Stärkung der discountorientierten Grundversorgung in der Elbstraße kann somit auch als ein Steuerungsinstrument einer Innenstadtentwicklung angesehen werden.

Aus Sicht des bisherigen B-Zentrums Grundversorgungszentrum Torgau-West ist ein Rückgang des Einzelhandelsbesatzes, eine deutlich geringere Magnetwirkung des gewechselten Kernanbieters und insgesamt somit ein Bedeutungsverlust als zentraler Versorgungsbereich zu konstatieren. Gegenwärtig ist von einer Nahversorgung für angrenzende Wohngebiete auszugehen, eine Ausstrahlung von städtebaulichem Gewicht erzielt dieser Standort nicht mehr. Die unmittelbare Nahversorgungsfunktion für Wohngebiete beiderseits der Eilenburger Straße bleibt unbestritten, sie ordnet sich jedoch in jene der integrierten Nahversorgungslagen ein.

Eine grundlegende Neuordnung ist für das Umfeld des Standortes Kiebitzweg zu konstatieren. Die ehemalige Nahversorgungslage Kiebitzweg hat bereits geschlossen, ein bisher funktional nicht eingebundener Discounterstandort (Netto Marken-Discount) verlagert von der bisherigen Gewerbegebietslage östlich der Bundesstraße B182 in das Wohngebiet Nordwest, unmittelbar auf das Nachbargrundstück der bisherigen Nahversorgungslage. Er ist als zukünftiger, integrierter Versorgungsstandort für eine wohnungsnahe, fußläufige Nahversorgung des Wohngebietes Nordwest und als gut erreichbarer, wohnortnaher Versorgungsstandort für die Ortsteile Zinna und Welsau einzustufen.

Zusammenfassend baut das zukünftige Nahversorgungskonzept der Stadt Torgau auf folgende Säulen auf:

1. Integration der Nahversorgung durch einen Vollsortiment-Lebensmittelmarkt in den zentralen Versorgungsbereich der Torgauer Innenstadt,
2. Sicherung einer möglichst flächendeckend wohnungsnahen oder für angrenzende Ortsteile zumindest wohnortnahen Versorgung durch sechs integrierte Nahversorgungslagen (Elbstraße, Torgau-West, Röhrweg, Am Großen Teich, Kiebitzweg, Dübener Straße),
3. Vollsortimenterfunktion mit gesamtstädtischer bis regionaler Ausstrahlung und partiell ergänzender Nahversorgung durch die beiden Verbrauchermarktstandorte im EKZ „Prima Einkaufs-Park“ und an der Dahlemer Straße.

Grundsätzlich ist eine Stärkung der integrierten Nahversorgungslagen durch Ansiedlung ergänzender nahversorgungsrelevanter Fachgeschäfte und Dienstleister anzustreben, dies kann auch zu einer Funktionsausweitung zu einem Nahversorgungszentrum führen. Als potenzielles Nahversorgungszentrum ist ergänzend zum Lebensmittelmarkt die Einbindung weiterer Fachgeschäfte des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittelhandwerk, Blumen, Zeitungen / Zeitschriften, Drogerie) sowie wohngebietsnaher Dienstleister (Reinigung, Friseur) oder auch Gastronomie erforderlich. Wichtig bleibt dabei für den Gesamtstandort der unmittelbare Gebietscharakter bzw. die Versorgungsfunktionen in der Nahversorgung, eine weitergehende gesamtstädtische oder regionale Ausstrahlung ist zu vermeiden. Diese Funktionszuweisung ist zugleich von der Definition von Nahversorgungszentren im bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept gedeckt.³⁶

Realistische Perspektiven als potenzielles Nahversorgungszentrum zeichnen sich für die Neuordnung am Kiebitzweg ab, als potenzielle Entwicklungsfläche eignet sich der benachbarte, aktuelle Leerstand der bisherigen Nahversorgungslage. Mit den Versorgungsfunktionen für das Stadtgebiet Nordwest und für die angrenzenden Ortsteile Zinna und Welsau kann dieser Standort eine zentrale Funktion mit städtebaulichem Gewicht übernehmen.

³⁶ vgl. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Torgau, Beschlossen im Stadtrat am 01.04.2009, Abschnitt V.2.2 - Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems Torgau, S. 62

7. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Torgau

7.1. Leitziele einer abgestimmten Zentren- und Standortentwicklung

Die Sicherung und Entwicklung der mittelzentralen Funktion des Einzelhandelsstandortes Torgau ist eine übergeordnete Zielstellung der Stadtentwicklung. Diese impliziert, dass Torgau mit seiner besonderen regionalen Stellung als Mittelzentrum seine Standortpotenziale nutzt, um die örtlichen und regionalen Versorgungsfunktionen umfassend zu erschließen und möglichst auszuschöpfen.

Zur Wahrnehmung der Funktion als Mittelzentrum muss die Stadt Torgau sowohl für die eigene Wohnbevölkerung als auch für den mittelzentralen Verflechtungsbereich über ein entsprechendes Angebot an Handelseinrichtungen verfügen, welches die Nachfrage nach qualifiziertem Grundbedarf sowie ein breites Spektrum des spezialisierten höheren Bedarfs abdecken.

Die Stadt Torgau erzielt ihre regionale Ausstrahlung hauptsächlich in der bipolaren Ausstrahlung einer attraktiven Innenstadt in Wechselwirkung mit dem peripheren Einkaufszentrum „Prima Einkaufs-Park“. Wie bereits in Bewertung der bestehenden Angebotsstrukturen herausgearbeitet wurde, bedürfen der Erhalt und die Stärkung der Zentralität der Stadt Torgau vor allem eines Schutzes des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches.

Vor dem Hintergrund einer auch zukünftig schrumpfenden Bevölkerung wird eine Herausforderung sichtbar, die konsequente Handlungsleitlinien erfordert. Die Marktentwicklung im Torgauer Einzelhandel soll mit der vorliegenden Fortschreibung des Zentrenkonzeptes auch weiterhin in geordnete Bahnen gelenkt werden. Ziel ist ausdrücklich nicht der Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb, im Mittelpunkt steht vielmehr eine Städtebau verträgliche Standortentwicklung, die den Einzelhandel in übergeordnete Ziele der Stadtentwicklung einbindet.

Ausstrahlungskraft in die Region und Kaufkraftbindung bilden ein komplexes Wechselspiel. Grundlegende Herausforderung ist umso mehr, die Attraktivität und Qualität als Einzelhandelsstandort zu erhalten und weiter auszubauen. Eine gleichberechtigte, bipolare Standortentwicklung zwischen der Torgauer Innenstadt und dem peripheren Einkaufszentrum „Prima Einkaufs-Park“ bleibt eine besondere Herausforderung für dieses Zentrenkonzept.

Gleichzeitig ist eine leistungsfähige aber bevorzugt städtebaulich integrierte Nahversorgung zu gewährleisten, die sich an den Besiedlungsstrukturen, einer umfassenden Zielgruppenansprache und der Erreichbarkeit in den einzelnen Ortsteilen orientiert.

Mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept werden nachfolgende Ziele verfolgt, die Zielvorstellungen der Stadtentwicklungsplanung aufgreifen und diese speziell für die Einzelhandelsentwicklung konkretisieren und untersetzen.

- **Stärkung der mittelzentralen Funktion und der Zentralität der Stadt Torgau durch die bipolare Ausstrahlung von Innenstadt und peripherem Einkaufszentrum** – Die wechselseitige Standortentwicklung zwischen historischer Altstadt und peripherem Einkaufszentrum bestimmt maßgeblich die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Torgau für die regionale Kundenbindung und folglich für die Erfüllung mittelzentraler Versorgungsfunktionen. Ziel des Zentrenkonzeptes ist es, diese bipolare Entwicklung im Gleichgewicht zu halten, eine einseitige Dominanz des peripheren Einzelhandelsangebotes zu Lasten der Innenstadt zu vermeiden. Wechselseitige Standortentwicklung zielt dabei auf die Ausschöpfung der jeweils spezifischen Standortpotenziale, innerstädtische Entwicklungschancen (z.B. Leitbranchen) bleiben prioritär der Innenstadt vorbehalten, am peripheren Standort werden bevorzugt Angebotsstrukturen angesiedelt, welche innerstädtische Lagen nicht absichern können.
- **Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der Torgauer Innenstadt als multifunktionales Zentrum für die gesamte Region** – knüpft an die vorangestellte Zielsetzung an. Die bipolare Standort-

entwicklung bedarf einer leistungsfähigen Innenstadt mit profiliertem und konzentriertem Einzelhandelsangebot, bei Ausschöpfung der räumlichen Entwicklungspotenziale.

- **Kompaktheit gewachsener Stadtstrukturen** – zielt auf eine Verknüpfung von Daseinsfunktionen Leben – Wohnen – Arbeiten und auf die Zuordnung bestimmter Versorgungsfunktionen, d.h. Zentren sind u.a. Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung.
- **Urbanisierung statt Devastierung** – weiterhin Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen statt einer Zergliederung ist dringend angezeigt, um bei rückläufiger Nachfrage auch zukünftig der Stadtstruktur aus Einzelhandelsicht eine Entwicklungsperspektive zu geben. Eine Entwicklung zusätzlicher Einzelhandelsstandorte konkurrierend zum Zentrensystem ist auszuschließen.
- **Sicherung eines hierarchischen Zentren- und Standortgefüges** – ein hierarchisch gestuftes Zentren- und Standortgefüge bietet die beste Gewähr zum einen für fußläufig erreichbare Nahversorgung in den Stadtgebieten, zum anderen für den Erhalt und Ausbau eines für ein Mittelzentrum adäquaten, attraktiven Stadtzentrums. Die einzelnen Zentren, Nahversorgungslagen und Ergänzungsstandorte sollen eine Größendimensionierung entsprechend ihrer Versorgungsfunktion und ihres Einzugsgebietes aufweisen, übergeordnete Zentren in deren Funktion jedoch nicht beeinträchtigen.
- **Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf** – Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit (600 m) ist ein wesentlicher Bestandteil von Lebensqualität. Nahversorgungslagen in den Wohngebieten sind Kristallisationspunkte des urbanen Lebens und gewinnen unter Berücksichtigung der zu erwartenden demographischen Entwicklung weiter an Bedeutung. Tendenziell rückläufige Bevölkerungszahlen gefährden zunächst wohngebietsintegrierte Angebotsstrukturen mit ihren i.d.R. begrenzten Einzugsbereichen. Die Präferenz einer wohngebietsintegrierten Versorgung gegenüber autoorientierten Standortlagen ist erklärtes Ziel des Zentrensystems und unterstützt gleichzeitig das grundsätzliche Ziel der Stadtentwicklung, notwendiges Verkehrsaufkommen zu begrenzen.
- **Angebotsverdichtung und –ergänzung in den Zentren** - insbesondere in der Innenstadt in Wechselwirkung kleinstrukturierter, individueller Einzelhandelsgeschäfte mit der Frequenzwirkung und Attraktivität großflächiger Anbieter. Letztere könnten auch in Solitäreinrichtungen bestehen, was jedoch die Funktionalität städtebaulich integrierter Versorgungszentren gefährdet. Die Stadt Torgau verfügt quantitativ über einen hohen Verkaufsflächenbesatz, welcher aber nicht gleichzeitig zur Profilierung des innerstädtischen Zentrums beiträgt, dabei bedarf der historische Altstadtbereich einer stärkeren Konzentration auf den ausgewiesenen Hauptgeschäftsbereich. Mit dem Areal „Militärproviandmagazin und Umgebung“ steht die notwendige innerstädtische Entwicklungsfläche zur Ansiedlung von Magnetbetrieben und funktionaler Verknüpfung von Geschäftslagen zur Verfügung. Dieses Entwicklungsziel bedarf somit einer gezielten Lenkung von Einzelhandelsansiedlungen, gleichzeitig auch einer Begrenzung bzw. sogar eines Ausschlusses der Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.
- **Orientierung an der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung** - hierzu gehört neben der Integration in Wohnfunktionen insbesondere die Erreichbarkeit der Zentren zu Fuß und Rad, mittels guter ÖPNV-Erschließung, eine effiziente Auslastung der Verkehrsinfrastruktur durch die Steuerung der Verkehrsströme (Leitsysteme) und im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ geknüpftes Versorgungsnetz, welches auch Verkehrsaufkommen mindert.
- **Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen** – Die Ausrichtung der Torgauer Einzelhandelsentwicklung an das Zentrensystem sichert nicht nur den Erhalt attraktiver und lebenswerter Stadtstrukturen, sondern gewährleistet auch für alle an der Einzelhandelsstandort- und Zentrenentwicklung Beteiligten eine Planungssicherheit gegenüber städtebaulich ungeeigneten Entwicklungen.

Der Entwicklung eines Haupteinkaufsbereiches als einzelhandelsfunktionale Innenstadt sowie der Erhalt der wohngebietsintegrierten Nahversorgung gebührt oberste Priorität - ohne gezielte Zentrenentwicklung ist bei

rückläufiger Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung eine Gefährdung sowohl von Nahversorgungsstrukturen als auch der Funktionserfüllung der Innenstadt als wesentlicher Träger der bipolaren Ausstrahlung des Einzelhandelsstandortes Torgau absehbar. Es sei noch einmal darauf verwiesen, oberste Priorität für den innerstädtischen Haupteinkaufsbereich bedeutet, dass Entwicklungspotenziale der Innenstadt dieser vorbehalten bleiben, bzw. Entwicklungen im peripheren Einkaufszentrum „Prima Einkaufs-Park“ auch zukünftig stets auf deren innerstädtische Auswirkungen zu prüfen sind.

Eine Konzentration auf funktionale Schwerpunktbereiche und standortspezifische Versorgungsaufgaben unter Berücksichtigung des prognostizierten Bevölkerungsrückganges und Maßnahmen der übergeordneten Stadtentwicklung führt insgesamt zu einer straffen Zentrengliederung in überschaubare aber auch wirtschaftlich tragfähige Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereiche (funktional und räumlich). Sie wirkt einer Zergliederung der Einzelhandelsstrukturen entgegen und trägt zur kleinräumigen Stadtentwicklung ebenso bei, wie zur Gesamtausstrahlung der Stadt Torgau als Einzelhandelsstandort und somit zur regionalen Bedeutung als Mittelzentrum.

7.2. Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems Torgau

Das nachfolgend empfohlene Zentren- und Standortkonzept baut auf den bisherigen Einzelhandelsstrukturen der Stadt Torgau laut Einzelhandelskonzept 2009 auf, ist ausgerichtet an der Leitfunktion des Einzelhandels in multifunktional gestalteten Angebotsstrukturen und strukturiert zwischen gesamtstädtischen bis regionalen Versorgungsfunktionen sowie Nahversorgungsfunktionen in differenzierter Ausprägung.

Grundsätzlich zu unterscheiden ist zwischen städtebaulich integrierten Versorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche), wohnortintegrierten Nahversorgungsstandorten und nicht integrierten Ergänzungsstandorten bzw. Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels.

Zentrale Versorgungsbereiche:

- „Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z.B. Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Stadtteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken, in jedem Fall müssen sie eine zentrale Funktion mit städtebaulichem Gewicht übernehmen.³⁷
- Zentrale Versorgungsbereiche weisen, gemessen an ihrer Versorgungsfunktion, eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und PKW.
- Nach der Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.
- Grundsätzlich gliedert sich ein hierarchisches Zentrensystem in Stufen unterschiedlicher Versorgungsfunktionen. Oberste Priorität gebührt dem innerstädtischen, zentralen Versorgungsbereich mit gesamtstädtischen und regionalen Versorgungsfunktionen. Dem nachgeordnet sind beispielsweise

³⁷ Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07)

Nahversorgungszentren, diese zielen auf eine umfassende, wohnungsnah Versorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich.

- Die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Torgau konzentriert sich auf die historische Altstadt als innerstädtischen, zentralen Versorgungsbereich. Perspektivisch ist auch der Ausbau bestehender Nahversorgungslagen zu Nahversorgungszentren möglich.

Integrierte Nahversorgungslagen und kleinteilige Nahversorger:

- Nahversorgungslagen zielen auf eine wohnungsnah oder aus Sicht peripherer Ortsteile zumindest gut erreichbare, wohnortnahe Versorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich, erfüllen somit eine ergänzende Versorgungsfunktion zu zentralen Versorgungsbereichen.
- Nahversorgungslagen sind gekennzeichnet durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter), i.d.R. ergänzt durch angeschlossenes Lebensmittelhandwerk (Bäcker und / oder Metzger). Eine zusätzliche Ergänzung mit weiteren Fachgeschäften für nahversorgungsrelevante Sortimente oder wohngebietsnahen Dienstleistern entspricht dem Ziel einer wohngebietsintegrierter Bündelung von Nahversorgungsfunktionen und trägt zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Standorte bei.
- Entscheidendes Kriterium sind ergänzende Nahversorgungsfunktionen zu den zentralen Versorgungsbereichen. Die Standorte mit idealerweise wohngebietsintegrierter Lage übernehmen echte, fußläufige Nahversorgungsfunktionen. In Ausnahmefällen sind auch Randlagen zu Wohngebieten denkbar, wenn die Standorte strukturell zur besseren flächendeckenden Nahversorgung eines gesamten Wohngebietes oder Stadtteiles beitragen.
- Nahversorgungslagen sind keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.
- Kleinteilige Nahversorger sind Lebensmittel-Fachgeschäfte bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m², sie unterstützen die fußläufige Nahversorgung in unterversorgten Wohngebieten oder kleineren Ortsteilen, in denen Lebensmittelmärkte keine wirtschaftliche Tragfähigkeit finden. Sie konzentrieren sich auf das Kernsortiment Lebensmittel und sind ausgerichtet auf den täglichen Bedarf aus einem fußläufigen Wohnumfeld, sie sind vergleichbar dem bundesweit üblichen Anlagentyp eines Nahversorgungs Ladens oder Convenience Stores.³⁸ Geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch ein zwar begrenztes aber eigenständiges Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial, bereits größere Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten und eine hohe Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnstandort.

