

## Auswertung der Stellungnahmen zum Entwurf des Einzelhandelskonzepts (Anlage 069/2010-2)

(Die Stellungnahmen Dritter, auf die Bezug genommen wird, sind aufgrund deren Umfangs bzw. Fachspezifik nicht beigefügt.  
Die vorgebrachten Kritikpunkte werden in den Positionierungen der Stadtverwaltung weitgehend aufgegriffen, um eine hinreichende Verständlichkeit zu erzielen.)

### Industrie- und Handelskammer Dresden (31.03.2010)

Seite 1, Abschnitt 5 / Seite 2, Abschnitt 1	Siehe „Landeshauptstadt Dresden“ Abschnitt 2 und Abschnitt 7
Seite 2, Abschnitt 2	Die nicht mitgetragene Globalaussage zur Stärkung der Attraktivität Heidenaus als „Einzelhandelsstadt“ wurde insgesamt gestrichen.
Seite 2, Abschnitt 4	Das abgelehnte Ziel des bedarfsweisen und maßvollen Ausbaus der Nahversorgungsstandorte wurde ersatzlos gestrichen.
Seite 2, Abschnitt 5	<p>Dem hinsichtlich der räumlichen Verortung kritisierten „Heidenauer Laden“ kommt eine stadtplanerische Bedeutung zu. Diese Geschäfte versorgen vor allem wenig mobile Bevölkerungsgruppen, dienen oft insbesondere älteren Menschen als Begegnungs- bzw. Identifikationsbereiche urbanen Lebens und tragen damit zur Erhaltung und Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen bei.</p> <p>Der deutlich verkaufsflächenbeschränkte „Heidenauer Laden“ entspricht den Maßgaben von speziellen branchenspezifischen mittelständischen Handelsbetrieben, welche einen stark ausgeprägten Service- bzw. Dienstleistungsanteil haben. Als Vorteil sind die direkte räumlich-funktionale Zuordnung zu Wohngebieten und damit die Nähe zum Verbraucher bzw. zur Kundschaft zu sehen. Als stadtentwicklungspolitisches Ziel für Heidenau ist deshalb zu empfehlen, dass der „Heidenauer Laden“ auf Grund der dargestellten Bedeutung weitestgehend erhalten und dort angesiedelt werden sollte, wo positive Effekte auf die Stärkung von Siedlungsbereichen zu erwarten sind. Dies kann zwangsläufig nicht immer nur der Zentrale Versorgungsbereich sein.</p> <p>Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass von vorstehender Betriebsform - auch bei einer Agglomeration von mehreren Betrieben - vor allem auf Grund deren geringer Größe keine schädlichen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich von Heidenau zu erwarten sind.</p>

Seite 3, Abschnitt 2	<p>Die in Frage gestellte Einbeziehung des „Platzes an der Bahn“, der als Parkplatz für Stadtzentrumsbesucher dient, der Hinterhäuser an der Ernst-Thälmann-Straße, die teils innenstadtbezogene Nutzungen beinhalten bzw. aufnehmen können und der „Mitteldeutschen Druckanstalt“, die nicht nur zu Lofts sondern auch für Gewerbe und Einzelhandel umgenutzt wird, in den Zentralen Versorgungsbereich ist zielführend.</p> <p>Die gewünschte Einteilung des Zentralen Versorgungsbereichs in Heidenau in eine Haupt-, Neben- und Ergänzungslage ist nicht sinnvoll, da derartig differenzierte Lagen nicht vorhanden sind. Dies macht lediglich in größeren Städten Sinn.</p> <p>Zur Anpassung an die tatsächlichen räumlichen Verhältnisse wurde der Zentrale Versorgungsbereich wie angeregt auf Basis einer neueren Kartengrundlage aktualisiert.</p>
Seite 3, Abschnitt 3	Die fehlerhafte Doppelung von Sortimenten wurde korrigiert. Ferner wurden die nicht-zentrenrelevanten Sortimente wie gewünscht um die Branchen Fenster, Türen, Rollläden, Kamine, Öfen und Matratzen ergänzt.
Seite 3, Abschnitt 4	Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sollten nicht wie gefordert nur im Zentralen Versorgungsbereich, sondern auch darüber hinaus in Heidenau vorhanden sein. Dies ist natürlich zum einen mit der Nahversorgungsrelevanz dieser Sortimente sowie zum anderen aber auch durch die nicht unerschöpfliche Flächenverfügbarkeit in den Zentralen Versorgungsbereichen der meisten Städte zu begründen.

