

EINZELHANDELSSTANDORT- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DIE GROßE KREISSTADT COSWIG

erstellt im Auftrag der

GROßEN KREISSTADT COSWIG

durch die

BBE Handelsberatung GmbH
Niederlassung Leipzig

Dr. Silvia Horn
Dr. Ulrich Kollatz

Leipzig, 10. Dezember 2010

Inhaltsverzeichnis

I.	Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung	1
II.	Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Coswig	4
	1. Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung	4
	2. Siedlungsstruktur der Großen Kreisstadt Coswig	7
	3. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2020	10
	3.1 Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung	10
	3.2 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2010	12
	3.3 Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2020	15
III.	Einzelhandelsstrukturen der Stadt Coswig	18
	1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung	18
	2. Angebotssituation im Stadtgebiet Coswig	19
	3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Coswig	26
IV.	Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Coswig	29
V.	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Coswig	34
	1. Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Coswig	34
	2. Zentrenkonzept Einzelhandel	37
	2.1 Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung	37
	2.2 Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems	40
	2.3 Sicherung der Nahversorgung durch das Zentrenkonzept	46
	3. Zentren- und Standortstrukturen im Stadtgebiet Coswig	50
	3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Coswig	50
	3.2 Nahversorgungszentrum Spitzgrund (in Entwicklung)	58
	3.3 Nahversorgungszentrum Am Ringpark	60
	3.4 Nahversorgungslagen und kleinteilige Nahversorger	62

4.	Einbindung und Entwicklung der Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel	65
4.1	Ergänzungsstandort Akacia – Dresdner Straße	65
4.2	Ergänzungsstandort Salzstraße	68
4.3	Ergänzungsstandorte im Branchenumfeld Bauen & Wohnen	70
VI.	Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	75
1.	Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumentarien	75
2.	Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Coswiger Liste“	79
VII.	Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeption der Stadt Coswig	85

Anlagen

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Zentralörtliche Gliederung und raumstrukturelle Einbindung der Stadt Coswig	4
Abb. 2	Stadtgliederung Mittelzentrum Coswig mit angrenzenden Städten und Gemeinden	6
Abb. 3	Coswig – Stadtgebiete	8
Abb. 4	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Coswig und dem Freistaat Sachsen	11
Abb. 5	Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in der Differenzierung nach kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf	18
Abb. 6	Verkaufsflächen und Umsatzanteile nach Standortlagen	20
Abb. 7	Standortverteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Coswig	24
Abb. 8	Zentrenkonzept der Großen Kreisstadt Coswig	42
Abb. 9	Räumliche Struktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Großen Kreisstadt Coswig	44
Abb. 10	Sicherung der Nahversorgung durch das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept im Stadtgebiet Coswig	47
Abb. 11	Hauptstraße mit Geschäftsbesatz	51
Abb. 12	Mix innerstädtischer Angebot	52
Abb. 13	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Coswig	53
Abb. 14	Potenzialfläche innerstädtischer Kernbereich	55
Abb. 15	Potenzialfläche nördlicher Bereich Hauptstraße	56
Abb. 16	Abgrenzung Nahversorgungszentrum Spitzgrund (in Entwicklung)	58
Abb. 17	Aktuelle Situation des Grundstückes Moritzburger Straße 84 + 86	59
Abb. 18	Abgrenzung der Nahversorgungszentrum Am Ringpark	61
Abb. 19	Abgrenzung Ergänzungsstandort Akacia - Dresdner Straße	66
Abb. 20	Abgrenzung aktueller Ergänzungsstandort Salzstraße	69

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Einwohnerentwicklung der Stadt Coswig	10
Tab. 2	Marktpotenzial Stadt Coswig 2010 – gegliedert nach Ortsteilen und Warengruppen	14
Tab. 3	Bevölkerungsprognose für die Stadt Coswig bis 2020	15
Tab. 4	Nachfrageentwicklung in der Stadt Coswig bis 2020	17
Tab. 5	Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Standortstrukturen im Stadtgebiet Coswig	21
Tab. 6	Umsatzstruktur nach Warengruppen und Standortstrukturen im Stadtgebiet Coswig	22
Tab. 7	Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Coswig – Ist-Situation 2010	24
Tab. 8	Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Stadtgebiet Coswig	27
Tab. 9	Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Coswig – nach Realisierung des Planvorhabens Nahversorgungszentrum Spitzgrund	48

I. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

Die BBE Handelsberatung GmbH, Niederlassung Leipzig, wurde von der Stadt Coswig am 04.06.2010 mit der Erstellung eines Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes beauftragt.

Die aktuelle Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation, insbesondere die Einbindung geplanter Einzelhandelsansiedlungen in die Coswiger Standortstrukturen, erfordert eine gesamtstädtische, konzeptionelle Grundlage. Es gilt, eine zukunftsfähige Wettbewerbspositionierung des Einzelhandels in Coswig zu sichern, die sich im Kontext städtebaulicher Zielvorstellungen vollzieht. Dafür soll ein stabiler und entwicklungsfähiger Orientierungsrahmen die Grundlage bilden, in dem die Funktionen und Entwicklungsspielräume der Einzelhandelsstandorte in Coswig definiert werden.

Eine städtebaulich verträgliche Entwicklung ist keinesfalls als statisch zu betrachten, sondern soll auch potenzielle Entwicklungschancen des Einzelhandels aufgreifen. Schließlich gilt es in diesem Rahmen auch Investoren und Betreibern die notwendige Planungssicherheit zu vermitteln. Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber den Kommunen ein Instrumentarium an die Hand gegeben, das die kommunale Steuerung des Einzelhandels vereinfachen aber auch eine rechtssichere Bauleitplanung ermöglichen soll. Grundlage für die planerische Abwägung soll nach § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB insbesondere ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sein, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder des Gemeindeteils enthält.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept greift die aktuellen, virulenten Fragen der bauplanungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Coswig auf. Im Kontext dazu steht die Definition und räumliche Festlegung zentraler Versorgungsbereiche für Coswig. Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Angebotsstrukturen und Entwicklungspotenziale werden für die fortführende Bewertung auch diejenigen Sortimente bestimmt und ausgewiesen, die für die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche von besonderer Bedeutung sind („Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente“). Anhand der Liste können auch perspektivisch Einzelhandelsansiedlungen bzw. auch Standortverlagerungen gezielt beurteilt werden.

Die Stadt Coswig verfügt historisch bedingt über keine gewachsenen, innerstädtischen Strukturen. In den vergangenen Jahren hat sich ein innerstädtischer Bereich entlang der Bahnhofstraße und Hauptstraße durch umfangreiche Sanierungsaufwendungen und Neubaumaßnahmen positiv entwickelt. Dessen weiterführende Stärkung und qualitativer Ausbau als attraktives Stadtzentrum, jedoch auch die Sicherung der wohnortnahen Versorgung, stellen veritable städtebauliche Aufgabenstellungen dar und bilden folgerichtig die Schwerpunkte im Einzelhandelskonzept der Stadt Coswig. Die regionale Ausstrahlung als attraktiver Einzelhandelsstandort wird durch ein funktionales Gleichgewicht zwischen innerstädtischen Strukturen und ergänzenden Handelsstandorten angestrebt.

Im Wesentlichen erfasst die Aufgabenstellung folgende Schwerpunkte:

- Darstellung der Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Coswig
- Strukturanalyse zum aktuellen Einzelhandelsbesatz nach Standortlagen
- Darstellung von Perspektiven und Potenzialen des Einzelhandelsstandortes Coswig, insbesondere des Stadtzentrums
- Ableitung eines räumlich und funktional differenzierten Versorgungsnetzes mit konkreten Funktionszuweisungen für einzelne Standorte
- Vorschläge zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels
- Einbindung und Bewertung aktueller Einzelhandelsplanungen im Stadtgebiet
- Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Das Konzept ist auf eine wettbewerbsfähige Positionierung des Einzelhandels der Stadt Coswig sowie auf eine aktive, städtebaulich verträgliche Investitionspolitik im Bereich des Handels gerichtet. Es dient dem Ziel der Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der landesplanerischen Funktion der Stadt Coswig.

Die vorliegende Analyse baut im Einzelnen auf den nachfolgend dargestellten Erhebungen und Datenquellen auf:

Betriebsstättenerhebung

Die Datengrundlage basiert auf einer Vollerhebung des Einzelhandelsbestandes im gesamten Stadtgebiet, die im Juli/August 2010 durchgeführt wurde und als Stichtag den 31. August ausweist. Die Verkaufsflächen der Betriebe wurden nach Warengruppen differenziert erhoben, dies gilt auch für Mehrbranchenanbieter. Für alle Betriebe wurde unter Be-

achtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern die Umsatzleistung ermittelt. Im Stadtzentrum wurden weitere Angebotsstrukturen (Dienstleister, Gastronomie, etc.) erhoben, darüber hinaus wurden Potenzialstandorte für genehmigungsfähige Einzelhandelsnutzungen aufgenommen.

Nachfrageanalyse

Die im Rahmen der Analyse vorgenommenen statistischen Auswertungen berücksichtigen Unterlagen der Stadt Coswig sowie des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen. Die verwendeten Daten zur Kaufkraft und zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial der Stadt Coswig stammen von der BBE-Marktforschung.¹

Weitere Grundlagen

Der Ausarbeitung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Landesentwicklungsplan Freistaat Sachsen (LEP 2003) vom 16. Dezember 2003
- Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge, 1. Gesamtfortschreibung 2009, in der Fassung des Satzungsbeschlusses VV 12/2008 vom 15.12.2008, des Nachtragsbeschlusses zur Satzung VV 02/2009 vom 25.02.2009 und des Genehmigungsbescheides vom 28.08.2009
- Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) der Großen Kreisstadt Coswig, Stand: 18.06.2007
- Unterlagen zur Bauleitplanung der Stadt Coswig
- Statistische Sekundärdaten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen und der Stadtverwaltung Coswig

¹ Die BBE-Marktforschung analysiert und dokumentiert die Entwicklungstendenzen im Bereich Einzelhandel. Es werden jährlich Fachdokumentationen und Publikationen erstellt und veröffentlicht.

II Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Coswig

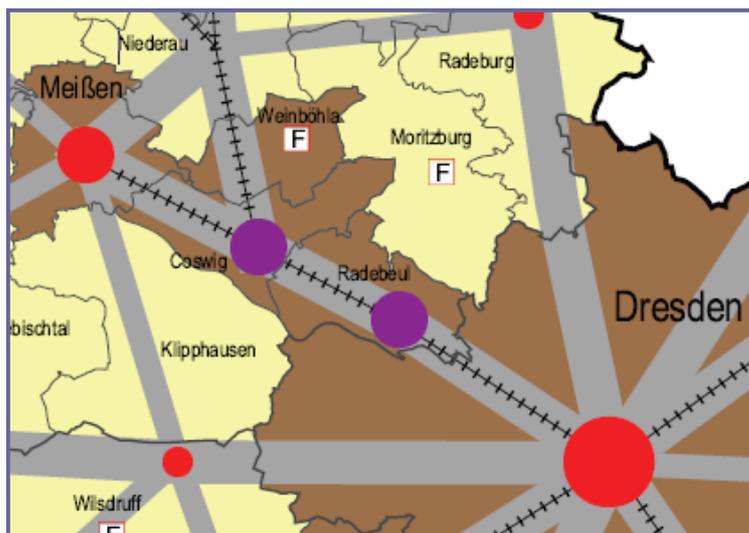
1. Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung

Die Große Kreisstadt Coswig liegt im Oberen Elbtal, nordwestlich der sächsischen Landeshauptstadt Dresden im Landkreis Meißen. Im Norden und Nordosten wird Coswig von Weinböhla und Moritzburg begrenzt, im Nordwesten schließt sich die Kreisstadt Meißen an und im Südosten die Stadt Radebeul.

Aktuell (Stand 31.12.2009) verfügt Coswig über 21.285 Einwohner mit Hauptwohnsitz zzgl. 1.173 Einwohner mit Nebenwohnsitz, damit ist Coswig viertgrößte Stadt im Landkreis (nach Riesa, Meißen und Radebeul). Neben dem eigenen Bevölkerungspotenzial verfügt die Region Meißen-Weinböhla-Friedewald-Coswig über ein hohes touristisches Potenzial, dieses soll für die Stadt Coswig stärker erschlossen werden.¹

Entsprechend des verbindlichen Landesentwicklungsplans des Freistaates Sachsen² nimmt die Stadt Coswig die Funktion eines Mittelzentrums im Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden wahr. Die Gliederung der Zentralen Orte und die raumstrukturelle Einordnung der Stadt Coswig, ist der folgenden Abbildung 1 zu entnehmen.

Abb. 1: Zentralörtliche Gliederung und raumstrukturelle Einbindung der Stadt Coswig³



Die Mittelzentren sollen gemäß Landesentwicklungsplan grundsätzlich als Versorgungs-, Bildungs- und Wirtschaftsstandorte gesichert und gestärkt werden. Mittelzentren im Verdichtungsraum sollen sich dabei in ihrer Versorgungs- und Wirtschaftsfunktion unter Berücksichtigung ihrer räumlichen Ver-

¹ vgl. Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2009, Abschnitt 11.1 Tourismusgebiete

² vgl. hierzu Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2003) vom 16. Dezember 2003, Z 2.3.7

³ vgl. Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2009 Karte 1 Festlegungskarte Raumstruktur (Ausschnitt)

flechtungen so entwickeln, dass die Funktionsfähigkeit der Oberzentren nicht beeinträchtigt wird (LEP Sachsen Z 2.3.8 und Z 2.3.10).

Die Wahrnehmung der zentralörtlichen Funktion stellt an den Einzelhandelsstandort Coswig besondere Anforderungen, begründet durch die Lage im Verdichtungsraum Dresden und im Spannungsfeld zweier benachbarter Mittelzentren (Radebeul und Meißen). Insbesondere durch die Nähe und räumliche Anbindung zu Dresden ergeben sich vielfältige Verflechtungsbeziehungen, die alle Bereiche des gesellschaftlichen Lebens tangieren, dazu gehören die Wirtschaft, die Bildung, die Kunst und Kultur.

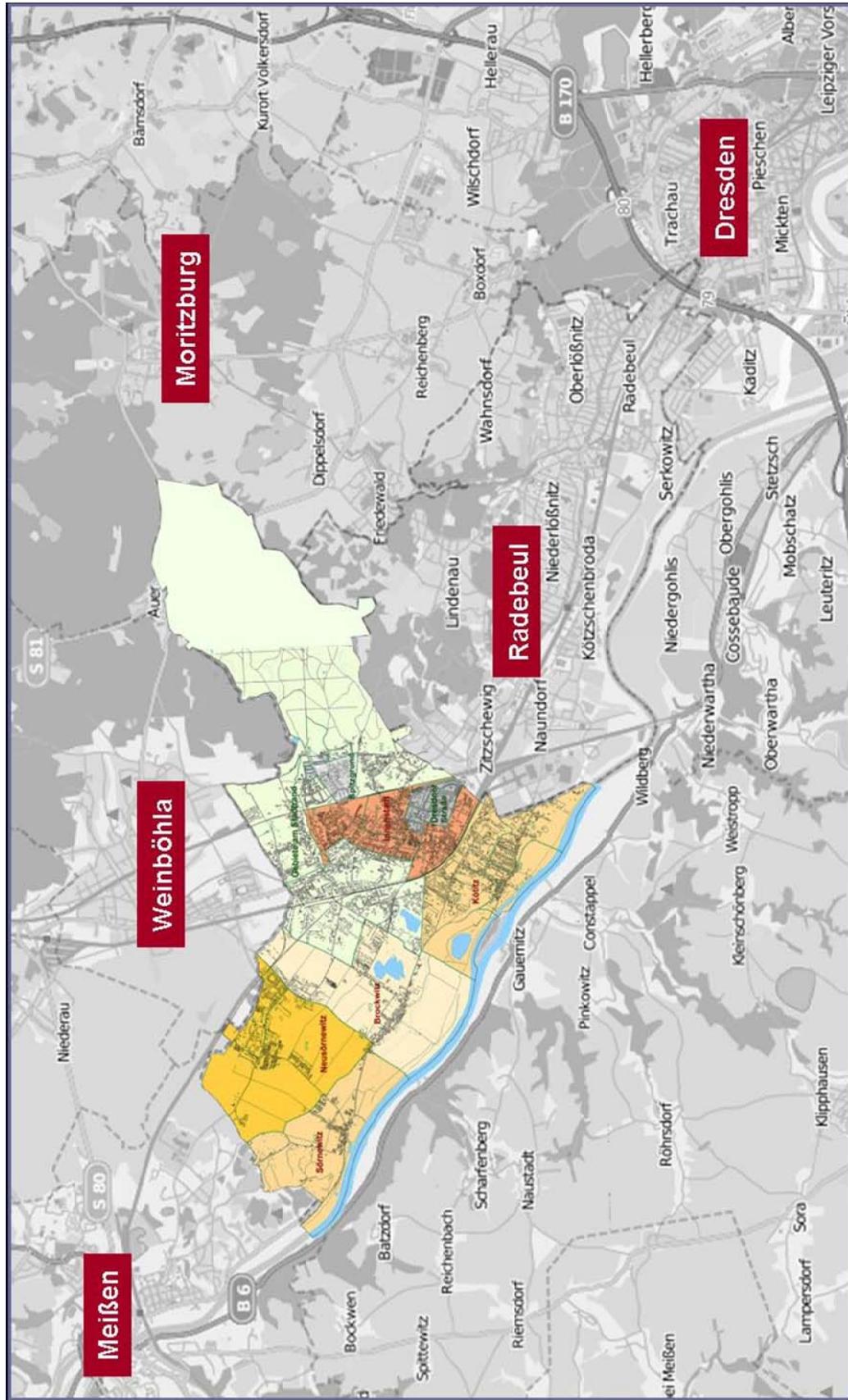
Die Entwicklung von Einzelhandelsstrukturen ist besonders stark von der Ausstrahlung des Oberzentrums Dresden tangiert. Der Coswiger Einzelhandel kann in dieser Wettbewerbssituation kaum regionale Versorgungsfunktionen übernehmen, seine Ausstrahlungskraft deckt sich im Wesentlichen mit dem Stadtgebiet, wobei dies auch von der Größe und Attraktivität der Einzelhandelsstandorte abhängig ist. Weitergehende regionale Zuflüsse resultieren lediglich aus Weinböhla und Moritzburg, außerdem sind Wechselwirkungen mit den beiden benachbarten Mittelzentren Radebeul und Meißen über die Staatsstraße S82 als verbindende Hauptverkehrsachse möglich.

Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit sind wesentliche Standortfaktoren, die die Entwicklungsperspektiven auch des Einzelhandels prägen. Die gut ausgebaute Verkehrsanbindung, sowohl über das Schienen- wie auch Straßennetz, sorgt für eine gute Erreichbarkeit. Hauptverkehrsachsen bilden die Staatsstraßen S82 und S84 sowie die Kreisstraße K8017.

Die Staatsstraße S82, als Dresdner Straße innerhalb der Stadt Coswig, verbindet in West-Ost-Richtung von Meißen kommend das Stadtgebiet Coswig weiter mit Radebeul und Dresden, ausgehend von der S82 verbindet die S84 Coswig mit Weinböhla, durch die Innenstadt verlaufend. Begründet durch die beiden Staatsstraßen weist Coswig einen hohen Durchgangsverkehr auf, besonders im innerstädtischen Bereich. Der Neubau der S84 neu, die von der B6 auf der gegenüberliegenden Elbseite über die neue Niederwarthaer Brücke kommend, über die Coswiger Ortsteile Kötzitz und Neusörnwitz nach Meißen führt, soll das Stadtgebiet erheblich vom Durchgangsverkehr entlasten.

Eine Autobahnanbindung besteht derzeit zur A4 über Radebeul (Anschlussstelle Dresden-Neustadt) und über Moritzburg (Anschlussstelle Dresden-Wilder Mann), mit dem

Abb. 2: Stadtgliederung Mittelzentrum Coswig mit angrenzenden Städten und Gemeinden



Quelle: Stadt Coswig, Städtebauliches Entwicklungskonzept – Übersichtskarte, OpenStreetMap, bearbeitet durch BBE Handelsberatung

Neubau der S84 neu wird zugleich ein günstiger Anschluss über die Bundesstraße B6 zur Anschlussstelle Dresden-Altstadt geschaffen.

An das Eisenbahnnetz ist Coswig über die Linien Leipzig–Dresden und Berlin–Dresden angebunden, am Bahnhof Coswig halten Züge des Regionalverkehrs. Außerdem besteht eine S-Bahn-Verbindung (S-Bahn-Linie 1) Dresden–Coswig–Meißen, welche die beiden Bahnhöfe Coswig und Neusörnewitz bedient. Der öffentliche Nahverkehr stützt sich weiterhin auf Straßenbahn- und Busverbindungen, durch Coswig verkehrt die Straßenbahnlinie 4 Dresden–Weinböhla, mehrere Buslinien werden von der Verkehrsgesellschaft Meißen (VGM) betrieben.

In 18 km Entfernung befindet sich der Flughafen Dresden-Klotzsche, der nationale und internationale Verbindungen ermöglicht.

Die Stärkung mittelzentraler Funktionen im Kontext mit der Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Coswig sind zentrale Zielstellungen der Stadtentwicklung. Der Steuerung zukünftiger Entwicklungen im Einzelhandel wird eine bedeutende Stellung in der Stadtplanung eingeräumt. Damit sind Fragen der Standortverteilung des Einzelhandels von besonderer Relevanz.

2. Siedlungsstruktur der Großen Kreisstadt Coswig

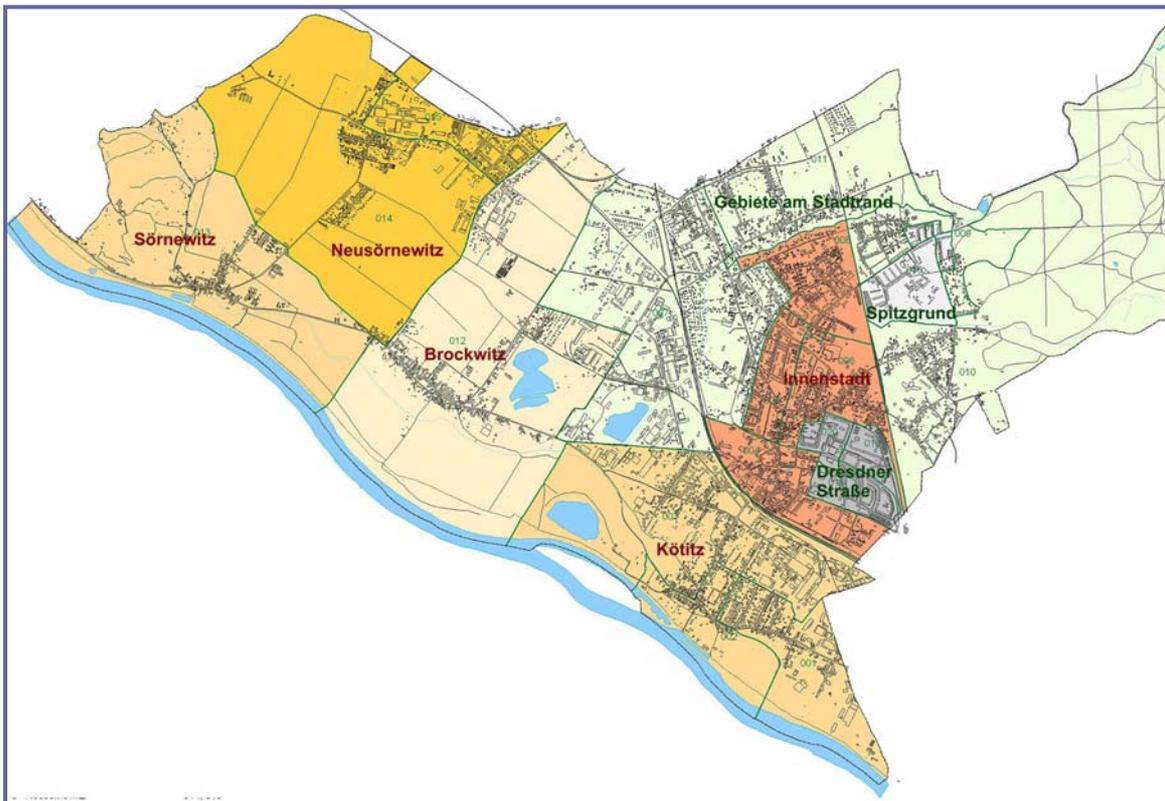
Umfang und Art der Versorgungsfunktionen sind allgemein eng mit der Siedlungsstruktur verknüpft.