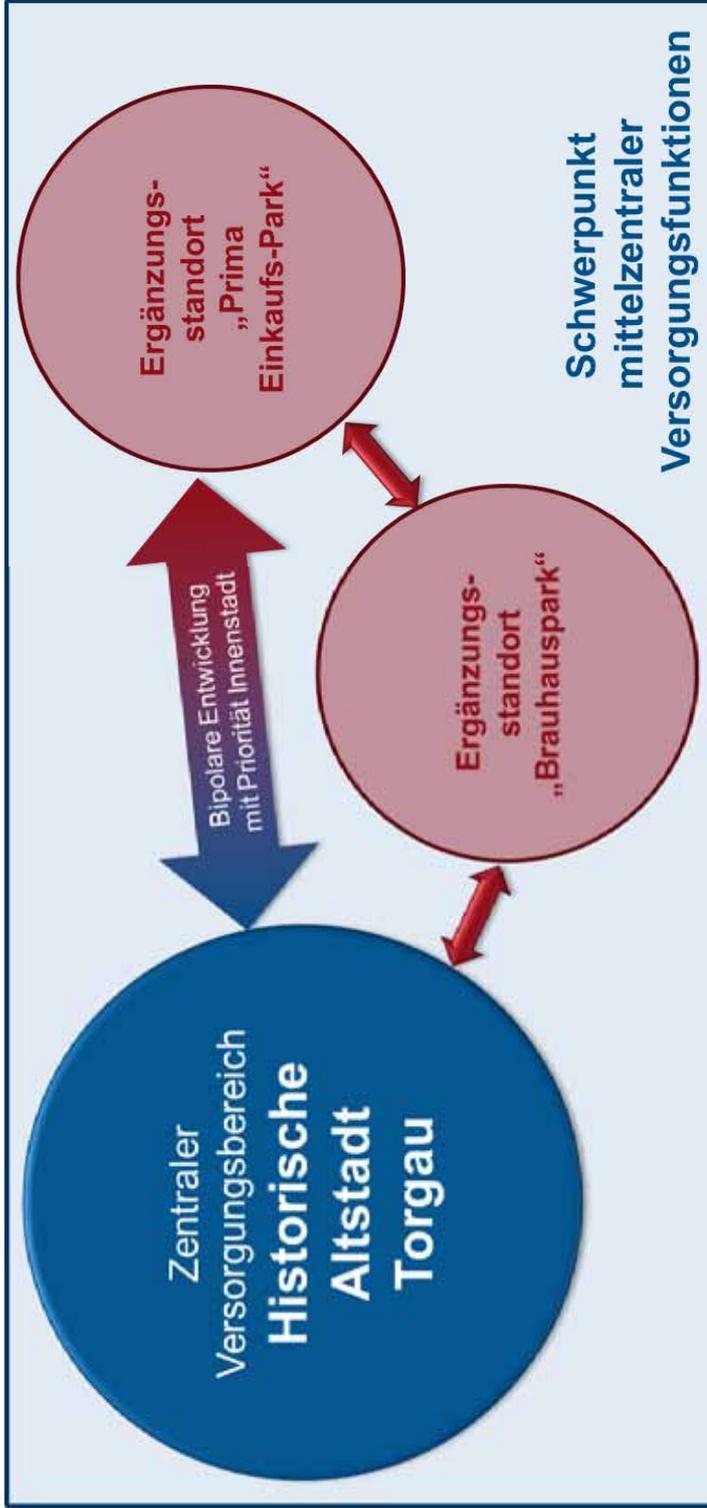
Die Aufnahme der integrierten Nahversorgungslagen einschließlich kleinteiliger Nahversorger in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Torgau bringt ihre funktionale Bedeutung für die örtlichen Versorgungsstrukturen und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar zum Ausdruck. Das Begriffsverständnis städtebaulich integrierter Standorte für die Nahversorgung stützt sich auf eine räumliche und funktionale Einbindung innerhalb eines umliegenden Lebens- und Erlebnisraumes (Stadt- und Ortsteile, Wohngebiete).

Mit diesem Zentren- und Standortkonzept, welches hinsichtlich der hierarchischen Struktur und der Funktionsabstimmung als eindeutige Wertigkeit und Präferenz zu verstehen ist, werden konzeptionelle Vorgaben für die Einzelhandelspolitik der Stadt fixiert: Schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche sind aktuell die historische Altstadt von Torgau als multifunktionales, innerstädtisches Zentrum und folglich auch als Vorranggebiet für die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel, zukünftig auch potenzielle Nahversorgungszentren, als Entwicklungsperspektive integrierter Nahversorgungslagen.

Folgende Zentren- und Standortgliederung und deren funktionale Arbeitsteilung wird empfohlen:

³⁸ vgl. zum Anlagentyp kleinteiliger Lebensmittelgeschäfte auch folgende Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts: BVerwG 4 BN 39.04 vom 08.11.2004, BVerwG 4 B 54.08 vom 18.02.2009, BVerwG 4 BN 9.11 vom 26.07.2011

Abbildung 8: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Torgau



Ergänzende Grundversorgung

Integrierte Nahversorgungslagen
(Wohngebietsbezug)

- Torgau-West
- Kiebitzweg
- Röhrlweg
- Zum Großen Teich
- Innenstadt-Nord (Elbstraße)
- Dübener Straße

Vollversorger im kurzfristigen Bereich
(gesamtstädtische bis regionale Ausstrahlung)

Verbrauchermarkt / Festwiese

Im Einzelnen sind zentrale Versorgungsbereiche und integrierte Nahversorgungslagen wie folgt zu definieren und bestehenden Standortstrukturen der Stadt Torgau zuzuordnen:

**Zentraler Versorgungsbereich
Historische Altstadt Torgau**

- umfasst weite Bereiche der historischen Altstadt als insgesamt zu stärkendes Stadtgebiet, jedoch mit unterschiedlichen Schwerpunkten / Aufgabenstellungen – Herausbildung eines funktionalen Haupteinkaufsbereiches
- image- und identitätsprägendes Stadtzentrum
- multifunktionale Innenstadt für städtisches Leben und Erschließung touristischer Potenziale
- Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsstruktur – gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung
- umfassendes Branchenmixkonzept bis in den spezialisierten, höheren Bedarf
- Strategie der qualifizierten Entwicklung – Verdichtung der Angebotsstrukturen durch gezielte Ansiedlung von Magneten auf Potenzialflächen, Optimierung des Flächenbestandes im Haupteinkaufsbereich & Qualifizierung der Konzepte
- Investitionsvorranggebiet für die Ansiedlung zentrenrelevanter Warengruppen

Nahversorgungszentren
(potenzielle Zentrenkategorie als Entwicklungsperspektive integrierter Nahversorgungslagen)

- städtebaulich integriertes Zentrum zur umfassenden Grundversorgung mit fußläufiger Erreichbarkeit, per PKW und mit ÖPNV-Anschluss
 - überwiegende Ausrichtung auf die Versorgung von Stadtgebieten mit eigenständigem Einzugsbereich (Mindesteinwohnerzahl ca. 5.000 Einwohner)
 - Verkaufsflächendimensionierung maximal 2.000 m², Anbieterstruktur mit 1-2 großflächigen Betrieben (>800 m²) und 5-10 sonstige Betriebe
 - Angebotsausrichtung: Anbieter mit Schwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente, sonstige zentrenrelevante Sortimente nur als Ergänzungssortiment
 - Lebensmittel-Supermarkt oder Discounter sind als strukturbildende Betriebe vorhanden oder gewünscht, weiterhin sind in der Regel zusätzlich vorhanden: mehrere Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf (z.B. Bäcker, Metzger, Obst- und Gemüsegeschäft, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Blumengeschäft) und / oder haushaltsorientierte Dienstleistungsbetriebe (z.B. Post, Friseur, Servicestelle einer Bank) und / oder Gesundheitsdienstleistungen (z.B. Ärzte, Krankengymnastik) und / oder Gastronomiebetriebe
 - Herausbildung bzw. Festigung eines urbanen Lebens mit Stadtteil- bzw. Wohngebietsidentitäten
-

Integrierte Nahversorgungslagen

zuzurechnen sind:

Torgau-West

Kiebitzweg

Röhrweg

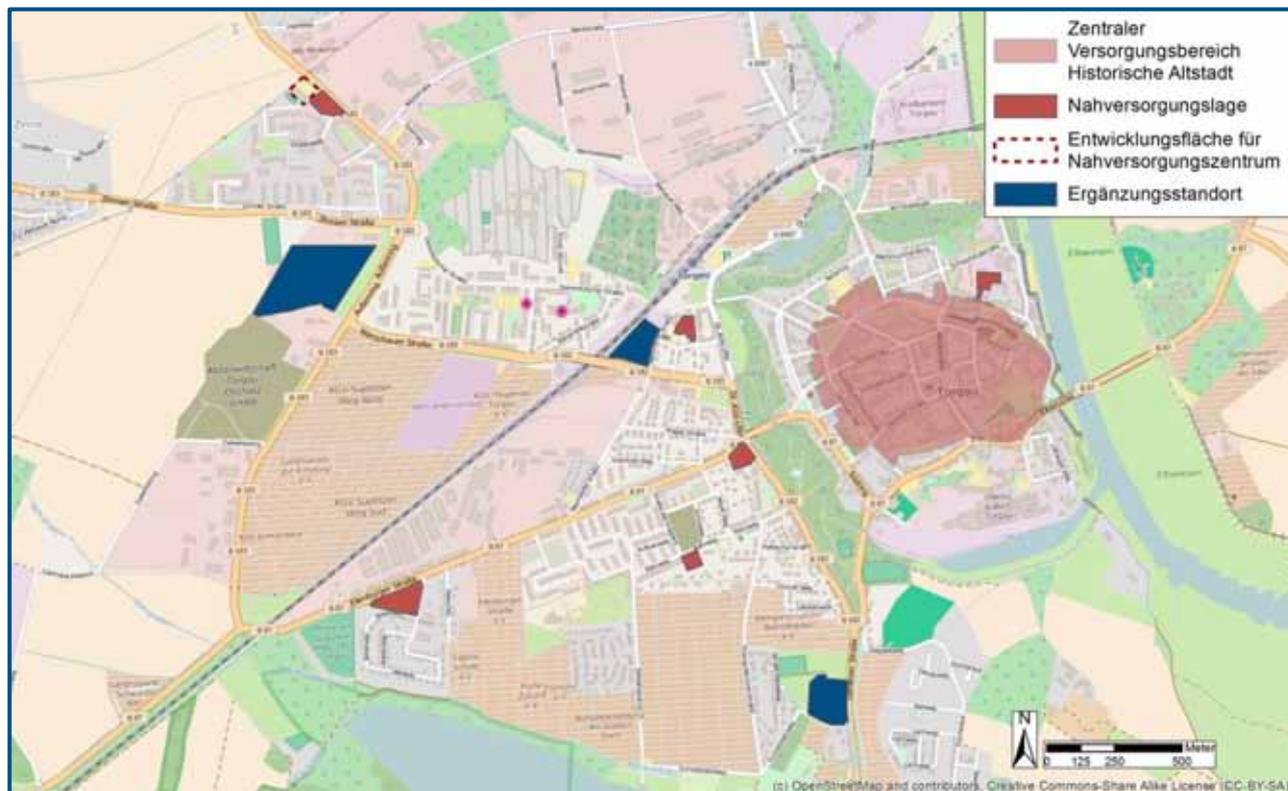
Zum Großen Teich

Innenstadt-Nord (Elbstraße)

Dübener Straße

- Versorgungsfunktion: wohnortintegrierte, fußläufig erreichbare Versorgung des täglichen Bedarfs ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen
- grundsätzlich definiert als Solitärstandorte von Lebensmittelmarkt mit ergänzendem Lebensmittelhandwerk (Bäcker / Fleischer) im Eingangsbereich
- Verkaufsflächendimensionierung des Lebensmittelmarktes max. 1.000 m²
- Ergänzung durch zusätzliche nahversorgungsrelevante Fachgeschäfte und Dienstleister zur Bündelung von Nahversorgungsfunktionen und zur Bestandssicherung der Nahversorgungslage angestrebt
- städtebaulich integrierte Lage ist auch für nicht mobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen
- Weiterentwicklung zu einem Nahversorgungszentrum (siehe oben) bei eigenständigen, über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Nahversorgungsfunktionen von städtebaulichem Gewicht

Karte 3: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Torgau



Quelle: Nexiga GmbH, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

7.3. Zentren- und Standortstrukturen im Stadtgebiet Torgau

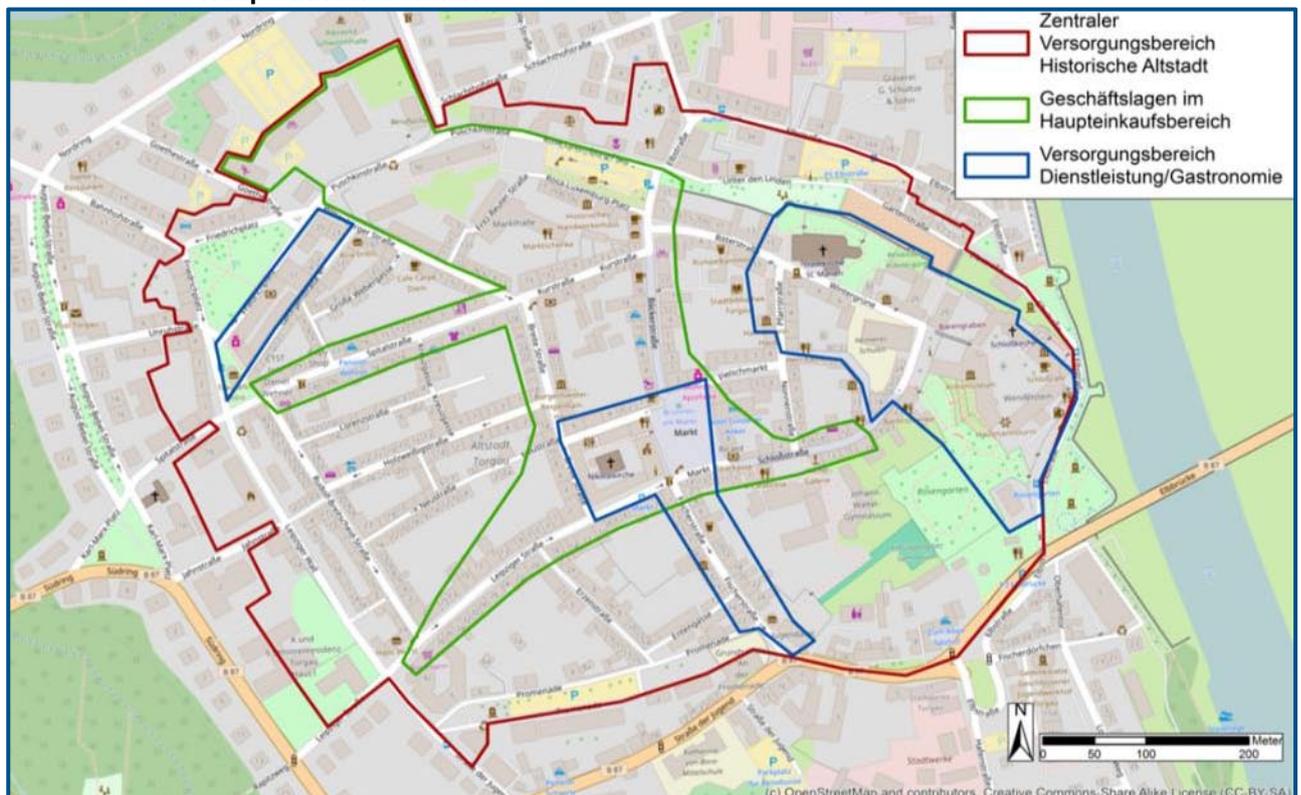
7.3.1. Zentraler Versorgungsbereich Historische Altstadt Torgau

Der Zentrale Versorgungsbereich Historische Altstadt Torgau bildet einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich im Sinne des aktuellen Baurechts (Schutz zentraler Versorgungsbereiche gemäß §1 Abs. 6 Nr. 4, §2 Abs. 2 Satz 2, § 9 Abs. 2a und §34 Abs. 3 BauGB). Der Fokus des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist auf eine Stärkung und Weiterentwicklung dieses zentralen Versorgungsbereiches gerichtet.

Mit seiner historischen Entwicklung, die sich in einer wertvollen Altstadtsubstanz dokumentiert, stellt Torgau ein städtebauliches Kleinod dar. Die historische Altstadt von Torgau wird durch den Verlauf der Elbe sowie das Glacis begrenzt, stadtplanerisch als Plangebiet I abgegrenzt. Nach einer umfassenden Revitalisierung der Altstadt, eingeschlossen komplexer Sanierung bestehender Geschäftsstraßen sowie durch Ergänzungen von Neubauten wurde eine gelungene Verknüpfung von Altstadt und Moderne hergestellt. Damit ist die Basis für ein attraktives Zentrum geschaffen.

Das gesamte Plangebiet I kann nicht mit dem Hauptzentrum Historische Altstadt gleichgesetzt werden, abzugrenzen ist die Historische Altstadt im engeren Sinne von Gewerbeflächen im südlichen Bereich sowie weiteren Mischgebieten am nördlichen und westlichen Rand der Altstadt. Der zentrale Versorgungsbereich wird letztlich durch einen umlaufenden Verkehrsring gekennzeichnet, hierzu gehören die Straßen: Elbstraße, Puschkinstraße, Leipziger Wall, Promenade, Fischerdörfchen. Alle innerhalb dieses Straßenrings gelegenen Gebiete sind dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen, in der westlichen bis nördlichen Abgrenzung sind die Grundstücke beiderseits der Straßenzüge einzubeziehen. Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Abgrenzung.

Abbildung 9: Räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Historische Altstadt mit Haupteinkaufsbereich



Quelle: Nexiga GmbH, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Einzelhandelsbesatz befindet sich an vielen Standorten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, allerdings in unterschiedlicher Intensität. Die Folge ist eine fehlende funktionale Struktur und Verknüpfung, nicht zuletzt auch dadurch begründet, dass eine solche Größendimensionierung des Innenstadtbereiches allein aus der einzelhandelsrelevanten Nachfragesituation nicht zu begründen ist. Die Funktion als zentraler Versorgungsbereich strebt die Torgauer Innenstadt folglich auch in einer multifunktionalen Struktur unter Einbindung von Verwaltung, Gastronomie, Dienstleistung und touristischen Potenzialen (z.B. Schloss Hartenfels) an. Abbildung 9 weist diesbezüglich neben dem Haupteinkaufsbereich auch maßgebliche Versorgungsbereiche Dienstleistung / Gastronomie aus. Eine stärkere Vernetzung dieser einzelnen Schwerpunktbereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und eine Angebotsverdichtung im Haupteinkaufsbereich sind dringend geboten.

Die Struktur und Verteilung der Einzelhandelsbetriebe wurde bereits im Abschnitt 4.3 ausführlich dargelegt. Darauf aufbauend und unter Einbindung der räumlichen Entwicklungspotenziale (vgl. Abschnitt 5.1) stellt die vorgenommene Abgrenzung des Haupteinkaufsbereiches in Abbildung 9 einen zukünftigen, zusammenhängenden, funktionalen Geschäftsbereich dar, der im Sinne der Baugesetzgebung und der Definition zentraler Versorgungsbereiche durch weitere Funktionen und Nutzungen innerhalb der historischen Altstadt ergänzt wird.

Dieser Haupteinkaufsbereich verteilt sich gegenwärtig auf die verschiedenen Straßenzüge um den Marktplatz. Eine Splittung der Frequenzen in die verschiedenen Geschäftslagen ist damit verbunden. Der Einzelhandelsbesatz im Kernbereich konzentriert sich auf folgende traditionelle Einkaufsstrassen: Bäckerstraße, Breite Straße, Leipziger Straße und Kurstraße / Spitalstraße sowie dem Marktplatz.