#### **Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge (15.04.2010)**

Seite 2, Abschnitt 1	Siehe „Landeshauptstadt Dresden“ Abschnitt 11
-------------------------	-----------------------------------------------

#### **Landeshauptstadt Dresden (06.04.2010)**

Abschnitt 1	<p>Die <u>Verkaufsflächenausstattung</u> der Stadt Heidenau wird hinreichend dargestellt und beschrieben. Dass eine hohe Verkaufsflächendichte erreicht wird, ist unstrittig und wurde ebenfalls dargestellt.</p> <p>Dem Sachverhalt der bereits hohen Verkaufsflächenausstattung ist Rechnung getragen worden, da die Berechnung des branchenspezifischen zusätzlichen Verkaufsflächenbedarfs auf den entsprechenden <u>Ist-Werten</u> basiert.</p>
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Abschnitt 2	<p>Wie die fachlich gesicherte <u>Einzugsgebietsabgrenzung</u> erfolgt wird deutlich aufgezeigt. Daher können die allgemeinen methodischen Anzweifelungen der LH DD nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die Stadt Heidenau wird als <u>Grundzentrum</u> eingestuft. Ein Grundzentrum soll gemäß Landesentwicklungsplan die Grundversorgung im Einzelhandel für den allgemeinen täglichen Bedarf sicherstellen. Ferner soll ein dauerhaft gesichertes und stabiles Netz mit übergemeindlichen tragfähigen Versorgungseinrichtungen vorhanden sein. Der regionalplanerisch ausgewiesene Verflechtungsbereich von Heidenau umfasst die Gemeinde Dohna sowie Teile der Gemeinde Müglitztal (Ortsteile Crotta, Falkenhain, Maxen, Schmorsdorf und Weesenstein). In diesem <u>Grundversorgungsbereich</u> leben aktuell ca. <u>23.300 Einwohner</u>. Im EZHK wird das Einzugsgebiet auf ca. <u>22.600 Einwohner</u> beschränkt; zuzüglich von ca. <u>10 % Streupotenzialen</u>, welche aus der verkehrsgünstigen Lage der Stadt an der B 172/BAB A 17 resultieren und unzweifelhaft vorhanden sind.</p> <p>Ein überdimensioniertes <u>Einzugsgebiet</u>, wie von der LH DD unterstellt, ist daher auf keinen Fall anzunehmen. Es ist vielmehr darauf hinzuweisen, dass bei der Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Einwohnerpotenzials in <u>1996</u> (Einzelhandelsuntersuchung - Situationsanalyse und Entwicklungsperspektiven) noch ca. <u>54.000 Einwohner</u> dem Heidenau zugeordneten Einzugsgebiet zu Grunde gelegt wurden.</p>
Abschnitt 3	<p>Auch andere renommierte Einzelhandelsberatungsgesellschaften setzen Verbrauchsausgaben im <u>kurzfristigen Bedarfsbereich</u> von ca. <u>2.600 bis 2.700 EUR pro Person</u> an, so dass die hier implizit geforderte <u>Reduzierung auf ca. 2.100 bis 2.200 EUR pro Person</u> unverständlich ist.</p> <p>In den nicht nur für Heidenau verwendeten Ausgaben sind u.a. auch die anteiligen <u>Werte für Apotheken in Höhe von ca. 500 EUR pro Person</u> enthalten. Es kann vermutet werden, dass bspw. dieser Wertansatz bei der Verbrauchsausgabe der LH DD <u>nicht berücksichtigt</u> worden ist.</p> <p>Ferner hat die LH DD nicht die <u>Quellen</u> ihrer abweichenden Verbrauchsausgaben angegeben, so dass diese <u>nicht überprüfbar</u> sind.</p>
Abschnitt 4	<p>Die LH DD hat auch bezüglich der von ihr als deutlich zu niedrig eingeschätzten Flächenproduktivitäten der Einzelhandelsbetriebe keine <u>Quellenangaben</u> gemacht, so dass wiederum die <u>Überprüfbarkeit nicht gegeben</u> ist.</p> <p>Die indirekt eingeforderten Werte z.B. bei <u>Möbeln</u> entsprechen nicht den gängigen Ansätzen, nach denen die <u>orts- und betriebstypenspezifische Flächenproduktivität</u> im Möbeleinzelhandel <u>nicht bei 900 EUR/m<sup>2</sup></u>, sondern darunter liegt. Die Flächenproduktivität der Branche <u>Baumarkt</u> liegt bei ca. <u>1.200 bis 1.500 EUR/m<sup>2</sup></u>, die von <u>Heimtextilienmärkten</u> bei ca. <u>1.000 bis 1.500 EUR/m<sup>2</sup></u>.</p> <p>Da sich in Heidenau der Großteil der Verkaufsfläche im langfristigen Bedarfsbereich aus vorgenannten Branchen zusammensetzt, ist eine <u>Flächenproduktivität von ca. 1.400 EUR/m<sup>2</sup> realistisch</u>. Warum die LH DD hier wesentlich <u>höhere Werte</u> veranschlagt, wird <u>nicht erläutert</u>.</p>