Die Stadt Coswig ist aus dörflichen Siedlungsstrukturen entstanden und verfügt deshalb über keinen historisch gewachsenen Stadtkern. Die dörflichen Strukturen sind insbesondere in den peripheren Ortsteilen noch weitestgehend gut erhalten. Zur Stadt Coswig gehören neben Coswig-Mitte weiterhin die Ortsteile / Wohngebiete Brockwitz, Neusörnewitz, Sörnewitz, Kötitz und Spitzgrund. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Lage der einzelnen Stadtgebiete und gibt einen Überblick zur räumlichen Ausdehnung des Stadtgebietes von Coswig.

Coswig-Mitte/Innenstadt erstreckt sich, ausgehend vom Bahnhofsumfeld nördlich der Bahnlinie, entlang der Nord-Süd-Verkehrsachse Bahnhofstraße – Hauptstraße – Moritzburger Straße. Im Umfeld von Bahnhofstraße und Hauptstraße hat sich ein innerstädti-

scher Funktionsbereich herausgebildet. Konsequente Sanierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren sowie ergänzende Bebauung führten sowohl zur Attraktivitätssteigerung als Stadtmitte und als Wohnstandort wie auch zur Funktionsstärkung als Handels- und Dienstleistungsstandort. Etwa 55% der Coswiger Einwohner leben im Stadtgebiet Coswig-Mitte.

Abb. 3: Coswig – Stadtgebiete¹



Die angrenzenden Wohngebiete „Spitzgrund“ (nördlich) und „Dresdner Straße“ (östlich), als Neubau- / Plattenbaugebiete in den 60-er und 70-er Jahren entstanden, sichern mit saniertem Geschosswohnungsbau in überwiegend fünfgeschossiger Blockbebauung den Bedarf an preisstabilen, innenstadtnahen Wohnungen. Rückbaumaßnahmen in Kombination mit städtebaulicher Neuordnung sollen die Attraktivität der Wohnstandorte erhalten und ungünstigen Entwicklungen in der Alters- und Sozialstruktur begegnen. Einzelhandelsfunktionen konzentrieren sich auf zentrale Nahversorgungsstandorte, während dieser im Wohngebiet „Dresdner Straße“ mit dem Standort Am Ringpark vorhanden ist, muss im Wohngebiet „Spitzgrund“ nach diversen Standortaufgaben in der Vergangenheit eine neue Versorgungsstruktur etabliert werden.

¹ Quelle: •Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) der Großen Kreisstadt Coswig, Übersichtskarte, bearbeitet durch BBE

Südlich der Bahnlinie bis zum Verlauf der Elbe liegt der Ortsteil Kötitz mit fast 2.800 Einwohnern. Neben dem historischen Dorfkern wird dieser Ortsteil von größeren Gewerbestandorten an der Naundorfer Straße geprägt, verbunden mit angrenzenden Gewerbestandorten von Radebeul. Mit dem Neubau der Staatsstraße S84 neu, welche unmittelbar durch die Gewerbegebiete führt, erhalten diese eine neue Verkehrsanbindung. Einzelhandel ist, neben einem Holzfachmarkt, nur mit einzelnen kleinteiligen Anbietern vertreten, ein umfassender Nahversorgungsstandort fehlt.

Die Ortsteile Brockwitz und Sörnnewitz sind in ihrer dörflichen Struktur fast unverändert erhalten mit ca. 600 Einwohner (Sörnnewitz) bzw. ca. 800 Einwohner (Brockwitz) sind sie die kleinsten Ortsteile von Coswig. Sie liegen unmittelbar an der Staatsstraße S82 Richtung Meißen. Einzelhandelsangebote zur Grundversorgung beschränken sich auf einzelne kleinteilige Anbieter, zum Ortsteil Brockwitz gehört jedoch das Gartencenter Dehner in Solitär-lage.

Schließlich ist auf den Ortsteil Neusörnnewitz mit ca. 1.500 Einwohner zu verweisen, ursprünglich entstanden als Ansiedlung ehemaliger Siemenswerke. Auch dieser Ortsteil verfügt nur über einzelne kleinere Einzelhandelsanbieter, allerdings diverse Gewerbeflächen. Letztere werden ebenfalls durch den Neubau der Staatsstraße S84 neu zukünftig besser angebunden.

Diese Stadtstruktur mit einem räumlich begrenzten Innenstadtbereich und den differenzierten Teilräumen spiegelt sich auch in der herausgebildeten Struktur der Einzelhandelsstandorte wider, die sowohl bestimmte Erreichbarkeitskriterien anstreben (Stichworte Nahversorgung oder Verkehrsanbindung), als auch eine gewisse „kritische Größe“ für ihre Ausstrahlungskraft und Kundenakzeptanz erreichen müssen.

3. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2020

3.1 Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Bezogen auf die Datengrundlage vom 30.06.2010¹ leben in der Stadt Coswig 21.477 Einwohner. Die Versorgungsfunktionen Coswigs Einzelhandel konzentrieren sich zunächst auf eine möglichst hohe Eigenbindung des örtlichen Potenzials.

Die Stadt Coswig verzeichnete in den letzten Jahren einen stetigen Bevölkerungsrückgang. Im Zeitraum von Dezember 2000 bis Juni 2010 sank die Einwohnerzahl in Coswig um 10,6%. Der Rückgang vollzog sich stärker in den ersten Jahren nach der Jahrtausendwende, etwa bis 2003, in den Folgejahren lagen die Rückgänge meist unter einem Prozent jährlich. Ursächlich für diese Entwicklung sind sowohl eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch ein negativer Wanderungssaldo. Das Wanderungsverhalten der Bevölkerung und das Geburtendefizit wirken sich verstärkend auf die Überalterung der Stadt aus².

Tab. 1: Einwohnerentwicklung der Stadt Coswig

Stand	Einwohner absolut	Entwicklung zum Vorjahr	Index
Dez 2000	24.035		100,0%
Dez 2001	23.435	-2,5%	97,5%
Dez 2002	22.937	-2,1%	95,4%
Dez 2003	22.621	-1,4%	94,1%
Dez 2004	22.449	-0,8%	93,4%
Dez 2005	22.305	-0,6%	92,8%
Dez 2006	22.164	-0,6%	92,2%
Dez 2007	22.057	-0,5%	91,8%
Dez 2008	21.853	-0,9%	90,9%
Dez 2009	21.600	-1,2%	89,9%
Jun 2010	21.477	-0,6%	89,4%

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

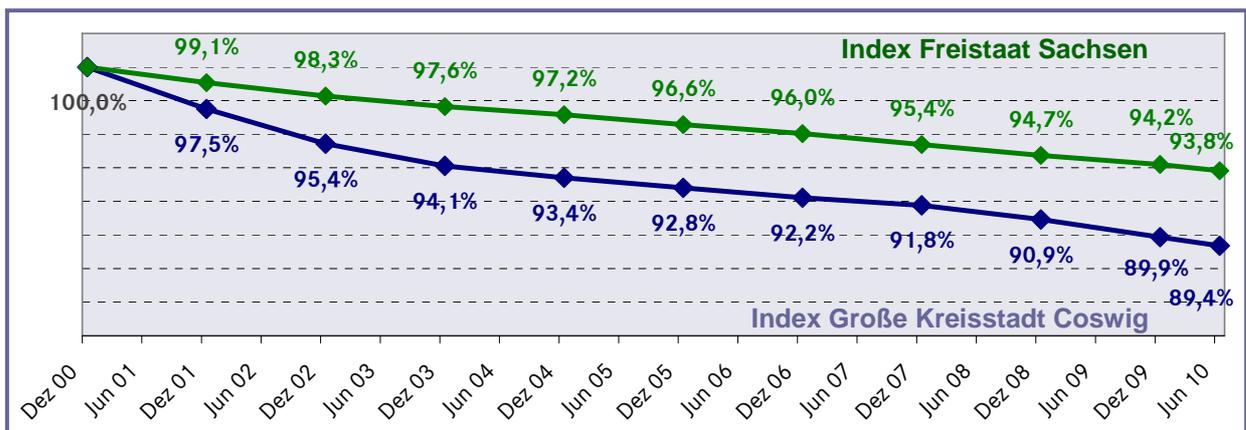
¹ Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Bevölkerung der Gemeinden im Land Sachsen am 30.06.2010

Die Stadt Coswig weist zum Stichtag 31.12.2009 mit insgesamt 21.285 Einwohnern (Hauptwohnsitz) einen leicht geringeren Bevölkerungsstand aus.

² vgl. auch Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO) der Großen Kreisstadt Coswig, Abschnitt 3 Demographische Entwicklung

Der Bevölkerungsrückgang in Coswig war deutlich stärker ausgeprägt als im sächsischen Durchschnitt. Der Freistaat Sachsen verzeichnet im Zeitraum von Dezember 2000 bis Juni 2010 einen Rückgang der Einwohneranzahl um ca. 6,2%¹. Nachfolgende Abbildung stellt die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Coswig und im gesamten Freistaat Sachsen vergleichend gegenüber.

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Coswig und dem Freistaat Sachsen



Die absehbare Bevölkerungsentwicklung und deren Konsequenzen für die örtliche Kaufkraftbindung bildet somit eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels der Stadt Coswig und letztlich für die Umsetzung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

¹ Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Daten jeweils zum Stand 31.12. bzw. zum 30.06.2010

3.2 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2010

Die Berechnungen zum Nachfragepotenzial 2010 basieren auf den bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung für die einzelnen Warengruppen. Unter Berücksichtigung der Bestimmungsfaktoren:

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

errechnen sich nachfolgend die Marktvolumina für das Stadtgebiet von Coswig.

Die Werte zum regionalen Kaufkraftniveau werden jährlich von der BBE-Marktforschung ermittelt. Sie repräsentieren die Bevölkerungsstruktur und ihr insgesamt verfügbares Pro-Kopf-Einkommen und stellen diese in Relation zum Bundesdurchschnitt.

Die Stadt Coswig weist mit 83,64 ein unter dem Bundesdurchschnitt (100) liegendes Kaufkraftniveau auf, das jedoch leicht über dem Niveau des Referenzwertes vom Freistaat Sachsen (81,64) angesiedelt ist. Im engeren, regionalen Vergleich liegt Coswig bereits deutlich über dem Durchschnittsniveau des Landkreises Meißen (78,53), das Oberzentrum Dresden erreicht dagegen ein Niveau von 88,74.

Die begrenzte Kaufkraft wirkt sich aber nicht im vollen Umfang in der einzelhandelsrelevanten Nachfrage aus. Im Unterschied zum insgesamt verfügbaren Einkommen (Global-Kaufkraft) liegt das Niveau der „Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft“ deutlich höher, da sich Kaufkraftunterschiede stärker auf nichteinzelhandelsrelevante Ausgabenanteile (Dienstleistungen, Wohnungen, Reisen, Kfz, etc.) und der Sparquote niederschlagen als auf die Einzelhandelsausgaben selbst (zahlreiche Güter des täglichen Bedarfs sind weitgehend kaufkraftneutral). Für die Stadt Coswig errechnet sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 90,93.

Die bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben über alle Einzelhandelsbranchen betragen 5.514 € pro Kopf der Bevölkerung. Infolge des geringeren Kaufkraftniveaus ist von relevanten Verbrauchsausgaben in Höhe von 5.014 € im Stadtgebiet Coswig auszugehen.

Dementsprechend errechnet sich ein einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial von ca. 106,7 Mio. €, davon entfallen auf:

- den kurzfristigen Bedarf 62,3 Mio. € (ca. 58,4%),
- den mittelfristigen Bedarf 23,8 Mio. € (ca. 22,3%),
- den langfristigen Bedarf 20,6 Mio. € (ca. 19,3%).

Auf das Stadtgebiet Coswig-Mitte entfällt ein Anteil von ca. 58,8 Mio. € bzw. 55% des gesamtstädtischen Potenzials. Auf das Wohngebiet „Spitzgrund“ mit derzeit sehr eingeschränkten Versorgungsstrukturen entfällt ein Nachfragepotenzial von ca. 19,5 Mio. €, davon ca. 11,4 Mio. € im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Die nachfolgende Tabelle 2 gibt einen detaillierten Überblick zum Marktpotenzial untergliedert nach Warengruppen:

Tab. 2: Marktpotenzial Stadt Coswig 2010 – gegliedert nach Ortsteilen und Warengruppen

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2010 in 1.000 € zu EVP (incl. MwSt.)	Brockwitz	Neusörnwitz	Sörnwitz	Coswig Mitte	Kötitz	Spitzgrund	Stadt Coswig gesamt
Einwohner	791	1.507	606	11.717	2.774	3.890	21.285
Kaufkraft	83,64	83,64	83,64	83,64	83,64	83,64	83,64
Nahrungs- und Genußmittel	1.290	2.457	988	19.103	4.523	6.342	34.702
Bäcker/Metzger	191	363	146	2.822	668	937	5.127
Blumen/Zoo- und Heimtierbedarf/Gartenbedarf	137	261	105	2.032	481	675	3.692
Drogerie/Parfümerie/pharmaz., mediz. und orthopäd. Artikel	567	1.080	434	8.396	1.988	2.788	15.253
PBS (privat)/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	131	249	100	1.937	459	643	3.519
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.315	4.410	1.774	34.291	8.118	11.384	62.292
Bekleidung/Wäsche	296	565	227	4.392	1.040	1.458	7.978
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	75	142	57	1.105	262	367	2.008
Baumarkt-Sortiment i.e.S. (Tapeten/Farben/Lacke/Eisenw./Heimwerker/Autozubehör etc.)	341	649	261	5.045	1.194	1.675	9.164
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	45	86	35	670	159	223	1.217
Spielwaren/Hobby/Bastein/Musikinstrumente	74	141	57	1.093	259	363	1.985
Sportartikel/Fahrräder/Camping	55	104	42	812	192	270	1.475
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	886	1.687	678	13.117	3.105	4.355	23.828
Teppiche/Gardinen/Deko/Bettwaren/Haus-, Tisch- u. Bettwäsche	78	149	60	1.158	274	384	2.103
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbelkäufe von Privatverbrauchern)	185	353	142	2.743	649	911	4.984
Elektro/Leuchten/sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	91	174	70	1.354	320	449	2.459
Unterhaltungselektronik/Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation	197	376	151	2.921	692	970	5.306
Foto/Optik/Akustik	70	133	54	1.036	245	344	1.882
Uhren/Schmuck	32	60	24	469	111	156	851
sonstiges	113	214	86	1.667	395	553	3.028
Überwiegend langfristiger Bedarf	766	1.459	587	11.347	2.686	3.767	20.613
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	3.966	7.557	3.039	58.755	13.910	19.506	106.733

3.3 Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2020

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Coswig bis 2020:

Entwicklungsperspektiven einer einzelhandelsrelevanten Nachfrage setzen zunächst bei einer Bevölkerungsprognose an. Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Coswig in den vergangenen Jahren wird sich im Zeitraum bis 2020 fortsetzen. Grundlage dieser Aussage bildet die aktuelle Prognose des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen.

Der Bevölkerungsrückgang wird sich im gesamten Freistaat Sachsen weiter fortsetzen, fällt insgesamt jedoch moderater aus, als in anderen ostdeutschen Bundesländern. Die voraussichtliche Entwicklung verläuft regional aber sehr unterschiedlich, die Disparitäten zwischen dem Großraum Dresden und den weiteren Regionen Sachsens werden sich verschärfen. In der Stadt Dresden werden auch in den kommenden Jahren Bevölkerungszuwächse erwartet, mit zunehmender Entfernung von Dresden steigen jedoch die Bevölkerungsverluste stark an. Diese Tendenz ist bereits in der Vergangenheit zu beobachten.

Der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes liegen zwei Annahmeszenarien zugrunde. Szenario 1 unterscheidet sich von Szenario 2 durch landeseigene Annahmen zur Lebenserwartung und dem Wanderungsaustausch mit dem Bundesgebiet. Für das Szenario 2 sind erstmals die Annahmen aus der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes für das Land Sachsen übernommen worden. Da die endgültigen Daten des Statistischen Bundesamtes nicht rechtzeitig zur Verfügung standen, wurde das Szenario 2 in zwei Fassungen erstellt (Variante 2 und Variante 3). Als Grundlage für die Modellrechnungen zur Bevölkerungsprognose für Coswig wird die Variante 1 mit landeseigenen Annahmen und die Variante 3, mit den endgültigen Daten des Statistischen Bundesamtes herangezogen:

Tab. 3: Bevölkerungsprognose für die Stadt Coswig bis 2020¹

	Stand 30.06.2010	Prognose 2020 Variante 1		Prognose 2020 Variante 3	
Coswig	21.477	20.400	-5,0%	19.600	-8,7%
Landkreis Meißen	253.771	250.400	-1,3%	240.200	-5,3%

Quellen: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 4. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2020

¹ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen; Bevölkerungsprognose 2009 - 2030, Basisjahr 2008

Die Prognose weist für Coswig einen weiteren Bevölkerungsrückgang zwischen -5,0% und -8,7% aus. Im regionalen Vergleich liegt Coswig damit deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises Meißen.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bis 2020:

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.¹

So ist das durchschnittliche Pro-Kopf-Jahreseinkommen der Bevölkerung in den ostdeutschen Bundesländern im Zeitraum 2000 – 2009 von 13.091 € auf 15.599 € gestiegen, dies entspricht einem durchschnittlichen, jährlichen Anstieg von ca. 1,9%. Wobei allerdings zwischen 2008 und 2009 (+0,3%) sowie in der Prognose 2010 (+0,2%) Tendenzen der Abschwächung des verfügbaren Einkommens erkennbar sind. Der Gesamtanstieg kam auch nur teilweise dem Einzelhandel zugute. Bei moderater Einkommensentwicklung wird mittelfristig der Einzelhandel nur geringfügig partizipieren, die Pro-Kopf-Ausgaben werden nur marginal steigen.

Die weiteren Planungsrechnungen gehen selbst bei optimistischer Betrachtung nur von einem mittleren Anstieg um 0,5% pro Jahr aus.

Szenarien der Nachfrageentwicklung in der Stadt Coswig bis 2020:

Die nachfolgenden Berechnungen zur Nachfrageentwicklung bauen auf der Bevölkerungsprognose auf und zeichnen die Kaufkraftentwicklung in zwei Szenarien. Das optimistische Szenario unterstellt die Variante 1 der Bevölkerungsprognose sowie einen geringen Anstieg der durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben, während das pessimistische Szenario

¹ vgl. zur Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Konsums auch: BBE-Handelsszenario 2015: Der deutsche Handel vor dem Aus?, Jahrgang 2005, Gemeinschaftsprojekt der BBE Unternehmensberatung GmbH mit den Partnern Price Waterhouse Coopers und Deutsche Industriebank

von der Variante 3 der Bevölkerungsprognose und einer stagnierenden Kaufkraftentwicklung, auf dem Niveau 2010, ausgeht.

Die resultierenden Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle 4 zusammengefasst. Laut Modellrechnung zur Nachfrageentwicklung in Coswig bewegt sich die Spannweite hinsichtlich der Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Potenzials von -7,0% bis -0,3%.

Aus Sicht der Nachfrageentwicklung zeichnet in der optimistischen Prognose eine annähernde Stagnation des aktuellen Nachfragepotenzials ab, bei pessimistischer Betrachtung aber auch eine spürbare Belastung für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Coswig ab. Dies verdeutlicht um so mehr, die zwingende Notwendigkeit einer städtebaulich geordneten Standortentwicklung, die den Fokus auf zentrale Versorgungsbereiche und die Sicherung der Nahversorgung richtet, um auch zukünftig attraktive Einzelhandels- und Stadtstrukturen zu erhalten.

Tab. 4: Nachfrageentwicklung in der Stadt Coswig bis 2020

	Stadt Coswig		
	2010	2020 pessimistisch	2020 optimistisch
Einwohner	21.285	19.600	20.400
Kaufkraft	83,64	83,64	88,64
Nahrungs- und Genußmittel	34.702	31.609	33.795
Bäcker/Metzger	5.127	4.622	4.971
Blumen/Zoo- und Heimtierbedarf/Gartenbedarf	3.692	3.256	3.460
Drogerie/Parfümerie/pharmaz., mediz. und orthopäd. Artikel	15.253	13.755	14.506
PBS (privat)/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	3.519	3.294	3.587
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	62.292	56.537	60.319
Bekleidung/Wäsche	7.978	7.738	8.451
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	2.008	1.865	2.030
Baumarkt-Sortiment i.e.S. (Tapeten/Farben/Lacke/Eisenw./Heimwerker/Autozubehör etc.)	9.164	8.832	9.287
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	1.217	1.199	1.314
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente	1.985	1.865	2.030
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1.475	1.396	1.524
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	23.828	22.894	24.638
Teppiche/Gardinen/Deko/Bettwaren/Haus-, Tisch- u. Bettwäsche	2.103	1.973	2.131
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbelkäufe von Privatverbrauchern)	4.984	4.762	5.201
Elektro/Leuchten/sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	2.459	2.279	2.481
Unterhaltungselektronik/Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation	5.306	5.208	5.652
Foto/Optik/Akustik	1.882	1.809	1.983
Uhren/Schmuck	851	821	912
sonstiges	3.028	2.933	3.121
Überwiegend langfristiger Bedarf	20.613	19.785	21.481
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	106.733	99.216	106.437
Entwicklung des Einzelhandelsrelevanten Potenzials		-7,0%	-0,3%

III. Einzelhandelsstrukturen der Stadt Coswig

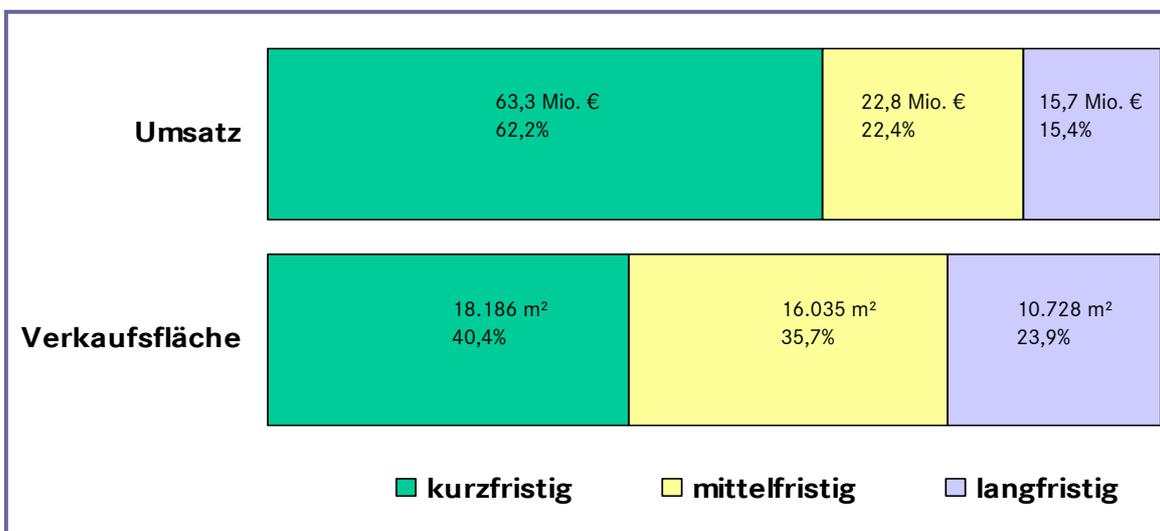
1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung

Zur Analyse der aktuellen Angebotsstrukturen wurden im Stadtgebiet Coswig 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 Coswig aus, konzentriert sich weiterführend aber auf die Standortstrukturen und Standortentwicklungen zur Ableitung eines Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes.