Am angrenzenden Areal vom Rosa-Luxemburg-Platz bis zur Puschkinstraße wurde mit dem Bebauungsplan 24/09 "Militärproviantmagazin und Umgebung" die wichtigste innerstädtische Entwicklungsfläche ausgewiesen (vgl. Abschnitt 5.1). Sie bietet die räumliche Voraussetzung zur gezielten Ansiedlung innerstädtischer Magnetbetriebe, die Perspektiven einzelner Teilflächen des Areals sind bereits im Abschnitt 5.1 dargelegt. Zu verweisen ist insbesondere noch einmal auf die Chancen einer funktionalen Verknüpfung der bisherigen Geschäftsstraßen mit neuen Magnetbetrieben. Die Neuansiedlung von Magnetbetrieben kann über den Rosa-Luxemburg-Platz zu einer direkten Frequenzsteigerung in der Bäckerstraße beitragen, die Wiederbelebung der historischen Markthalle kann bei Durchlässigkeit und Öffnung zur Kurstraße sowohl deren Geschäftslagen als auch jene in der Spitalstraße und Breiten Straße stärken. Gleichzeitig wird in der nordwestlichen Ausprägung des zentralen Versorgungsbereiches die Einbindung des bestehenden und regional bedeutsamen Magnetbetriebes Intersport Höcke am Kreuzungsbereich Friedrichplatz / Goethestraße erzielt. In dessen Nachbarschaft bestehen nördlich der Puschkinstraße zudem weitere Potenzialflächen.

Die traditionellen Geschäftsstraßen der Torgauer Innenstadt bieten Entwicklungsperspektiven nur auf Fachgeschäftsebene innerhalb der bestehenden Baustruktur. Dieses beschriebene Areal in der nördlichen Innenstadt sichert in diesem Kontext die räumlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe, über entsprechende Wegebeziehungen die stärkere Vernetzung mit den Geschäftsstraßen im Haupteinkaufsbereich und letztlich entsprechend den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die umfassende Weiterentwicklung der Torgauer Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich mit mittelzentraler Ausstrahlung.

Die Entwicklungsspielräume für die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe bzw. für die wirtschaftliche Stärkung vorhandener Einzelhandelsunternehmen sind sicherlich branchenspezifisch unterschiedlich ausgeprägt aber vorhanden. Die Priorität der angestrebten Innenstadtentwicklung ist insbesondere auch innerhalb der bipolaren Standortentwicklung mit dem peripheren EKZ „Prima Einkaufs-Park“ durchzusetzen. Es gilt, die geschaffenen planungsrechtlichen Grundlagen auch in eine Angebotsverdichtung und Stärkung innerstädtischer Leitbranchen (Bekleidung, Schuhe, etc.) umzusetzen.

Zugleich sind qualitative Entwicklungschancen im Hinblick auf das Angebotsniveau in Kombination mit den städtebaulichen Qualitäten der Torgauer Innenstadt zu nutzen. Die Inszenierung des Angebots und Schaffung von Erlebnisbereichen ist ebenso ein zentraler Punkt einer zukünftigen innerstädtischen Entwicklung. In diesen Kontext sind auch eine kreative Warenpräsentation, Servicequalität und Beratungsintensität ein-

zubinden. Die kritische Prüfung der Unternehmenskonzepte ist eine permanente Aufgabe, die sich die Unternehmer stellen müssen, um die Ansprüche auf der Konsumentenseite zu erfüllen. In der Verknüpfung von Einkauf, Kultur und Gastronomie liegt die Chance den gesamten zentralen Versorgungsbereich Historische Altstadt als vielfältigen Erlebnisbereich stärker zu profilieren.

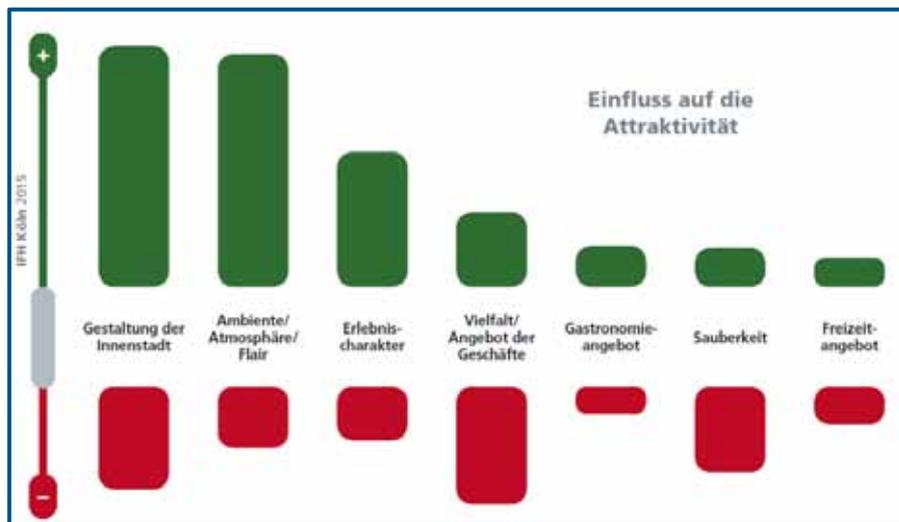
Abbildung 10: Ansichten zum Zentralen Versorgungsbereich Historische Altstadt



Fotos: BBE

Die Abbildung 11 gibt einen Überblick zu den maßgeblichen Merkmalen, die die Attraktivität einer Innenstadt aus Sicht der Kunden bestimmen. Der Ausschlag der Balken informiert darüber, in welchem Ausmaß ein Einzelmerkmal die Gesamtattraktivität einer Stadt beeinflusst. Die Größe des Balkens im positiven (grünen) Bereich bedeutet, dass sich über das Einzelmerkmal die Attraktivität einer Stadt aktiv steigern lässt. Der Ausschlag in den negativen (roten) Bereich bedeutet, dass bei Nicht-/Schlechterfüllung des Einzelmerkmals die Attraktivität einer Stadt unweigerlich sinkt.³⁹

Abbildung 11: Merkmale für die Gesamtattraktivität einer Innenstadt⁴⁰



Wie bereits beschrieben, bietet die historische und zugleich flächendeckend sanierte Gebäudekulisse der Torgauer Innenstadt wertvolle Gestaltungsaspekte in Verbindung mit Atmosphäre und Flair. Allerdings ist der Erlebnischarakter im Hinblick auf Waren- und Ladenpräsentation aber auch der Gestaltung von Freizeiten in der Gastronomie ausbaufähig. Im Hinblick auf das Angebotsniveau in Kombination mit den Angebotsschwerpunkten Gastronomie / Tourismus / Kultur / Verwaltung bietet die Innenstadt von Torgau gute

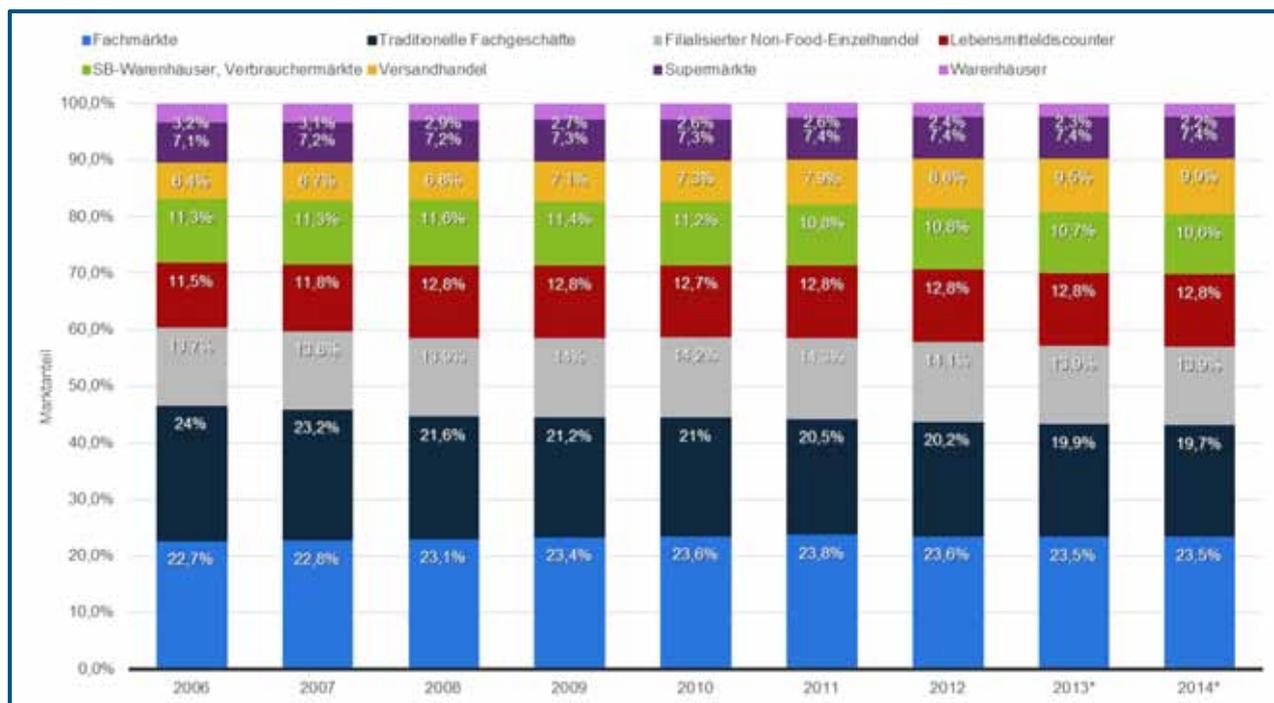
³⁹ vgl.: IFH Köln: Untersuchung „Vitale Innenstädte 2014“, Köln, 2015

⁴⁰ IFH Köln: Untersuchung „Vitale Innenstädte 2014“, Köln, 2015. Hierbei handelt es sich um eine Innenstadtbefragung in 62 deutschen Städten, bei der über 33.000 Passanten befragt wurden.

Entwicklungschancen. Die Inszenierung des Angebots und Schaffung von Erlebnisbereichen, insbesondere auch durch eine Zusammenarbeit der innerstädtischen Akteure ist ein zentraler Punkt dieser innerstädtischen Entwicklung. In diesen Kontext sind auch eine kreative Warenpräsentation, Servicequalität und Beratungsintensität einzubinden. An dieser Stelle wird nochmals auf den Abschnitt E-Commerce verwiesen. Nicht nur in Torgau werden die Perspektiven des innerstädtischen Handels in hohem Maße durch demografische Entwicklungen sowie die zunehmende Digitalisierung aller Bereiche der Gesellschaft und die daraus hervorgehenden Veränderungen im Verbraucherverhalten geprägt. Damit sind strukturelle Veränderungen und Entwicklungen im Handel verbunden, die seit Jahren zu Marktanteilsverschiebungen bei Betriebsformen des Handels führen und entsprechende Konsequenzen erfordern.

Mit der folgenden Abbildung wird ein Überblick zur Entwicklung der Marktanteile von Betriebsformen am Einzelhandelsumsatz in Deutschland gegeben. Aus der Graphik ist abzulesen, dass der Marktanteil der traditionellen Fachhandelsgeschäfte im Zeitraum von 2006 bis 2014 sukzessive rückläufig ist. Dagegen der Anteil der Fachmärkte Zuwächse erfahren hat und ein deutlicher Anstieg des Versandhandels, darin eingeschlossen ist der Online-Handel, zu verzeichnen ist. Die Entwicklung bestätigt die zwingende Notwendigkeit der Ansiedlung von Fachmärkten auf der innerstädtischen Entwicklungsfläche (Militärproviantmagazin) als Frequenzbringer für die Innenstadt.

Abbildung 12: Entwicklung der Marktanteile einzelner Betriebsformen am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2006 bis 2014



Quelle: GfK Retail Real Estate Report - Germany 2013/2014, S. 19, veröffentlicht durch Hahn-Gruppe

Der inhabergeführte Fachhandel prägt die Torgauer Innenstadt und spiegelt auch die vorgezeichnete Entwicklung wider. Während es zahlreichen Fachhändlern in der Torgauer Innenstadt gelingt, sich den Herausforderungen mit innovativen Unternehmenskonzepten zu stellen, auch als Cross-Channel-Händler zu positionieren, zeichnen sich wirtschaftliche Probleme bei einigen Händlern ab, die zudem auch befürchten lassen, dass aus Altersgründen kurz- und mittelfristig die Geschäfte aufgegeben werden. Es erfordert Lösungen, die vor allem durch die Eigentümer der Objekte realisiert werden müssen. Dies betrifft realistische Mietbelastungen ebenso, wie Funktionalität und Gestaltung der Ladenflächen. Festzustellen ist, dass zahlreiche Objekte nicht mehr zeitgemäß sind und den Erwartungen der Kunden entsprechen. Es wird deshalb empfohlen, gezielt Eigentümer anzusprechen und im Rahmen eines Eigentümerforums Chancen und wirt-

schaftliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen, die das Interesse und die Motivation zur Modernisierung der Objekte und Flächen fördern.

Die perspektivische Ausrichtung der Torgauer Innenstadt kann nur im Zusammenspiel verschiedener Akteure und Maßnahmen vollzogen werden. Hervorzuheben ist, dass vor allem Vermieter, Unternehmer und potenzielle Mieter in der Verantwortung stehen, marktadäquate Flächen- und Angebotskonzepte zu schaffen und diese auch professionell zu vermarkten. Speziell die Digitalisierung verändert Angebotskonzepte im Einzelhandel und das Verbraucherverhalten tiefgreifend und nachhaltig. Kunden erwarten zunehmend auch digitale Services im innerstädtischen Handel (z. B. freies WLAN, ShoppingApps, Cross-Channel-Services wie „click & reserve“ und „click & collect“). Dies stellt einerseits Anforderungen an die Innovationskraft der Unternehmen, andererseits leiten sich hierbei auch wieder Chancen für kleinere Flächen ab, die größtenteils in der Innenstadt zur Verfügung stehen (siehe Abschnitt 5.3).

Unter anderen zur Lösung der Unternehmensnachfolge wird die Einrichtung einer Gewerberaumbörse empfohlen. Über eine eigene Internetplattform der Stadt Torgau können Eigentümer von freien Ladenlokalen, Geschäftsräumen und sonstigen gewerblich genutzten Flächen ihre Objekte veröffentlichen. Anbieter können sich online anmelden und ihre Objekte direkt einstellen und pflegen. Interessenten erhalten einen Überblick über das aktuelle Angebot an Gewerbeimmobilien. Die angebotenen Flächen und Objekte sind ausführlich beschrieben und meist mit Fotos bzw. Grundrissen versehen. Bei Interesse an einer Fläche wendet sich der Interessent per E-Mail oder Telefon an den Anbieter oder Makler der im Exposé benannt ist. Die Einrichtung dieser Gewerberaumbörse sollte auch die Anbieter zwingen, professionellere Vermarktungsunterlagen zu erstellen. Die zentrale Informationsquelle ermöglicht einen leichteren und einheitlichen Zugang, den viele Interessenten und Existenzgründer brauchen. Es bringt aber auch Transparenz für die Nachfrage. Die Gewerberaumbörse sollte verknüpft werden mit aktuellen Angeboten der Beratung für Existenzgründer sowie bestehender Betriebe und einer kurzen Übersicht zu Fördermitteln und Ansprechpartnern für Unternehmen des Handels und der Gastronomie.

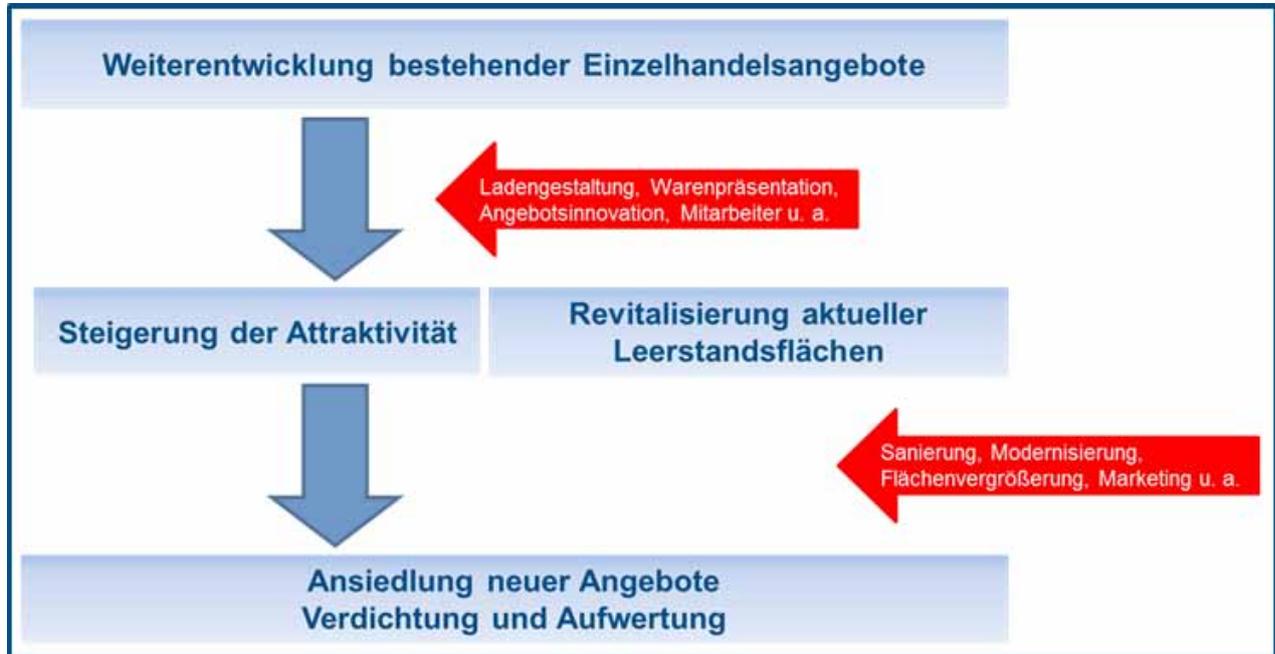
Gerade in Abgrenzung zum Online-Handel gewinnen Einkaufserlebnisse und Services an Bedeutung, die sich auf die Kernaufgaben des stationären Handels beziehen. Beispielsweise ein umfassendes und inspirierendes Sortiment, eine freundliche, kompetent-individuelle Beratung, eine ansprechende Ladengestaltung/-einrichtung und Warenpräsentation, eine einladende Schaufensterdekoration, eine sofortige Verfügbarkeit der Produkte bzw. entsprechender Services bei Nichtverfügbarkeit (z. B. „same-day-delivery“) oder eine entspannte und zugleich stimulierende Einkaufsatmosphäre. Auch Aktivitäten des Handels zur Vermittlung von Einkaufserlebnissen und zur Verbesserung der Einkaufsbequemlichkeit, die auf Online-Technologien basieren, sind für den zukünftigen Erfolg des Unternehmens und des innerstädtischen Standorts von Bedeutung. Diesbezüglich können gemeinschaftliche/übergreifende Ansätze der Unternehmen und kulturellen Einrichtungen zur Profilierung im Wettbewerb und zur Frequenzsteigerung im Innenstadtbereich beitragen.

Die skizzierten Maßnahmen können dazu beitragen, online-affine Verbraucher zu erreichen und dem innerstädtischen Handel zuzuführen. Es sind gerade kleine stationäre Einzelhändler, die abgesehen von ihrem Ladenlokal nach außen oftmals kaum wahrnehmbar sind. Ein möglicher Handlungsansatz ist die Implementierung eines „digitalen Kümmerers“. Dies ist in erster Linie das Aufgabenfeld für ein City- und Stadtmarketing, das für die Perspektive der Innenstadt von Torgau als notwendig angesehen wird.

Die Zusammenarbeit und Kooperation innerstädtischer Händler, Gewerbetreibender und Eigentümer bildet die Voraussetzung und ein geeignetes Instrumentarium, um den innerstädtischen Entwicklungsprozess zu stabilisieren und weiter zu forcieren.