Abschnitt 5	<p>Bei der Berechnung des <u>Verkaufsflächenerweiterungsbedarfs</u> wird lediglich das <u>Einwohnerpotenzial der Stadt Heidenau</u>, nicht aber die Einwohnerzahl von Dohna bzw. des Streupotenzials herangezogen.</p> <p>Insofern kann bei der <u>Ermittlung der örtlichen Kaufkraftbindungsquoten</u> auf eine nähere Betrachtung der über das Stadtgebiet Heidenaus hinausgehenden Angebotsstrukturen verzichtet werden.</p>
Abschnitt 6	<p>Bei der Berechnung des <u>zukünftigen Verkaufsflächenbedarfs</u> wurden die <u>Bestandssituation</u> sowie auch die derzeit <u>erreichten Zentralitäten</u> berücksichtigt. Ferner wurde das zu erwartende <u>zurückgehende Marktpotenzial</u> beachtet, so dass trotz Zweifels der LH DD eine Auseinandersetzung mit den relevanten Einflussfaktoren vorgenommen wurde.</p> <p>Ob sich die gleichfalls einzubeziehende <u>Flächenproduktivität</u> branchen- bzw. ortsbezogen maßgeblich verändern wird, ist gegenwärtig nicht verlässlich einschätzbar, so dass hier von einer <u>Fortschreibung bis 2015</u> ausgegangen wird.</p>
Abschnitt 7	<p>Die <u>Zielzentralitäten</u> sollen generell der Maßgabe entsprechen, dass Heidenau auch eine grundzentrale Versorgungsfunktion für den ausgewiesenen Verflechtungsbereich wahrzunehmen hat.</p> <p>Um jedoch der zentralörtlichen Einbettung noch zielgenauer auch im Sinne der LH DD nachzukommen, wurden die Zielzentralitäten im kurzfristigen Bedarfsbereich auf <u>100 (statt 110)</u> und in den mittel- bzw. langfristigen Bedarfsbereichen auf <u>110 (statt 120 bzw. 130)</u> begrenzt.</p> <p>Somit ergibt sich nicht nur eine den angestrebten Verhältnissen besser entsprechende <u>geringere Versorgungsbedeutung</u> der Stadt Heidenau für den Verflechtungsbereich, sondern es können auch wesentliche <u>negative Eingriffe</u> in die besonderen Versorgungsfunktionen der angrenzenden höherzentralen Orte <u>ausgeschlossen werden</u>.</p>
Abschnitt 8	<p>Die wiederholt angezweifelte <u>Herleitung des Verkaufsflächenmehrbedarfs</u> wurde unter Offenlegung der begründeten Annahmen zu den bestimmenden Parametern explizit erläutert (s.o.) und ist somit <u>fachlich untersetzt</u>.</p>