Die Stadt Coswig verfügt derzeit über einen Einzelhandelsbesatz von insgesamt 154 Anbietern mit einer Gesamtverkaufsfläche von 44.949 m², die einen Umsatz von ca. 101,8 Mio. € tätigen.

Abb. 5: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in der Differenzierung nach kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf



Die Verkaufsflächenausstattung entspricht mit ca. 2,09 m² je Einwohner einem bereits quantitativ guten Flächenbesatz für ein Mittelzentrum, insbesondere innerhalb des Versichtsraumes Dresden mit nur begrenzter regionaler Versorgungsfunktion. Eine weitere Stärkung des Einzelhandelsstandortes Coswig ist folglich kaum über ein rein quantitatives Flächenwachstum zu erzielen, im Fokus stehen vielmehr Fragen der qualitativen Entwicklung von Angebotsstrukturen und der gezielten Stärkung maßgeblicher Einzelhandelsstandorte, darunter insbesondere der Innenstadt.

2. Angebotssituation im Stadtgebiet Coswig

Die nachfolgende Abbildung 6 sowie die Tabellen 5 und 6 zum Einzelhandelsbesatz sind differenziert nach den Standortlagen¹ innerhalb der Stadt Coswig. Dabei zeigt sich eine breit gefächerte Standortstruktur mit einem hohen Flächenanteil dezentraler Standorte im Branchenumfeld Bauen / Wohnen / Garten.

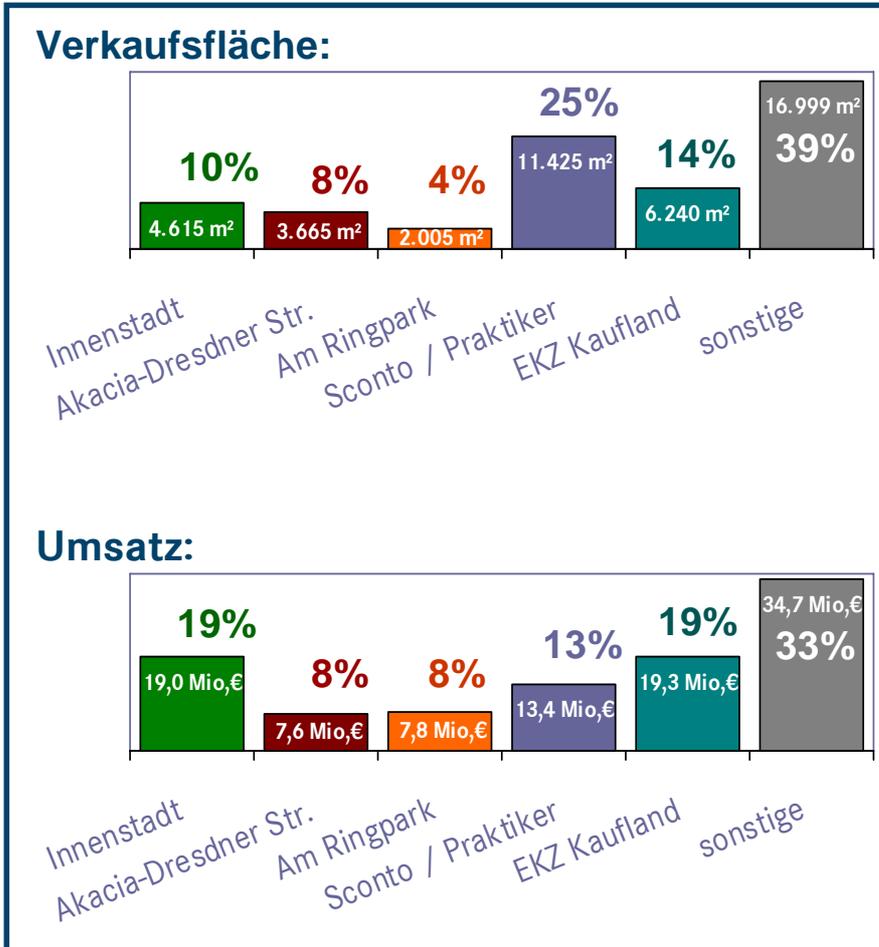
Auf die **Innenstadt** entfällt ein Verkaufsflächenanteil von lediglich 10%, allerdings sind insgesamt 49 Anbieter, also fast ein Drittel aller Coswiger Einzelhandelsanbieter. Diese verfügen mehrheitlich über kleinteilige Verkaufsflächen, 67% aller innerstädtischen Einzelhandelsanbieter verfügen über Ladenlokale mit weniger als 100 m². Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Fachgeschäft in der Innenstadt beträgt 94 m², wobei dieser Wert bereits durch einige größere Anbieter angehoben wird. Zu den innerstädtischen Magnetstandorten zählen der Drogeriemarkt Rossmann, die Bekleidungsanbieter NKD und Takko sowie der Schuhmarkt Reno. Dabei sind aus Sicht der Verkaufsflächengröße einzig die Drogerie Rossmann und der Bekleidungsanbieter NKD als Fachmarktkonzepte einzustufen, die beiden anderen Magnetanbieter sind eher größere Fachgeschäfte. Ohne diese vier größeren Anbieter betrüge die mittlere Verkaufsfläche aller übrigen innerstädtischen Einzelhändler nur 70 m².

Die kleineren Ladenlokale bieten jedoch auch die Chance, in ihrer Vielzahl durch attraktive und individuelle Geschäftskonzepte ergänzt durch Dienstleister und Gastronomie eine eigenständige Ausstrahlungskraft als Einzelhandelsstandort zu entwickeln und somit den

¹ Die Abgrenzung der Standortlagen sowie die Zuordnung der Einzelhandelsanbieter orientiert sich bereits an den im Abschnitt VI.3 vorgenommenen Abgrenzungen für zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte.

Versorgungsfunktionen sowie Bindungschancen innerhalb des Mittelzentrums gerecht zu werden.

Abb. 6: Verkaufsflächen und Umsatzanteile nach Standortlagen



Mit den mehrheitlich kleineren Flächen und dem insgesamt begrenzten Verkaufsflächenanteil von nur 10% gelingt es dem innerstädtischem Bereich derzeit aber nur sehr begrenzt, sich mit einer dominanten Angebots- und Wettbewerbsstellung abzuheben, um die Funktion eines Haupteinkaufsbereiches auszufüllen. Sicherlich entfallen in der wichtigen innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung/Wäsche 60% der branchenspezifischen Coswiger Einzelhandelsfläche auf die Innenstadt, bei Foto/Optik/Akustik sind es 70% und bei Uhren/Schmuck 55%. Allerdings baut das innerstädtische Bekleidungsangebot auf Magnetanbieter mit preisorientiertem Angebotskonzept auf, eine spezialisierte bzw. gehobene Angebotsausrichtung des innerstädtischen Angebotes ist nicht vorhanden.

Entwicklungsperspektiven der Innenstadt sind speziell in den innerstädtischen Leitbranchen für eine Angebotsprofilierung zu nutzen. Bestehende räumliche Entwicklungskapa-

Tab. 5: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Standortstrukturen im Stadtgebiet Coswig

	Innenstadt Coswig		"Akacia - Dresdner Straße"		"Am Ringpark" (incl. Netto)		Sconto/ Praktiker		EKZ "Kaufland"		sonstige		Stadt Coswig gesamt	
	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)
Nahrungs- & Genussmittel (o. Bäcker/Metzger)	360	4%	970	11%	1.345	16%			3.110	37%	2.699	32%	8.484	100%
Bäcker/Metzger	200	30%	35	5%	40	6%			20	3%	370	56%	665	100%
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	735	36%	110	5%	320	16%			460	22%	429	21%	2.054	100%
Blumen/Gartenbedarf/Heimtierbedarf	125	2%	855	13%	75	1%	440	7%	940	14%	4.148	63%	6.583	100%
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	105	2,6%	135	3,4%	5	1%			90	2,3%	65	1,6%	400	100%
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	1.570	60%	350	13%	15	1%			500	19%	190	7%	2.625	100%
Schuhe/Lederwaren	310	35%	40	4%	5	1%			530	59%	10	1%	895	100%
Heimwerker/Autozubehör	55	1%	75	1%	105	1%	3.970	41%	60	1%	5.150	55%	9.415	100%
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	195	12%	120	8%	15	1%	730	46%	200	13%	315	20%	1.575	100%
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	100	19%	30	6%	5	1%			55	10%	335	64%	525	100%
Sportartikel/Fahrräder			60	6%	5	1%	70	7%	60	6%	805	80%	1.000	100%
Haustextilien/Heimtextilien	45	4%	60	5%	5		375	29%			800	62%	1.285	100%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	175	3%	800	12%			5.325	79%			408	6%	6.708	100%
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	100	13%	20	3%	10	1%	465	63%	60	8%	90	12%	745	100%
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	80	14%			5	1%			110	19%	390	66%	585	100%
Foto/Optik/Akustik	205	70%			25	9%			45	21%	60	21%	290	100%
Uhren/Schmuck	115	55%									50	24%	210	100%
sonstiges	140	15%	5	1%	25	3%	50	6%			685	75%	905	100%
	4.615	10%	3.665	8%	2.005	4%	11.425	25%	6.240	14%	16.999	39%	44.949	100%

Tab. 6: Umsatzstruktur nach Warengruppen und Standortstrukturen im Stadtgebiet Coswig

	Innenstadt Coswig		"Akacia - Dresdner Straße"		"Am Ringpark" (incl. Netto)		Sconto/Praktiker		EKZ "Kaufland"		sonstige		Stadt Coswig gesamt	
	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)	(T€)	(%)
Nahrungs- & Genußmittel (o. Bäcker/Metzger)	1.450	5%	3.150	10%	4.640	15%			11.680	38%	9.470	32%	30.390	100%
Bäcker/Metzger	1.550	22%	470	7%	480	7%			220	3%	4.320	61%	7.040	100%
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	6.980	53%	330	2%	1.880	14%			1.690	13%	2.395	18%	13.275	100%
Blumen/Gartenbedarf/Heimtierbedarf	380	3%	1.400	13%	230	2%	530	5%	1.110	10%	7.270	67%	10.920	100%
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	500	30%	330	20%	20	1%			470	28%	355	21%	1.675	100%
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	3.700	59%	670	11%	45	1%			1.350	22%	435	7%	6.200	100%
Schuhe/Lederwaren	850	39%	60	3%	20	1%			1.210	56%	20	1%	2.160	100%
Heimwerker/Autozubehör	110	1%	110	1%	220	2%	5.560	53%	130	1%	4.270	42%	10.400	100%
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	360	20%	140	8%	30	2%	570	31%	420	23%	290	16%	1.810	100%
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	300	31%	50	5%	15	2%			120	12%	490	50%	975	100%
Sportartikel/Fahrräder			60	5%	15	1%	100	8%	130	10%	980	76%	1.285	100%
Haustextilien/Heimtextilien	230	13%	90	5%	20	1%	590	33%			860	48%	1.790	100%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	180	3%	720	11%			5.280	78%			600	9%	6.780	101%
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	300	21%	40	3%	30	2%	680	49%	120	9%	230	16%	1.400	100%
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	340	16%			15	1%			390	19%	1.320	64%	2.065	100%
Foto/Optik/Akustik	1.020	76%			110	8%					220	16%	1.350	100%
Uhren/Schmuck	500	53%							250	26%	200	21%	950	100%
sonstiges	220	16%	20	2%	60	5%	50	4%			975	73%	1.325	100%
	18.970	19%	7.640	8%	7.830	8%	13.360	13%	19.290	19%	34.700	33%	101.790	100%

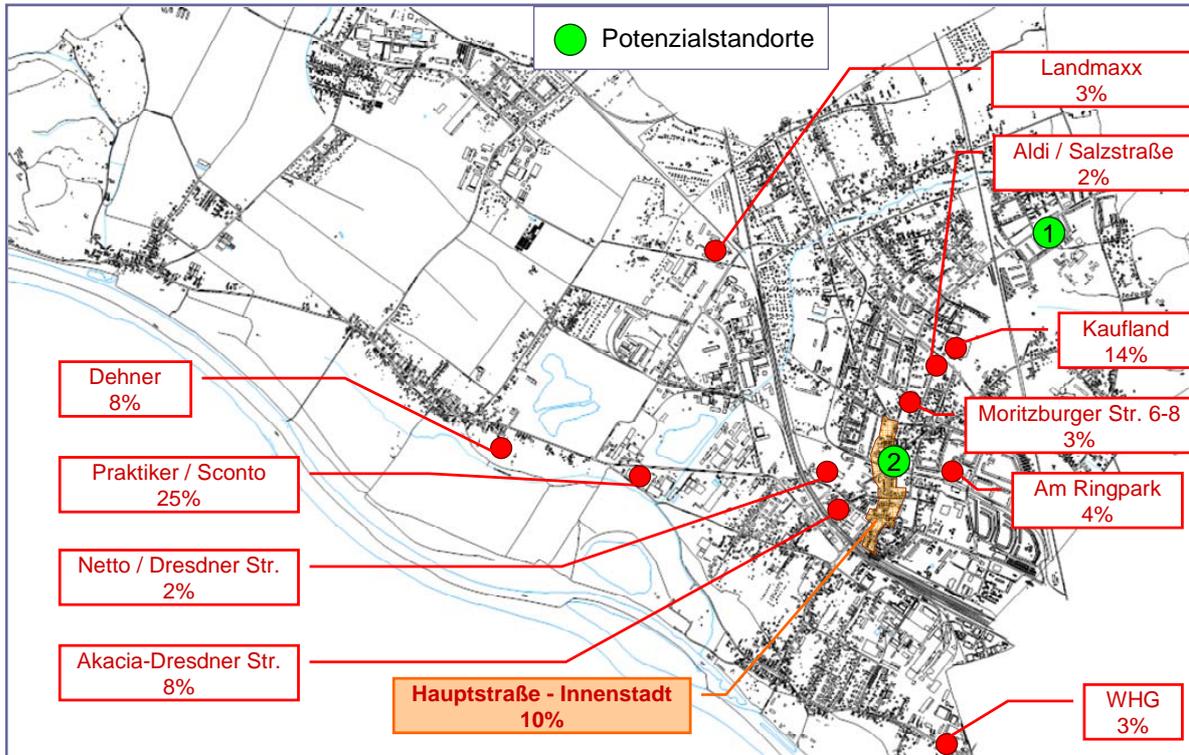
zitäten (vgl. Abschnitt V.3.1) sind gezielt zu nutzen, um eine „kritische Masse“ zur Stärkung der innerstädtischen Magnetwirkung zu erzielen.

Benachbart zu Innenstadt liegt im Bereich der **Akacia - Dresdner Straße** ein weiterer, zusammenhängender Einzelhandelsstandort. Insgesamt entfallen aktuell 8% der Coswiger Einzelhandelsfläche auf dieses Areal, wobei diverse Leerstände unberücksichtigt bleiben. Dieser Standort verknüpft mehrere Schwerpunktbereiche. Beginnend unmittelbar am Kreuzungsbereich Dresdner Straße / Kötitzer Straße mit einem Küchenstudio, dem schließt sich ein Komplex mit Geschäftshäusern an, in denen das Auktionshaus Wreesmann und der „Zoo & Co“-Fachmarkt als Anbieter hervorzuheben sind, schließlich bildet ein kleines Nahversorgungszentrum um den Lebensmittel-Discounter diska den westlichen Abschluss.

Flächengrößter Einzelhandelsstandort in Coswig ist die **Standortagglomeration aus Praktiker-Baumarkt und Sconto-Möbelmarkt** an der Dresdner Straße, als flächengrößte Anbieter der Stadt Coswig umfassen diese 25% des gesamten Verkaufsflächenbesatzes im Stadtgebiet. Darüber hinaus prägen weitere **großflächige Einzelhandelsstandorte aus dem Branchenumfeld Bauen/Wohnen/Garten** den Einzelhandelsstandort Coswig, zu verweisen ist auf das Gartencenter Dehner im Ortsteil Brockwitz, auf den Holz-Fachmarkt WHG an der Naundorfer Straße im Ortsteil Kötitz, auf einen Natursteinmarkt im Gewerbegebiet Glaswerk / Ortsteil Neusörnwitz, auf einen Landmaxx-Fachmarkt an der Auerstraße im Gewerbegebiet Industriestraße sowie auf den TTM-Fachmarkt im Gewerbegebiet Südstraße. Zusammen umfassen die Anbieter in diesem Branchenumfeld mit ca. 20.200 m² Verkaufsfläche etwa 45% des Coswiger Einzelhandelsbesatzes. Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die einzelnen Standorte und eine damit verbundene Zergliederung des Coswiger Einzelhandels. Zudem relativiert dieser starke Branchenbesatz die Kennziffer zum Verkaufsflächenausstattung (2,09 m² pro Einwohner), die Dominanz in einem Branchenumfeld ist mit Defiziten in anderen Branchen verknüpft.

Standortdefizite zeigen sich auch in der Nahversorgung, begründet im Besatz mit Lebensmittelmärkten. Tabelle 7 bewertet deren Besatz in Relation zum Einwohnerpotenzial der Stadt Coswig. Im Stadtgebiet sind insgesamt 5 Lebensmittel-Discounter sowie 1 SB-Warenhaus mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 8.200 m² vertreten. Die Gesamtverkaufsfläche entspricht zunächst einer durchschnittlichen Ausstattungskennziffer von 383 m² je 1.000 Einwohnern bzw. 108% des bundesdurchschnittlichen Verkaufsflächenbesatzes über alle Lebensmittelbetriebsformen.

Abb. 7: Standortverteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet Coswig



Tab. 7: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Coswig – Ist-Situation 2010

Region	Einwohner	Anzahl	Verkaufs- Fläche in qm	qm je Objekt	Einwohner je Objekt	qm je 1.000 Einwohner	DICHTE- INDEX in %
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	82.002.356	25.150	19.750.000	785	3.261	241	100
Stadt Coswig gesamt	21.477	5	3.589	718	4.295	167	69
			Netto (Melanchtonstraße)	835			
			diska (Dresdner Straße)	700			
			Netto (Dresdner Straße)	699			
			Aldi (Salzstraße)	680			
			Penny (Am Ringpark)	675			
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	82.002.356	1.818	9.260.000	5.094	45.106	113	100
Stadt Coswig gesamt	21.477	1	4.630	4.630	21.477	216	191
			Kaufland (Salzstraße)	4.630			
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	82.002.356	26.968	29.010.000	1.076	3.041	354	100
Stadt Coswig gesamt	21.477	6	8.219	1.370	3.580	383	108

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

Dieser bundesdurchschnittliche Wert repräsentiert für ein Mittelzentrum aber kaum regionale Versorgungsfunktionen, zudem ist der Wert vorrangig auf den relativ großen SB-Warenhausstandort Kaufland zurückzuführen. Eine vergleichbare, separate Bewertung

des SB-Warenhausbesatzes ergibt einen Index-Wert von 191% des Bundesdurchschnittes. Bundesweit entfallen auf einen Großen Supermarkt bzw. auf ein SB-Warenhaus durchschnittlich 45.106 Einwohner, im Stadtgebiet Coswig sind es 21.477 Einwohner.

Dagegen liegt der Besatz mit eher nahversorgungsrelevanten Betriebsformen (Supermärkte und Discounter) bei lediglich 69% des Bundesdurchschnittes. Tatsächlich haben in den vergangenen Jahren mehrere Lebensmittelmärkte geschlossen und werden inzwischen z.T. anderweitig nachgenutzt, zu verweisen ist auf einen ehemaligen Discounterstandort in der Moritzburger Straße (jetzt Fachmarkt Fressnapf), einem Discounterstandort an der Dresdner Straße (jetzt Fahrradhandel), wesentlicher für die Versorgungsstrukturen ist aber die Schließung der Lebensmittelmärkte im Wohngebiet Spitzgrund. Das Wohngebiet mit ca. 3.900 Einwohnern verfügt derzeit über keine eigene Nahversorgung.

Zusätzlich ist eine einseitige Dominanz der Discounterstandorte zu verzeichnen. Einziger Vollsortimenter ist neben den Discounterstandorten das **Kaufland-SB-Warenhaus**. Dieser Standort umfasst 14% der Coswiger Einzelhandelsfläche, neben dem SB-Warenhaus sind im Gebäudekomplex weitere 8 Anbieter vertreten, darunter neben typischen Konzessionären wie Bäcker, Fleischer oder Lottoshop auch ein größerer Schuhanbieter (Deichmann – größter Schuhanbieter im Stadtgebiet) sowie ein Bekleidungsanbieter (Chelsea). Benachbart zum Eingangsbereich des SB-Warenhauses, eingebunden in die Standortagglomeration, befindet sich die Gärtnerei Wiedow. Ein zusätzlicher Discounterstandort (Aldi) liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Salzstraße, er partizipiert sicherlich von der Standortnachbarschaft, ist aber nicht unmittelbar dem Kaufland-Standort zuzurechnen.

Als wichtiger **Nahversorgungsstandort** ist im Wohngebiet Dresdner Straße auf den Standort „**Am Ringpark**“ zu verweisen. Kernanbieter ist ein Lebensmittel-Discounter (Penny) in dessen Verbund weitere 8 Einzelhandelsanbieter, ein Eiscafe sowie Dienstleister und Ärzte vertreten sind. Dieser Standort repräsentiert ein Nahversorgungszentrum im besten Sinne. Benachbart, getrennt durch den Verlauf der Straßenbahntrasse, befindet sich ein weiterer Lebensmittel-Discounter (Netto), sicherlich ohne unmittelbar funktionale Kopplung an das genannte Nahversorgungszentrum, allerdings sichern diese Standorte gemeinsam die Nahversorgung im umliegenden Wohngebiet.

Die Entwicklungen im Lebensmittelhandel der Stadt Coswig führen somit zu aktuellen Versorgungslücken, haben in der Vergangenheit aber auch zur weiteren Zergliederung der Einzelhandelsstruktur beigetragen. Zukünftige Entwicklungsperspektiven sollten auf konzentrierte Einzelhandelsstandorte mit entsprechender Ausstrahlung und Kundenbindung sowie eine Sicherung der Nahversorgung ausgerichtet sein. Möglichkeiten zur Stärkung der Standortstrukturen bestehen aktuell im Rahmen von 2 Potenzialstandorten bzw. Standortbereichen (vgl. Abbildung 7, hierzu zählen:

- Planvorhaben eines Nahversorgungszentrums im Wohngebiet „Spitzgrund“ (1),
- Innerstädtische Potenzialstandorte – insbesondere das ehemalige Möbelhaus (2).

Potenzielle Funktion und Entwicklungsperspektiven dieser Standorte werden ausführlich im Rahmen der Einzelhandelsstandort- und Zentrenstruktur der Stadt Coswig (Abschnitt V.3) bewertet.

3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Coswig

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina im Stadtgebiet Coswig 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.

Gegenüber dem Marktpotenzial des Stadtgebietes Coswig errechnet sich über alle Warengruppen eine Bindungsquote von 95%, dies entspricht einem saldierten Kaufkraftabfluss von ca. 5 Mio. €. Diese Werte beinhalten sowohl regionale Kaufkraftzuflüsse als auch Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet. Vorrangig führen die Verflechtungsbeziehungen mit dem Oberzentrum Dresden (Arbeitsstätte, Ausstrahlung als dominierender Handelsstandort, etc.) zu entsprechenden Kaufkraftabflüssen, diese können durch eigene regionale Kundenbindung des Coswiger Einzelhandels nur teilweise kompensiert werden.