Die Abbildung 13 führt die Aufgabenstellung für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Historische Altstadt in einer Übersicht zusammen:

Abbildung 13: Entwicklungsschwerpunkte für die Historische Altstadt Torgau



7.3.2. Integrierte Nahversorgungslagen

Nahversorgungslagen dienen im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet Torgau zur funktionalen Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches Historische Altstadt. Mit ihrer Aufnahme in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wird ihre funktionale Bedeutung für die verbrauchernehe Versorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert.

Nahversorgungslagen beschränken sich in ihrer Funktion auf eine fußläufige Versorgung des täglichen Bedarfs, sie übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen und unterscheiden sich diesbezüglich von vorrangig autoorientierten Lebensmittelmärkten.

Mit einer Anbieterstruktur im Kern aus Lebensmittelmarkt, ergänzt durch Lebensmittelhandwerk im Eingangsbereich, sind sie nicht als umfassende zentrale Versorgungsbereiche einzustufen und ordnen sich letzteren unter.

Eine zusätzliche Standortagglomeration mit kleinteiligen Fachgeschäften im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich und / oder Dienstleistern ist möglich (vgl. Regelungen zu Torgauer Nachbarschaftsläden), sie trägt zur Bündelung wohngebietsbezogener Versorgungsfunktionen und zur Bestandssicherung dieser Standorte bei. Ein Ausbau der Nahversorgungslagen zu Nahversorgungszentren ist auf diesem Wege bei Erfüllung der Ausstattungskriterien für Nahversorgungszentren (vgl. Abschnitt 7.2) und einer eigenständigen, über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Nahversorgungsfunktionen von städtebaulichem Gewicht zulässig.

Nahversorgungslagen sind in ihrer Dimensionierung und Ausstattung grundsätzlich auf die spezifischen Nahversorgungsfunktionen und das relevante Nahversorgungspotenzial abzustimmen. Dies schließt eine Größendimensionierung der Lebensmittelmärkte bis maximal 1.000 m² ein.

Die Funktion von Nahversorgungslagen übernehmen im Stadtgebiet Torgau sechs Standorte von Lebensmittelmärkten. Wichtig für die zukünftige Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen von Torgau bleibt deren Verteilung über das Stadtgebiet, welche in Verbindung mit dem zentralen Versorgungsbereich eine flächendeckende Nahversorgung absichert. Eine einseitige Konzentration an bestimmten Standortlagen ist auszuschließen.

Nahversorgungslage Torgau-West

Dieser Standort am Kreuzungsbereich Eilenburger Straße / Friedrich-Naumann-Straße wurde im bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 als Grundversorgungszentrums für die Torgauer Stadtgebiete westlich der Altstadt ausgewiesen, diese Funktionszuweisung gründete sich auf einen tragfähigen Einzugsbereich mit räumlichen und funktionalen Entwicklungspotenzialen. Zugleich verwies das Zentrenkonzept aber auf eine notwendige, grundlegende Neuordnung des Areal.

Diese Perspektive konnte nicht genutzt werden, wie bereits im Abschnitt 6.2 ausführlich diskutiert, ist zwischenzeitlich ein Anbieterückgang in den ergänzenden Fachgeschäften, ein Verlust in der Flächenausstattung und ein Betreiberwechsel beim Magnetanbieter zu konstatieren, insgesamt mit einem spürbaren Bedeutungsverlust als Einzelhandelsstandort. Aktuell werden Nahversorgungsfunktionen für umliegende Wohngebiete, vorrangig im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung wahrgenommen, der Standort ordnet sich in die typische Funktion einer Nahversorgungslage ein.

Dem derzeitigen Einzugsgebiet sind Wohngebiete beiderseits der Eilenburger Straße zuzuordnen, im Norden begrenzt durch den Verlauf der Bahnstrecke, im Süden auslaufend durch Wechselwirkungen mit den nächstgelegenen Nahversorgungslagen Röhrweg und Zum Großen Teich. Dieser Einzugsbereich umfasst im engeren Sinne weite Teile des städtebaulichen Plangebietes II, gekennzeichnet durch 4-geschossige Wohnbebauung der 60-er und 70-er Jahre mit saniertem Wohnungsbestand.

Zusätzlich partizipiert dieser Standort von den Verkehrsfrequenzen am Kreuzungsbereich der B183 (Eilenburger Straße) und der B182 (Friedrich-Naumann-Straße).

Räumlich ist die Nahversorgungslage gemäß nachfolgender Abbildung abzugrenzen, einbezogen sind das Gebäude des Lebensmittelmarktes, die angrenzenden Parkflächen sowie das benachbarte Gebäude mit einem Schuh-Fachgeschäft. Die südliche Abgrenzung ist gegenüber dem bisherigen Grundversorgungszentrum enger gefasst. Nicht mehr eingebunden ist ein südliches Gebäude mit ehemaligen Handelsflächen, welches jedoch zwischenzeitlich als reines Wohngebäude umgebaut wurde und folglich auch nicht mehr für Handels- oder Dienstleistungsnutzungen zur Verfügung steht.

Abbildung 14: Abgrenzung der Nahversorgungslage Torgau-West



Quelle: Nexiga GmbH, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Magnetanbieter ist ein kleinerer Supermarkt (Nah & Frisch) ergänzt durch Bäcker und Fleischer. Im selben Gebäude sind weiterhin ein Friseur und ein Asia-Imbiss ansässig. Auf der gegenüberliegenden Parkplatzeite ist das Schuhhaus Torgau vertreten. Die mittelfristige Perspektive liegt in der Bestandssicherung und qualitativen Aufwertung als Nahversorgungslage.

Nahversorgungslage Kiebitzweg

Die neu ausgewiesene Nahversorgungslage Kiebitzweg ist Folge einer Neuordnung der Nahversorgungssituation durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Nordwest. Sie liegt unmittelbar am Verlauf der Bundesstraße B 182, auf dem Nachbargrundstück der bisherigen Nahversorgungslage.

Das Wohngebiet im Nordwesten Torgaus, städtebaulich zugeordnet dem Plangebiet III, besteht überwiegend aus Plattenbauten der 80-er Jahre und ist durch kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang und Leerstand gekennzeichnet. Eine wesentliche Folge der Bevölkerungsentwicklung war u.a. die Funktionseinbuße des ehemaligen Zentrums am Platz der Freundschaft. Gegenwärtig nur noch von einem Non-Food-Discounter und Lebensmittelhandwerk genutzt, ist auch zukünftig die erneute Ansiedlung eines zentralen

Lebensmittelmarktes auszuschließen. Hierfür sprechen auch weitere Standortfaktoren, besonders die fehlende Zufahrtsmöglichkeit für PKW.

Die Nahversorgung übernehmen in den vergangenen Jahren zwei Lebensmitteldiscounter an der B182, einerseits die bisherige Nahversorgungslage Kiebitzweg unmittelbar angrenzend zur Wohnbebauung, andererseits ein im Gewerbegebiet Nord (östlich der B 182) eingebundener Standort.

Mit der Schließung sämtlicher Anbieter in der bisherigen Nahversorgungslage ist die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung für das Stadtgebiet Nordwest und für die beiden Ortsteile Welsau und Zinna gefährdet. Eine Weiterentwicklung der örtlichen Angebotsstrukturen ist somit zwingend geboten.

Die Verlagerung des Discounterstandortes aus dem Gewerbegebiet Nord bildet die Basis für die Etablierung eines neuen konzentrierten Nahversorgungsstandortes mit Entwicklungsperspektiven, dieser kann in die sich abzeichnende Versorgungslücke einspringen und die Nahversorgungsfunktionen für Torgau-Nordwest und die Ortsteile Welsau und Zinna übernehmen.

Dieser Standort liegt auf der dem Wohngebiet zugewandten Seite der Bundesstraße, unmittelbar neben den ersten Plattenbauten und ist aus dem gesamten Wohngebiet fußläufig erreichbar. Nachfolgende Abbildung kennzeichnet die neue Nahversorgungslage. Der angrenzende, leerstehende Gebäudekomplex der bisherigen Anbieter ist als Erweiterungsfläche für ein potenzielles Nahversorgungszentrum zu betrachten.

Abbildung 15: Abgrenzung der Nahversorgungslage Kiebitzweg



Quelle: Nexiga GmbH, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Eine funktionale Verknüpfung der Nahversorgungslage Kiebitzweg mit dem ehemaligen Zentrum Platz der Freundschaft ist auf Grund der räumlichen Distanz nicht möglich. Diese beträgt bereits fußläufig ca. 300 m, beide Standorte sind durch mehrere Plattenbauten sowie einem Schulkomplex getrennt. Für den Platz der Freundschaft werden eher Perspektiven als kulturelles und soziales Zentrum des Wohngebietes gesehen, nicht als Einzelhandelsstandort.

Die Einzelhandelsfunktionen sind auf diesem neuen Areal zu bündeln. Als derzeit absehbare Nahversorgungslage gehört hierzu ein Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount) mit Backshop im Eingangsbereich. Eine Ergänzung durch weitere Fachgeschäfte des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittelhandwerk, Blu-

men, Zeitungen / Zeitschriften, Drogerie), wohngebietsnaher Dienstleister (Reinigung, Friseur) oder auch Gastronomie auf der Erweiterungsfläche ermöglicht einen schrittweisen Ausbau zum Nahversorgungszentrum. Diese Entwicklungsperspektive ist auf das Nachfragepotenzial von Torgau-Nordwest sowie den beiden Ortsteilen Welsau und Zinna auszurichten, eine Gesamtausstrahlung die zugleich das notwendige städtebauliche Gewicht für die zukünftige Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches rechtfertigt und die durch eine dementsprechende Bündelung der Versorgungsfunktionen auch eine wirtschaftliche Tragfähigkeit bei weiteren Bevölkerungsrückgängen absichert.

Wichtig bleibt dabei für den Gesamtstandort der unmittelbare Gebietscharakter bzw. die Versorgungsfunktionen in der Nahversorgung, eine weitergehende gesamtstädtische oder regionale Ausstrahlung ist zu vermeiden. Diese Funktionszuweisung ist von der Definition von Nahversorgungszentren im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept gedeckt.⁴¹

Die Perspektive als potenzielles Nahversorgungszentrum bietet die Chance, städtebaulich wünschenswerte Strukturen zu schützen. In diesem Sinne ergeben sich folgende gutachterliche Empfehlungen:

- Konzentration von Nahversorgungsfunktionen für das Stadtgebiet Nordwest und die Ortsteile Zinna und Welsau auf dem Areal der neuen Nahversorgungslage, einschließlich der Erweiterungsfläche,
- Beibehaltung des Ausschlusses von Einzelhandelsentwicklungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Industrie- und Gewerbegebiet Nord gemäß der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 „Industrie- und Gewerbegebiet Torgau Nord“, zuletzt geändert am 27.06.2012,⁴²

Nahversorgungslage Röhrweg

Die Nahversorgungslage Röhrweg erschließt hinsichtlich der fußläufigen Versorgung insbesondere die Straßenzüge Sindelfinger Straße, Straße des Friedens und Pablo-Neruda-Ring. Sie verkörpert im besten Sinne eine wohngebietsintegrierte Lage.

Der Standort besteht aktuell aus dem Lebensmittel-Discounter Netto zuzüglich einer Bäckerfiliale. Auch zukünftig wird dieser Standort sich vorrangig auf Lebensmittel einschließlich Lebensmittelhandwerk konzentrieren, räumliche Entwicklungsperspektiven bestehen nicht.

Die Nahversorgungslage Röhrweg steht in Wechselwirkung mit der Nahversorgungslage Torgau-West, bei einer Entfernung von ca. 450 m Luftlinie. Unterschiedliche Schwerpunkte des jeweiligen Einzugsgebietes sowie die höhere Bevölkerungsdichte durch den mehrheitlichen Geschosswohnbau führen letztlich zu ergänzenden Funktionen.

Die Entwicklungsperspektive liegt in der Bestandssicherung als Nahversorgungslage.

⁴¹ vgl. Abschnitt 7.2, S. 53

⁴² Für das Industrie- und Gewerbegebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1/91 „Industrie- und Gewerbegebiet Torgau-Nord“ vom 23.10.1992 vor. Die Baufelder I und II unmittelbar am Verlauf der B 182 sind als Mischgebiete ausgewiesen. In der rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplanes vom 27.06.2012 werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ab 100 m² Verkaufsfläche ausgeschlossen, ausgenommen ist der Bestandsschutz, dem auch der bisherige Netto-Standort unterliegt.
vgl. Bebauungsplan Nr. 1/91 „Industrie- und Gewerbegebiet Torgau Nord“ vom 23.10.1992 einschließlich der rechtskräftigen Änderung vom 27.06.2012

Abbildung 16: Abgrenzung der Nahversorgungslage Röhweg



Quelle: Nexiga GmbH, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Nahversorgungslage Zum Großen Teich

Die Nahversorgungslage Zum Großen Teich ist ebenfalls ein peripherer Standort im Torgauer Stadtgebiet, konzentriert sich in seiner Funktionszuweisung auf das gleichnamige Wohngebiet Zum Großen Teich.

Am westlichen Stadtrand und zugleich am nördlichen Rand des Europäischen Vogelschutzgebietes Großer Teich ist auf ca. 9,5 ha der größte Standort für Eigenheimbau im Stadtgebiet Torgau entstanden. Seit Ende 2000 werden sukzessive Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser gebaut. Die Nahversorgungslage, unmittelbar an der Eilenburger Straße gelegen, wertet dieses Wohngebiet zusätzlich auf.

Die Standortlage der Nahversorgungslage an der Eilenburger Straße, als gemeinsamen innerörtlichen Verlauf der Bundesstraßen B87 und B183; sichert mit dem Verkehrsaufkommen die wirtschaftliche Tragfähigkeit, die allein für das Wohngebiet nicht gegeben wäre.

Der aktuelle Anbieterbesatz umfasst einen Lebensmittel-Discounter Aldi sowie in einem Nachbargebäude Lebensmittelhandwerk (Bäcker und Fleischer).

Als Abgrenzung der Nahversorgungslage wird ausgehend vom aktuellen Standort der beiden Gebäude (Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelhandwerk) der dreieckige Grundstücksbereich an der Eilenburger Straße empfohlen. Er erlaubt eine zukünftige Weiterentwicklung der Nahversorgungslage im Rahmen der laut Zentrenkonzept zu übernehmenden Funktionen.

Abbildung 17: Abgrenzung der Nahversorgungslage Zum Großen Teich



Quelle: Nexiga GmbH, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Nahversorgungslage Innenstadt-Nord (Elbstraße)

Die Nahversorgungslage befindet sich an der Elbstraße, im nördlichen Teilbereich des historischen Stadtzentrums. Sie ist ausschließlich durch einen Lebensmitteldiscounter (Aldi) besetzt (ohne Lebensmittelhandwerk), welcher eine Verkaufsflächendimensionierung bis an die maximale Größendimensionierung von Nahversorgungslagen (1.000 m²) anstrebt.

Der Verlauf der Elbstraße bildet in diesem Abschnitt die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches Historische Altstadt, die nördliche Straßenseite mit dem Grundstück des Lebensmittelmarktes gehört nicht zum zentralen Versorgungsbereich.

Aktuell ist dieser Lebensmitteldiscounter einziger Lebensmittelmarkt im gesamten Altstadtbereich, fungiert folglich als wesentlicher Träger einer Nahversorgung. In diesem Kontext ist noch einmal auf die angebotsseitigen Veränderungen seit Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2009 zu verweisen (vgl. Ausführungen im Abschnitt 6.2), insbesondere auf die Schließung der ehemals im Zentrum ansässigen Lebensmittelmärkte.

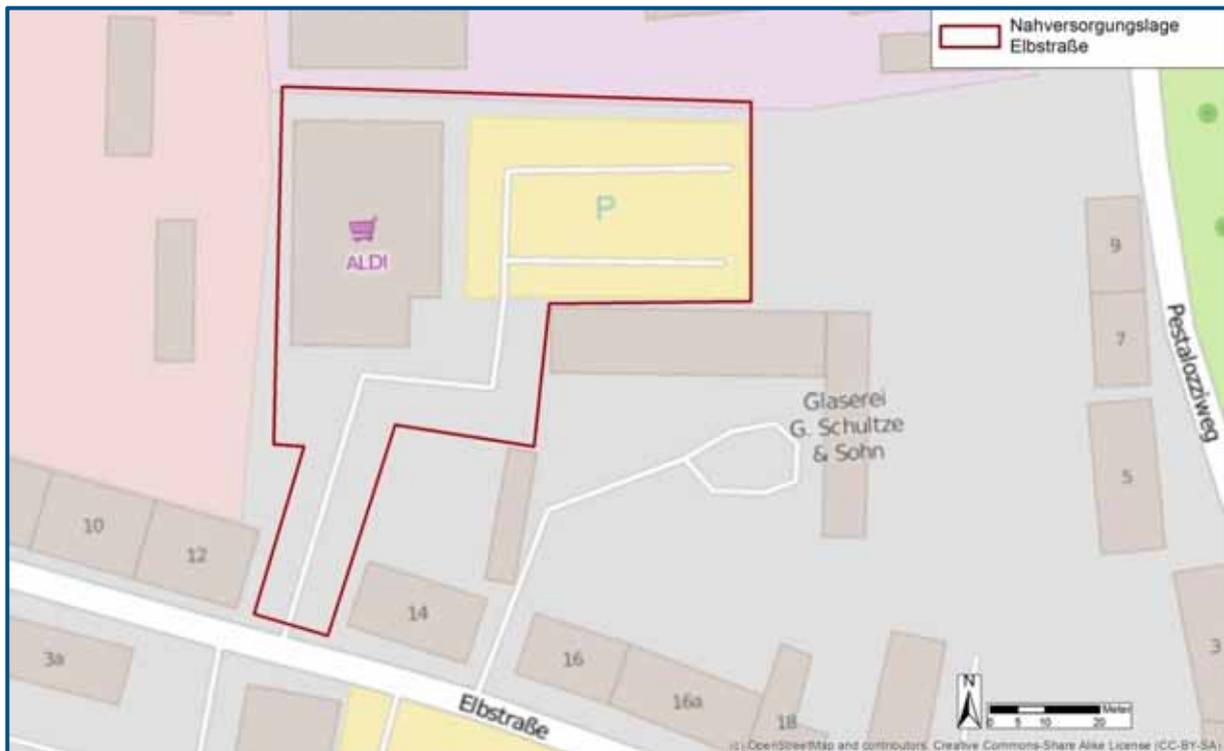
Mit der geplanten Ansiedlung eines innerstädtischen Lebensmittel-Supermarktes im Areal Militärproviantmagazin und Umgebung (vgl. Abschnitt 5.1) zeichnet sich eine Funktionsteilung mit der Nahversorgungslage ab, die Vollsortimenterfunktion innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und die discountorientierte Grundversorgung am ca. 400 m entfernten Standort in der Elbstraße. Zusammen können beide Standorte eine umfassende und qualifizierte Grundversorgung für das Stadtzentrum wahrnehmen.

Die Nahversorgungslage bleibt auch zukünftig eine Randlage zur einzelhandelsfunktionalen Innenstadt, ihre Versorgungsfunktionen schließen jedoch discountorientierte Nachfragesegmente im Stadtzentrum ebenso ein wie die fußläufige Nahversorgung für unmittelbar angrenzende Wohngebiete bis zu nördlichen Wohnla-

gen im Umfeld der Döbernschen Straße und der Güterbahnhofstraße, für welche sie der nächstgelegener Angebotsstandort ist.