Abschnitt 9	<p>Vom berechneten Verkaufsflächenzusatzbedarf werden bereits rechtskonform genehmigte bzw. <u>in der konkreten Vorbereitung oder Umsetzung befindliche Einzelhandelsvorhaben</u> branchenabhängig subtrahiert. Diese sind im Rahmen des EZHK als faktische Ansiedlungen zu akzeptieren und <u>können bspw. hinsichtlich der Sortimente bzw. Verkaufsflächengrößen nicht mehr beeinflusst werden.</u></p> <p>Aufgrund der <u>verringerten Zielzentralitäten</u> reduzierte sich der errechnete <u>Mehrbedarf an Verkaufsflächen weiter von insgesamt fast 3.000 m<sup>2</sup> auf nur noch etwa 2.100 m<sup>2</sup></u>; damit einhergehend wurde logischerweise auch die weitere Steigerung der Verkaufsflächenausstattung pro Person nachhaltig gebremst.</p> <p>Die Unterstellung der LH DD zur <u>unzureichenden Auseinandersetzung mit Bestand und Planung</u> ist daher <u>nicht verständlich</u>. Zudem bleibt die sich aufdrängende Frage, wie eine derartige korrekte Auseinandersetzung (unter Berücksichtigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Randbedingungen) auszusehen hätte, gänzlich unbeantwortet.</p>
Abschnitt 10	<p>Ein <u>Unterhaltungselektronikfachmarkt</u> benötigt eine minimale Größe von ca. <u>1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</u>, wie auch im EZHK tendenziell ausgeführt wird. Zwar ist die Darstellung der LH DD richtig, dass die allseits bekannten großflächigen Konzepte eine Verkaufsfläche von mindestens ca. <u>3.000 m<sup>2</sup></u> belegen. Jedoch existieren auch andere kleinere Vertriebsformen, welche erfolgreich am Markt agieren und für Heidenau prinzipiell in Frage kommen.</p> <p>Mit der dargestellten tatsächlich vorhandenen Unterdeckung in der UE-Branche wird <u>keine größere Einzelhandelsentwicklung</u> anvisiert, was an dem empfohlenen Innenstadtstandort in Heidenau auch weder raumordnerisch noch flächenseitig möglich ist.</p> <p>Dies wurde durch die geschilderte <u>Verminderung des rechnerisch ermittelten Mehrbedarfs an Verkaufsfläche auch für das UE-Sortiment</u> einschließlich entsprechender Formulierungen zu <u>weitergehenden Verträglichkeitsauflagen</u> nochmals nachdrücklich unterstrichen.</p>
Abschnitt 11	<p>Es ist fachlich fragwürdig, dass <u>nicht-zentrenrelevante Sortimente</u>, welche der lokalen Bedarfsdeckung dienen, in Heidenau grundsätzlich nicht mehr angesiedelt werden sollten, wie von der LH DD postuliert. Es ist eher sinnvoll, dass auch diese Sortimente im Bedarfsfall verbrauchernahe Standorte besetzen, um bspw. zusätzliche Verkehrsströme zu minimieren. Vor diesem Hintergrund inklusive der Bestandssituation wird allerdings bereits das Ziel formuliert, <u>restriktiv mit derartigen Ansiedlungswünschen umzugehen.</u></p> <p>Unabhängig davon ist aber festzuhalten, dass nicht-zentrenrelevante Sortimente in der Regel <u>keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche</u> haben, da diese Sortimentsbereiche meist nicht prägend sind.</p>