Tab. 8: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Stadtgebiet Coswig

	<i>Marktpotenzial Stadt Coswig</i> (T€)	<i>EH-Umsatz Stadt Coswig</i> (T€)	<i>Kaufkraft- bindung</i> (%)	<i>Saldo Zu- u. Abfluß</i> (T€)
Nahrungs- und Genussmittel	34.702	30.390	88%	-4.312
Bäcker / Metzger	5.127	7.040	137%	1.913
Blumen / Zoo / Gartenbedarf	3.692	10.920	296%	7.228
Drogerie / Parfümerie / pharmaz., mediz., orthopäd. Artikel	15.253	13.275	87%	-1.978
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3.519	1.675	48%	-1.844
überwiegend kurzfristiger Bedarf	62.292	63.300	102%	1.008
Bekleidung / Wäsche	7.978	6.200	78%	-1.778
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	2.008	2.160	108%	152
Baumarkt-Sortiment i.e.S.	9.164	10.400	113%	1.236
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	1.217	1.810	149%	593
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	1.985	975	49%	-1.010
Sportartikel / Fahrräder / Camping	1.475	1.285	87%	-190
überwiegend mittelfristiger Bedarf	23.828	22.830	96%	-998
Haus- und Heimtextilien, Innendeko, Bettwaren	2.103	1.790	85%	-313
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbel von Privat)	4.984	6.780	136%	1.796
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	2.459	1.400	57%	-1.059
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Kommunikation	5.306	2.065	39%	-3.241
Foto / Optik / Akustik	1.882	1.350	72%	-532
Uhren / Schmuck	851	950	112%	99
Sonstiges	3.028	1.325	44%	-1.703
überwiegend langfristiger Bedarf	20.613	15.660	76%	-4.953
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	106.733	101.790	95%	-4.943

Bereits der kurzfristige Bedarfsbereich kann keine umfassende Bedarfsdeckung aufweisen, bei Nahrungs- und Genussmitteln (ohne Bäcker / Metzger) beträgt die Bindungsquote nur 88%, dieses Ergebnis unterstreicht die bereits diskutierten Defizite in der Standort- und Flächenausstattung. Das Lebensmittelhandwerk erzielt dagegen eine gute Kaufkraftbindung, letztlich zurückzuführen auf einen zahlreichen Filialbesatz insbesondere im Bäckerhandwerk.

In wichtigen innenstadtrelevanten Branchen sind ebenfalls größere, saldierte Kaufkraftabflüsse auszuweisen, z.B. bei Bekleidung (Bindungsquote 78%), Spielwaren (Bindungsquote 49%) oder Unterhaltungselektronik (Bindungsquote 39%). Bei Schuhe/Lederwaren wird sogar ein leichter Kaufkraftzufluss im Saldo erzielt, allerdings zeigten die Angebotsstrukturen, dass fast 60% der Verkaufsfläche auf den Kaufland-Standort entfallen, die Innenstadt nur partiell von diesen Zuflüssen profitiert.

Hohe Kaufkraftbindungen werden über die großflächigen Anbieter im Branchenumfeld Bauen/Wohnen/Garten erzielt. So liegt die Bindungsquote für Blumen/Zoo/Gartenbedarf bei 296%, für Möbel bei 136% und auch für Baumarkt-Sortimente i.e.S. bei 113%.

Eine generelle Steigerung der Bindungsquote ist sicherlich nur bedingt möglich, es ist zu beachten, dass bei einem zukünftig möglichen Nachfragerückgang (pessimistische Prognose) selbst eine Beibehaltung der aktuellen Umsatzleistung des Coswiger Einzelhandels eine Steigerung der örtlichen und regionalen Kaufkraftbindung erfordert.

Entwicklungspotenziale der Coswiger Einzelhandelsstrukturen bestehen eher warengruppen-spezifisch (z.B. die angesprochenen Abflüsse bei Bekleidung, Spielwaren und Unterhaltungselektronik) und im qualitativen Bereich (z.B. Innenstadtentwicklung mit Magnetwirkung, ergänzende Angebotsstrukturen im gehobenen Bedarfsspektrum) und in der Konzentration auf zentrale Versorgungsbereiche zu Lasten von Solitär- und Streulagen im Stadtgebiet. Umsatzerwartungen zusätzlicher Anbieter in Coswig werden branchenabhängig auch verstärkt aus Umverteilungsprozessen resultieren, die folglich einer gezielten Standort- und Zentrenentwicklung bedürfen.

IV. Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Coswig

Nicht nur die Bevölkerung, ihre soziodemographische Struktur und die Höhe der für Konsumzwecke verfügbaren Kaufkraft haben maßgeblichen Einfluss auf die weitere Entwicklung der Versorgungsstrukturen. Auch die Präferenzen und Gewohnheiten beim Einkauf werden die räumliche Verteilung, die Sortimentsgestaltung und damit letztlich die unterschiedlichen Vertriebsformen weiterhin einem stetigen Wandel unterwerfen. So sollen zunächst die aus Sicht der BBE-Marktforschung wesentlichen Verbrauchertrends aufgezeigt werden. Diese grundlegenden Trends prägen auch das Nachfrageverhalten in Coswig und sind insofern bei der Ausgestaltung zukunftsfähiger Einzelhandelsstandorte und Angebote zu beachten:

„Smart-Shopping“: Discount und Luxus sind kein Widerspruch mehr

Grundbedürfnisse sollen effizient und preisgünstig erfüllt werden, das gesparte Geld kann dann für Luxus ausgegeben werden. Aber auch da muss das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmen. Traditionelle Verhaltensmuster verschwinden: Der Konsument schlüpft ständig in andere Identitäten und sucht einerseits das ultimative Sonderangebot, andererseits Erlebnisse, Freundlichkeit und Bequemlichkeit. Für Marken wird nicht automatisch mehr ausgegeben. Hinzu kommt aber auch, dass nur rd. 40% der Haushalte so kaufkraftstark sind, dass sie ihre Konsumwünsche weitgehend erfüllen können, der größere Rest der Bevölkerung muss sich zwangsläufig zurückhalten.

Individualismus als Gegenentwurf zu Massenmode

Viele Verbraucher machen aus der Not eine Tugend: Lifestyle zeigt sich für sie nicht mehr durch regelmäßigen Kauf von modischer Kleidung, Schuhen oder persönlichen Accessoires. Stattdessen wird die Nachfrage immer mehr von einem Wunsch nach Individualität bestimmt. Stil ist gefragt, rastloser Konsum nicht. Markenprodukte können dank kundenindividueller Massenfertigung sogar nach eigenen Vorstellungen abgeändert oder gestaltet werden.

Gesundheitsorientierung

Gesundes Essen wird Vielen immer wichtiger. Gesundheit und Genuss sind längst kein Widerspruch mehr, immer mehr Menschen wollen ihr Wohlbefinden gezielt durch bewusstes Einkaufen steigern. So werden Bio-Lebensmittel zum Massenmarkt, Essen „mit Herkunft“ und regionale Produkte sind zunehmend gefragt.

Wellness und neue Besinnlichkeit

Es wird immer erstrebenswerter, Arbeit und Freizeit ins Gleichgewicht zu bringen. Der Rückzug ins Private ersetzt hektischen Konsum, stattdessen wird Zeit mit der Familie oder dem Lebenspartner verbracht. Aus kulturellem Interesse – aber auch dank der „Billigflieger“ und günstiger Pauschalangebote - werden mehr Städtereisen durchgeführt, „sanfte“ Sportarten wie Nordic Walking oder Wandern sowie Musik, Lesen und kreative Tätigkeiten bieten Entspannung. Langsamkeit und Authentizität sind gefragt. Dabei ist durchaus Eitelkeit im Spiel: „Selbstoptimierung“ durch gesunde Ernährung, „Selbstmedikation“, Sport, Entspannung und falls nötig plastische Chirurgie spielen vor allem für kaufkraftstarke Haushalte eine zunehmende Rolle.

Online leben

Immer mehr Haushalte sind ans Internet angeschlossen, immer leistungsfähigere Technik ermöglicht schnellen Informationsaustausch, Mediengenuss und nicht zuletzt Preisvergleiche und Online-Einkauf. Mobile Geräte und die ständige Verbindung zum Netz bestimmen den Alltag und verändern die Kommunikations- und Freizeitgewohnheiten nicht nur junger Menschen. Medienkompetenz entscheidet über Zukunftschancen: Dies gilt auch für den Handel und den Händler, die Auseinandersetzung mit Online-Angeboten ist für viele Branchen existenziell.

Neue Senioren

Es wird mehr ältere Menschen geben, ihr Einkaufsverhalten wird sich von dem früherer „Senioren“ unterscheiden: Sie wollen das Leben genießen, haben Ansprüche und stellen Sparen nicht mehr in den Mittelpunkt. Sie schätzen die Vielfalt, allerdings nur wenn sie mit persönlicher Ansprache durch das Personal einhergeht. Sie wollen, dass man sich Zeit für sie nimmt und erwarten Service. Viele sind bis ins hohe Alter mobil, an neuen Erfahrungen interessiert und kaufkraftstark. Auch als Singles wollen sie dabei nicht allein sein. So ist Wohnen in der Stadt zunehmend gefragt, dient Einkauf auch der Begegnung mit anderen Menschen und werden überschaubare Versorgungsstrukturen in Wohnortnähe bevorzugt.

Generelle Konsequenzen für den Einzelhandel

Die BBE Marktforschung geht unter Würdigung der skizzierten Trends bis zum Jahr 2020 von folgender **Entwicklung für die einzelnen Warengruppen** aus¹:

- Nominal wird der Einzelhandelsumsatz geringfügig wachsen. Im Rahmen einer so langfristigen Betrachtung bewegt sich dieser Wert in der Mitte einer Prognose-Bandbreite von rd. 330 bis 420 Mrd. €, die bei Annahme verschiedener Szenarien aus heutiger Sicht denkbar erscheint. Dennoch gilt als gesichert, dass reale Zuwächse nur in begrenztem Maße zu erwarten sind.
- Der „Food“-Bereich – Nahrungs- und Genussmittel sowie sonstiger kurzfristiger Haushaltsbedarf (Tiernahrung, Reinigungsmittel, Blumen) kann - gemessen am Einzelhandelsdurchschnitt - trotz anhaltendem Preiswettbewerb leicht überdurchschnittlich wachsen. Die Konsumenten werden tendenziell gesünder/besser essen – Bio-Produkte und Convenience / Out of Home bewirken vor allem ein qualitatives Wachstum, hingegen werden keine größeren Mengen nachgefragt.
- Die Entwicklung zeigt vor allem bei Bekleidung / Wäsche / Strickwaren und Schuhen nach unten. Dazu tragen ein rückläufiger Mengenverbrauch und der Trend zu preiswerter Bekleidung bei.
- Das Segment Einrichtung/Haushalt könnte bei steigendem Haushaltsbestand mit 10 % leicht überdurchschnittlich wachsen, vor allem bezogen auf Möbel / Einrichtung und auch Hausgeräte / Beleuchtung inkl. sanitäre Haustechnik. Impulse gehen dabei von neuen Technologien und vom Trend zum Rückzug ins eigene Heim aus. Hausrat / Eisenwaren und Heimtextilien legen dagegen nur unterdurchschnittlich zu.
- Allenfalls geringes Wachstum ist im Bereich Bau-, Heimwerker und Gartenbedarf bei anhaltend hartem Wettbewerb der großen Filialisten im Handel zu erwarten. Impulse kommen aber aus dem Freizeitbereich, auch wirken zunehmende Haushaltszahlen begünstigend.
- „Consumer Electronics“ zählen trotz anhaltend ruinöser Preiskämpfe nach wie vor zu den Wachstumssegmenten. Im Einzelnen fallen darunter: klassische Unterhaltungselektronik, PC/Zubehör und Telekommunikation, bespielte Bild- und Tonträger, PC- und Videospiele / Software sowie aus dem Fotobereich Digitalkameras. Mit Blick auf die steigende Zahl von "Home Offices" wird voraussichtlich auch der Bürobedarf gute Zuwächse haben. Unterdurchschnittlich wird hingegen der Fotobereich - ohne Digitalkameras - zulegen.
- Bei den übrigen Sortimenten wird es nur leichtes Wachstum geben, vor allem beeinflusst von Körperpflege / Kosmetika und stark steigenden Ausgaben für Gesundheit. Auch Sport- und Spielwaren werden sich mit Blick auf das wachsende Freizeitsegment steigern können.

¹ vgl. BBE-Zukunftsstudie „Quo Vadis, Konsum?“

Konsequenzen für den Einzelhandelsstandort Coswig

Eine wesentliche Einflussgröße für die Zukunftschancen des Coswiger Einzelhandels ist die absehbare demographische Entwicklung. Nach den in Kap. II.3.3 dargestellten Prognosen wird die Bevölkerungszahl bis 2020 weiter zurückgehen. Zugleich wird der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18) abnehmen, während der Anteil der Älteren (ab 65) stark zunimmt.

Es ist zu erwarten, dass die älter werdende Bevölkerung auch in Coswig andere Bedürfnisse als frühere „Senioren“ hat und – sofern sie es sich leisten kann – auch bis ins hohe Alter nicht nur in Coswig leben möchte, sondern auch dort einkaufen, Dienstleistungen nachfragen und Gastronomie- und Freizeitangebote wahrnehmen wird. Die Bedeutung von sozialen Kontakten und persönlicher Ansprache beim Einkaufen wird vermutlich steigen, die Bereitschaft zu „Schnäppchenjagden“ an reinen Versorgungsstandorten hingegen mit hoher Wahrscheinlichkeit zurückgehen. Das Stadtzentrum besitzt nach Einschätzung der BBE genügend Entwicklungspotenzial, diesen Bedürfnissen einer wachsenden Bevölkerungsgruppe zu entsprechen. Es bietet eine städtebaulich kompakte Struktur, die es aufbauend auf den vorhandenen räumlichen Entwicklungsschwerpunkten mit einem Mix von Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten attraktiv weiter zu entwickeln gilt. Wichtige Voraussetzung für die Nutzung dieser langfristigen Potenziale ist aber, dass in Coswig durch eine stärkere Konzentration von Versorgungsfunktionen, also von gezielten Angebotsstrukturen auf zentrale oder wohngebietsintegrierte, insgesamt städtebaulich abgestimmte Standortstrukturen der Zergliederung des Einzelhandels entgegengewirkt wird. Dies ist insbesondere bei allen Entscheidungen zur Ansiedlung, Erweiterung und Verlagerung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Anbietern zu berücksichtigen.

Neben den städtebaulichen Rahmenbedingungen ist jedoch auch der ansässige Handel gefordert, auf die sich abzeichnenden qualitativen Veränderungen in der Nachfrage zu reagieren:

- Dem generellen Trend zu einem möglichst angenehmen Einkauf der kurzen Wege mit Beratungs- und Servicekompetenz kommen insbesondere das Coswiger Stadtzentrum aber auch anzustrebende Nahversorgungszentren entgegen. Dies kann sich als zunehmender Wettbewerbsvorteil erweisen. Dazu gilt es jedoch strategische Erfolgsfaktoren, wie Ladengestaltung, Warenpräsentation, Angebotsinnovation, Mitarbeiter stärker in den Mittelpunkt der Unternehmensführung zu rücken. Diese Faktoren tragen im hohen Maße zur Existenzsicherung bei und können zum Markterfolg wesentlich beitragen.

- Sport, Gesundheit, Fitness sind Themen, an denen auch ältere Zielgruppen künftig noch stärker als heute interessiert sein werden. Es gilt, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen jugendorientierten Angeboten und speziell auf die zunehmende Zahl von Senioren zugeschnittenen Leistungen zu finden.
- Speziell im Bereich des modischen Bedarfs ist es erforderlich, der zunehmenden Polarisierung der Nachfrage zu entsprechen. Waren im mittleren Preissegment werden an Bedeutung verlieren; stattdessen wird einerseits die Nachfrage nach preiswerten Produkten noch weiter zunehmen. Andererseits wird aber auch eine Reaktion des Handels auf die Konsumwünsche der kaufkraftstärkeren Bevölkerungsgruppen nach gehobenen Waren und außergewöhnlichen Serviceleistungen erforderlich. Gegenwärtig wird in Coswig selbst das Stadtzentrum stärker von preisorientierten Angeboten bestimmt.

V. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Coswig

1. Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Coswig

Die Sicherung und Entwicklung der mittelzentralen Funktion des Einzelhandelsstandortes Coswig ist eine übergeordnete Zielstellung der Stadtentwicklung. Diese impliziert das Coswig seine Standortpotenziale nutzt, um seine Funktionen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich, insbesondere auch als Handels- und Dienstleistungsstandort, zu sichern und zu entwickeln.

In Wahrnehmung der Funktion als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Dresden muss die Stadt Coswig sicherlich zunächst für die eigene Wohnbevölkerung über ein entsprechendes Angebot an Handelseinrichtungen verfügen, die sowohl die Nachfrage nach qualifizierten Grundbedarf abdecken, als auch bestehende Kaufkraftabflüsse insbesondere in zentrenrelevanten Branchen partiell zurückgewinnen. Darüber hinaus können aber auch Nachfragepotenziale aus angrenzenden Gemeinden (z.B. Weinböhla, Moritzburg) stärker an den Einzelhandelsstandort Coswig gebunden werden.

Die Stadt Coswig unterliegt den bereits mehrfach erläuterten regionalen Verflechtungsbeziehungen mit dem Oberzentrum Dresden, eine regionale Ausstrahlung wird zudem durch die benachbarten Mittelzentren Radebeul und Meißen begrenzt. Die legitime Eigenbindung der örtlichen bis begrenzt regionalen Kaufkraft bedarf attraktiver, konzentrierter und wirtschaftlich tragfähiger Einzelhandelsstandorte.

In der Stadt Coswig hat sich in der Vergangenheit die aufgezeigte, stärker zergliederte Einzelhandelsstruktur herausgebildet. Die Innenstadt hat insbesondere in den letzten Jahren deutlich an Attraktivität gewonnen, so wurden erhebliche Sanierungsmaßnahmen unternommen, leistungsfähige Magnetanbieter konnten eingebunden werden. Diese Entwicklung ist aber keinesfalls abgeschlossen, der Fokus der zukünftigen Entwicklung sollte sich verstärkt auf zentrale Versorgungsbereiche richten. Die Analyse zeigt deutlich, dass sowohl hinsichtlich des Verkaufsflächenbesatzes als auch in der Anbieterstruktur der innerstädtische Bereich einer weiteren Verdichtung und Qualifizierung bedarf.

Räumliche Entwicklungsperspektiven zur Weiterentwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sind gegeben, dennoch wird Coswig auch zukünftig nur über ein sehr kompaktes innerstädtisches Zentrum verfügen. Die Sicherung mittelzentraler Versorgungsfunktionen ist nur in einer Funktionsteilung zwischen Innenstadt und weiteren Einzelhandelsstandorten zu gewährleisten.

Zu den wesentlichen Zielsetzungen für die Weiterentwicklung der Zentrenstruktur zählt folglich die Herausbildung eines komplementären Systems von Einzelhandelsstandorten, welches zur Vernetzung und Abstimmung des Branchenmixes führt, um eine weitere Zergliederung der Standortstrukturen zu vermeiden. Die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Coswig und folglich die Kundenbindung vor Ort wird maßgeblich geprägt von urbanen Strukturen mit möglichst flächendeckend gesicherter Nahversorgung, individuellen und zielgruppenorientierten Geschäftszentren sowie einer abgestimmten Funktionsteilung zwischen zentralen Versorgungsbereichen und weiteren Standorten.

Die Verknüpfung von Stadtentwicklung und Handelsentwicklung, die Attraktivität und Akzeptanz des Einzelhandelsstandortes und somit letztlich auch die Stärkung der Einzelhandelszentralität im überregionalen Standortwettbewerb bedarf ausgehend von der erreichten Angebotsstruktur in Coswig zukünftig vor allem einer gezielten Weiterentwicklung eines leistungsfähigen, regional ausstrahlenden innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches sowie einer Funktionsabstimmung weiterer, konzentrierter Standortstrukturen auf diese prioritäre Innenstadtentwicklung. Eine zunehmende Zergliederung des Einzelhandelsbesatzes wird den Anforderungen des Standortwettbewerbes nicht gerecht und kann den bestehenden Kaufkraftabflüssen nicht entgegen wirken. Sie begrenzt dabei nicht nur attraktive und tragfähige Einzelhandelsstrukturen, sondern schädigt städtebauliche Strukturen der Großen Kreisstadt Coswig und schwächt insgesamt die Funktion als Mittelzentrum.

Das Anforderungsprofil für den Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Coswig wird durch folgende Prämissen und Handlungsschwerpunkte untersetzt:

- Durch eine räumlich gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels soll die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich gestärkt werden und die Ansiedlung wichtiger zentrenrelevanter Angebote prioritär in der Innenstadt erfolgen. Die Innenstadt bedarf des Schutzes bestehender Strukturen, aber auch deren weiterer Ausbau mit dem Ziel, die urbanen Qualitäten einer lebendigen Stadt zu erhalten und weiter zu entwickeln.

- Die Stadt Coswig verfügt über ein kompaktes Stadtzentrum mit teilweise attraktiver Angebotsstruktur. Bestehende räumliche und angebotsseitige Entwicklungspotenziale müssen aufgegriffen werden, um zukünftig die Funktion eines Hauptgeschäftszentrums stärker wahrnehmen zu können. Für eine Verdichtung der innerstädtischen Angebotsstrukturen sind die Wechselwirkungen mit den Ergänzungsstandorten Salzstraße (Kaufland) und Akacia-Dresdner Straße sowie mit dem aktuellen Potenzialstandort Spitzgrund zu beachten. Die städtebaulichen Entwicklungsziele müssen, auch eingedenk der umfassenden Sanierungsmaßnahmen mit hohen investiven Aufwendungen privater sowie öffentlicher Träger, auf die Stärkung und Weiterentwicklung einer attraktiven Innenstadt gerichtet sein.
- Die Einzelhandelsangebote im zentralen Versorgungsbereich müssen mit weiteren Funktionsbereichen wie Verwaltung, Freizeit, Gastronomie, Dienstleistung oder auch touristischen Schwerpunkten zu funktionalen, sich wechselseitig ergänzenden Einheiten zusammengeführt werden, um die Ausstrahlungskraft als Zentrum mit Stadtidentität zu entfalten.
- Die Festlegungen einer Zentren- und Standortstruktur für Coswig orientieren sich an überschaubaren Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereichen.
- Unter Zuhilfenahme planungsrechtlicher Instrumentarien sollte die Durchsetzung des Zentrenkonzeptes konsequent verfolgt werden.
- Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment sollen vorrangig in städtebaulich integrierter Lage erfolgen und haben sich den Versorgungsfunktionen und Ansiedlungsprämissen des Zentrenkonzeptes unterzuordnen. Diese sind nur dann zulässig, wenn sie zur Stärkung städtebaulicher Funktionen beitragen.
- Städtebaulich integriert ist in dem Sinne zu fassen, dass eine weitgehende Integration in zentrale Versorgungsbereiche sowie in Nahversorgungsstrukturen vorliegt, die auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen sind.

2. Zentrenkonzept Einzelhandel

2.1 Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung

Die Marktentwicklung im Einzelhandel soll mit dem vorliegenden Zentrenkonzept 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.