Nachfolgende Abgrenzung umfasst den Gebäudekomplex des Discounters, dessen zugehörige Parkflächen sowie den Zufahrtsbereich.

Abbildung 18: Abgrenzung der Nahversorgungslage Innenstadt-Nord (Elbstraße)



Quelle: Nexiga GmbH, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Diese Nahversorgungslage bleibt zum Schutz des benachbarten zentralen Versorgungsbereiches Historische Altstadt ausdrücklich auf die ausgewiesene, ergänzende Versorgungsfunktion des Lebensmittel-discounters begrenzt. Eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandel im Sinne einer Erweiterung zu einem Nahversorgungszentrum, beispielsweise durch Einbindung des benachbarten, ehemaligen Schlachthofgeländes, ist auszuschließen.

Nahversorgungslage Dübener Straße

Die Nahversorgungslage Dübener Straße ist ausgerichtet auf ein relativ begrenztes Bevölkerungspotenzial, welches ohne diesen Standort von einer fußläufigen Nahversorgung jedoch weitestgehend abgeschnitten wäre. Funktional ist diese Nahversorgungslage folglich ein wichtiger Baustein innerhalb des Zentrenkonzeptes. Das Einzugsgebiet umfasst derzeit die Wohngebiete innerhalb des Dreieckes nördlich der Eilenburger Straße, westlich vom Dr.-Külz-Ufer und südlich der Bahnlinie. Dieses Umfeld ist durch Mehrgeschoßbau gekennzeichnet, außerdem ist auf den Bahnhof / Bahnhofsvorplatz zu verweisen.

Infolge der unterbrochenen Dommitzcher Straße sind Wohngebiete nordwestlich der Bahnlinie abgeschnitten, die über keine eigenständige Nahversorgung verfügen. Die perspektivische Wiederherstellung einer durchgehenden Dommitzcher Straße durch eine geeignete Bahnquerung (Über- oder Unterführung des Straßenverlaufs) würde einerseits Nahversorgungsprobleme für dieses Bevölkerungspotenzial des Plangebietes VI lösen, andererseits die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Nahversorgungslage spürbar verbessern.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Torgau

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit wird massiv durch den Lebensmittel-Discounter an der Warschauer Straße beeinträchtigt. Dieser Discounterstandort ist als eindeutig autoorientierte Lage einzustufen, peripher zu dem Einzugsbereich der Nahversorgungslage Dübener Straße (ca. 500 m entfernt). Die Warschauer Straße bildet als Verlauf der B182 innerhalb Torgaus eine wichtige Verkehrsachse. Eine Gefährdung der ausgewiesenen Nahversorgungslage verschließt perspektivisch auch die Lösung der Nahversorgungsprobleme im Plangebiet VI.

Aktuell ist die Nahversorgungslage Dübener Straße mit dem Lebensmittel-Discounter Norma als Kernanbieter besetzt, ergänzt durch Fleischer, Bäcker und Friseur.

Abbildung 19: Abgrenzung der Nahversorgungslage Dübener Straße



Quelle: Nexiga GmbH, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

7.3.3. Einbindung der Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel

Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels übernehmen grundsätzlich Versorgungsfunktionen, die in zentralen Versorgungsbereichen nicht umsetzbar sind oder gemeinsam mit den zentralen Versorgungsbereichen zu einer umfassenden Stärkung des Einzelhandelsstandortes und somit der Zentralität der Stadt Torgau beitragen.

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen an Ergänzungsstandorten erfolgt über Festsetzungen in Bebauungsplänen. Nachfolgend werden für die bestehenden Ergänzungsstandorte

Ergänzungsstandort „Prima Einkaufs-Park“

Ergänzungsstandort „Brauhauspark“

Ergänzungsstandort Verbrauchermarkt / Festwiese

der aktuelle Anbieterbesatz, Standortlage, räumliche Abgrenzung und die Funktionseinbindung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept skizziert.

Ergänzungsstandort „Prima Einkaufs-Park“

Der „Prima Einkaufs-Park“ im Sondergebiet am nordwestlichen Stadtrand entstand 1994 und hat sich in der bipolaren Standortstruktur mit der Torgauer Innenstadt zu einem wesentlichen Träger der mittelzentralen Versorgungsfunktionen entwickelt. Das periphere Sondergebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand, unmittelbar am Außenring (B182/B183). Die räumliche Abgrenzung veranschaulicht nachfolgende Darstellung:

Abbildung 20: Abgrenzung des Ergänzungsstandortes „Prima Einkaufs-Park“



Quelle: Nexiga GmbH, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Es handelt sich entsprechend der Art der baulichen Nutzung um ein Sonstiges Sondergebiet (SO), Einkaufszentrum (Großflächiger Einzelhandel). Die planungsrechtliche Grundlage für dieses Sondergebiet bil-

det bisher der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Einkaufszentrum und Gewerbegebiet in Torgau Nordwest, Zinnaer Straße“. In Verbindung mit einer aktuellen Weiterentwicklung des Einkaufszentrums erfolgt derzeit die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 30/2014 „Sondergebiet Einkaufszentrum Torgau Nord-West“).⁴³ Die oben ausgewiesene Abgrenzung als Ergänzungsstandort entspricht dem voraussichtlichen Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes.

Der „Prima Einkaufs-Park“ verfügt gegenwärtig über eine Verkaufsfläche von 20.943 m², inklusive aktueller Leerstände und der Freiverkaufsflächen des Baumarktes, jedoch zuzüglich Dienstleistungs- und Gastronomieflächen. Flächengrößte Magnetanbieter sind ein Kaufland-Verbrauchermarkt sowie ein OBI Bau- und Heimwerkermarkt. Die geplante Weiterentwicklung konzentriert sich auf eine Neuausrichtung der weiteren Anbieter- und Flächenstruktur, allerdings ohne Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche (vgl. zur aktuellen und geplanten Anbieter- und Flächenstruktur: Tabelle 11 im Abschnitt 5.2, S. 34).

Bedeutsam sind die Veränderungen innerhalb der Anbieterstruktur. Nach Verlagerung des Hammer-Heimtextilien-Fachmarktes zum Standort „Brauhauspark“ in Torgau und der Schließung des ehemaligen Möbelmarktes verzeichnet das Einkaufszentrum PEP aktuell eine Leerstandsfläche von rd. 3.320 m² (zzgl. 181 m² ehemaliger Dienstleistungsflächen). Schwerpunkte der Verkaufsflächenveränderungen bilden eine Erweiterung des Kaufland-Verbrauchermarktes, die Neuansiedlung eines Bekleidungsmarktes, die Einbindung eines Drogeriefachmarktes und die Erweiterung des Elektronik-Fachmarktes.

Zur städtebaulichen Bewertung dieser Veränderungen in der Angebotskonzeption liegt eine Untersuchung der BBE Handelsberatung GmbH vom Februar 2016 vor.⁴⁴ Sie bewertet, basierend auf der Analyse und Bewertung sowohl der aktuellen Einzelhandelsstrukturen der Stadt Torgau als auch der innerstädtischen Entwicklungsperspektiven (u.a. Areal Militärproviantmagazin und Umgebung), die angestrebte Neuausrichtung des EKZ „Prima Einkaufs-Park“ im Rahmen der Zielsetzung einer bipolaren Standortentwicklung als verträglich und für die mittelzentrale Ausstrahlung des Einzelhandelsstandortes Torgau als positiv.

Diese Einschätzung ist eng an die Einhaltung von Rahmenbedingungen gekoppelt, nach welchen das PEP sich auch zukünftig überwiegend auf Fachmarktstrukturen konzentriert. Die geplante Weiterentwicklung führt zweifellos zu einer Verschiebung der Angebotsstrukturen zu zentrenrelevanten Warengruppen, diese jedoch ausgerichtet auf das fachmarktrelevante Nachfragesegment. Die Betriebsform „Fachmarkt“, für welche in der Innenstadt nur sehr begrenzte räumliche Entwicklungsperspektiven bestehen, bestimmt weiterhin das Angebotskonzept des PEP, der Charakter eines Fachmarktzentrums soll auch zukünftig erhalten bleiben.

Verkaufsflächen auf Fachgeschäftsebene bleiben in dieser Weiterentwicklung begrenzt und insbesondere in den innerstädtischen Leitbranchen ist die Priorität des zentralen Versorgungsbereiches Historische Altstadt einzuhalten. Die Anzahl der Fachgeschäfte erhöht sich in der geplanten Weiterentwicklung lediglich um eine Geschäftseinheit. Die zukünftige Gesamtverkaufsfläche der Fachgeschäfte wird annähernd 2.500 m² betragen (vgl. Tabelle 12 im Abschnitt 5.2), darunter summieren sich Einzelflächen zwischen 33 m² bis 368 m² (vgl. Tabelle 11 im Abschnitt 5.2). Die besondere Wettbewerbsrelevanz von Fachgeschäften mit der Torgauer Innenstadt erfordert auch zukünftig deren Begrenzung innerhalb des Angebotskonzeptes. Dieses gilt besonders für innerstädtische Leitbranchen, so erweist sich eine Ausweitung kleinteiliger Bekleidungsanbieter innerhalb des Einkaufszentrums PEP als nicht verträglich mit dem prioritären Schutz der Innenstadt in einer bipolaren Standortentwicklung.

Zusammenfassend ergeben sich aus der Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit folgende Anforderungen an eine planungsrechtliche Absicherung:

- Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf max. 21.100 m², incl. 2.385 m² Freifläche des Bau- und Heimwerkermarktes,

⁴³ Bebauungsplan Nr. 30/2014 „Sondergebiet Einkaufszentrum Torgau-Nordwest“, Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat Torgau am 17.12.2014

⁴⁴ vgl. Analyse zur städtebaulichen Verträglichkeit der Weiterentwicklung des „Prima Einkaufs-Park PEP“ Torgau, erarbeitet durch die BBE Handelsberatung GmbH, 18. Februar 2016

- detaillierte Festlegung von Betriebsform und Größendimensionierung für alle Fachmarktkonzepte, dazu zählen:

Bau- und Heimwerkermarkt	max. 10.000 m ² VKF ⁴⁵ (inkl. 2.385 m ² Außenfläche),
Lebensmittel-Verbrauchermarkt	max. 4.500 m ² VKF,
Elektrofachmarkt	max. 1.200 m ² VKF,
Fachmarkt Bekleidung	max. 1.050 m ² VKF,
Drogeriemarkt	max. 800 m ² VKF,
Non-Food-Discounter	max. 800 m ² VKF,
Non-Food-Fachmarkt (nicht zulässig: Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Sportartikel / Fahrräder sowie Spielwaren)	max. 400 m ² VKF,
Schuhfachmarkt	max. 500 m ² VKF,
Zoofachmarkt	max. 400 m ² VKF,
Getränkemarkt	max. 400 m ² VKF.
- Begrenzung der Fachgeschäftsstrukturen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m², diese Gesamtverkaufsfläche unterliegt hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit zusätzlich folgenden Einschränkungen:
 - maximal 30 % im Sortimentsbereich Bekleidung
Dieser Anteil entspricht ca. 750 m² VKF und entspricht einer Begrenzung auf die Dimensionierung der Bestandsmieter für Bekleidung, eine Erweiterung ist aufgrund der besonderen Wettbewerbsrelevanz mit dem zentralen Versorgungsbereich auszuschließen.
 - maximal ein Viertel (25%) für Fachgeschäfte mit weniger als 100 m² Verkaufsfläche (Torgauer Nachbarschaftsladen, vgl. Handlungsschwerpunkt 5 im Abschnitt 8.3)
Diese Forderung zielt auf die besondere Wettbewerbsrelevanz sehr kleiner Fachgeschäfte und Boutiquen mit dem zentralen Versorgungsbereich (durchschnittliche Verkaufsfläche der Ladenlokale in der Innenstadt 82,4 m², vgl. Abschnitt 4.2) und entspricht einer Begrenzung auf den aktuellen Bestand dieser sehr kleinteiligen Fachgeschäfte.
- alternative Zulässigkeit von Anbietern mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ohne einzelbetriebliche Begrenzung der Verkaufsfläche, jedoch innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums PEP.

In wechselseitiger Abstimmung folgt diese Weiterentwicklung des PEP den Forderungen des Zentrenkonzeptes, wonach Entwicklungschancen des zentralen Versorgungsbereiches Historische Altstadt auch vorrangig im Haupteinkaufsbereich umgesetzt werden müssen, um mit dieser Präferenz auch mittel- und langfristig die bipolaren Standortstrukturen gleichberechtigt weiterzuentwickeln.

Ergänzungsstandort Verbrauchermarkt / Festwiese

Der Ergänzungsstandort liegt als Solitäranlage eines Verbrauchermarktes am südlichen Stadtrand an der Dahleener Straße (B182), das unmittelbare Umfeld ist durch Kleingartenanlagen und Eigenheimsiedlungen gekennzeichnet. Besonders zu verweisen ist auf das westlich gelegene Wohngebiet Thomas-Müntzer-Straße. Über den Ziegeleiweg ist östlich der B182 das Wohngebiet Fischeraue angebunden.

Innerhalb des Zentren- und Standortkonzeptes übernimmt der Verbrauchermarkt (Kaufland) wichtige gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen als Vollsortimenter. Dessen Ausstrahlung und Kundenbindung ordnet sich weitgehend der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Torgau unter. Dabei profitiert der Standort insgesamt von der regionalen Bedeutung des Mittelzentrums Torgau. Eine verstärkte Kundenbindung besteht neben dem Stadtgebiet aber insbesondere im südlichen Mittelbereich. Zusätzliche, nachrangige Nahversorgungsfunktionen beziehen sich auf die oben genannten Wohngebiete.

⁴⁵ VKF = Verkaufsfläche

Abbildung 21: Abgrenzung des Ergänzungsstandortes Verbrauchermarkt / Festwiese
 (Abbildung auf Basis aktueller Entwurf des Bebauungsplans Nr. 29/2014)



Quelle: Nexiga GmbH, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Für diesen Standort wurde durch die Stadt Torgau der Bebauungsplan Nr. 29/2014 "Sondergebiet Verbrauchermarkt an der B 182/Turnierplatzweg 1 in Torgau" aufgestellt, mit Satzungsbeschluss vom 29.04.2015.

Die spezifische Versorgungsfunktion findet ihre Widerspiegelung in der festgesetzten Art der baulichen Nutzung, als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel-Verbrauchermarkt“.

Die maximale Verkaufsfläche wurde auf 3.411 m² begrenzt, von welcher mindestens 78 % Verkaufsflächenanteil für den Lebensmittelbereich entfallen, folglich maximal 22 % für Non-Food-Sortimente. Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche sind 165 m² Verkaufsfläche für Konzessionäre mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Torgauer Liste“ zulässig.

Diese Sortimentsfestsetzungen untersetzen die Vollversorgerfunktionen im kurzfristigen Bedarfsbereich der Stadt Torgau, entsprechen der Funktionszuweisung innerhalb des vorliegenden Zentren- und Standortkonzeptes und erfüllen die Forderungen des Handlungsschwerpunktes 7 (vgl. Abschnitt 8.3). Eine weitergehende Standortentwicklung über diesen Verbrauchermarkt hinaus ist ausgeschlossen.

Ergänzungsstandort „Brauhauspark“

Die Kernkompetenz dieses Ergänzungsstandortes liegt im Branchenschwerpunkt Wohnen / Einrichten, ausgerichtet ausschließlich auf Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Konkret zulässig sind ein Möbelmarkt und ein Heimtex-Fachmarkt.

Der Ergänzungsstandort „Brauhauspark“ ist regional der bedeutsamste Angebotsstandort für dieses Branchenspektrum, stärkt somit die mittelzentralen Versorgungsfunktionen im langfristigen Bedarfsspektrum.

Als integrierter Standort westlich der Altstadt mit lediglich ca. 900 m Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich Historische Altstadt bindet er, in einer Stadt mit weiter rückläufigem Einwohner- und Nachfragepotenzial, typische periphere Angebotsstrukturen stärker in das Stadtgebiet ein und trägt zu einer Kom-

paktheit von Versorgungsstrukturen bei. Die räumliche Abgrenzung ist in nachfolgender Abbildung dargestellt, einbezogen sind Grundstücke an der Warschauer Straße, zwischen dem Kreuzungsbereich mit der Naundorfer Straße und der Bahntrasse.

Das eigenständige Standortprofil ergänzt die bipolare Entwicklung zwischen innerstädtischem zentralen Versorgungsbereich und peripheren Einkaufszentrum „Prima Einkaufs-Park“, ohne in die abgestimmte Funktionsteilung bei zentrenrelevanten Sortimenten einzugreifen. Es hebt sich deutlich von den bestehenden Zentren- und Standortstrukturen ab und bildet im Kontext der sich wechselseitig ergänzenden Standortstrukturen einen eigenen Attraktivitätsschwerpunkt mit mittelzentraler Ausstrahlung.

Abbildung 22: Abgrenzung des Ergänzungsstandortes „Brauhauspark“

(Abbildung auf Basis des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28/2013)



Quelle: Nexiga GmbH, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ist im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28/2013 „Brauhauspark“ geregelt. Er weist ein Sondergebiet Einzelhandel aus, in welchem zulässig sind: ein SB-Möbelmarkt mit maximal 3.700 m² Verkaufsfläche sowie ein Heimtex-Markt mit maximal 2.300 m² Verkaufsfläche. Die Festsetzungen für zentrenrelevante Randsortimente entsprechen den Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gemäß Handlungsschwerpunkt 6, die Forderungen nach klarer planungsrechtlicher Absicherung der Funktionszuweisung gemäß Handlungsschwerpunkt 7 sind erfüllt. (vgl. zu den Handlungsschwerpunkten Abschnitt 8.3)

8. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Torgau

8.1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumente

Um die Ansiedlung neuer und die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe in Einklang mit den raumordnerischen und städtebaulichen Zielvorstellungen zu bringen, steht im BauGB und in der BauNVO ein geeignetes und ausdifferenziertes Steuerungsinstrumentarium zur Verfügung. Diese Instrumente müssen allerdings auch konsequent eingesetzt werden.

Für die planerische Steuerung der Standorte für Neuansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben ist ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, in dem neben den Entwicklungszielen vor allem die zentralen Versorgungsbereiche und die anderen städtebaulich sinnvollen Standorte räumlich und funktional bestimmt werden und in dem auch eine ortsspezifisch entwickelte Sortimentsliste festgelegt wird, eine unentbehrliche Grundlage für die städtebauliche Rechtfertigung der jeweiligen Bauleitplanung und die Abwägung auch mit den privaten Belangen der Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber.

Dass ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs 6 Nr 11 BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist, wird vom Gesetz in § 9 Abs. 2a BauGB für einfache Bebauungspläne im unbeplanten Innenbereich noch einmal ausdrücklich eingefordert.

Über die Bauleitplanung werden zum einen die in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten, städtebaulich gewünschten Standorte durch entsprechende Baugebietsfestsetzungen abgesichert. Zum anderen ist dem Ansiedlungsdruck an städtebaulich unerwünschten Standorten durch Verzicht auf Sondergebietsausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte und durch Festsetzungen zum Ausschluss und zur Beschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels konsequent zu begegnen.