Abschnitt 12	<p>Die einzig sachgerechte <u>Einbeziehung</u> der beiden bereits abschließend zugelassenen bzw. in der Realisierungsphase befindlichen <u>Einzelhandelsvorhaben</u> in den <u>status-quo</u> wurde bereits vorstehend ausführlich beschrieben.</p> <p>Dies ist zu ergänzen mit der Feststellung, dass die LH DD bei der <u>nachbarkommunalen Beteiligung zum Bebauungsplan des Einkaufszentrums Stadtmitte</u> sowohl zum Vorentwurf als auch zum Entwurf in 2008 ausgeführt hat, dass <u>die eigenen Belange nicht berührt werden</u>. Eine mögliche Einflussnahme auf die Ausformung des Einkaufszentrums wurde somit nicht wahrgenommen.</p>
Abschnitt 13	<p>Die zusammenfassende Lesart der LH DD, dass es der Stadt Heidenau mit dem EZHK nicht vorrangig um den Schutz und die Stärkung der Innenstadt sondern in erster Linie um die <u>möglichst breite Platzierung größerer Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch an dezentralen Standorten</u> gehe, entbehrt jeglicher sachlichen Grundlage. Vielmehr ist <u>das Gegenteil der Fall</u>, was im Übrigen auch von den anderen Stellungnehmenden auch entsprechend gewürdigt wird.</p> <p>Zur weiteren Klarstellung wurde dennoch der einführende Teil des Kapitels zum Zentrenkonzept insofern angepasst, dass die Steuerungsfunktion des EZHK sich auf die Zulässigkeitsbewertung sämtlichen Einzelhandels - und damit gerade auch der bauleitplanerisch bisher nicht regelbaren „Kleinflächenbetriebe“ mit einer Verkaufsfläche &lt; 800 m<sup>2</sup> - erstreckt.</p>

### Stadtverwaltung Pirna

Seite 1, Abschnitt 1	Die abgelehnten Neubelegungen einer ungenutzten Einzelhandelsimmobilie können üblicherweise nicht verhindert werden, da eine Baugenehmigung nicht betreiberspezifisch ausgestellt wird und ein bauplanerisch zulässiges Nutzungsrecht bei einem Betreiberwechsel nicht verfällt.
Seite 1, Abschnitt 2	Die einzelnen Fachabteilungen des real-Warenhauses wurden sortimentspezifisch aufgesplittet, so dass Verkaufsflächen, Umsätze etc. differenziert berücksichtigt wurden. Die auch daraus abgeleiteten Zentralitäten wurden somit zutreffend berechnet und stellen ein Abbild der tatsächlichen Kaufkraftströme dar.
Seite 1, Abschnitt 3	Siehe „Landeshauptstadt Dresden“ Abschnitt 2 und Abschnitt 7

**Interessengemeinschaft Stadtzentrum**

Seite 1, Abschnitt 2	Entgegen der aufgestellten Behauptung enthält das EZHK nicht ausschließlich eingehende einzelhandelsorientierter Analysen sondern einen ausführlichen Konzeptteil mit Empfehlungen zur Gliederung der Zentrenhierarchie, zur Entwicklung der Versorgungsbereiche, -standorte und -lagen sowie zu Sortimentszulässigkeiten.
Seite 1, Abschnitt 3	Wie oben skizziert wurde eine intensive Bestandserfassung zu relevanten Einzelhandelsdaten durchgeführt, aus der die für ein EZHK charakteristischen Vorschläge zur Steuerung des Einzelhandels abgeleitet wurden; weitergehende Maßnahmenkataloge etc. stehen hier nicht im Fokus, da diese für die angestrebte Lenkungsfunktion nicht erforderlich sind.