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 Versorgungsfunktion von Coswig durch eine qualifizierte Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen** - Die Analyse der Angebots- und Nachfrageentwicklung zeigt, dass die Spielräume für Wachstum im Einzelhandel von Coswig nur sehr gering sind (vgl. Nachfrageentwicklung bis 2020, Bindungsquoten und Bindungschancen), dass nur eine räumlich-strukturelle Weiterentwicklung der Angebotssituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Coswig sicherstellen kann.
- **Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt als multifunktionales Zentrum** - knüpft an die vorangestellte Zielsetzung an. Die Kundenbindung vor Ort und die Stärkung des Einzelhandelsstandortes Coswig im regionalen Standortwettbewerb können nur über attraktive und leistungsfähige Zentren, über eine Funktionsbündelung auf attraktive Handels-, Dienstleistungs- und Erlebnisräume mit hoher Aufenthaltsqualität erzielt werden. Aus Sicht des Einzelhandels ist eine weitere Angebotsverdichtung und Qualifizierung notwendig.
- **Urbanisierung statt Devastierung** - Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen statt einer Zergliederung ist dringend angezeigt, um bei rückläufiger oder stagnierender Nachfrage auch zukünftig der Stadtstruktur aus Einzelhandelsicht eine Entwicklungsperspektive zu geben.
- **Sicherung eines hierarchischen Zentren- und Standortgefüges** - ein hierarchisch gestuftes Zentren- und Standortgefüge bietet die beste Gewähr zum einen für die fußläufig erreichbare Nahversorgung in den Stadtgebieten, zum anderen für

den Erhalt und Ausbau eines für ein Mittelzentrum adäquates, attraktives Hauptgeschäftszentrum. Zentrale Versorgungsbereiche und ergänzende Einzelhandelsstandorte 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 (500 m) ist ein wesentlicher Bestandteil von Lebensqualität und gewinnt unter Berücksichtigung der zu erwartenden demographischen Entwicklung weiter an Bedeutung. Tendenziell rückläufige Bevölkerungszahlen gefährden zunächst wohngebietsintegrierte Angebotsstrukturen mit i.d.R. begrenzten Einzugsbereichen. Die Sicherung einer wohngebietsintegrierten, qualifizierten Versorgung ist erklärtes Ziel des Einzelhandelskonzeptes der Großen Kreisstadt Coswig und unterstützt gleichzeitig das grundsätzliche Ziel der Stadtentwicklung, notwendiges Verkehrsaufkommen zu begrenzen.
- **Angebotsverdichtung und -ergänzung in den Zentren** - insbesondere zur Weiterentwicklung einer individuellen und attraktiven Innenstadt. Die Große Kreisstadt Coswig verfügt bereits quantitativ über einen hohen Verkaufsflächenbesatz, allerdings mit einem deutlichen Schwerpunkt im Branchenumfeld Bauen/Wohnen/Garten. In anderen Branchen bestehende Angebotsdefizite sind vorrangig von innerstädtischen Potenzialflächen zur gezielten Stärkung des Hauptfrequenzbereiches aufzugreifen. Eine gezielte Lenkung von Einzelhandelsansiedlungen, verknüpft mit einer Begrenzung bzw. sogar eines Ausschlusses der Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, ist ein notwendiges Erfordernis.
- **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 ein 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 Einzelhandelsentwicklung von Coswig an einem System von zentralen Versorgungsbereichen und abgestimmten Ergänzungsstandorten 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.

Eine Konzentration auf funktionale Schwerpunktbereiche sowie standortspezifische Versorgungsaufgaben, unter Berücksichtigung der prognostizierten Nachfrageentwicklung und Maßnahmen der übergeordneten Stadtentwicklung, führt insgesamt zu einer straffen Zentren- und Standortgliederung 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 Großen Kreisstadt Coswig als Einzelhandelsstandort.

2.2 Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems

Die nachfolgend empfohlene Zentrengliederung baut auf den bisherigen Einzelhandelsstrukturen der Großen Kreisstadt Coswig 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 Nahversorgungslagen 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 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 (Ortsteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken.¹
- Nahversorgungszentren als unterste Ebene von zentralen Versorgungsbereichen setzen in ihrer Anbieterstruktur voraus, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, weil andernfalls 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.²
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Coswig erfolgt im Funktionsschwerpunkt als Einzelhandels- und Dienstleistungszentren mit entsprechendem Bezug zur jeweils räumlichen Versorgungsfunktion. Zu unterscheiden sind zukünftig die Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum sowie zwei Nahversorgungszentren (Spitzgrund, Am Ringpark).

¹ Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07)

² vgl. Urteil des 7. Senats des OVG NW vom 11.12.2006 (7 A 964/05)

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

Nahversorgungslagen und kleinteilige Nahversorgungsstandorte:

- "Nahversorgungslagen" dienen einer ergänzenden, möglichst flächendeckenden Nahversorgung zu den zentralen Versorgungsbereichen.

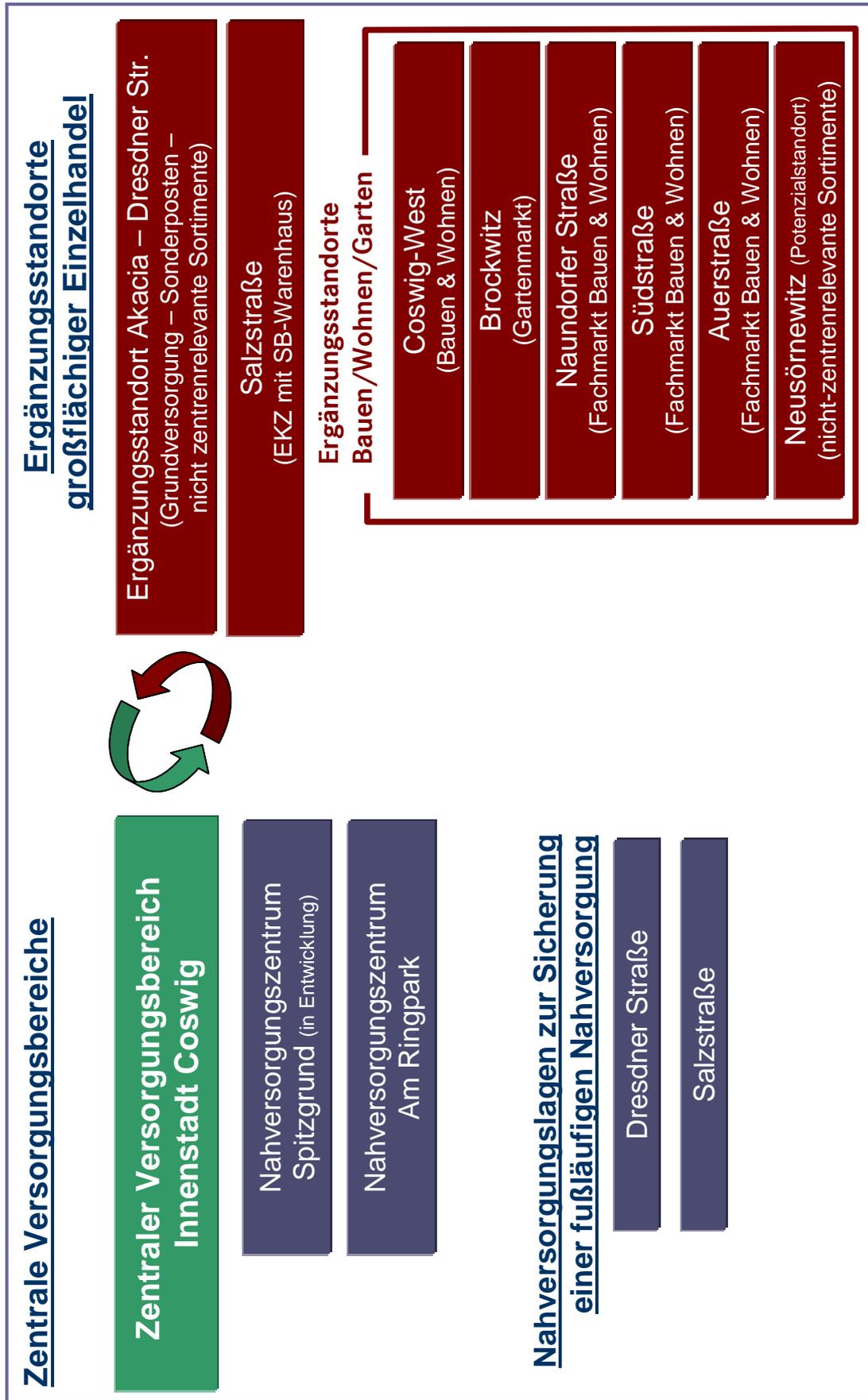
Die Standorte mit idealerweise wohngebietsintegrierter Lage übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen, in Ausnahmefällen sind auch Randlagen zu Wohngebieten denkbar, wenn die Standorte strukturell zur besseren flächendeckenden Nahversorgung eines gesamten Wohngebietes oder Stadtteiles beitragen. Nahversorgungslagen sind gekennzeichnet durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter), maximal ergänzt durch angeschlossenes Lebensmittelhandwerk (Bäcker und/oder Fleischer), ihre Verkaufsflächendimensionierung bleibt zusammen unter der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m².

- Kleinteilige Nahversorger auf Fachgeschäftsebene unterstützen die fußläufige Nahversorgung in unterversorgten Wohngebieten oder Ortsteilen, in denen Lebensmittelmärkte keine wirtschaftliche Tragfähigkeit finden. 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.

Mit der Aufnahme der Nahversorgungslagen und kleinteiliger Nahversorger in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Großen Kreisstadt Coswig wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert. Das Begriffsverständnis städtebaulich integrierter Standorte für die Nahversorgung stützt sich auf eine räumliche und funktionale Einbindung innerhalb eines umliegenden Lebens- und Erlebnisraumes (Ortsteile, Wohngebiete).

Folgende Zentrengliederung und deren Arbeitsteilung mit Ergänzungsstandorten des großflächigen Einzelhandels wird empfohlen:

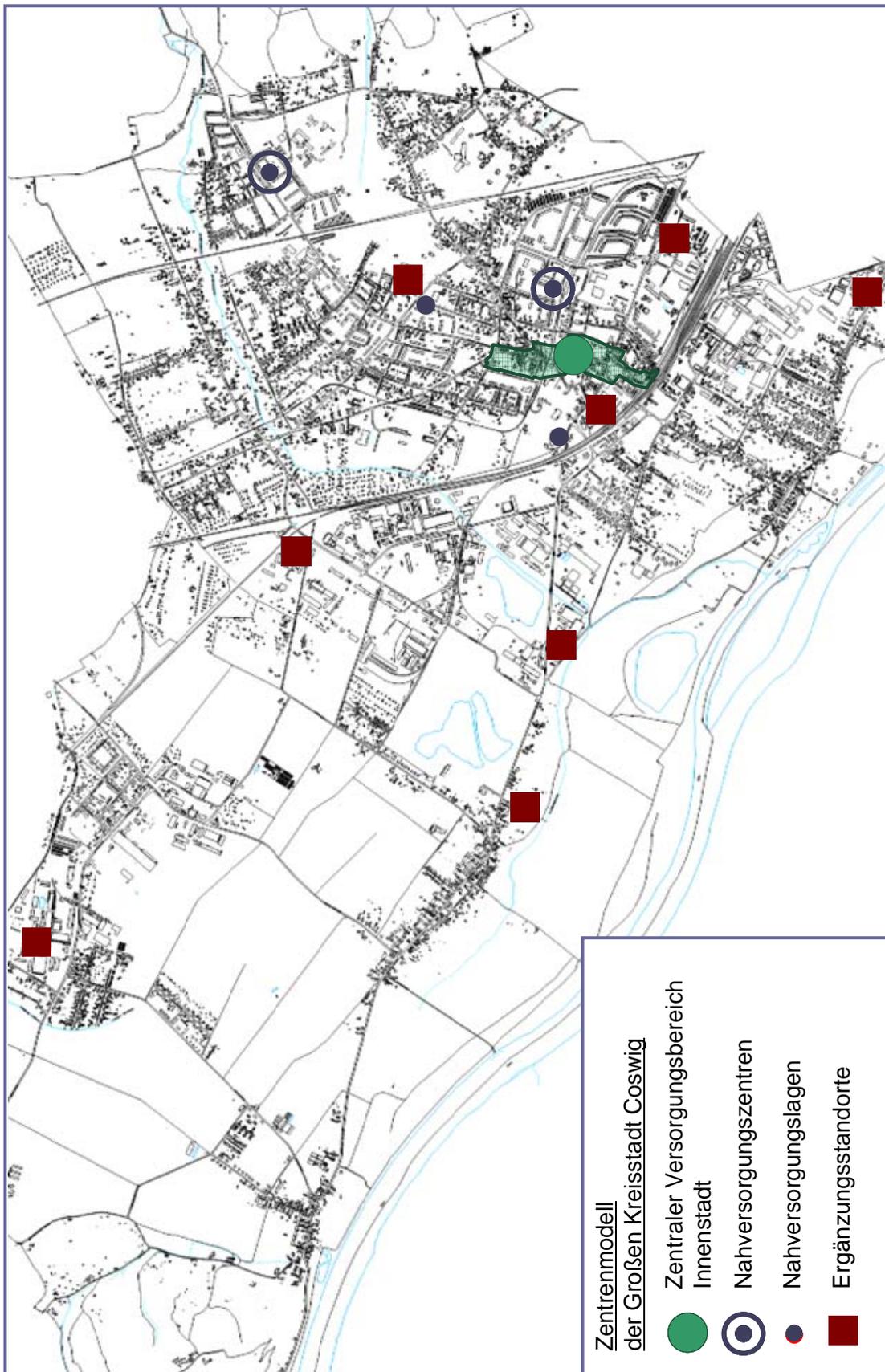
Abb. 8: Zentrenkonzept der Großen Kreisstadt Coswig



Das Zentrenkonzept fokussiert auf den **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum. Weiterführende Versorgungsfunktionen** in der Nahversorgung sowie durch großflächige Einzelhandelsstandorte werden in Funktionsabstimmung mit der Innenstadt durch **zwei Nahversorgungszentren, zwei Nahversorgungslagen** sowie durch **Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel mit jeweils definierter Funktionszuweisung** übernommen. Diese Zentren- und Standortstruktur ist als Wertigkeit und Präferenz zu verstehen und fixiert somit konzeptionelle Vorgaben für die Einzelhandelspolitik der Stadt Coswig.

1. Die Coswiger Innenstadt soll zukünftig als mittelzentrales Handels- und Dienstleistungszentrum sowohl für die Einwohner im gesamten Stadtgebiet Coswig als auch für die regionale Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandortes prioritär entwickelt werden. Daraus leiten sich spezifische Aufgabenstellungen zur Verdichtung und qualitativen Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen ab.
2. Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen sichern möglichst flächendeckend eine wohngebietsintegrierte, fußläufige Erreichbarkeit für den täglichen Bedarf (vgl. Abschnitt V.2.4). Sie orientieren im Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevante Sortimente, ergänzende zentrenrelevante Angebote fügen sich in eine umfassende Grundversorgung ein.
3. Ergänzungsstandorte übernehmen wichtige mittelzentrale Versorgungsfunktionen der Stadt Coswig, sie bündeln insbesondere großflächige Einzelhandelsangebote. Grundsätzlich ordnen sich Ergänzungsstandorte den Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche unter, folglich sind zukünftige Entwicklungen an Ergänzungsstandorten nach ihren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu bewerten. Zu differenzieren sind aktuell fünf Fachmarktstandorte im Branchenumfeld Bauen/Wohnen/Garten zzgl. eines weiteren Potenzialstandortes für nicht-zentrenrelevante Sortimente, weiterhin ein SB-Warenhaus sowie der Ergänzungsstandort „Akacia – Dresdner Straße“ mit besonderer funktioneller Verflechtung zur Innenstadt, letztere basierend auf einer innenstadtnahen Lage und einer gezielten Funktionsabstimmung. (vgl. Abschnitt V.2.3).
4. Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungsvorhaben sind in das Zentren- und Standortgefüge einzubinden, somit unerwünschte Entwicklungen gezielt auszuschließen.
5. Durch Konzentration auf die Zentren- und Standortstruktur sind Einzelhandelsaufgaben an unwirtschaftlichen oder städtebaulich ungeeigneten Standorten nicht nur akzeptabel, sondern hinsichtlich einer zukunftsfähigen Standortstruktur des Coswiger Einzelhandels sogar zweckdienlich.

Abb. 9: Räumliche Struktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Großen Kreisstadt Coswig



Innerhalb des Zentrenkonzeptes sind die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen wie folgt zu definieren und bestehenden Standortstrukturen der Stadt Coswig zuzuordnen:

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Coswig

- umschließt die räumlichen Entwicklungspotenziale eines funktional zusammenhängenden innerstädtischen Einkaufsbereiches
- Schwerpunkt der mittelzentralen Versorgungsstruktur – gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung
- Strategie der qualifizierten Entwicklung - Verdichtung der Angebotsstrukturen, Strukturierung und Qualifizierung des Einzelhandelsbesatzes
- umfassender Branchenmix – Stärkung des spezialisierten, höheren Bedarf angestrebt

Nahversorgungszentren

zuzurechnen sind:

- Spitzgrund (in Entwicklung)
- Am Ringpark

- integrierte Lage in einem eigenständigen Stadtquartier, fußläufig erreichbare Versorgung, aber auch mittels ÖPNV und PKW
- umfassende Grundversorgung im vorrangig kurzfristigen und ergänzend mittelfristigem Bedarfsbereich
- Lebensmittel-Supermarkt und/oder Discounter sind als strukturbildende Betriebe vorhanden, weiterhin im Umfeld sind in der Regel zusätzlich vorhanden: mehrere Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf (z.B. Bäcker, Metzger, Obst- und Gemüsegeschäft, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Blumen-geschäft) und/oder haushaltsorientierte Dienstleistungsbetriebe (z.B. Post, Frisör, Servicestelle einer Bank) und/oder Gesundheitsdienstleistungen (z.B. Ärzte, Krankengymnastik, Pflege) und/oder Gastronomiebetriebe
- ergänzende Anbieter in weiteren, zentrenrelevanten Warengruppen auf Fachgeschäftsebene unter der Schwelle zur Großflächigkeit (< 800 m² Verkaufsfläche)

Nahversorgungslage

zuzurechnen sind:

- Dresdner Straße
- Salzstraße

- Verkaufsflächendimensionierung maximal 2.500 m²
- Versorgungsfunktion: fußläufige Versorgung mit Lebensmittel ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen
- Solitärstandorte von Lebensmittelmarkt mit ergänzendem Lebensmittelhandwerk (Bäcker / Fleischer) im Eingangsbereich
- Verkaufsflächendimensionierung unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (< 800 m² Verkaufsfläche)

2.3 Sicherung der Nahversorgung durch das Zentrenkonzept

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist das entscheidende Kriterium für die langfristige Sicherung einer fußläufigen Nahversorgung, deshalb unterliegen Nahversorgungsstandorte einem besonderen Schutz innerhalb des Zentrenkonzeptes. Konkurrierende, autoorientierte Standortlagen von Lebensmittelmärkten sind zu vermeiden.

Nachfolgende Abbildung 10 veranschaulicht zum einen die Standorte der Lebensmittelmärkte und deren fußläufige Erreichbarkeit, wofür i.d.R. Distanzen von bis zu 500 m¹ zugrunde zu legen sind. Die Darstellung differenziert zwischen bestehenden Lebensmittelmärkten (Discounter, SB-Warenhaus) und einem Planvorhaben. Die bestehenden Discounter sind in die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen integriert, das SB-Warenhaus bildet einen Ergänzungsstandort gemäß Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept. Des Weiteren ist der potenzielle Lebensmittelmarkt am aktuellen Planstandorte Nahversorgungszentrum „Spitzgrund“ (vgl. Abschnitt V.3.2) ausgewiesen.

Für die Mehrheit der Einwohner sichert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine gute fußläufige Nahversorgung, dabei sind jedoch die Planvorhaben bereits eingebunden. Der gegenwärtige Bestand bzw. die aktuelle Verteilung der Nahversorgungsanbieter im Stadtgebiet offenbart größere Versorgungslücken.

Die aktuelle fußläufige Nahversorgung ist vor allem für Coswig-Mitte gesichert. Letztlich konzentrieren sich alle bestehenden Lebensmittelmärkte auf drei Standortbereiche, in der Salzstraße liegen das Kaufland-SB-Warenhaus und der Discounter Aldi gegenüber, im Wohngebiet Dresdner Straße liegt die Discounter Netto und Penny benachbart im Nahversorgungszentrum Am Ringpark und schließlich liegen auch die beiden Lebensmittelmärkte im Ergänzungsstandort Akacia-Dresdner Straße sowie in der Nahversorgungslage Dresdner Straße nur ca. 200 m entfernt. Folglich überlagern sich die jeweiligen Einzugsgebiete, während andere Stadtgebiete keine fußläufige Nahversorgung bieten.

Besonders kritisch ist die aktuelle Situation im Wohngebiet Spitzgrund zu würdigen, für ca. 3.900 Einwohner kann gegenwärtig keine fußläufige Nahversorgung gesichert werden. Das Zentrenkonzept weist folgerichtig ein Nahversorgungszentrum in Entwicklung aus, aktuelle Planvorhaben lassen eine zeitnahe Realisierung erwarten. Das fußläufige Umfeld

¹ Eine fußläufige Erreichbarkeit kann üblicherweise auch bis zu 600 m unterstellt werden, für das Stadtgebiet von Coswig, speziell in Coswig-Mitte, ist dieser Wert für die Mehrheit der Einwohner jedoch zu hoch, da dann in kürzerer Distanz bereits ein alternativer Anbieter vertreten ist.

(grüner Umkreis im nördlichen Stadtgebiet) des zukünftigen Nahversorgungszentrums veranschaulicht, dass mit diesem Standort ein vollkommen eigenständiges Nachfragepotenzial angesprochen wird und die flächendeckende Nahversorgung sich entscheidend verbessert.

Abb. 10: Sicherung der Nahversorgung durch das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept im Stadtgebiet Coswig



Nachfolgende Berechnung prüft, analog zur Bewertung des aktuellen Flächenbesatzes mit Lebensmittelmärkten (Abschnitt III.2), die Wettbewerbsentwicklung im Stadtgebiet Coswig bei Realisierung des Planvorhabens.

**Tab.9: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Coswig – nach Realisierung des Planvorhabens Nahversorgungs-
zentrum „Spitzgrund“**

Region	Einwohner	Anzahl	Verkaufs- Fläche in qm	qm je Objekt	Einwohner je Objekt	qm je 1.000 Einwohner	DICHTE- INDEX in %
Discounter + Supermärkte Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	82.002.356	25.150	19.750.000	785	3.261	241	100
Stadt Coswig gesamt	21.477	6	4.389	732	3.580	204	85
Planvorhaben Moritzburger Straße			800				
Netto (Melanchtonstraße)			835				
diska (Dresdner Straße)			700				
Netto (Dresdner Straße)			699				
Aldi (Salzstraße)			680				
Penny (Am Ringpark)			675				
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	82.002.356	1.818	9.260.000	5.094	45.106	113	100
Stadt Coswig gesamt	21.477	1	4.630	4.630	21.477	216	191
Kaufland (Salzstraße)			4.630				
Lebensmittelbetriebsformen gesamt Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1,2}	82.002.356	26.968	29.010.000	1.076	3.041	354	100
Stadt Coswig gesamt	21.477	7	9.019	1.288	3.068	420	119

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 Planungsrechnung unterstellt eine angemessene Verkaufsflächendimensionierung für das Wohngebiet „Spitzgrund“, auszugehen ist von einem typischen Lebensmittelmarkt unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (<800 m²).

Der Flächenbesatz durch Supermärkte und Discounter steigt auf 204 m² je 10.000 Einwohner bzw. auf 85% des Bundesdurchschnittes, dieser Wert liegt auch zukünftig deutlich unter der typischen Ausstattung von Mittelzentren (Werte deutlich oberhalb von 100 %). Je Supermarkt/Discounter entfallen durchschnittlich 3.580 Einwohner, diese Zahl liegt folglich über dem Bundesdurchschnitt von 3.261 m². Einschließlich des SB-Warenhauses steigt die Ausstattungskennziffer für alle Lebensmittelbetriebsformen auf 1119% des Bundesdurchschnittes, wobei dieses Ergebnis analog zu Ist-Situation vorrangig auf das relativ große SB-Warenhaus zurückzuführen ist.

Die Einbindung des Planvorhabens verbessert eine flächendeckende Grundversorgung für die Kernstadt von Coswig, sie löst nicht die Nahversorgungsprobleme in den peripheren Ortsteilen. In den dörflichen Strukturen von Sörnewitz, Neusörnewitz, Brockwitz oder Kötzitz mit begrenztem Einwohnerpotenzial und resultierenden Tragfähigkeitsproblemen sind keine umfassenden Nahversorgungsstrukturen vertreten. In diesen Versorgungslücken sind zukünftig stärker kleinteilige Nahversorgungskonzepte zu unterstützen (vgl. Abschnitt V.3.4).