Ein besonderes Augenmerk gilt nach dem BauGB der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Dieses Anliegen ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 als wichtiger Planungsgrundsatz ausdrücklich erwähnt. In § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebotes sichergestellt, dass sich Gemeinden auch auf die Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen und dadurch zentrenschädliche Planungen in der Nachbargemeinde abwehren können. In § 34 Abs. 3 BauGB ist geregelt, dass von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen dürfen. Der bereits erwähnte § 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht ergänzend dazu Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im unbeplanten Innenbereich.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ergibt sich für den überplanten Innenbereich aus § 30 BauGB in Verbindung mit den Baugebietsfestsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes und den Baugebietsvorschriften der BauNVO. Von besonderer Bedeutung ist hierbei der § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach die darin aufgeführten Einzelhandelsgroßprojekte nur in Kerngebieten oder in eigens hierfür festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO in Bereichen außerhalb des Zentren- und Standortkonzepts sind daher einfach durch einen Verzicht auf die entsprechende Sondergebietsfestsetzung zu unterbinden. Ein Anspruch auf eine solche Sondergebietsfestsetzung ist durch § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB ausdrücklich ausgeschlossen.

Bei Altstandorten des großflächigen Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann eine Überplanung mit differenzierten Sondergebietsfestsetzungen erforderlich sein, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zugunsten der zentralen Versorgungsbereiche - in Torgau insbesondere der historischen Altstadt mit dem Haupteinkaufsbereich - sowie einer zukunftsfähigen Nahversorgungstruktur sicherzustellen.

Eine planerische Steuerung kann auch für den nicht-großflächigen Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² notwendig sein. Dies gilt vor allem für Anbieter von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Steuerung ist auf die städtebaulichen Zielvorstellungen (insb. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur) und auf die festgelegten Einzelhandelsstandorte des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auszurichten.

Hierzu können in festgesetzten Baugebieten Festsetzungen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des (nicht großflächigen) nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und im unbeplanten Innenbereich Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB erforderlich werden. Auch vorhandene Einzelhandelsstandorte sind in die Überplanung einzubeziehen, da diese sich durch Erweiterungen oder nachfolgende Ansiedlungen zu Konkurrenzstandorten entwickeln und dadurch die zentralen Versorgungsbereiche und integrierte Grundversorgungsstandorte gefährden können. Hier ist jeweils zu prüfen, ob noch ein erweiterter Bestandsschutz über Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO bzw. § 9 Abs. 2a BauGB gewährt werden kann oder ob eine Beschränkung auf den passiven Bestandsschutz (d.h. Beschränkung nur auf den genehmigten Bestand) erforderlich ist.

Fazit: Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt den zielgerichteten Ordnungsrahmen für all diese Planungen zur Verfügung. Um die gesetzten Ziele zu erreichen, muss das Konzept konsequent bauleitplanerisch umgesetzt werden, indem einerseits städtebaulich wünschenswerte Vorhaben durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen planungsrechtlich ermöglicht und andererseits städtebaulich problematische Standortentwicklungen durch Ausschlussfestsetzungen in festgesetzten Baugebieten nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und im unbeplanten Innenbereich nach § 9 Abs. 2a BauGB sowie durch die Überplanung von bestimmten Altstandorten vermieden werden.

8.2. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Torgauer Liste“

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten sollte es nach dem vorgeschlagenen Standortkonzept sein, diese prioritär im zentralen Versorgungsbereich der historischen Altstadt von Torgau einzubinden. Die resultierende Kundenfrequenz soll insbesondere der Belebung des innerstädtischen Haupteinkaufsbereiches (vgl. Abschnitt 7.3.1) dienen.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten im innenstädtischen Zentrum führen kann.

Die Einstufung als „zentrenrelevantes Sortiment“ setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einer Innenstadt vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in einer Innenstadt angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Innenstadt anzusehen sind. Realistische Entwicklungschancen dieser Sortimentsbereiche, die standortspezifisch im Hauptgeschäftszentrum Innenstadt auch umsetzbar sind, bleiben diesem auch vorbehalten. Dieses Verständnis zentrenrelevanter Sortimente ist speziell für die Zentrenentwicklung in Torgau existenziell wichtig. Es sei noch einmal auf den Erhalt und die prioritäre Weiterentwicklung der Innenstadt als Einkaufsstandort mit regionaler Ausstrahlung verwiesen, dies zielt auf einen besonderen Schutz vor zusätzlichen Konkurrenzstandorten sowie der funktionalen Abstimmung der Innenstadt mit dezentralen Ergänzungsstandorten, insbesondere in der bipolaren Entwicklung mit dem peripheren Einkaufszentrum „Prima Einkaufs-Park“. Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente sind anzusehen:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten,
- eine hohe Beratungsintensität,
- eine hohe Flächenproduktivität,
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind).

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden.

Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Folglich ist der besondere Schutz einer verbrauchernahen Grundversorgung ein wichtiges Anliegen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Neben der Zuordnung nahversorgungsrelevanter Sortimente zu zentralen Versorgungsbereichen können diese bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen auch an Standorten zugelassen werden, die einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen. Diese, als integrierte Nahversorgungslagen oder als kleinteilige Nahversorger in das Zentrenkonzept aufgenommenen Standorte, konzentrieren sich ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß der nachfolgend aufgestellten „Torgauer Liste“.

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sor-

timente definiert wurden. Eine allgemeingültige Aufstellung ist jedoch nicht möglich. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 03.06.02 wäre eine derartige Liste rechtswidrig. In dem Urteil wird u. a. ausgeführt, dass es keine Legaldefinition für die Einordnung eines zentrenrelevanten Sortimentes gibt. Sollen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es nach Ansicht des OVG Münster einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.

Unter Beachtung der spezifischen Standortbedingungen ergibt sich in der Stadt Torgau folgende Sortimentszuordnung:

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogeriewaren sind als Angebote des Grundbedarfs den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu zurechnen. Grundsätzlich ist auch das Sortiment „Getränke“ zunächst als nahversorgungsrelevant einzustufen.

Im Falle der Vertriebsform des Getränkemarktes, die überwiegend Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen anbieten und fast ausschließlich von Pkw-Kunden aufgesucht werden (Standortanforderungen mit guter Anfahbarkeit und großzügig bemessenen Stellplatzangeboten) wird oftmals auch die Ansiedlung in Gewerbegebietslage zugelassen. Speziell für die Stadt Torgau und der angestrebten Funktionsbündelung in der Standort- und Zentrenstruktur ist eine derartige Zulässigkeit ausschließlich auf den Einzelfall bei Kombination mit überwiegender Großhandelstätigkeit zu begrenzen. Kleinere, ausschließlich an Endverbraucher verkaufende Getränkemarkte können in die Zentren- und Standortstrukturen, ausdrücklich auch in Verbindung mit den integrierten Nahversorgungslagen, eingebunden werden.

Tiernahrung / Zooartikel

Heim- und Kleintierfutter, u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel sowie die Teilsortimente aus der Warengruppe „Zoologischer Bedarf“ werden gegenwärtig in Torgau vorwiegend in den Vertriebsformen des Lebensmittelhandels, zugleich aber auch von einem Fachhandel innerhalb des EKZ „Prima Einkaufs-Park“ geführt.

Da die Sortimente der Heimtiernahrung überwiegend außerhalb von Versorgungszentren vorgehalten werden und für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches keine Bedeutung haben, werden diese als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Für die Warengruppe „Zoologischer Bedarf und lebende Tiere“ wird dagegen die Einstufung als zentrenrelevant empfohlen, um Entwicklungsperspektiven der Innenstadt in der bipolaren Standortentwicklung aufrecht zu erhalten, ungeachtet der mit der aktuellen Weiterentwicklung des „Prima Einkaufs-Park“ entstehenden Flächendominanz.

Kosmetische Erzeugnisse, Parfümerie

Parfümerie- und Kosmetikartikel werden vom qualifizierten Facheinzelhandel, Drogeriefachmärkten sowie im Randsortiment des Lebensmitteleinzelhandels angeboten. Da eine Differenzierung gegenüber Drogeriewaren sehr schwierig ist, werden diese Sortimente den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Im Stadtgebiet Torgau zeigt sich speziell in diesem Sortimentsbereich die wechselseitige, bipolare Entwicklung. Nach Umsetzung der aktuellen Weiterentwicklung des „Prima Einkaufs-Park“ verfügen sowohl die Innenstadt als auch das periphere Einkaufszentrum über einen Drogeriemarkt, eine Parfümerie ist ebenfalls an beiden Standorten vertreten, in der Innenstadt zzgl. eines weiteren Kosmetikshops.

Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel

Bei diesen Sortimenten wird eine Aufteilung in nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente empfohlen. Pharmazeutische Artikel gehören neben den Nahrungs- und Genussmitteln sowie den Drogeriewaren zum Grundbedarf und sind vor diesem Hintergrund als nahversorgungsrelevante Sortimente einzustufen.

Medizinisch-orthopädische Artikel werden hingegen von Verbrauchern seltener nachgefragt, weshalb die hierauf spezialisierten Fachgeschäfte einen Einzugsbereich benötigen, der in der Regel über den Nahbereich hinausgeht. Medizinisch-orthopädische Artikel sind deshalb als zentrenrelevant anzusehen.

Papier-, Büro-, Schreibwaren/ Zeitschriften/ Bücher

Die Sortimente Papier-, Büro-, Schreibwaren / Zeitschriften / Bücher erfüllen die oben aufgeführten Kriterien der Zentrenrelevanz. Insbesondere der Buchhandel ist ausschließlich der Torgauer Innenstadt zuzuordnen. Zeitschriften gehören weiterhin zum Standardangebot von Kiosken, Tankstellen und Vollsortiment-Lebensmittelbetrieben.

Die Warengruppe ist mit ihren Teilsortimenten als zentrenrelevant zu bewerten, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen zudem als nahversorgungsrelevant.

Bekleidung/ Wäsche, Schuhe / Lederwaren, Glas, Porzellan, Keramik (GPK) / Hausrat / Geschenkartikel, Spielwaren / Hobby / Basteln, Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche), Unterhaltungselektronik / PC / Kommunikation, Elektrohaushaltswaren (ohne Elektrogroßgeräte), Foto / Optik / Akustik, Uhren / Schmuck

Alle aufgeführten Warengruppen erfüllen im hohen Maße die Kriterien der Zentrenrelevanz (s. o.). Gerade in diesen Warengruppen ist die Präferenz innerstädtischer Entwicklungschancen von besonderer Bedeutung.

Sportartikel (ohne Campingartikel)

Sportbekleidung, Sportschuhe und die meisten Sportartikel sind wie die vorab betrachteten Warengruppen als innerstädtische Leitsortimente zu bewerten. Der Sport- und Fahrradfachhandel gehört in Torgau zu den innerstädtischen Magnetbetrieben mit regionaler Ausstrahlung.

Campingartikel werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen - insbesondere für Zelte und Zeltzubehör - nur noch in Ausnahmefällen vom innerstädtischen Einzelhandel geführt und deshalb als nicht-zentrenrelevant betrachtet.

Bau- und Heimwerkerbedarf, Wohnmöbel

Beide Warengruppen sind in den zentralen Versorgungsbereichen von Torgau wie in fast allen anderen Kommunen nur in geringem Umfang vertreten. Darüber hinaus haben Baumärkte und Möbelhäuser einen großen Flächenbedarf und realisieren dabei nur geringe Flächenproduktivitäten. Sie sind in die innerstädtischen Einkaufslagen deshalb nur schwer integrierbar. Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel sind deshalb als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Dominante Wettbewerbsstandorte in Torgau für dieses Branchenspektrum sind die Ergänzungsstandorte „Prima Einkaufs-Park“ mit Bau- und Heimwerkermarkt sowie „Brauhauspark“ mit Möbelmarkt und Raumausstattungs-Fachmarkt.

Blumen, Pflanzen, Gartenbedarf

Bei den gartenmarktspezifischen Sortimenten wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und Gartenbedarf empfohlen: Waren des Gartenbedarfes wie z.B. Erde, Torf, Gartengeräte, Topfpflanzen und Pflanzgefäße werden vor allem über Gartencenter verkauft, die aufgrund ihrer niedrigen Flächenproduktivität und ihres Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind. Die Waren des Gartenbedarfs werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Schnittblumen werden dagegen zumeist über Fachgeschäfte verkauft, sind daher grundsätzlich als zentrenrelevantes Sortiment anzusehen, durch ihre Kopplung an das typische Nachfrageverhalten der Verbraucher

für den täglichen Bedarf sind sie zugleich als nahversorgungsrelevant einzustufen. Letztere Festlegung erlaubt in der Stadt Torgau auch die Anbindung von Blumenläden an Nahversorgungsstandorte.

Haustextilien (Haus- und Tischwäsche, Bettwaren), Heimtextilien (Gardinen, Dekorations- und Möbelstoffe, Vorhänge, Kissenbezüge, Auflagen), Teppiche / textile Bodenbeläge

In diesen Warengruppen wird ebenfalls eine Differenzierung empfohlen: Heimtextilien sowie Haus- und Tischwäsche werden in Torgau zwar flächenmäßig überwiegend an dezentralen Standorten, als qualifizierte Fachgeschäfte aber auch im zentralen Versorgungsbereich (z.B. Leipziger Straße) angeboten, zur Aufrechterhaltung der Entwicklungsperspektiven in der bipolaren Standortentwicklung gelten auch hierbei die Kriterien der Zentrenrelevanz.

Anders stellt sich hingegen die Situation bei Bettwaren (z.B. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken) sowie Teppichen und textilen Bodenbelägen dar, die vor allem von Betrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden (z.B. Ergänzungsstandort „Brauhauspark“, Ergänzungsstandort „Prima Einkaufs-Park“, Dänisches Bettenlager an der Zinnaer Straße oder Repo-Markt in Torgau-Pflückuff). Die Standortanforderungen dieser Warengruppen sind mit denen der Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel zu vergleichen, weshalb sie als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind.

Vor dem Hintergrund der vorab dargestellten Zusammenhänge wird im Folgenden eine „Torgauer Liste“ für die Bestimmung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Torgau definiert. Sie stützt sich auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

Die Anwendung der Zentrenliste muss anhand der unterschiedlichen Stufen des Zentrenkonzeptes gewichtet erfolgen. Zentrenrelevante Sortimente bleiben vorrangig dem zentralen Versorgungsbereich Historische Altstadt Torgau vorbehalten.

Im Rahmen der bipolaren Standortentwicklung mit dem peripheren Einkaufszentrum „Prima Einkaufs-Park“ sind jene Ansiedlungen aus diesem Sortimentsbereich möglich, die standortspezifisch und nachweislich im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich nicht realisiert werden können.

Nahversorgungsrelevante Sortimente bleiben neben dem zentralen Versorgungsbereich auch den integrierten Nahversorgungslagen vorbehalten, kleinteilig sind Ansiedlungen nach oben genannten Kriterien auch wohngebietsintegriert außerhalb der Zentren- und Standortstruktur möglich.

„Torgauer Sortimentsliste“

zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtiernahrung
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren / Büroorganisation	Papierwaren / Büroartikel / Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche / Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65),
Sportartikel	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

8.3. Handlungsleitfaden zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Torgau

Der Erhalt und die Stärkung von Torgau als Mittelzentrum sind untrennbar mit der Entwicklung der Versorgungsstruktur und Stärkung der Einzelhandelszentralität verknüpft. Neben den definierten städtebaulichen Zielvorstellungen wird insbesondere über den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums die Entwicklungsrichtung der Versorgungsstruktur und Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Torgau maßgeblich bestimmt.

Die empfohlene Zentren- und Standortgliederung zeigt eindeutige Präferenzen, Wertigkeiten und Funktionszuweisungen der Einzelhandelsstandorte mit vorrangiger Fokussierung auf die Weiterentwicklung der Torgauer Innenstadt, dies gilt auch innerhalb der bipolaren Entwicklung mit dem peripheren Einkaufszentrum „Prima Einkaufs-Park“. Folgende funktionale Abstimmung liegt der Zentren- und Standortstruktur zugrunde und ist für deren Weiterentwicklung zwingend einzuhalten:

- Zentraler Versorgungsbereich Historische Altstadt Torgau – zielt auf einen umfassenden Branchenmix bis zum spezialisierten höheren Bedarf, mit prioritärer Lenkung zentrenrelevanter Einzelhandelsanbieter, soweit diese räumlich und funktional eingebunden werden können.
- Nahversorgungslagen – ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche mit dem Ziel einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen oder zumindest wohnortnahen Grundversorgung. Bei ausreichendem, eigenständigem Nahversorgungsumfeld ist eine Weiterentwicklung zum Nahversorgungszentrum anzustreben.
- Ergänzungsstandorte mit gesamtstädtischer und mittelzentraler Ausstrahlung sind zu differenzieren zwischen den Fachmarktstandorten „Brauhauspark“ und „Verbrauchermarkt / Festwiese“ mit anbieterkonkreter Funktionszuweisung sowie dem EKZ „Prima Einkaufs-Park“ als Teil der bipolaren Standortentwicklung gemeinsam mit der Innenstadt.

Mit dem folgenden Handlungsleitfaden wird das Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert und die Übereinstimmung zu städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert. Die Handlungsschwerpunkte bilden eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Im Kontext mit der „Torgauer Liste“ zur Festlegung zentrenrelevanter Sortimente wird eine rechtssichere Ausgestaltung von Entscheidungen zu Ansiedlungsvorhaben, Erweiterungsabsichten oder Standortveränderungen gewährleistet. Der abgesteckte Rahmen für Einzelfallentscheidungen sichert einerseits die notwendige Flexibilität, andererseits bleibt der Fokus auf die gesamtstädtische Entwicklung gerichtet. Die jeweiligen Handlungsschwerpunkte geben auch bestehenden Einzelhandelsbetrieben und ansiedlungsinteressierten Anbietern eine Orientierung und gewährleisten die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit.

Handlungsschwerpunkt 1 – Priorität der innerstädtischen Entwicklung:

Der innerstädtische Bereich besitzt oberste Priorität und in Folge sind Investitionen vorrangig auf den zentralen Versorgungsbereich Historische Altstadt Torgau zu lenken. Die Ansiedlung von Kundenmagneten mit schwerpunktmäßig zentrenrelevanten Sortimenten bedeutet eine Stärkung der Innenstadt im Wettbewerb der Einzelhandelsstandorte. Dazu ist es notwendig, dass einzelhandelsbezogene und städtebauliche Maßnahmen zur Attraktivierung der historischen Altstadt umgesetzt werden. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist eine Konzentration auf den funktionalen Hauptgeschäftsbereich anzustreben, bzw. dieser zu stärken und auszubauen.

Die Entwicklung des innerstädtischen Teilraumes Militärproviandmagazin und Umgebung (vgl. B-Plan 24/2009) soll dazu beitragen, eine räumliche Ausdehnung des Hauptgeschäftsbereichs zu unterstützen und damit auch die Bedeutung der Torgauer Innenstadt im Gesamtstandortgefüge des Torgauer Einzelhandels zu erhöhen. Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern und im innerstädtischen Bereich zu konzentrieren ist zwingend, um Kundenströme gezielt in den zentralen Versorgungsbe-

reich zu lenken und somit einen weiteren Funktionsverlust abzuwenden. Dies ist für die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion, der regionalen Ausstrahlung der Torgauer Innenstadt und damit für deren Zukunftsfähigkeit unabdingbar.

Handlungsschwerpunkt 2 – Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment:

**Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind den zentralen Versorgungsbe-
reichen, vorrangig dem innerstädtischem Zentrum Historische Altstadt Torgau, gegebenenfalls in
abgestufter Ausprägung auch potenziellen Nahversorgungszentren, sowie der abgestimmten bipola-
ren Entwicklung mit dem peripheren Einkaufszentrum (vgl. Handlungsschwerpunkt 3) vorbehalten.**

Die ortsspezifische „Torgauer Sortimentsliste“ (vgl. Definition der zentren-, nahversorgungsrelevanten- und nicht zentrenrelevanten Sortimente) ist ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels.

In der Regel sollten Betriebe mit zentrenrelevanten Umsatzschwerpunkten nur auf zentrale Versorgungsbe-
reiche und auf die planungsrechtliche Steuerung einer bipolaren Entwicklung mit dem peripheren Einkaufs-
zentrum beschränkt werden. Die vorrangige Konzentration gebührt dem innerstädtischen Hauptgeschäfts-
zentrum, die Zulässigkeit im peripheren Einkaufszentrum (PEP) unterliegt den planungsrechtlichen Festset-
zungen (vgl. Handlungsschwerpunkt 7), in Nahversorgungszentren sind zentrenrelevante Sortimente nur als
Ergänzungssortimente nahversorgungsrelevanter Anbieter eingebunden.

Um Ansiedlungsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche mit zentrenrelevanten Sortimenten
auszuschließen, empfiehlt sich ein präventiver Umgang mit potentiellen Ansiedlungsstandorten im unbe-
planten Innenbereich (§ 34 BauGB). Für städtebaulich ungeeignete Standorte werden planungsrechtliche
Instrumentarien eingesetzt, um nur bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben zuzulassen bzw. auszu-
schließen, um somit die Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbraucherna-
hen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, zu sichern.

Handlungsschwerpunkt 3 – Bipolare Entwicklung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich His- torische Altstadt Torgau und dem peripherem Einkaufszentrum (PEP):

**In der bipolaren Standortentwicklung, zwischen dem innerstädtischem zentralen Versorgungsbe-
reich und peripheren PEP-Center, kann Letzteres jene Entwicklungsperspektiven mit zentrenrelevan-
ten Hauptsortimenten aufgreifen, die in der Innenstadt räumlich und funktional nicht umsetzbar
sind.**

Das Einkaufszentrum „Prima-Einkaufs-Park“ erfüllt wichtige regionale Versorgungsfunktionen für das Mittel-
zentrum, insofern ist eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Angebotsstruktur zu unterstützen. Für zen-
trenrelevante Sortimente gilt dies aber nur unter der Voraussetzung, dass die Funktionsfähigkeit und die
Entwicklungsperspektiven der Innenstadt nicht beschnitten werden. Die planungsrechtliche Festsetzung von
Sortimenten und deren maximale Verkaufsflächendimensionierung sind deshalb zwingend notwendig. Der
Nachweis einer verträglichen Weiterentwicklung ist zu führen.

Handlungsschwerpunkt 4 – Sicherung der Nahversorgung:

**Integrierte Nahversorgungsstandorte zielen auf eine verbrauchernahe und umfassende Grundver-
sorgung in den Stadtgebieten. Die Torgauer Nahversorgungsstruktur wird im Schwerpunkt getragen
durch wohngebietsintegrierte Nahversorgungslagen, zur Sicherung einer möglichst flächendeckend,
fußläufig erreichbaren Nahversorgung in Torgau. In Wohnlagen ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit
für Nahversorgungslagen werden kleinteilige Nahversorgungslösungen angestrebt.**

Die quantitative und qualitative Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung.

Mit der Aufnahme der integrierten Nahversorgungslagen in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Torgau wird ihre funktionale Bedeutung für eine fußläufig erreichbare Grundversorgung hervorgehoben. Nahversorgungslagen sind definiert als Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten einschließlich von Filialen des Lebensmittelhandwerkes im Eingangsbereich. Eine Weiterentwicklung der Nahversorgungslagen zu Nahversorgungszentren durch Ergänzung mit vorrangig nahversorgungsrelevanten Fachgeschäften, ist bei einer eigenständigen Nahversorgungsfunktion von entsprechend städtebaulichem Gewicht möglich.

Kleinteilige Nahversorgungslösungen sind Fachgeschäfte mit dem Kernsortiment Lebensmittel, ausgerichtet auf den täglichen Bedarf aus einem unmittelbaren Wohnumfeld in unterversorgten Ortsteilen oder Stadtgebieten. Ihre Größendimensionierung kann auch über den Anlagentyp des „Torgauer Nachbarschaftsladens“ hinausgehen, bis zu einer maximalen Größendimensionierung von 400 m². Sie sind in diesem Sinne vergleichbar dem bundesweit üblichen Anlagentyp eines Nahversorgungsladens oder Conveniencestores. In ihrer Ausprägung übernehmen sie mit einer deutlich nachrangigen Größendimensionierung und Wettbewerbsposition tatsächlich ergänzende Funktionen und lassen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und ausgewiesene Nahversorgungslagen erwarten.

Handlungsschwerpunkt 5 – Zulässigkeit der Torgauer Nachbarschaftsläden:

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ab einer Größenordnung von 100 m² Verkaufsfläche sollen zukünftig in zentralen Versorgungsbereichen und in der angestrebten bipolaren Entwicklung mit dem peripheren Einkaufszentrum angesiedelt werden.

Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb der angestrebten Zentren- und Standortstruktur ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche je Einzelanbieter unter 100 m² beträgt.

Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Torgau. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von unter 100 m² sind als tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, als typische Art von „Torgauer Nachbarschaftsläden“ zu charakterisieren. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp findet sich gesamtstädtisch sowohl in der gesamten Zentren- und Standortstruktur als auch an weiteren Standorten i. d. R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld. Er ist eingebunden in das urbane Leben. In dieser Funktion bietet er ein breites Angebotsprofil mit einem Mix aus vorrangig nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z. B. Kundendienst). Er ist häufig unmittelbar in Wohngebäuden integriert, seine Einbindung in das unmittelbare Wohnumfeld zielt auf eine verbrauchernahe Versorgung. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp unterstützt die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld, besitzt aber keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Torgau. Vom Torgauer Nachbarschaftsladen gehen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus.

Einzelanbieter mit Verkaufsflächen ab 100 m² sind dagegen innerhalb der Einzelhandelsstruktur der Stadt Torgau bereits als strukturprägende Anbieter, also als attraktive Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche anzusehen. Die Stadt Torgau verfügt über einen hohen Anteil kleinstrukturierter Einzelhandelsflächen. Lediglich 28 % aller Einzelhandelsbetriebe (58 Einzelhandelsbetriebe zum Stand November 2014) in Torgau verfügen über eine Verkaufsfläche ab 100 m².

Noch ausgeprägter stellt sich die Flächenstruktur im innerstädtischen A-Zentrum dar: 13,5 % aller Anbieter (16 der insgesamt 118 innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe zum Stand November 2014) verfügen nur über Verkaufsflächen ab 100 m².

Folglich können bereits große Fachgeschäfte mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zu erheblichen Wettbewerbseinflüssen führen und sind dementsprechend funktionsgerecht im angestrebten Zentren- und Standortkonzept anzusiedeln.

Zur spezifischen Bewertung von Lebensmittel-Fachgeschäften als kleinteilige Nahversorgungslösungen vergleiche Handlungsschwerpunkt 4.

Handlungsschwerpunkt 6 - Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren- und Standortstrukturen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes begrenzen:

Neuansiedlungen sowie die Erweiterung und Sortimentsveränderungen bestehender Betriebe an Standorten, die nicht in die Zentren- und Standortstruktur integriert sind, sollen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Ausnahmen von dieser Empfehlung können nur bei Einhaltung folgender Kriterien zugelassen werden:

- Die Anbieter sind kleinteilig, gemäß Handlungsschwerpunkt 5 (Torgauer Nachbarschaftsläden).
- oder
- Die Anbieter sind als kleinteilige Nahversorgungslösungen (=Lebensmittel-Fachgeschäfte mit Wohngebietsbezug) zu charakterisieren, gemäß Handlungsschwerpunkt 4.
- oder
- Die Sortimente des Einzelhandelsbetriebs sind gemäß der „Torgauer Sortimentsliste“ zu mindestens 90 % als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente überschreitet 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht und je Einzelsortiment wird die Verkaufsfläche auf 100 m² begrenzt und der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche verbunden ist.

Handlungsschwerpunkt 7 – Planungsrechtliche Absicherung der Ergänzungsstandorte:

In den bestehenden Ergänzungsstandorten werden zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abgesichert, welche den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entsprechen.

Mittelzentrale Versorgungsfunktionen werden in der Stadt Torgau ergänzend zum innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich Historische Altstadt Torgau und der abgestimmten bipolaren Entwicklung mit dem peripheren Einkaufszentrum (PEP) auch von den Ergänzungsstandorten „Brauhauspark“ und „Verbrauchermarkt / Festwiese“ wahrgenommen. Zukünftige Standortentwicklungen an den Ergänzungsstandorten ordnen sich der Priorität der zentralen Versorgungsbereiche und der wohngebietsintegrierten Nahversorgung unter. Folglich sind Entwicklungen an den Ergänzungsstandorten des großflächigen Einzelhandels ausschließlich im Rahmen ihrer spezifischen Branchen- und Funktionszuweisung zulässig und stets in ihren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und ausgewiesene Nahversorgungsstandorte zu prüfen.

Handlungsschwerpunkt 8 – Umsetzung als städtebauliches Entwicklungskonzept:

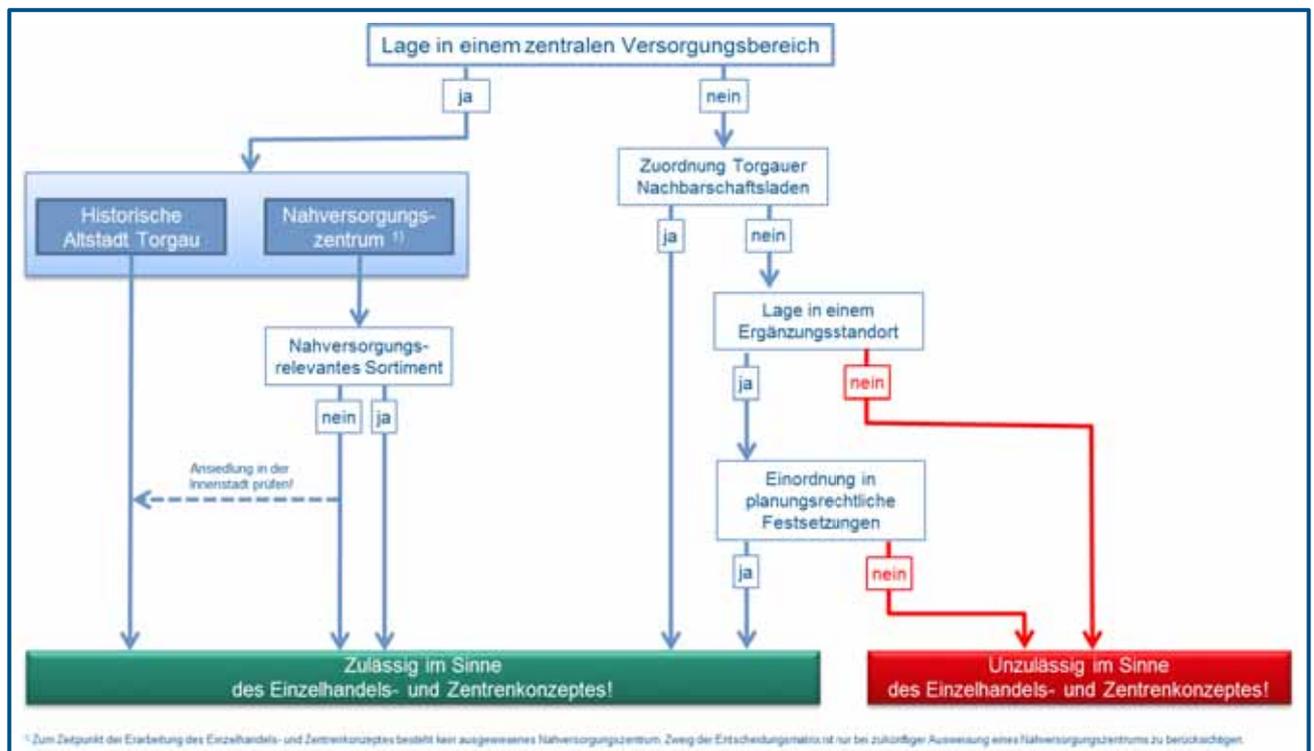
Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom politischen Willen der Kommune getragen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

8.4. Entscheidungsmatrix zur zukünftigen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment

Die nachfolgende Matrix soll eine Grundlage für eine zukünftige Vereinfachung und beschleunigte Verfahrensweise zur Beurteilung formeller Planungsschritte ermöglichen. Vorauszuschicken ist, dass es sich um eine erste Bewertung von neuen Planvorhaben im Hinblick auf die Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, dessen Zielen und Handlungslinien handelt. Die Lage und Dimensionierung neuer Vorhaben bzw. Erweiterungsplanungen bestimmen jeweils die Bedeutung und deren stadtgebietsbezogene Wirkungen. Diese anhand der vorgegeben Matrix grundlegend zu bestimmen und damit auch die weitere Verfahrensweise festzulegen, ist Aufgabe und Ziel des Prüfschemas.

Abbildung 23: Entscheidungsmatrix zur Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente



BBE Handelsberatung GmbH

i.V.

Dr. Silvia Horn

i.V.

Dr. Ulrich Kollatz

9. Verzeichnis der Anlagen

Zentren- und Standortpässe:

Zentraler Versorgungsbereich Historische Altstadt Torgau

Nahversorgungslage Torgau-West

Nahversorgungslage Kiebitzweg

Nahversorgungslage Röhrweg

Nahversorgungslage Zum Großen Teich

Nahversorgungslage Innenstadt-Nord (Elbstraße)

Nahversorgungslage Dübener Straße

Glossar: Definitionen einzelhandelsrelevanter Begriffe und Betriebsformen

Zentraler Versorgungsbereich Historische Altstadt Torgau

Lage:

Der historische Stadtzentrumsbereich wird durch den Verlauf der Elbe sowie das Glacis begrenzt. Dieser Stadtzentrumsbereich wird in die Plangebiete PG Ia bis If differenziert, der einzelhandelsfunktionale zentrale Versorgungsbereich konzentriert sich auf den Bereich des PG Ia und wird durch einen Verkehrsring Elbstraße – Puschkinstraße – Leipziger Wall – Promenade – Fischerdörfchen begrenzt.

Versorgungsfunktion:

Umfassendes Branchenmixkonzept bis in den höherwertigen, spezialisierten Bedarf – auszurichten auf mittelzentrale Versorgungsfunktionen.

Einzugsgebiet:

Gesamtstädtisches und regionales Einzugsgebiet – regionale Ausstrahlung in Wechselwirkung der bipolaren Entwicklung mit dem peripheren Einkaufszentrum „Prima Einkaufs-Park“.



Quelle: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Torgau



Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2012, Tom-Tom

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen der jüngeren Vergangenheit bilden eine gute Basis für ein attraktives Zentrum. Probleme der Altstadt zeichnen sich in vorrangig kleinteiligen Verkaufsflächen und einem auf viele Standorte verteilten Einzelhandelsbesatz ohne funktionale Struktur ab. Als Haupteinkaufsbereich sind Markt, Bäckerstraße, Breite Straße, Kurstraße/Spitalstraße und die Leipziger Straße zu nennen. Anzustreben ist eine Einzelhandelsverdichtung und bessere funktionale Vernetzung. Wichtigste innerstädtische Potenzialfläche bildet das Areal „Militärproviantmagazin und Umgebung“, im zugehörigen B-Plan sind zwei Sondergebiete ausgewiesen für einen Lebensmittel-Vollsortimenter und zusätzlichen Einzelhandelsanbietern. Vorrangig sind Magnetanbieter für innerstädtische Leitbranchen anzusiedeln. Diesen Perspektiven gebührt auch in der bipolaren Standortentwicklung mit dem EKZ „Prima Einkaufs-Park“ oberste Priorität.

Angebotsstruktur

(Stand November 2014):

Nahrungs- & Genussmittel	1.004 m ²
Gesundheit, Körperpflege	836 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	310 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	518 m ²
Bekleidung, Textilien	2.183 m ²
Schuhe, Lederwaren	245 m ²
Heimwerkerbedarf	330 m ²
Spielwaren, Hobby	362 m ²
Sportartikel, Fahrräder	1.532 m ²
Hausrat, Einrichtung, Möbel	1.028 m ²
Elektronik	
UE, Kommunikation, PC	305 m ²
Foto / Optik / Akustik	380 m ²
Uhren / Schmuck	287 m ²
sonstiges	398 m ²

Nahversorgungslage Torgau-West

Lage:

Zentraler Verkehrsknotenpunkt von Eilenburger Straße, Dr.-Külz-Ufer, Friedrich-Naumann-Straße und Prager Straße, westlich der Altstadt.

Versorgungsfunktion:

Nahversorgungslage für den täglichen Bedarf zur Sicherung der fußläufigen Grundversorgung für angrenzende Wohngebiete, Wechselwirkungen mit den Nahversorgungslagen Röhweg und Zum Großen Teich, Standort partizipiert an den Verkehrsfrequenzen des Kreuzungsreiches B182 / B183.

Einzugsgebiet:

Wohngebiete beiderseits der Eilenburger Straße, im Norden begrenzt durch den Verlauf der Bahnstrecke, im Süden auslaufend durch Wechselwirkungen mit den nächstgelegenen Nahversorgungslagen.

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Ehemaliges Grundversorgungszentrum ordnet sich nach Rückgang der Verkaufsflächenausstattung und der Magnetwirkung als Einzelhandelsstandort in die Versorgungsfunktionen einer Nahversorgungslage ein.

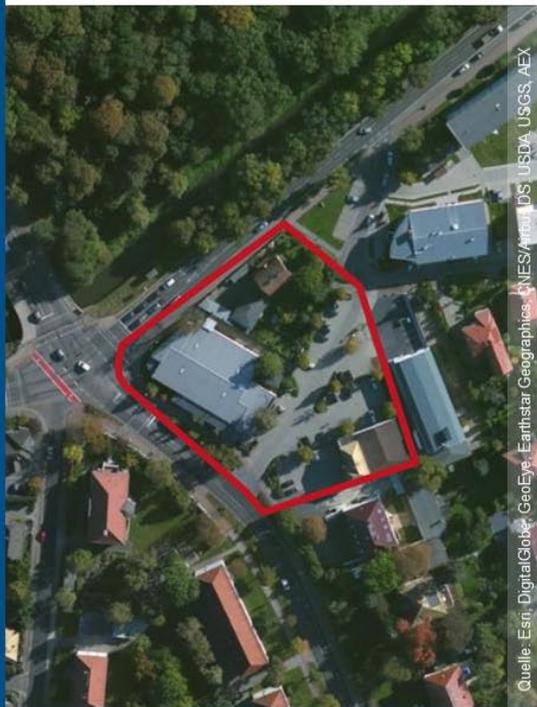
Aktueller Anbieterbesatz mit Lebensmittelmarkt (Nah & Frisch), Lebensmittelhandwerk, Friseur, Schuhhaus Torgau und Asia-Imbiss.