3. Zentren- und Standortstrukturen im Stadtgebiet Coswig

Für die zentralen Versorgungsbereiche, Nahversorgungslagen und Ergänzungsstandorte werden nachfolgend die räumlichen Abgrenzungen vorgenommen und die einzelnen Versorgungsfunktionen innerhalb des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes definiert, daraus leiten sich letztlich zukünftige Entwicklungspotenziale und die gezielte räumliche Lenkung von Einzelhandelsansiedlungen ab. Insbesondere bei den Ergänzungsstandorten ist deren verträgliche Entwicklung mit der Innenstadt zu bewerten, hierfür sind auch planungsrechtliche Regelungen erforderlich.

Für die zentralen Versorgungsbereiche werden Zentrenpässe erstellt, die zusammenfassend räumliche Abgrenzung und Lage im Stadtgebiet, Versorgungsfunktionen und Einzugsbereiche sowie die Entwicklungsziele des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches darstellen. Diese Zentrenpässe charakterisieren schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des aktuellen Baurechts (Schutz zentraler Versorgungsbereiche mit §9 Abs. 2a BauGB). Sie sind in der Anlage des Zentrenkonzeptes beigefügt.

3.1 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Coswig

Die Stadtstruktur von Coswig ist maßgeblich durch seine historische Entwicklung geprägt und verfügt deshalb über kein gewachsenes urbanes Zentrum. Der Ortskern wurde durch Teilbereiche innerörtlicher Verkehrsachsen abgebildet, die sich als Geschäftsstraßen etabliert hatten. Nach 1990 rückte die Herausbildung einer attraktiven Innenstadt in den Focus städtebaulicher Zielsetzung. Vor diesem Hintergrund erfolgte eine durchgreifende Sanierung historisch wertvoller Gebäudesubstanz einhergehend mit der Verlagerung bzw. auch dem Neubau wichtiger innerstädtischer Funktionsbereiche. Beispielhaft für diese Entwicklung stehen die Verlagerung und der Neuerrichtung des Rathauses in der Karrasstraße, das Museum Karrasburg, das Veranstaltungszentrum Börse Coswig, der Bürgerpark sowie Wohn- und Geschäftshäuser mit Handels- und Dienstleistungsbesatz. Die Entwicklung hat eine nachhaltige Wirkung auf die Qualität der Coswiger Innenstadt, die als attraktiver Zentrumsbereich wahrgenommen wird. Einen wesentlichen Beitrag hat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ dazu geleistet. Die Satzung zum Sanierungsgebiet ist im September 1993 in Kraft getreten. Die Abgrenzungen des

Sanierungsgebietes umschließen den zentralen Versorgungsbereich in der Gesamtheit¹, gehen jedoch darüber hinaus.

Die Zentralität einer Innenstadt wird von vielen Faktoren geprägt. Im besonderen Maße sind es der Branchenmix und die Angebotsdichte, die Frequenzen beeinflussen. Neben der hervorgehobenen Versorgungsfunktion des Einzelhandels, in Abgrenzung zu Neben- und Nahversorgungszentren, leistet dieser einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität und Lebendigkeit der Innenstadt. Mit einem Anteil an der Gesamtverkaufsfläche des Coswiger Einzelhandels von 10% (4.615 m² Verkaufsfläche) kann der innerstädtische Einzelhandel diese Funktion gegenwärtig nicht umfänglich wahrnehmen.

Die Coswiger Innenstadt verfügt nur im Bereich der Hauptstraße / Wettinplatz über einen konzentrierten Einzelhandelsbesatz. In diesem Kernbereich sind gegenwärtig 31 Anbieter vertreten, dies sind 63% aller Anbieter in dem als Innenstadt abgrenzten zentralen Versorgungsbereich (vgl. Abbildung 13).

Die Innenstadt von Coswig zeichnet sich nicht durch räumliche Präsenz aus. Die Qualität wird vor allem durch den Mix verschiedener Nutzungen und Branchen geprägt. Die Vielfalt spiegelt sich in modernen gastgewerblichen Angeboten, die vom Hotel über Restaurant, Café bis zum Imbiss reichen und durch Dienstleistungen (Finanzinstitute, Versicherungen etc.) ergänzt werden.

Abb. 11: Hauptstraße mit Geschäftsbesatz



Zur Frequenzsteigerung im innerstädtischen Bereich trägt auch der Wochenmarkt am Wettinplatz bei. Darüber hinaus sind die angrenzenden öffentlichen Einrichtungen, u.a. der Sitz der Stadtverwaltung in der Karrasstraße (Rathaus), sowie kulturelle Angebote

¹ vgl. dazu: Lageplan zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ vom 25.08.1993 sowie Abbildung 14 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Coswig in vorliegender Fassung

(Stadtmuseum) von maßgeblicher Bedeutung. Die Haltestelle der Straßenbahnlinie 4 (Dresden-Weinböhla) unterstützt die Erreichbarkeit des Standortes.

Die vielseitigen Verflechtungen veranschaulichen die wachsende Urbanität des Geschäftszentrums in der Verbindung von Handel und anderweitig Frequenz stärkenden Strukturen. Erwartungsgemäß dominiert der Einzelhandel (49 Anbieter) den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

Abb. 12: Mix innerstädtischer Angebote



Der Abbildung 13 ist die exakte Zuordnung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu entnehmen.

Die vorgenommene Abgrenzung stellt einen zusammenhängenden, funktionalen Geschäftsbereich dar, in dem im Sinne auch der Baugesetzgebung und der Definition zentraler Versorgungsbereiche weitere Funktionen und Nutzungen einbezogen sind.

Abb. 13: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Coswig



Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich in nord-südlicher Richtung. Die räumliche Abgrenzung erfasst im südlichen Bereich den Bahnhofsvorplatz, einschließlich des Bahnhofsgebäudes, daran anschließend der Kreuzungsbereich mit der Sachsenstraße. Der zentrale Versorgungsbereich umschließt die Straßen begleitende Bebauung der Bahnhofstraße und Hauptstraße und schließt mit dem im nördlichen Teilbereich der Hauptstraße gelegenen Kreisverkehr ab. Des Weiteren umfasst der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt den Wettinplatz sowie ein Teilstück der Dresdner Straße, das in westlicher Richtung bis an die Kötzter Straße heranreicht und östlich durch die Hausnummern Dresdner Straße 55 & 56 begrenzt wird.

Bei aktuell insgesamt 49 Anbietern im zentralen Versorgungsbereich stellt der Bereich Hauptstraße / Wettinplatz mit 31 Einzelhandelsgeschäften den größten Anteil. Der Branchenmix ist breit gefächert und wird von zentrenrelevanten Sortimenten (Bekleidung, Schuhe, Drogerie, Uhren / Schmuck) geprägt. Bedingt durch Größe und Bekanntheitsgrad des Anbieters zählen der Drogeriemarkt Rossmann, die Textilanbieter NKD und Takko sowie der Schuhmarkt Reno zu den Magneten. Hierbei ist festzustellen, dass die Angebotsstruktur damit keine innerstädtische Qualität aufweist. Der gehobene, spezialisierte Bedarf wird von Anbietern wie Takko und NKD nicht angesprochen. Bei den kleineren Fachhandelsgeschäften, die die innerstädtische Angebotsstruktur ergänzen, kann nur ein Teil durch moderne Warenpräsentation und attraktive Konzepte überzeugen.

Vorhandene Leerstände, vor allem die Geschäftsbauten im Bereich der Hauptstraße 24 und 32 führen zu funktionalen Brüchen, die auf die Passantenfrequenz nachteilig wirken. In Folge weist die Hauptstraße im nördlichen Verlauf eine stark nachlassende Dichte des Anbieterbesatzes auf. Die Ursachen der Leerstände sind unterschiedlich: Die Wohn- und Geschäftsneubauten an der Hauptstraße zeigen vor allem baulich-funktionelle Defizite. Einige Gebäude und Geschäftseinheiten weisen noch Sanierungsbedarf auf.

Im Bahnhofsumfeld, das die südliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs darstellt, sind an der Bahnhofstraße und der Sachsenstraße insgesamt 10 Anbieter ansässig. Weitere Straßenzüge (Dresdner Straße, Karrasstraße, Ravensburger Platz) verfügen über einen weit geringeren Besatz. Die Anbieterzahl bewegt sich in einer Bandbreite von einem Geschäft (Ravensburger Platz) bis fünf in der Dresdner Straße.

Grundsätzlich steht die Attraktivität einer Innenstadt im Kontext von Funktionalität, Angebot sowie Gestaltung. Bildet der zentrale Versorgungsbereich einer Innenstadt eine funk-

tionale Einheit und bietet den Einwohnern sowie Besuchern eine veritable, erlebbare Struktur, wird dieser als anziehender Einzelhandelsstandort wahrgenommen. Für die Erzeugung einer urbanen Atmosphäre sind sowohl ein attraktiver Branchenmix mit modernen und zugkräftigen Angebotskonzepten als auch eine größere Anzahl („kritische Masse“) von Anbietern essentiell, um eine innerstädtische Anziehungskraft und Lebendigkeit zu erzielen. Im gleichen Kontext steht die Notwendigkeit einer kompakten und verdichteten Anordnung des Stadtzentrums.

Deshalb sind bestehende Entwicklungschancen des Einzelhandels konsequent auf das innerstädtische Zentrum zu lenken. Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bieten sich in Coswig zum einen Flächen in der vorhandenen Gebäudesubstanz an, die nicht immer die Anforderungen moderner Angebotskonzepte erfüllen und zum anderen Flächenpotenziale, die eine Bebauung ermöglichen.

Abb. 14: Potenzialfläche innerstädtischer Kernbereich



Die wichtigste Potenzialfläche in der Coswiger Innenstadt stellt das Areal mit dem ehemaligen Möbelhaus Heinze dar. Der Standort mit dem Objekt des ehemaligen Möbelhauses, ist der nebenstehenden Abbildung zu entnehmen. Eine Teilfläche des Objektes wird gegenwärtig von dem Textilanbieter NKD betrieben. Das Areal liegt im Kernbereich der Coswiger Innenstadt, unmittelbar an der Hauptstraße und nur wenige Meter nördlich von der Straßenbahnhaltestelle der Line 4 (Dresden-Weinböhla)

entfernt. Die Fläche ist aufgrund der Lage, Erreichbarkeit und funktionalen Verknüpfung zu Frequenz erzeugenden Einrichtungen (u.a. Stadtverwaltung) prädestiniert für Einzelhandelsansiedlungen. In geringer Entfernung, auf der gegenüberliegenden Seite der Straßenbahntrasse, ebenfalls an der Hauptstraße gelegen, schließt ein neu errichteter Gebäudekomplex an. In dessen Erdgeschosszone u.a. die Anbieter Takko, Reno und Mäc Geiz vertreten sind. Diese erfüllen gegenwärtig Magnetfunktionen für die Innenstadt.

Die Entwicklung der Potenzialfläche würde zur Verdichtung des innerstädtischen Bereichs und dessen Funktionsstärkung beitragen. Die Ansiedlung zukünftiger Nutzungen muss vor allem auf eine eigenständige Attraktivität mit entsprechend Frequenz stärkender Wirkung zielen. Im Schwerpunkt sollte das Nutzungskonzept auf die Ansiedlung innerstädti-

scher Leitbranchen ausgerichtet sein. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass moderne Angebotskonzepte auch entsprechender Größe bedürfen, die sich zum einen an den Marktanforderungen, zum anderen an standortspezifischen Bedingungen orientieren sollten. In der Entwicklung der Potenzialfläche liegt die Chance, eine nachhaltige Attraktivitätssteigerung der Coswiger Innenstadt zu erzielen.

Die Bauleitplanung der Stadt Coswig mit dem Bebauungsplan Nr. 43 Hauptstraße / Zentrum, untersetzt¹ diese städtebauliche Zielstellung. Die Potenzialfläche schließt an den Geltungsbereich des B-Planes an. Die Festsetzungen stellen auch Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Potenzialfläche dar.

Die Grünfläche im nördlichen Bereich der Hauptstraße ist für eine Wohnbebauung vorgesehen. Im Erdgeschossbereich würde sich eine Nutzung durch Handels- und Dienstleistungseinrichtungen anbieten. Es ist zu empfehlen, auch Nutzungen mit Gesundheitsdienstleistungen zu integrieren. Mit der Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben könnte eine Aufwertung dieses Teilraumes der Hauptstraße und funktionale Anbindung an den Kernbereich verbunden sein. Auch die gastronomischen und kulturellen Anbieter im Umfeld (u.a. Börse) sollten von der Entwicklung profitieren.

Abb. 15: Potenzialfläche nördlicher Bereich Hauptstraße



Der Innenstadt von Coswig fehlen vor allem profilierte Fachhandelsangebote im mittleren bis gehobenen Preissegment. Die gilt im Besonderen für Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Sportartikel aber für Wohnaccessoires. Daneben bieten sich auch für den Standort Ergänzungen aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich sowie Gastronomie- und Dienstleistungsangebote an. Eine Erweiterung des Branchenmixes trägt nicht nur dazu bei, die „kritische Masse des Anteils an Einzelhandelsfläche“ im zentralen Versorgungsbereich kurz- bis mittelfristig zu erhöhen, sondern auch eine neue Einkaufsatmosphäre und innerstädtische Qualität herauszubilden. Der Konsument sucht in der Innenstadt das Erlebnis zum Flanieren und Bummeln, diese Qualität bietet die Coswiger Innenstadt gegenwärtig nur sehr begrenzt. Um das Gewicht der Innenstadt als Einzelhandelsstandort und deren Aus-

¹ vgl. Stadt Coswig Bebauungsplan Nr. 43 „Hauptstraße / Zentrum“ 1. Änderung Begründung beschlossene Planfassung Stand 14.12.2007

strahlungskraft nachhaltig zu stärken, müssen Anbieter gewonnen werden, die diese Anforderungen umsetzen und eine Magnetwirkung erzielen von der auch vorhandene Fachgeschäfte partizipieren können.

Wenn es gelingt, das empfohlene hierarchische Zentrengefüge mit der Konzentration zentrenrelevanter Angebote auf die Innenstadt umzusetzen, durch die Nutzung vorhandener Flächenpotenziale die Vielfalt, sowie Qualität des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erhöhen und gleichzeitig die Nutzungsmischung mit gastronomischen und kulturellen Angeboten zu verknüpfen, ist eine nachhaltige Attraktivitätssteigerung in Verbindung mit der Steigerung der Einzelhandelszentralität der Stadt Coswig zu erzielen.

3.2 Nahversorgungszentrum Spitzgrund (in Entwicklung)

Das Nahversorgungszentrum Spitzgrund ist ein aktuelles Planvorhaben für das Wohngebiet Spitzgrund im Norden der Stadt Coswig. Derzeit verfügt das gesamte Wohngebiet mit ca. 3.900 Einwohnern über keine vollwertige Nahversorgung.

Das potenzielle Grundstück liegt an der Moritzburger Straße 84 + 86 zentral im Wohngebiet Spitzgrund. Es sichert neben einer fußläufigen Nahversorgung für das umliegende Wohngebiet auch eine gute Erreichbarkeit mittels ÖPNV und PKW. Dessen Abgrenzung ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Als zentraler Versorgungsbereich ist der geplante Standort inkl. zugehöriger Parkflächen und Zufahrten abzugrenzen.

Abb. 16: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Spitzgrund (in Entwicklung)



Das Areal ist ein Handels- und Dienstleistungsstandort, welcher mit dem Wohngebiet entstanden und mit zwei Gebäudekomplexen bebaut ist, einem ehemaligen Lebensmittelmarkt und einer Gaststätte. Gegenwärtig ist das Areal als Brachfläche und städtebaulicher Missstand einzustufen.

Abb. 17: Aktuelle Situation des Grundstückes Moritzburger Straße 84 + 86



Seit Schließung des letzten Lebensmittelmarktes im Wohngebiet Spitzgrund im Sommer 2010 (aktuell Leerstand, etwa 400 m stadteinwärts vom geplanten Nahversorgungszentrum entfernt) werden Nahversorgungsfunktionen im Wohngebiet Spitzgrund nur noch partiell von einzelnen Anbietern wahrgenommen, darunter auch ein Dienstleistungsgebäude mit Blumenladen auf der gegenüberliegenden Straßenseite oder ein Wohn- und Geschäftshaus u.a. mit Sparkasse und Drogerie etwa 200 m vom Planstandort entfernt. Zur langfristigen Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und folglich Erhaltung der Wohn- und Lebensqualität im Wohngebiet ist die geplante Etablierung eines konzentrierten Nahversorgungszentrums zwingend erforderlich.

Das Nahversorgungszentrum „Spitzgrund“ sollte sich analog der Versorgungsfunktionen von Nahversorgungszentren (vgl. Abschnitt V.2.2) im Schwerpunkt auf Einzelhandelsanbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß der „Coswiger Liste“ ausrichten, ergänzt durch weitere Einzelhandelsanbieter auf Fachgeschäftsebene zur Angebotsabrundung einer umfassenden Grundversorgung, außerdem sind haushaltsnahe Dienstleistungen oder Gastronomie möglich.

Potenzieller Branchenmix im Nahversorgungszentrum „Spitzgrund“:

- Lebensmittel-Supermarkt oder Discounter als strukturbildender Magnetanbieter
- ergänzende Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf (z.B. Bäcker, Metzger, Obst- und Gemüsegeschäft, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Blumengeschäft)
- ergänzende zentrenrelevante Angebote ohne Auswirkungen auf die Innenstadt
- haushaltsorientierte Dienstleistungsbetriebe (z.B. Post, Friseur, Servicestelle einer Bank) und/oder Gastronomie

Abgestimmt auf das Nahversorgungsumfeld ist eine Verkaufsflächendimensionierung von **maximal 2.500 m²** für das Nahversorgungszentrum, zzgl. Dienstleister und Gastronomie.

Entsprechend den Zielsetzungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes mit der Fokussierung auf zentrale Versorgungsbereiche, ist als Nahversorgungszentrum eine umfassende Grundversorgung im kurz- und ergänzenden mittelfristigen Bedarf anzustreben. Unmittelbare Wechselwirkungen mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind dabei aber auszuschließen, die Priorität der innerstädtischen Entwicklung als Ziel des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes gilt auch in der Funktionsabstimmung mit den Nahversorgungszentren.

3.3 Nahversorgungszentrum Am Ringpark

Das Nahversorgungszentrum Am Ringpark liegt an der Radebeuler Straße im östlichen Stadtgebiet von Coswig. Es sichert die Nahversorgung im Wohngebiet Dresdner Straße. Funktionsschwerpunkt bildet hierbei die Nahversorgung für den täglichen Bedarf in Kombination mit ergänzenden Einzelhandelsangeboten aber auch mit medizinischen Dienstleistungen (umfassende Grundversorgung).

Kern des Nahversorgungszentrums bildet ein Gebäudekomplex, der neben einem Lebensmittel-Discounter (Penny) als Kernanbieter mehrere nahversorgungsrelevante Fachgeschäfte und Dienstleister umfasst. So sind weiterhin Lebensmittelhandwerk, Drogerie, Apotheke, Blumenladen, Getränke, Zeitschriften aber auch ein Fotoladen oder ein Tapeten-Fachgeschäft vertreten. Außerdem sind Ärzte, Frisör, Reisebüro und ein Eiscafé ansässig. Die Rettungswache des Arbeiter-Samariter-Bundes sowie eine Podologische Praxis sind in einem separaten Gebäude innerhalb dieses Areals integriert.

Neben diesem Gebäudekomplex verläuft der Bahndamm der Straßenbahnlinie 4, die Haltestelle „Radebeuler Straße“ liegt in der Nähe des Nahversorgungszentrums, jedoch östlich der Radebeuler Straße. Südlich des Bahndamms schließt sich ein weiterer Standort eines Lebensmittel-Discounters an, verbunden mit dem oben genannten Gebäudekomplex über die Radebeuler Straße, funktional jedoch getrennt durch die Straßenbahnlinie. Beide benachbarte Standorte, der Gebäudekomplex mit dem Lebensmittel-Discounter (Penny) sowie der solitäre Lebensmittel-Discounter (Netto) übernehmen gemeinsam die Nahversorgung für das umliegende Wohngebiet, üben somit unabhängig von der Wegebeziehung vor Ort eine gemeinsame Versorgungsfunktion aus. Folglich wird das beschriebene Gesamtareal als gemeinsames Nahversorgungszentrum abgegrenzt. Diese

Abgrenzung, dargestellt in nachfolgender Abbildung, umschließt die drei Gebäude zuzüglich der zugehörigen Parkflächen.

Abb. 18: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Am Ringpark



Das Nahversorgungszentrum umfasst in dieser Ausprägung gegenwärtig 11 Einzelhandelsanbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.005 m², davon entfallen etwa 75% auf die beiden Lebensmittel-Discounter. Den Angebotsschwerpunkt bildet eindeutig der kurzfristige Bedarfsbereich mit ca. 90% des Verkaufsflächenbesatzes.

Ziel der zukünftigen Entwicklung ist folglich eine mittelfristige Sicherung dieser Nahversorgungsfunktionen für das Wohngebiet Dresdner Straße. Größendimensionierung und Angebotsausrichtung entsprechen diesen Funktionen, der Fokus liegt auf Erhalt und qualitative Entwicklung der Angebotsstruktur.

3.4 Nahversorgungslagen und kleinteilige Nahversorger

Nahversorgungslagen und kleinteilige Nahversorger dienen im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet Coswig zur funktionalen Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche. Mit ihrer Aufnahme in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Coswig wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert.

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

Nahversorgungslagen im Coswiger Stadtgebiet

Mit der Begrenzung der Anbieterstruktur einer Nahversorgungslage auf den Solitärstandort eines Lebensmittelmarktes, ergänzt lediglich durch Lebensmittelhandwerk im Eingangsbereich, ist sie nicht als umfassender zentraler Versorgungsbereich einzustufen und ordnet sich folglich sowohl dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als auch den Nahversorgungszentren in Coswig unter. Folgende aktuelle Nahversorgungslagen werden ausgewiesen:

Nahversorgungslage Dresdner Straße: Die Ausstrahlung der Nahversorgungslage unterstützt in Wechselwirkung mit dem Ergänzungsstandort „Akacia – Dresdner Straße“ die Sicherung insbesondere der Nahversorgung in Wohngebieten und Ortsteilen westlich der Innenstadt.

Der Standort liegt unmittelbar an der Verkehrsachse Dresdner Straße, für Wohngebiete im Umfeld Romerstraße und Mozartstraße des Ortsteiles Kötitz ist sie fußläufig erreichbar, für die sich in westlicher Richtung anschließenden Ortsteile Brockwitz und Sörnwitz bildet die Nahversorgungslage den nächstgelegenen Versorgungsschwerpunkt.

Die Nahversorgungslage besteht aus einem Lebensmittel-Discounter (Netto) in Standortkombination mit Lebensmittelhandwerk (Bäcker und Metzger). Bäcker und Metzger verfügen über einen eigenen Eingang und bieten auch ein Imbissangebot mit mehreren Tischen.

Nahversorgungslage Salzstraße: Der Standort (Salzstraße 9) liegt direkt gegenüber dem Ergänzungsstandort Salzstraße (SB-Warenhaus Kaufland). Die Nahversorgungslage partizipiert sicherlich von der Ausstrahlung und Kundenbindung des SB-Warenhauses, vorrangige Versorgungsfunktion ist jedoch die fußläufige Nahversorgung für den täglichen Bedarf im Coswiger Stadtgebiet nördlich der Innenstadt und nördlich des Wohngebietes Dresdner Straße bis nahe an das Wohngebiet Spitzgrund.

Der Standort umfasst ausschließlich einen Lebensmittel-Discounter (Aldi), ohne weiteres Lebensmittelhandwerk im Eingangsbereich. Grundsätzlich besteht zukünftig die Möglichkeit, im Rahmen der Regelungen für Nahversorgungslagen im vorliegenden Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, den Standort um entsprechende Anbieter des Lebensmittelhandwerks zu erweitern.

Kleinteilige Nahversorger

Zum weitergehenden Ausbau von Nahversorgungsstrukturen in unterversorgten Wohnquartieren sowie in den kleineren, peripheren Ortsteilen von Coswig (Kötitz, Brockwitz, Sörnnewitz und Neusörnnewitz) kann die Förderung kleinteiliger Nachbarschaftsläden beitragen. 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 Etablierung kleinteiliger Angebotsstrukturen ist im Einzelfall aber stets an realistischen Bindungschancen auszurichten. Dabei zeigen sich zwei gegenläufige Tendenzen: Einerseits sind die Einkaufsgewohnheiten aufgrund bisher fehlender Angebote oft auf Kaufkraftabfluss manifestiert (z.B. Einkauf in Verbindung mit dem Arbeitsweg) und erfordern entsprechende Akzeptanz eines neuen kleinteiligen Anbieters, andererseits steigt mit der zunehmenden Alterung der Gesellschaft generell der Nachfrageanteil unmittelbar vor Ort bzw. im unmittelbaren Wohnumfeld. Aus der demographischen Entwicklung leiten sich folglich Chancen für die Nahversorgung ab. Eine zunehmend ältere Bevölkerung ist an einer wohnortnahen Versorgung nicht nur interessiert (u.a. soziale Aspekte), sondern auch bei rückläufiger Mobilität darauf angewiesen. Außerdem sind die zunehmende Sensibilisierung für Umweltbelastungen und die steigenden Kosten des motorisierten Indivi-

dualverkehrs zu berücksichtigen, beide Aspekte tragen dazu bei, dass immer häufiger „unnötige Fahrten“ vermieden werden. Dennoch ist in einem wohngebietsintegrierten Standort mit begrenztem Kundenpotenzial die tatsächliche Nachfrageabschöpfung realistisch zu bewerten. Erzielbare Bindungsquoten liegen bei maximal 15-20% der jeweiligen Nachfrage.

Ursachen für maximal erzielbare Bindungsquoten liegen in der Akzeptanz von Zeit-Distanz-Aspekten in Relation zum Einzelhandelsangebot durch den Konsumenten. Kunden orientieren verstärkt auf leistungsfähige Einzelhandelsstandorte, einzig bei Nahrung- und Genussmittel ist seitens der Kunden eine parallele Einkaufsstättenwahl zu beobachten. Kleinteilige Nahversorgungsstrukturen müssen sich jedoch die Kundenakzeptanz erarbeiten. Der Preis, das Frischeangebot und die Qualität der Waren sind wichtige Faktoren, von denen die Entscheidung für einen Einkaufsort abhängt. Diesen Kriterien stehen aber auch Aspekte, wie persönliche Atmosphäre, Vertrauenswürdigkeit der Produkte (z.B. Produkte aus der Region) sowie das Bedürfnis nach Kommunikation, nach „menschlicher Nähe“, gegenüber. Das zunehmende Gesundheitsbewusstsein und regionale Identität bieten Ansätze für neue Angebotsformen. Durch eine spezifische Angebotsausrichtung auf die unmittelbaren Kundenwünsche im Umfeld kann sich der Nahversorger im Standortwettbewerb abheben.

Nahversorgungsmodelle erfordern in jedem Fall einen weit überdurchschnittlich engagierten Betreiber und schließlich auch die Unterstützung der Kommune. Diese zielt nicht in erster Linie auf finanzielle Fragen, wichtige Faktoren können sein: Unterstützung bei der Standortsuche zu günstigen Konditionen (z.B. brachliegende Immobilien), Einbindung der Nahversorgung in die Entwicklung vitaler Wohnquartiere, geordnete Ansiedlungspolitik im Einzelhandel, welche die Nahversorgung nicht gefährdet sowie Unterstützung bei notwendigen Planungsarbeiten u.a..

4. Einbindung und Entwicklung der Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen an Ergänzungsstandorten erfolgt grundsätzlich über Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. in Vorhabens- und Erschließungsplänen.

Nachfolgend werden für die bestehenden Ergänzungsstandorte der Stadt Coswig

- Akacia – Dresdner Straße (Grundversorgung, Sonderposten und nicht-zentrenrelevanter Fachhandel),
- Salzstraße (SB-Warenhaus),
- Ergänzungsstandorte im Branchenumfeld Bauen & Wohnen.

der aktuelle Anbieterbesatz, Standortlage und die Funktionseinbindung in das Einzelhandelskonzept skizziert sowie mit bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen abgestimmt.

4.1 Ergänzungsstandort Akacia – Dresdner Straße

Der Ergänzungsstandort grenzt im südwestlichen Bereich unmittelbar an die Innenstadt und steht somit räumlich als auch funktional in enger Wechselbeziehung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

Der Ergänzungsstandort ist an der Dresdner Straße im Bereich der Hausnummern 63 bis 67 angesiedelt und wird östlich von der Kötitzer Straße begrenzt.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick zur Lage im Stadtgebiet:

Abb. 19: Abgrenzung Ergänzungsstandort Akacia - Dresdner Straße



Die planungsrechtliche Grundlage für den Standort bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan Coswig -Dresdner Straße- vom 15.12.93. Das Gebiet wurde als Mischgebiet ausgewiesen. Der Punkt 1.1 des VEP enthält die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen. Danach sind im folgenden Umfang zulässig: ¹

- Wohngebäude
- Läden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Mit den zulässigen Nutzungsarten wird ein breites Spektrum angesprochen.

¹ vgl. Textliche Festsetzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Coswig – Dresdner Straße vom 15.12.93

Etabliert hat sich der Standort schließlich als Wohnquartier mit einem ausgeprägten Besatz an Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistern. Mehrere Gebäudekomplexe prägen die Ansiedlung an der Dresdner Straße, wobei es sich in der Mehrzahl um gemischte Wohn- und Gewerbeobjekte handelt. Demgegenüber sind der Gebäudekomplex im westlichen Bereich des Akacia-Standortes sowie das Küchenstudio am Kreuzungsbereich mit der Kötitzer Straße nur für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ausgelegt. Im westlichen Komplex ist ein Lebensmittel-Discounter (Diska) angesiedelt, der durch kleinteilige Ladengeschäfte der Grundversorgung (Bäcker, Bastellädchen, Natur- und Kräutertübl, Blumen und Post) ergänzt wird. Gegenüberliegend zum Parkplatz ist im Erdgeschoss eines Wohnhauses ein Zoofachhandel angesiedelt.

Im östlichen Bereich des Ergänzungsstandortes Akacia befindet sich das Kaufhaus Wreesmann ebenfalls als Unterlagerung eines Wohnhauses. Es handelt sich hierbei um einen Sonderpostenmarkt, der aufgrund der Kundenakzeptanz als Magnet für den Standort fungiert.

Der mittig gelegene Gebäudekomplex innerhalb des Ergänzungsstandortes Dresdner Straße ist ein Wohnbau mit zahlreichen Einzelhandels- und Gewerbeflächen in der Erdgeschosszone. Darin findet sich ein Anbieter für Berufsbekleidung, Bäcker, Videothek und Kosmetikstudio. Der umfänglich vorhandene Leerstand ist u.a. in den baulich-funktionalen Defiziten des Objektes begründet, es entspricht nur bedingt den Anforderungen von Handelseinrichtungen (u.a. Sichtbarkeit, Kundenlaufwege etc.). Der Leerstand wirkt sich nachteilig auf das Erscheinungsbild des Wohn- und Geschäftskomplexes aus.

Die verkehrstechnische Erschließung der Teilbereiche erfolgt von der Dresdner Straße, jeweils im östlichen und westlichen Bereich. Der ruhende Verkehr wird durch ausreichend vorhandene PKW-Stellflächen gewährleistet.

Der Ergänzungsstandort Akacia - Dresdner Straße übernimmt wesentliche Funktionen der Grundversorgung für westlich und südlich der Innenstadt gelegene Wohngebiete. Darüber hinaus bietet der Ergänzungsstandort die Chance, neben dem bestehenden Schwerpunkt in der Grundversorgung, typischerweise in peripheren Lagen angesiedelte Betriebsformen zentrumsnah in die Coswiger Einzelhandelsstrukturen zu integrieren. Es können also zentrenverträgliche Angebotsstrukturen innenstadtnah eingebunden werden, die vom Kunden nachgefragt, jedoch der Funktion der Innenstadt nicht entsprechen. Unter dem Aspekt der Zentralität fügt sich der Sonderpostenmarkt und die Angebote mit nicht-

zentrenrelevanten Sortimenten (Zoobedarf) in die übergeordneten Leitziele des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes (u.a. Urbanisierung statt Devastierung, vgl. Abschnitt VI.2.1) ein.

Durch die Nachbarschaftslage zur Innenstadt bestehen intensive Wechselwirkungen, zur Sicherung der innerstädtischen Entwicklung sind folglich die Funktionsabstimmung mit der Innenstadt und somit die Angebotsstrukturen als Ergänzungsstandort planungsrechtlich abzusichern. Eine Überplanung des Standortes wird deshalb empfohlen. Zwar stehen keine räumlichen Entwicklungspotenziale zur Verfügung, jedoch sollten die gegenwärtigen Nutzungen zur Sicherung der Grundversorgung und die Flächen für nicht-zentrenrelevante Sortimente festgeschrieben werden. Maßgebliche Entwicklungen im Bereich zentrenrelevanter Sortimente (vgl. „Coswiger Liste“) gilt es zu verhindern.

4.2 Ergänzungsstandort Salzstraße

Der Ergänzungsstandort liegt im nordöstlichen Stadtgebiet, nördlich angrenzend zur Salzstraße, von der auch der Standort erreichbar ist. Es handelt sich um eine städtebaulich integrierte Lage. Auf der gegenüberliegenden, südlichen Straßenseite befindet sich die Nahversorgungslage Salzstraße (vgl. Abschnitt V.3.4).

Basierend auf die Größenordnung und Anbieterstruktur verfügt der Standort nicht nur über eine gesamtstädtische, sondern auch regionale Ausstrahlung und übernimmt damit mittelzentrale Versorgungsfunktionen. Die Kundenfrequenz zeigt eine generell hohe Akzeptanz dieses Standortes.

Der Ergänzungsstandort Salzstraße umfasst das Kaufland SB-Warenhaus sowie acht weitere Anbieter, die gemeinsam in einem Gebäudekomplex angesiedelt sind. Neben den typischen Konzessionärsflächen mit Bäcker, Fleischer bzw. Lottoshop sind es auch die Fachhandelsangebote mit zentrenrelevanten Sortimenten, die der Attraktivität des Standortes zusätzliche Impulse verleihen. Dies betrifft den Bekleidungsanbieter Chelsea, Uhren- und Schmuckanbieter sowie den Schuhfachmarkt von Deichmann. Insgesamt repräsentiert der Standort mit einer Gesamtverkaufsfläche von 6.240 m² Verkaufsfläche, die auch noch einen Gärtnerei mit einschließt, 14% der Verkaufsfläche von Coswig.

Abb. 20: Abgrenzung Ergänzungsstandort Salzstraße



Im Flächennutzungsplan ist der Standort als Sondergebiet Handel ausgewiesen, eine verbindliche Bauleitplanung liegt nicht vor.

Der Ergänzungsstandort Salzstraße übernimmt auch zukünftig wichtige gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist es jedoch erforderlich, den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auf den aktuellen Branchen- und Verkaufsflächenbesatz zu begrenzen. Potenzialflächen zur Erweiterung stehen nicht zur Verfügung, in seiner Funktion als Ergänzungsstandort sollte jedoch die aktuelle Angebotsstruktur, insbesondere die Sortimente zur Grundversorgung, festgeschrieben werden. Einer Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente, auch durch Flächenaustausch innerhalb des Objektes, ist planungsrechtlich gegenzusteuern.

4.3 Ergänzungsstandorte im Branchenumfeld Bauen & Wohnen

Die Stadt Coswig verfügt über 5 Ergänzungsstandorte im Branchenumfeld Bauen & Wohnen. Diese Standorte sind jeweils durch großflächige Anbieter besetzt, die im Schwerpunkt nicht-zentrenrelevante Sortimente führen. Sie stehen mit den zentralen Versorgungsbereichen in keinem unmittelbaren Standortwettbewerb, Wettbewerbseffekte sind nur partiell über zentrenrelevante Randsortimente gegeben, jedoch in der gegenwärtigen Ausprägung ohne städtebauliche Relevanz. Sie tragen in ihrem Angebotsspektrum maßgeblich zur örtlichen und regionalen Kaufkraftbindung und somit zur Sicherung mittelzentraler Versorgungsfunktionen der Stadt Coswig bei. Gemeinsames Ziel des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für diese Ergänzungsstandorte ist die Sicherung und Weiterentwicklung der branchenspezifischen Angebotsstruktur. Änderungen der Angebotsstrukturen mit einer stärkeren Orientierung auf zentrenrelevante Warengruppen sind dagegen auszuschließen. Empfohlen wird eine planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen über Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. in Vorhabens- und Erschließungsplänen.

Nachfolgend werden für die bestehenden Ergänzungsstandorte der Stadt Coswig

- Coswig-West (Bauen & Wohnen)
- Brockwitz (Gartenmarkt)
- Naundorfer Straße (Fachmarkt Bauen & Wohnen)
- Südstraße (Fachmarkt Bauen & Wohnen)
- Auerstraße (Fachmarkt Bauen & Wohnen)

der aktuelle Anbieterbesatz, Standortlage und die Funktionseinbindung in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept skizziert.

Darüber hinaus wird ein

- Potenzialstandort im Ortsteil Neusörnewitz,

am zukünftigen Verlauf der Staatsstraße S84 neu, zusätzlich aufgenommen. Dieser bleibt ebenfalls auf Ansiedlungen im Angebotsspektrum nicht-zentrenrelevanter Kernsortimente begrenzt.

Ergänzungsstandort Coswig-West

Der Ergänzungsstandort befindet sich unmittelbar an der Dresdner Straße, am westlichen Rand des Ortsteiles Kötitz. Er wird geprägt durch die beiden Anbieter Praktiker Bau- und Heimwerkermarkt sowie Sconto-Möbelmarkt. Dieser Standort vereint die beiden flächengrößten Anbieter im Stadtgebiet Coswig, zusammen umfassen beide Anbieter eine Verkaufsfläche¹ von ca. 11.100 m², dies sind etwa 25% der Coswiger Einzelhandelsfläche.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Coswig ist dieser Standort als Sondergebiet Handel ausgewiesen, eine verbindliche Bauleitplanung liegt nicht vor. Aufgrund des hohen Flächenanteiles, seiner guten Erreichbarkeit und einer damit verbundenen Dominanz als Einzelhandelsstandort ist die Ausrichtung als Baumarkt- und Möbelmarktstandort abzusichern. Neuansiedlungen sowie Anbieter- und Branchenmixveränderungen in Richtung zentrenrelevanter Warengruppen, auch als Sonderpostenmarkt, sind im Kontext der übergeordneten Zielsetzungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes auszuschließen.

Ergänzungsstandort Brockwitz

Der periphere Ergänzungsstandort liegt im Ortsteil Brockwitz, ebenfalls an der Dresdner Straße. Er wird durch das Gartencenter Dehner genutzt, welches über ca. 3.600 m² Verkaufsfläche (gewichtet)² verfügt.

Der Standort ist im Flächennutzungsplan der Stadt Coswig als Sondergebiet Handel ausgewiesen, eine verbindliche Bauleitplanung liegt nicht vor.

Ein Gartencenter ordnet sich ungeachtet dieses peripheren Standortes in die Standortstrukturen der Stadt Coswig ein, allerdings sollte auch zukünftig die Nutzung dieses Ergänzungsstandortes auf die Funktion Gartenmarkt beschränkt bleiben. Eine Änderung der Branchenausrichtung ist auszuschließen.

¹ Verkaufsfläche des Bau- und Heimwerkermarktes nach BHB-Schlüssel gewichtet (Warmfläche 100%, Kalthallen und überdachte Freiflächen 50%, sonstige Freiflächen 25%), ungewichtete Verkaufsfläche des Gesamtstandortes ca. 12.000 m²

² Verkaufsfläche des Gartenmarktes nach BHB-Schlüssel gewichtet (Warmfläche 100%, Kalthallen und überdachte Freiflächen 50%, sonstige Freiflächen 25%), ungewichtete Verkaufsfläche ca. 5.150 m²

Ergänzungsstandort Naundorfer Straße

Der Ergänzungsstandort liegt im Ortsteil Kötitz, im Gewerbegebiet Coswig-Kötitz, nahe der Gemarkungsgrenze zu Radebeul.

Für das Gewerbegebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 35 „Industrie- und Gewerbegebiet Coswig-Kötitz“ in der Fassung vom 3. November 2010 vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weisen den Ergänzungsstandort als Gewerbegebiet aus. Grundsätzlich zulässig sind im Gewerbegebiet auch Einzelhandelsbetriebe bis an die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche)¹.

Der Ergänzungsstandort wird durch den Holzhandel und Holzfachmarkt WHG betrieben, welcher als Groß- und Einzelhandels fungiert und folglich eher als typischer Gewerbebetrieb einzuschätzen ist.

Mit dem Neubau der Staatsstraße S84 neu, die unmittelbar durch das Gewerbegebiet Coswig-Kötitz führt, wird dieses jedoch als potenzieller Einzelhandelsstandort aufgewertet. Einzelhandelsentwicklungen insbesondere im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sollten jedoch grundsätzlich ausgeschlossen werden. In wieweit sich mit der neuen Verkehrsführung die Chance zur Einbindung einer Nahversorgungslage für den Ortsteil Kötitz bietet, bleibt zu prüfen.

Ergänzungsstandort Südstraße

Der Ergänzungsstandort Südstraße ist Bestandteil des Gewerbegebietes Südstraße. Dieses liegt im östlichen Stadtgebiet unmittelbar an der Dresdner Straße (S82)/ Ecke Südstraße, südlich des Wohngebietes Dresdner Straße. Die Entfernung zum Nahversorgungszentrum „Am Ringpark“ beträgt ca. 350 m.

Der Ergänzungsstandort ist mit einem TTM-Fachmarkt für Tapeten, Farben und Bodenbeläge besetzt, die Verkaufsflächendimensionierung liegt an der Schwelle zur Großflächigkeit.

Für das Gewerbegebiet gilt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südstraße“ in der Fassung vom 1. Februar 2000. Grundsätzlich zulässig sind im Gewerbegebiet auch Einzelhandelsbetriebe bis an die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche), ausge-

¹ vgl. Bebauungsplan Nr. 35 „Industrie- und Gewerbegebiet Coswig- Kötitz“ in der Fassung vom 3. November 2010, Planungsrechtliche Festsetzungen, Art der baulichen Nutzung

geschlossen sind lediglich Einzelhandelsbetriebe im Lebensmittelbereich mit einer Verkaufsfläche über 200 m².¹

Unter Berücksichtigung des angestrebten Schutzes zentraler Versorgungsbereiche, in diesem Fall insbesondere des nahegelegenen Nahversorgungszentrums „Am Ringpark“ sollte jedoch eine weitere Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet südlich der Dresdner Straße generell ausgeschlossen werden.

Ergänzungsstandort Auerstraße

Der Ergänzungsstandort Auerstraße ist Bestandteil des Gewerbegebietes Industriestraße, peripher gelegen zwischen Coswig-Mitte und dem Ortsteil Brockwitz. Im Flächennutzungsplan ist das Areal des Ergänzungsstandortes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, eine verbindliche Bauleitplanung liegt nicht vor.

Der Ergänzungsstandort wird betrieben von der LandMAXX BHG GmbH & Co. KG, sie unterhält einen Baustoff- und Holzhandel mit angeschlossenen Baumarkt. Der Standort nimmt Groß- und Einzelhandelsfunktionen wahr. Der Standort ist in dieser Funktion in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept eingebunden. Darüber hinausgehende Einzelhandelsentwicklungen sind entsprechend den Zielsetzungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes auszuschließen. Dies gilt ebenfalls unter besonderer Berücksichtigung der zukünftigen Anbindung über die neue Staatsstraße S84 neu.

Ergänzungsstandort Neusörnewitz (Potenzialstandort)

Der Ergänzungsstandort gehört zum Gewerbegebiet EWS zwischen Köhlerstraße und Kahlhügelweg, ein gemeindeübergreifendes Gewerbegebiet von Coswig und Weinböhla. Gegenwärtig wird die Nutzung des Gewerbegebietes durch typische Gewerbebetriebe bestimmt, außerdem vertreten sind Kartbahn, Fitnesscenter oder Weinhandel.

Mit dem Neubau der Staatsstraße S84 neu erhält dieser Standort eine Anbindung mit entsprechend verbesserter innerörtlicher und regionaler Ausstrahlung.

Die Ausweisung als potenzieller Ergänzungsstandort im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zielt ausschließlich auf Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Sie schließt sowohl auf die Ansiedlung neuer Anbieter, aber auch auf die Verla-

¹ vgl. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südstraße“ der Stadt Coswig in der Fassung vom 1. Februar 2000, Planungsrechtliche Festsetzungen, Art der baulichen Nutzung

gerung bestehender Anbieter ein. Detaillierte Regelungen sind planungsrechtlich abzusichern und müssen sich an den Vorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche orientieren. Besonders verwiesen sei auf den Handlungsschwerpunkt 6 im Abschnitt VII zur Zulässigkeit von Anbietern mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.

VII. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumentarien

Das planerische Instrumentarium reicht im Wesentlichen aus, um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Einklang mit städtebaulichen und raumordnerischen Vorstellungen zu bringen. Es bedarf allerdings eines konsequenten Einsatzes der Instrumente. Nach aktueller Rechtsprechung sind Städte und Gemeinden zu schnellem Handeln aufgefordert, um den Ansiedlungsdruck an städtebaulich unerwünschten Standorten rechtlich begründet begegnen zu können. Mit dem neuen §9 Abs. 2a BauGB wird die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Mittelpunkt gerückt. Hierzu sind planungsrechtliche Festsetzungen notwendig, die ortsspezifisch und auch einzelfallbezogen nachvollziehbar begründet werden müssen. Als Grundlage können insbesondere aktuelle, detaillierte und fundierte Einzelhandelskonzepte herangezogen werden, die auch die ortsspezifische Relevanz und räumliche Abgrenzung von zentralen Bereichen begründen. Das Einzelhandelskonzept für Coswig untersetzt und erfüllt die Anforderung des §9 Abs. 2a BauGB.

Im §9 Abs. 2a wird ausgeführt:

„...Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder des Gemeindeteils enthält...“

Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich aus planerischen Darstellungen und Festlegungen in den Bauleitplänen oder aus Festlegungen in den Raumordnungsplänen, aus nicht verbindlichen („informellen“) raumordnerischen und städtebaulichen Konzepten oder nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen und haben eine hohe städtebauliche Bedeutung (Sicherstellung wohnort- und daher verbrauchernaher Versorgung, demografische Entwicklung).

Der Gesetzgeber hat über die Bauleitplanung die Möglichkeit geschaffen, die verschiedenen Nutzungen im Gemeindegebiet räumlich zu verteilen und in Ansiedlungen steuernd einzugreifen.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit §11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

Wenn dem großflächigen Einzelhandel einerseits einzelne Entwicklungsschwerpunkte zugewiesen werden, sind andererseits auch Aussagen über die Entwicklung derartiger Betriebe zu treffen, die an Standorten außerhalb der dargestellten Schwerpunkte bereits ansässig sind oder sich ansiedeln wollen, um auch hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Steuerung der Ansiedlung, auch von Discountern und weiteren Anbietern bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m², ist auszurichten an den im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept fixierten städtebaulichen Zielstellungen, untersetzt durch die Zentrenstruktur. Auch bereits vorhandene Standorte können sich verändern. Durch nachfolgende Ansiedlungen werden sie aufgewertet und können sich zu Konkurrenzstandorten zur Zentrenstruktur entwickeln. Diesen potenziellen Entwicklungen sollte bereits im Vorfeld stadtplanerisch entgegengewirkt werden, um die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche nicht zu gefährden.

Das Einzelhandelskonzept bildet die Grundlage für das zu fixierende Ordnungsprinzip der Stadt Coswig. Die zielgerichtete Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes erfordert sowohl eine Unterstützung gewünschter Einzelhandelsansiedlungen als auch eine Unterbindung nicht gewollter Standortentwicklungen.

Die Kommune tritt hierbei in Vorleistung, indem geeignete und ungeeignete Standorte für Einzelhandelsentwicklungen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen zu bewerten und gegebenenfalls planungsrechtlich zu überarbeiten sind.