Mittelfristige Perspektive liegt in der Bestandssicherung und qualitative Aufwertung als Nahversorgungslage.

Angebotsstruktur

(Stand November 2014):

Nahrungs- & Genussmittel	580 m ²
Gesundheit, Körperpflege	30 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	10 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	
Bekleidung, Textilien	10 m ²
Schuhe, Lederwaren	200 m ²
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	
Elektrowaren	20 m ²
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
sonstiges	



Quelle: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Torgau



Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Tom-Tom



Quelle: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX

Nahversorgungslage Kiebitzweg

Lage:

Standort am nordwestlichen Stadtrand von Torgau, periphere Lage zum PG III mit unmittelbarer Zufahrt von der Bundesstraße B182.

Versorgungsfunktion:

Nahversorgungslage für den täglichen Bedarf zur Sicherung der fußläufigen Grundversorgung im angrenzenden Wohngebiet (PG III) sowie als wohnortnahe Versorgung für die angrenzenden Ortsteile Welsau und Zinna.

Einzugsgebiet:

Nahversorgungsstandort mit Ausstrahlung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus, neben dem Wohngebiet Torgau-Nordwest mit überwiegend 5-geschossigen Plattenbauten aus den 90-er Jahren zielt die Kundenbindung auch auf die Ortsteile Welsau und Zinna.

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Torgau



Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Tom-Tom

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Neue Nahversorgungslage mit Potenzial zur Weiterentwicklung als Nahversorgungszentrum, resultierend aus der Neuordnung der Angebotsstrukturen durch Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet Torgau-Nordwest. Nahversorgungsfunktionen sollen zukünftig auf diesem Areal gebündelt werden. Aktueller Besitz durch Lebensmitteldiscounter mit Bäcker im Eingangsbereich entspricht einer Nahversorgungslage, diese kann auf benachbartem Potenzialgrundstück (ehemalige Nahversorgungslage) durch Ergänzung mit Fachgeschäften des kurzfristigen Bedarfs, wohngebietsnahen Dienstleistungen oder auch Gastronomie schrittweise zum Nahversorgungszentrum ausgebaut werden. Das Einzugsgebiet über den unmittelbaren Nahbereich hinaus bietet die potenziellseitige Grundlage.

Angebotsstruktur

(Stand November 2014):

Nahrungs- & Genussmittel	982 m ²
Gesundheit, Körperpflege	45 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	50 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	
Bekleidung, Textilien	
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	
Elektrowaren	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
sonstiges	47 m ²

Nahversorgungslage Röhrlweg

Lage: Wohngebietsintegrierter Standort im südwestlichen Stadtgebiet (PG II) – reine Nahversorgungslage ohne Anschluss an gesamtstädtische oder regionale Verkehrsachsen.

Versorgungsfunktion: Nahversorgungslage für den täglichen Bedarf zur Sicherung der fußläufigen Grundversorgung für Wohngebiete südlich der Eilenburger Straße – Wechselwirkung mit Nahversorgungslage Torgau-West.

Einzugsgebiet: Wohngebiet im Umfeld Röhrlweg, Straße des Friedens, Pablo-Neruda-Ring, Sindelfinger Straße – sanierte Wohngebiete mit relativ stabiler Bevölkerungsentwicklung. Südliche und westliche Ausdehnung des Einzugsgebietes durch Kleingartenanlagen begrenzt, in östlicher und nördlicher Richtung jeweils bis zu den Verkehrsachsen B182 und B183.

Angebotsstruktur

(Stand November 2014):

Nahrungs- & Genussmittel	735 m ²
Gesundheit, Körperpflege	65 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	15 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	
Bekleidung, Textilien	
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	
Elektrowaren	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
sonstiges	11 m ²

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Moderne Nahversorgungslage bestehend aus Lebensmittel-Discounter mit integriertem Bäcker, eingebunden in saniertes Wohngebiet mit weitgehend mehrgeschossiger Blockbauweise und hoher Besiedlungsdichte. Innerhalb des Wohngebietes nimmt die Nahversorgungslage eine zentrale Stellung ein. Ergänzende Standortentwicklungen im täglichen Bedarf sind aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nur begrenzt möglich.

Die Entwicklungsperspektive liegt in der Bestandssicherung als Nahversorgungslage.



Quelle: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Torgau



Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Tom-Tom

Nahversorgungslage Zum Großen Teich

Lage:

Peripherer Standort am südwestlichen Stadtrand von Torgau mit unmittelbarer Zufahrt von der Eilenburger Straße als innerstädtischer Verlauf der Bundesstraßen B87 und B183.

Versorgungsfunktion:

Nahversorgungslage für den täglichen Bedarf zur Sicherung der fußläufigen Grundversorgung für das Wohngebiet im Umfeld Teichweg und Zum Großen Teich.

Einzugsgebiet:

Als fußläufig erreichbarer Nahversorger weitestgehend auf oben genannte Wohngebiete begrenzt. Zusätzliche Ausstrahlungseffekte durch verkehrsorientierte Standortlage an der B183.



Quelle: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Torgau



Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Tom-Tom

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Als Nahversorger für das Wohngebiet „Zum Großen Teich“ trägt der Standort maßgeblich zur Attraktivität der Wohnlage bei. Das weitere Umfeld ist jedoch durch Kleingartenanlagen (östlich) und Gewerbegebieten (nördlich der B182) geprägt. Mit einer weiteren Bebauung des Wohngebietes nehmen die Nahversorgungsfunktionen noch leicht zu, die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Standortes wird zusätzlich über die Ausstrahlungseffekte an der B183 gesichert. Aktuell umfasst der Anbieterbesatz einen Lebensmittel-Discounter sowie je eine Bäcker- und Fleischerfiliale. Flächenpotenziale zur Weiterentwicklung bestehen, diese sollte sich auch zukünftig auf die Nahversorgungsfunktionen des täglichen Bedarfs konzentrieren.

Angebotsstruktur

(Stand November 2014):

Nahrungs- & Genussmittel	745 m ²
Gesundheit, Körperpflege	30 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	15 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	
Bekleidung, Textilien	25 m ²
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	10 m ²
Spielwaren, Hobby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	
Elektrowaren	20 m ²
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
sonstiges	5 m ²

Nahversorgungslage Innenstadt-Nord (Elbstraße)

Lage: Standort im nördlichen Teilbereich des historischen Stadtzentrums, angrenzend an den Zentralen Versorgungsbereich Historische Altstadt.

Versorgungsfunktion: Nahversorgungslage für den täglichen Bedarf zur Sicherung der fußläufigen Grundversorgung für die umliegenden Wohngebiete bis zu nördliche Wohnlagen sowie discountorientierte Nachfragesegmente im Stadtzentrum.

Einzugsgebiet: Umliegende Wohnbebauung mit fußläufiger Erreichbarkeit, in nördlicher Ausdehnung bis einschließlich der Wohnlagen im Umfeld der Döbernschen Straße und der Güterbahnhofstraße, in südlicher Ausdehnung die historische Altstadt.

Angebotsstruktur

(Stand November 2014):

Nahrungs- & Genussmittel	850 m ²
Gesundheit, Körperpflege	50 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	10 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	
Bekleidung, Textilien	15 m ²
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	15 m ²
Spielwaren, Hobby	10 m ²
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	20 m ²
Elektrowaren	10 m ²
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
sonstiges	20 m ²

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Der Standort hat wichtige Nahversorgungsfunktionen als momentan einziger Lebensmittelmarkt im Stadtzentrum. Perspektivisch sichert dieser Standort einerseits die fußläufige Nahversorgung aus Wohnlagen am nördlichen Rand der Altstadt, andererseits erfolgt eine Funktionsteilung mit der geplanten Vollsortimenter-Ansiedlung am innerstädtischen Entwicklungsschwerpunkt „Militärproviandmagazin und Umgebung“.

Diese Nahversorgungslage bleibt zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Historische Altstadt auf die ergänzende Versorgungsfunktion des Lebensmitteldiscounters begrenzt. Eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandel, beispielsweise durch Schlachthofgeländes ist auszuschließen.

Quelle: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, EX

Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012, Tom-Tom

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Torgau

Nahversorgungslage Dübener Straße

Lage: Standort zwischen Bahnstrecke und Glacis, benachbart zum Torgauer Bahnhof - integriert in eigenständigem, kleinem Wohngebiet um Dübener Straße, Schmiedeberger Straße und nördlichem Teilbereich der Naundorfer Straße.

Versorgungsfunktion: Nahversorgungslage für den täglichen Bedarf zur Sicherung der fußläufigen Grundversorgung.

Einzugsgebiet: Nahversorgungslage verfügt über ein räumlich sehr eng begrenztes Einzugsgebiet um oben genannte Straßenzüge des PG II. Bei einer zukünftigen Wiederherstellung der Straßenführung Dommitzcher Straße durch geeignete Bahnquerung (Über- oder Unterführung) können Nahversorgungsfunktionen für das unterversorgte PG VI übernommen werden.



Quelle: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Torgau



Kartengrundlage: Nexiga GmbH, 2006-2012; Tom-Tom

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Der Standort ist als baulicher Komplex einer Nahversorgungslage mit einem Lebensmittelmarkt sowie ergänzenden, kleinteiligen Einzelhändlern und Dienstleistern angelegt. Das beengte Einzugsgebiet führt zu Problemen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit, bedingt auch durch den unmittelbaren Wettbewerb mit dem Discounterstandort an der Warschauer Straße (ca. 500 m entfernt). Aktuelle Anbieter sind der Discounter Norma, Lebensmittelhandwerk sowie ein Friseur. Weitere Leerstände sind zu verzeichnen. Eine perspektivische Übernahme von Nahversorgungsfunktionen für den Bereich der Dommitzcher Straße jenseits der Bahnanlagen kann langfristig existenzentscheidend sein.

Angebotsstruktur

(Stand November 2014):

Nahrungs- & Genussmittel	680 m ²
Gesundheit, Körperpflege	30 m ²
Blumen, Garten, Heimtextilien	15 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	
Bekleidung, Textilien	
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	10 m ²
Spielwaren, Hobby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	
Elektronik	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
sonstiges	15 m ²

Glossar: Definitionen einzelhandelsrelevanter Begriffe und Betriebsformen

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

DIY:

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

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft:

Die Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung eines Gebiets innerhalb eines Jahres. Der Absatz von Verbrauchsgütern, langlebigen Konsumgütern, persönlichen Dienstleistungen und Immobilien ist unmittelbar abhängig von der Höhe der Kaufkraft.

Bei der Ermittlung der Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden nur diejenigen Anteile der Kaufkraft berücksichtigt, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen.

Einzelhandelsrelevante Zentralität:

Der Zentralitätsgrad eines definierten räumlichen Gebietes (z. B. Innenstadt, Gemeinde, Region) gibt an, welche Bedeutung die in diesem Gebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung der in diesem und in umliegenden Gebieten ansässigen Bevölkerung haben.

Die Zentralität des Einzelhandels ermittelt sich aus der Division des Einzelhandelsumsatzes durch die Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (jeweils Index oder Promille) x 100.

Ein Wert unter 100 zeigt an, dass Handelsumsatz an andere Standorte abgegeben wird. Ein Wert über 100 bedeutet, dass Umsätze von Kunden außerhalb des definierten Gebietes hinzuströmen, der Handelsumsatz also größer als das Potenzial der Bevölkerung darin ist.

Ergänzungsstandort:

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

GPK:

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

Großflächiger Einzelhandel

Die Großflächigkeit beginnt dort, wo üblicherweise die Größe von der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetrieben ihre Obergrenze findet (BVerwG Urt. v. 22.05.1987, 4 C 19.85).

Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen: 1. Seit 2005 geht die Rechtsprechung davon aus, dass die Grenze der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m² beginnt (BVerwG Urt. v. 24.11.2005, 4 C 10.04). 2. Negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO werden regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen (= Regelvermutung), können jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden. Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m² Geschossfläche) kumulativ auftreten.

Das Merkmal der Großflächigkeit kennzeichnet eine Schwelle, von der ab Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe des § 11 (3) BauNVO nur noch in einem Kerngebiet i. S. v. § 7 BauNVO oder in einem Sondergebiet für Einzelhandel i.S.v. § 11 BauNVO zulässig sind.

Eine Zusammenrechnung von Verkaufsflächen mehrerer Betriebe findet auf der Ebene des Bauplanungsrechts – und damit im Baugenehmigungsverfahren - nur ausnahmsweise statt, wenn ein Fall der sog. Funktionseinheit vorliegt.

Kaufkraftbindung:

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

Kernsortiment/Randsortiment:

Randsortimente sind nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.

Das Randsortiment tritt nur zu einem bestimmten Kernsortiment hinzu, falls eine gewisse Beziehung zu den Waren des Kernsortiments besteht. Umfang und Wichtigkeit sind dabei deutlich untergeordnet (meist nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche).

Lebensmitteldiscounter:

Lebensmitteldiscounter besitzen ein ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl (ca. 700 bei Harddiscountern bis 1.400 bei Markendiscountern) und einen Nonfood-Umsatzanteil von ca. 10 - 13 % auf Betriebsgrößen zwischen ca. 400 und 1.200 m² Verkaufsfläche.

Schwerpunkt ist ein Trockensortiment, welches i. d. R. um Getränke ergänzt wird. In den letzten Jahren war ein kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch) festzustellen.

Lebensmitteldiscounter verzichten auf Bedienungsabteilungen sowie weitere Dienstleistungen und verhalten sich preisaggressiv und werbeintensiv. In der Regel erfolgt eine sehr nüchterne Warenpräsentation, vereinzelt werden einzelne Warengruppen wertiger präsentiert (z. B. Drogerieartikel). So genannte Markendiscounter verfolgen dieses Konzept weniger strikt (Konzept ähnelt eher Supermärkten).

Nachfragevolumen, einzelhandelsrelevantes:

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

Nahversorgungslage:

Nahversorgungslagen zielen auf eine wohnungsnah oder aus Sicht peripherer Ortsteile zumindest gut erreichbare, wohnortnahe Grundversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich und erfüllen somit eine ergänzende Versorgungsfunktion zu den zentralen Versorgungsbereichen.

Nahversorgungslagen sind durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter) gekennzeichnet, i. d. R. ergänzt durch angeschlossenes Lebensmittelhandwerk (Bäcker und/oder Metzger).

Nahversorgungslagen sind keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.

Nahversorgungszentrum:

Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine städtebauliche Einheit und ist in das Siedlungsgefüge integriert. Eine räumliche Nachbarschaft zu Wohngebieten ist charakteristisch.

Nahversorgungszentren sind zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.

Sie übernehmen die lokale Vor-Ort-Versorgung vorrangig im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung.

SB-Markt:

Ein SB-Markt ist ein „kleiner Supermarkt“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 400 m². Er besitzt nur ein eingeschränktes Sortiment.

Dieser Betriebstyp ist vor allem in kleinen Orten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter rentabel ist.

SB-Warenhaus:

Ein SB-Warenhaus besitzt eine Verkaufsfläche von über 5.000 m². Charakteristisch ist ein umfassendes Sortiment, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i. d. R. über 50 %) auch eine umfangreiche Nonfood-Abteilung (Nonfood-Umsatzanteil ca. 35 - 50 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 60 - 75 %).

Ganz oder überwiegend werden die Waren durch Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst angeboten. Betreiber dieses Betriebstypen zeichnen sich i. d. R. durch eine hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreis- und/oder Sonderangebotspolitik aus.

Ein SB-Warenhaus ist häufig Mittelpunkt einer größeren Fachmarkttagglomeration an einem auto-kundenorientierten, oft peripheren Standort.

Sortiment, nahversorgungsrelevantes:

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

Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden soll.

Sortiment, zentrenrelevant:

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzulenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten im innenstädtischen Zentrum führen kann.

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden. Eine allgemeingültige Aufstellung ist jedoch nicht möglich. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 03.06.02 wäre eine derartige Liste rechtswidrig, es bedarf jeweils einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.

Die Einstufung als "zentrenrelevantes Sortiment" setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in zentralen Versorgungsbereichen vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in einem schützenswerten Bereich angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Zentrumsentwicklung anzusehen sind.

Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente sind eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten, eine hohe Beratungsintensität, eine hohe Flächenproduktivität und eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind) anzusehen.

Sortiment, nicht-zentrenrelevantes:

Wesentliche Merkmale nicht-zentrenrelevanter Sortimente sind ein meist hoher Flächenanspruch, geringe Kopplungswirkungen und eine eingeschränkte Transportfähigkeit. Diese Artikel werden oft mit handwerklichen Dienstleistungen (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt) oder für gewerbliche Nutzungen (z. B. Baustoffhandel, Büromöbelhandel) angeboten.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente strahlen kein Gefährdungspotential auf gewachsene Zentren aus. Zu beachten sind dabei aber immer zentrenrelevante Randsortimente, die sehr wohl Auswirkungen haben können.

Stadtteilzentrum:

Ein Stadtteilzentrum beschreibt eine städtebauliche Einheit, die sich abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge in räumlicher Nähe zu Wohngebieten befindet.

Stadtteilzentren sind zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.

Hauptaufgaben sind sowohl die Nahversorgung als auch die Grundversorgung eines Stadtteils mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs. Die Einzelhandelsstruktur ist i. d. R. durch Lebensmittel- und ergänzende Anbieter geprägt. Weiterhin sind zentrentypische Dienstleistungen vorhanden.

Supermarkt:

Ein Supermarkt besitzt eine Verkaufsfläche von ca. 400 bis 2.500 m². Er bietet ein Lebensmittelvollsortiment mit einer hohen Kompetenz im Frische-Bereich an. Ab 800 m² Verkaufsfläche findet sich auch bereits ein höherer Nonfood-Anteil (Umsatzanteil ca. 10 - 15 %, Flächenanteil ca. 20 - 30 %).

Standorte von Supermärkten sind vornehmlich Wohngebiete und verkehrsgünstige Lagen.

Verbrauchermarkt (Großflächiger Supermarkt):

Ein Verbrauchermarkt besitzt eine Verkaufsfläche von über 2.500 bis 5.000 m². Er bietet ein breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment an. Mit zunehmender Fläche steigt der Flächenanteil der Nonfood-Abteilungen (Umsatzanteil ca. 20 - 40 %, Flächenanteil ca. 30 - 60 %) stark an.

Die Standorte von Verbrauchermärkten sind autokundenorientiert und befinden sich in Alleinlage oder innerhalb von Einzelhandelszentren.

Verkaufsfläche:

Die Verkaufsfläche bezeichnet alle Flächen, die dem Verkauf dienen (inkl. Gänge, Treppen, Kassenzonen, Schaufenster, Theken, Vorkassenzone, Windfang, Leergutannahme) und dem Kunden frei zugänglich sind sowie dauerhaft genutzte Freiverkaufsflächen.

Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen sowie Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

Verkausflächenausstattung je Einwohner:

Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner beschreibt das Verhältnis von einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl.

Es ist ein quantitativer Indikator der Versorgung für die Ausstattung eines Gebiets.

Zentraler Versorgungsbereich:

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z. B. Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Stadtteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken. (Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007)

Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und PKW.