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach §34 Abs. 1 und 2 zulässigen bau-

lichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können;...“ (§9 Abs. 2a BauGB)

Fazit: Aktive Angebotsplanung für Einzelhandelsflächen sowie Restriktionen für Einzelhandelsnutzungen an städtebaulich nicht geeigneten Standorten bilden die Schwerpunkte zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Coswig. Im Mittelpunkt steht die Forcierung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadtbereich von Coswig aber auch die Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungszentren. Bauleitplanung und das Einzelhandelskonzept sind geeignete Instrumente zur Umsetzung dieser strategischen Aufgabenstellung. Das Einzelhandelskonzept muss vom politischen Willen der Kommune getragen sein.

2. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Coswiger Liste“

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten sollte es nach dem vorgeschlagenen Standortkonzept sein, diese vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen von Coswig einzubinden, bzw. die Entwicklungschancen der zentralen Versorgungsbereiche nicht durch weitergehende Entwicklungen an Ergänzungsstandorten zu gefährden.

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 in innenstädtische Zentren führen kann.

Die Einstufung als "zentrenrelevantes Sortiment" setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einem Hauptgeschäftszentrum vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in den zentralen Versorgungsbereichen von Coswig angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Zentrumsentwicklung anzusehen sind. Realistische Entwicklungschancen dieser Sortimentsbereiche, die standortspezifisch insbesondere im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aber auch in den Nahversorgungszentren umsetzbar sind, bleiben diesen auch vorbehalten. Dieses Verständnis zentrenrelevanter Sortimente ist speziell für die Zentrenentwicklung in Coswig existenziell wichtig. Der „Nachholbedarf“ bzw. Entwicklungsbedarf des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, erfordert eine zukünftige Präferenz der zentralen Versorgungsbereiche, unabhängig von der Frage, ob das einzelne Sortiment gegenwärtig stärker in Zentren vertreten ist.

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 Grundbedarfs, 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 fußläufigen Nahversorgung ein wichtiges Anliegen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes. Neben der Zuordnung nahversorgungsrelevanter Sortimente zu den zentralen Versorgungsbereichen können diese bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen ausnahmsweise auch an Standorten zugelassen werden, die zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, aber einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen. Diese, als Nahversorgungslagen oder kleinteilige Nahversorger in das Zentrenkonzept aufgenommen Standorte konzentrieren sich ausschließlich auf Lebensmittelanbieter. Ergänzende kleinteilige Grundversorgungsstrukturen in Wohngebieten oder Ortsteilen ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit von Lebensmittelmärkten werden angestrebt. In diesem Sinne ist beispielsweise eine zusätzliche Einbindung des Lebensmittelhandwerks in Wohngebieten durchaus erwünscht, ebenso Apotheken im Umfeld von Ärzten oder vergleichbare Strukturen.

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. 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 Coswig 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" 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 Anfahrbarkeit und großzügig bemessenen Stellplatzangeboten) wird oftmals auch die Ansiedlung in Gewerbegebietslage zugelassen. Speziell für die Stadt Coswig ist eine derartige Zulässigkeit ausschließlich auf den Einzelfall bei Kombination mit überwiegender Großhandelstätigkeit zu begrenzen. Kleinere, ausschließlich an Endverbraucher verkaufende Getränkemarkte können in den zentralen Versorgungsbereichen und für nahversorgungsrelevante Sortimente ausgewiesenen Ergänzungsstandorten integriert werden und somit zur Stärkung der Einzelhandelsstandort- und Zentrenstruktur beitragen. Die generelle Verkehrsanbindung der Zentren oder Ergänzungsstandorte ermöglicht eine gute Erreichbarkeit mit dem Pkw.

Tiernahrung / Zooartikel

Heim- und Kleintierfutter, u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervogel sowie die Teilsortimente aus der Warengruppe "Zoologischer Bedarf" werden gegenwärtig in Coswig vorwiegend in den Vertriebsformen des Lebensmittelhandels geführt. Fachhandel konzentriert sich auf Fachmärkte im Ergänzungsstandort „Akacia–Dresdner Straße“ und auf eine Streulage nördlich der Innenstadt sowie die größere Heimtierabteilung im Gartencenter Dehner. Im zentralen innerstädtischen Versorgungsbereich und in den beiden Nahversorgungszentren ist kein Fachhandel vertreten.

Folglich haben die Sortimente „Heimtiernahrung“, „Zoologischer Bedarf“ und „Lebende Tiere“ für die Funktionsfähigkeit der Zentren nur eine untergeordnete Bedeutung, sie werden insgesamt für Coswig als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Kosmetische Erzeugnisse, Parfümerie

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

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, maßgeblicher Fachhandel befindet sich in Coswig im Innenstadtbereich (Buchhandlung Tharandt).

Zeitschriften gehören zum Standardangebot von Kiosken, Tankstellen und Vollsortiment-Lebensmittelbetrieben.

Die Warengruppe ist mit ihren Teilsortimenten folglich als zentrenrelevant zu bewerten, Zeitschriften 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 in hohem 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, die Ansiedlung eines entsprechenden Fachhandels gehört zu den wichtigsten innerstädtischen Potenzialen. Die Einstufung als zentrenrelevant sichert somit zukünftige Entwicklungen ab.

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

Bau- und Heimwerkerbedarf ist in den zentralen Versorgungsbereichen von Coswig, wie in fast allen anderen Kommunen, nicht vertreten oder wird nur als Teil- oder Aktionssortiment geführt. Vielmehr bestehen eine Reihe von Ergänzungsstandorten, die diesen Branchenbereich umfassend abdecken. Maßgebliche Anbieter sind der Praktiker Baumarkt, der Sconto Möbelmarkt, der Fachmarkt Landmaxx, der Natursteinmarkt, der Fachmarkt TTM sowie der WHG Holzfachmarkt.

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.

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 grundsätzlich vor allem über Gartencenter (Gartencenter Dehner im Ortsteil Brockwitz) und Gärtnereien verkauft, die aufgrund ihrer niedrigen Flächenproduktivität und ihres Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind. Die Waren des Gartenbedarfes 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 Coswig auch die Einbindung von Blumenläden in 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 Coswig zwar an verschiedenen Standortlagen angeboten, darunter auch im Innenstadtbereich (Raumstudio Porst, Hauptstraße), zur Aufrechterhaltung der Entwicklungsperspektiven 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 Standortanforderungen dieser Warengruppen sind mit denen der Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel zu vergleichen, weshalb sie als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind. Schwerpunkt der aktuellen Angebotssituation liegt auch in den Ergänzungsstandorten (Praktiker, TTM, Sconto Möbel).

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

Die Anwendung der Zentrenliste muss anhand der unterschiedlichen Hierarchiestufen des Zentrenkonzeptes gewichtet erfolgen. Zentrenrelevante Sortimente bleiben vorrangig dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vorbehalten. Nahversorgungsrelevante Sortimente bleiben der gesamten Einzelhandelsstandort- und Zentrenstruktur im Rahmen der jeweiligen Funktionszuweisung vorbehalten, kleinteilig sind Ansiedlungen nach oben genannten Kriterien auch wohngebietsintegriert außerhalb der Versorgungszentren gewünscht.

Coswiger Liste 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)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
zentrenrelevante Sortimente	
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	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 (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 (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, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

VIII. Handlungsleitfaden zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption der Stadt Coswig

Der Erhalt und die Stärkung von Coswig als Mittelzentrum und regionaler Einzelhandelsstandort sind untrennbar mit der Entwicklung der Versorgungsstruktur Coswigs verknüpft. Neben den definierten städtebaulichen Zielvorstellungen wird insbesondere über den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums die Entwicklungsrichtung der Versorgungsstruktur maßgeblich bestimmt.

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 Coswiger Liste zur Festlegung zentrenrelevanter Sortimente wird eine rechtssichere Ausgestaltung von Entscheidungen zu Ansiedlungsvorhaben, Erweiterungsabsichten oder Standortveränderungen unterstützt. 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 ansiedlungsinteressierte Anbietern eine Orientierung und gewährleisten die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit.

Handlungsschwerpunkt 1 – Innenstadtentwicklung:

Die Weiterentwicklung und Profilbildung der Innenstadt von Coswig ist für die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktionen von oberster Priorität. Eine attraktive Innenstadt sichert regionale Identität sowie Ausstrahlung, der Einzelhandel besitzt dabei eine Schlüsselrolle für eine attraktive Innenstadt. Frequenzen und Urbanität werden maßgeblich vom Einzelhandel geprägt. Folglich sind Einzelhandelsinvestitionen, die zu einer besonderen Atmosphäre und attraktiven Flair beitragen, vorrangig auf die Innenstadt zu lenken.

Die Weiterentwicklung von Coswig als mittelzentrale Einkaufsstadt ist vorrangig durch eine attraktive Innenstadt mit einem verdichteten, profilierten Einzelhandelsbesatz zu erzielen. Die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern und im

innerstädtischen Bereich zu konzentrieren ist zwingend, um auch zukünftig Kundenströme gezielt in die Innenstadt zu lenken und somit den Einzelhandelsstandort als Hauptgeschäftszentrum weiter zu entwickeln. Diese Focussierung dient dessen Sicherung und Weiterentwicklung im kommunalen und regionalen Standortwettbewerb. Verfügbare Potenzialstandorte sind gezielt zu nutzen.

Handlungsschwerpunkt 2 – Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind den zentralen Versorgungsbereichen, vorrangig der Innenstadt und in abgestufter Ausprägung entsprechend den zugewiesenen Versorgungsfunktionen den Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen vorbehalten.

Die ortsspezifische „Coswiger Liste“ (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 Versorgungsbereiche beschränkt werden, wobei nachrangig gegliederte Zentren auch nur funktionsgerechte Betriebsformen und Größenordnungen aufweisen sollten, d.h. in den Nahversorgungszentren sind ausschließlich zentrenrelevante Ergänzungsangebote zu den überwiegend nahversorgungsrelevanten Anbietern eingebunden. Entwicklungen in den Ergänzungsstandorten des großflächigen Einzelhandels dürfen die Funktionsfähigkeit und Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche nicht einschränken.

Handlungsschwerpunkt 3 – Mittelzentrale Versorgungsfunktionen:

Mittelzentrale Versorgungsfunktionen werden in Coswig in einer wechselseitigen Standortentwicklung, zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt mit dem Ergänzungsstandort „Akacia – Dresdner Straße“ und dem Ergänzungsstandort „Salzstraße“ wahrgenommen, außerdem tragen die Ergänzungsstandorte im Branchenumfeld Bauen & Wohnen zur regionalen Ausstrahlung des Einzelhandelsstandortes Coswig bei.

Die Ergänzungsstandorte erfüllen wichtige gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen für das Mittelzentrum Coswig. Sie greifen jene Entwicklungsperspektiven auf, die im zentralen Versorgungsbereich räumlich und funktional nicht umsetzbar sind. Vor diesem Hintergrund ist eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Angebotsstruktur zu unterstützen, für zentrenrelevante Sortimente gilt dies aber nur unter der Voraussetzung,

dass die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsperspektiven des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nicht beschnitten werden. Die planungsrechtliche Festsetzung von Sortimenten und deren maximale Verkaufsflächendimensionierung sind deshalb für Ergänzungsstandorte zwingend notwendig. Der Nachweis einer verträglichen Weiterentwicklung ist zu führen.

Handlungsschwerpunkt 4 – Nahversorgungslagen:

Die Nahversorgungslagen ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche zur Sicherung einer möglichst flächendeckend, fußläufig erreichbaren Nahversorgung im Stadtgebiet. Deren Angebotsstrukturen sind vorrangig auf nahversorgungsrelevante Sortimente auszurichten. In Wohnlagen ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit für Nahversorgungslagen werden kleinteilige Nahversorgungslösungen angestrebt.

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung, die aufgrund der Stadtstruktur von Coswig sehr differenzierte Anforderungen stellt. Mit der Aufnahme der Nahversorgungslagen in das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Coswig wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert.

Nahversorgungslagen sind begrenzt auf Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten, ergänzt lediglich durch Lebensmittelhandwerk im Eingangsbereich.

Eine Weiterentwicklung sowie Ergänzung und Neuausweisung zentraler Nahversorgungslagen ist möglich wenn diese:

- eine eigenständige Nahversorgungsfunktion innerhalb eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes übernehmen,
- eine integrierte Lage mit fußläufiger Nahversorgung als maßgebliches Einzugsgebiet aufweisen,
- eine gute Erreichbarkeit aus dem jeweiligen Nahversorgungs Umfeld sichern (zentrale Lage innerhalb des relevanten Stadtgebietes)
- und zu keinen negativen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und anderer Nahversorgungslagen in Coswig führen.

In peripheren Stadtteilen und kleineren Wohngebietslagen kann durch zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen keine flächendeckend fußläufige Grundversor-

gung gesichert werden, folglich unterstützt die Stadt Coswig auch gezielt die Integration kleinteiliger Nahversorgungslösungen in weiteren Wohngebieten.

Handlungsschwerpunkt 5 – Coswiger Nachbarschaftsladen:

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, ab einer Größenordnung von 100 m² Verkaufsfläche, sollen zukünftig in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, Nahversorgungslagen und den planungsrechtlichen Festsetzungen für Ergänzungsstandorte ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche je Einzelanbieter unter 100 m² liegt, bzw. ein zusammenhängender Standortbereich insgesamt eine Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschreitet.

Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Coswig. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² sind als tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, als typische Art von „Coswiger Nachbarschaftsläden“ zu charakterisieren. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp findet sich gesamtstädtisch i.d.R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld und ist eingebunden in das urbane Leben. In dieser Funktion bieten sie ein breites Angebotsprofil mit einem Mix vorrangig an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst). Sie sind häufig unmittelbar in Wohngebäuden integriert, ihre 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 Coswig. Vom Coswiger Nachbarschaftsladen gehen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus.

Einzelanbieter mit Verkaufsflächen ab 100 m² sind dagegen innerhalb der Einzelhandelsstruktur der Stadt Coswig bereits als strukturprägende Anbieter, also als attraktive Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche anzusehen.

Lediglich 36% aller Einzelhandelsbetriebe (aktuell 55 Einzelhandelsbetriebe) in Coswig verfügen über eine Verkaufsfläche > 100 m². In der Coswiger Innenstadt verfügen nur 27% (13 Anbieter) der aktuell ansässigen Betriebe über eine Verkaufsfläche ab 100 m².

Folglich können bereits große Fachgeschäfte mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zu erheblichen Wettbewerbseinflüssen führen und sind dementsprechend in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Die Begrenzung des zusammen-

hängenden Standortbereiches entspricht der Größendimensionierung von Nahversorgungslagen mit dem Ziel, neue Einzelhandelsagglomerationen im unmittelbaren Standortwettbewerb mit zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen.

Handlungsschwerpunkt 6 – Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: 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 zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt werden:

- Die Anbieter sind kleinteilig, gemäß Handlungsschwerpunkt 5 (Coswiger Nachbarschaftsläden).

oder:

- Die Sortimente des Einzelhandelsbetriebs sind gemäß der „Coswiger Liste“ 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 der zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist. Auch Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollten bevorzugt auf die Ergänzungsstandorte gelenkt werden, die in die Standortstrukturen integriert sind (Konzentration).
- Ausnahmsweise zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß der ortsspezifischen Sortimentsliste („Coswiger Liste“) führen und nicht mehr als 10 vom Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Bei diesen Ansiedlungsvorhaben mit ausnahmegeregelter Zulässigkeit muss der Antragsteller ebenfalls über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche verbunden ist.

Handlungsschwerpunkt 7 – Ergänzungsstandorte:

In den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten des Einzelhandels werden zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abgesichert, bzw. bestehende planungsrechtliche Festsetzungen eingehalten, welche sich an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes orientieren sollten.

Handlungsschwerpunkt 8 – städtebauliches Entwicklungskonzept:

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

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

BBE Handelsberatung GmbH

i.V.

Dr. Silvia Horn

i.V.

Dr. Ulrich Kollatz

- - -

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE Handelsberatung GmbH erlaubt.

Verzeichnis der Anlagen

Zentrenpass Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Coswig

Zentrenpass Nahversorgungszentrum Spitzgrund (in Entwicklung)

Zentrenpass Nahversorgungszentrum Am Ringpark



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Coswig

Lage: Der zentrale Versorgungsbereich erfasst im südlichen Bereich den Bahnhofsvorplatz, einschließlich des Bahnhofsgebäudes und Bereiche der Sachsenstraße. Weiterführend umschließt er die Straßen begleitende Bebauung der Bahnhofstraße und Hauptstraße und endet am, im nördlichen Teilbereich der Hauptstraße gelegenen, Kreisverkehr. Eingebunden sind der Wettinplatz sowie ein Teilstück der Dresdner Straße, das in westlicher Richtung bis an die Köttitzer Straße heranreicht und östlich durch die Hausnummern Dresdner Straße 55 & 56 begrenzt wird.

Versorgungsfunktion: Konzentration multifunktionaler Nutzungen – attraktiver Erlebnisraum für Handel, städtisches Leben & Tourismus, vielfältige Branchen- und Betriebsgrößenstruktur ohne Begrenzungen, Entwicklungspotenziale sollen sich auf den spezialisierten höheren Bedarf ausrichten.

Einzugsgebiet: gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung

Angebotsstruktur (Stand: August 2010):

Nahrungs- & Genussmittel	560 m ²
Gesundheit, Körperpflege	735 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	125 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	105 m ²
Bekleidung, Textilien	1.570 m ²
Schuhe, Lederwaren	310 m ²
Heimwerkerbedarf	55 m ²
Spielwaren, Hobby, Baby	100 m ²
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	415 m ²
Elektrowaren	100 m ²
UE, Kommunikation, PC	80 m ²
Foto / Optik / Akustik	205 m ²
Uhren / Schmuck	115 m ²
Sonstiges	140 m ²

Lage im Stadtgebiet Coswig



Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Die sehr kompakte Innenstadt von Coswig zeichnet sich nicht durch räumliche Präsenz aus, die Qualität wird vor allem durch den Mix verschiedener Nutzungen und Branchen geprägt. Die Vielfalt spiegelt sich in modernen gastgewerblichen Angeboten, die vom Hotel über Restaurant, Café bis zum Imbiss reichen und durch Dienstleistungen (Finanzinstitute, Versicherungen etc.) ergänzt werden. Sie verfügt nur im Bereich der Hauptstraße / Wettinplatz über einen konzentrierten Einzelhandelsbesatz. Bedingt durch Größe und Bekanntheitsgrad des Anbieters zählen der Drogeriemarkt Rossmann, die Textilanbieter NKD und Takko sowie der Schuhmarkt Reno zu den Magneten. Der gehobene, spezialisierte Bedarf wird von weiteren Anbietern nur zum Teil angesprochen. Bestehende Potenzialflächen, insbesondere das Areal des ehemaligen Möbelhaus Heinze, sind folglich zur Angebotsverdichtung insbesondere mit zentrenrelevanten Leitbranchen im profilierten und gehobenen Angebotssegment zu entwickeln.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich ▲

Angebotsstruktur (Stand: August 2010):

Nahrungs- & Genussmittel	aktuell keine Verkaufs- flächen — Standort in Entwick- lung
Gesundheit, Körperpflege	
Blumen, Garten, Heimtier	
Bücher, Zeitschriften, PBS	
Bekleidung, Textilien	
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	
Spielwaren, Hobby, Baby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	
Elektrowaren	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	
Uhren / Schmuck	
Sonstiges	

Lage im Stadtgebiet Coswig ▼



Nahversorgungszentrum Spitzgrund (in Entwicklung)

Lage: Das Nahversorgungszentrum liegt zentral im Wohngebiet Spitzgrund, an der Moritzburger Straße 84 + 86, im nördlichen Stadtgebiet von Coswig.

Die Lagegunst erlaubt eine gute fußläufige Erreichbarkeit sowie eine gute Erreichbarkeit mittels ÖPNV und PKW.

Versorgungsfunktion: Schwerpunkt bildet die Wiederherstellung und Sicherung der fußläufigen Nahversorgung für das umliegende Wohngebiet. Zukünftige Angebotsstrukturen zielen auf eine umfassende Grundversorgung im Schwerpunkt mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß der „Coswiger Liste“, ergänzt durch haushaltsnahe Dienstleistungen und/oder Gastronomie.

Einzugsgebiet: Begrenzt auf das Wohngebiet Spitzgrund, eine weitergehende Ausstrahlung ist nicht zu erwarten.

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Das Nahversorgungszentrum Spitzgrund ist ein aktuelles Planvorhaben, derzeit verfügt das gesamte Wohngebiet mit ca. 3.900 Einwohnern über keine vollwertige Nahversorgung. Das Areal ist als Handels- und Dienstleistungsstandort zusammen mit dem Wohngebiet entstanden, gegenwärtig jedoch eine Brachfläche mit leerstehendem Gebäudekomplex.

Zur langfristigen Sicherung der verbraucher-nahen Versorgung und folglich Erhaltung der Wohn- und Lebensqualität im Wohngebiet ist die geplante Etablierung eines konzentrierten Nahversorgungszentrums zwingend erforderlich.

Abgestimmt auf das Nahversorgungsumfeld ist eine Verkaufsflächendimensionierung von maximal 2.500 m² für das Nahversorgungszentrum, zzgl. Dienstleister und Gastronomie.

Ziel des Nahversorgungszentrums ist eine umfassende Grundversorgung im kurz- und ergänzenden mittelfristigen Bedarf. Unmittelbare Wechselwirkungen mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind dabei auszuschließen



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich ▲

Angebotsstruktur (Stand: August 2010):

Nahrungs- & Genussmittel	1.385 m ²
Gesundheit, Körperpflege	320 m ²
Blumen, Garten, Heimtier	75 m ²
Bücher, Zeitschriften, PBS	5 m ²
Bekleidung, Textilien	
Schuhe, Lederwaren	
Heimwerkerbedarf	105 m ²
Spielwaren, Hobby, Baby	
Sportartikel, Fahrräder	
Hausrat, Einrichtung, Möbel	20 m ²
Elektrowaren	
UE, Kommunikation, PC	
Foto / Optik / Akustik	25 m ²
Uhren / Schmuck	
Sonstiges	70 m ²

Lage im Stadtgebiet Coswig ▼



Nahversorgungszentrum Am Ringpark

Lage: Das Nahversorgungszentrum liegt an der Radebeuler Straße im östlichen Stadtgebiet, in zentraler und gut angebundener Lage innerhalb des Wohngebietes Dresdner Straße.

Das Gesamtareal wird durch den Verlauf der Straßenbahntrasse (Linie 4 – Weinböhlen-Dresden) räumlich geteilt, in Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle.

Versorgungsfunktion: Funktionsschwerpunkt bildet die umfassende Grundversorgung im kurz- und ergänzendem mittelfristigen Bedarf in Kombination mit medizinischen und haushaltsnahen Dienstleistungen.

Einzugsgebiet: Der Standort ist ausgerichtet auf das Wohngebiet Dresdner Straße.

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Kern des Nahversorgungszentrums bildet ein Gebäudekomplex, der neben einem Lebensmittel-Discounter (Penny) als Kernanbieter mehrere Fachgeschäfte (u.a. Drogerie, Apotheke, Blumen, Getränke, Zeitschriften, Foto), Dienstleister (u.a. Reisebüro, Frisör, Ärzte) und ein Eiscafe umfasst.

Getrennt durch den Bahndamm der Straßenbahnlinie schließt sich ein weiterer Lebensmittel-Discounter (Netto) an. Beide benachbarte Standorte übernehmen gemeinsam die Nahversorgung für das umliegende Wohngebiet, üben somit unabhängig von der Wegebeziehung vor Ort eine gemeinsame Versorgungsfunktion aus.

Die Verkaufsflächendimensionierung des Nahversorgungszentrums ist mit derzeit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche für die übernommenen Versorgungsfunktionen angemessen.

Ziel der zukünftigen Entwicklung ist eine mittelfristige Standortsicherung, der Fokus liegt auf Erhalt und qualitative Entwicklung der Angebotsstruktur.