

Stadt Heidenau - Einzelhandelskonzept

Auftraggeber:

Stadt Heidenau
Dresdner Straße 47
01809 Heidenau

Projektleitung:

Dipl.-oec. Mathias Vlcek

BBE Handelsberatung GmbH

Futterstraße 14
99084 Erfurt

Tel.: (0361) 77 80 660

Fax: (0361) 77 80 612

E-Mail: vlcek@bbe.de

Erfurt, den 27. Mai 2010

Inhaltsverzeichnis

Aufgabenstellung

1. Standortrahmenbedingungen der Stadt Heidenau	6
1.1 Lage und Verkehrsanbindung	6
1.2 Landes- und Regionalplanung	8
1.3 Soziodemographische Daten	9
2. Einzugsgebiet und Nachfragevolumen Heidenaus	13
2.1 Einzugsgebiet und Konsumentenpotenzial	13
2.2 Marktvolumen	16
3. Einzelhandelsstruktur der Stadt Heidenau	18
3.1 Vorhandene Einzelhandelsflächen	18
3.2 Sortimentsbezogene Einzelhandelsausstattung	19
3.2.1 Kurzfristiger Bedarfsbereich	19
3.2.2 Mittelfristiger Bedarfsbereich	21
3.2.3 Langfristiger Bedarfsbereich	23
3.3 Räumliche Einzelhandelsstruktur	25
3.4 Großflächige Einzelhandelsbetriebe	29
3.5 Lebensmittellebante Einzelhandelsbetriebe	32
3.6 Branchenspezifische Zentralitäten	35
4. Konzeptentwicklung für den Heidenauer Einzelhandel	38
4.1 Zukünftiger Verkaufsflächenbedarf	38
4.1.1 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung	38
4.1.2 Prognostizierte Kaufkraftentwicklung	39
4.1.3 Künftiger Verkaufsflächenbedarf	40
4.1.4 Geplante Einzelhandelsprojekte	43
4.2 Branchen- und Standortkonzept Heidenau	45
4.3 Identifikation und Bewertung von Potenzialflächen	50
5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Heidenau	58
5.1 Zentrenkonzept Heidenau	58
5.2 Versorgungsbereiche, -standorte und -lagen in Heidenau	69
5.2.1 Zentraler Versorgungsbereich	69
5.2.2 Nahversorgungsstandorte und -läden	73
5.2.3 Agglomerationsstandorte und Sonderlagen	81
5.3 Zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente in Heidenau	86
5.3.1 Begriffsdefinition	86
5.3.2 Sortimentsübersichten	87
6. Zusammenfassung	89
7. Schlussbemerkung	90

Anlagen

Aufgabenstellung

Die Stadt Heidenau beabsichtigt mit der Aufstellung eines Einzelhandelskonzepts die Entwicklungsspielräume für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt zu ermitteln. Erste Ansätze dazu erfolgten durch Gutachten des Prisma-Instituts aus Hamburg in den Jahren 1991 und 1997, deren Ergebnisse zum Teil in die Heidenauer Stadtentwicklung eingeflossen sind.

Aufgabe der vorliegenden Untersuchung ist es, eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die Weiterentwicklung des tertiären Sektors, speziell des Einzelhandels und des Ladenhandwerks, zu erarbeiten. Auf Basis der Analyse der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen von Heidenau sowie der städtebaulichen Rahmenbedingungen wird in Folge ein Vorschlag für ein Zentrenkonzept erarbeitet. Das Einzelhandelskonzept soll die inhaltlichen Grundlagen für ein Zentrenkonzept sowie die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche i.S.d. des Baugesetzbuches bzw. der Baunutzungsverordnung liefern. Zu den bauplanungsrechtlichen Schnittstellen zählen hier insbesondere

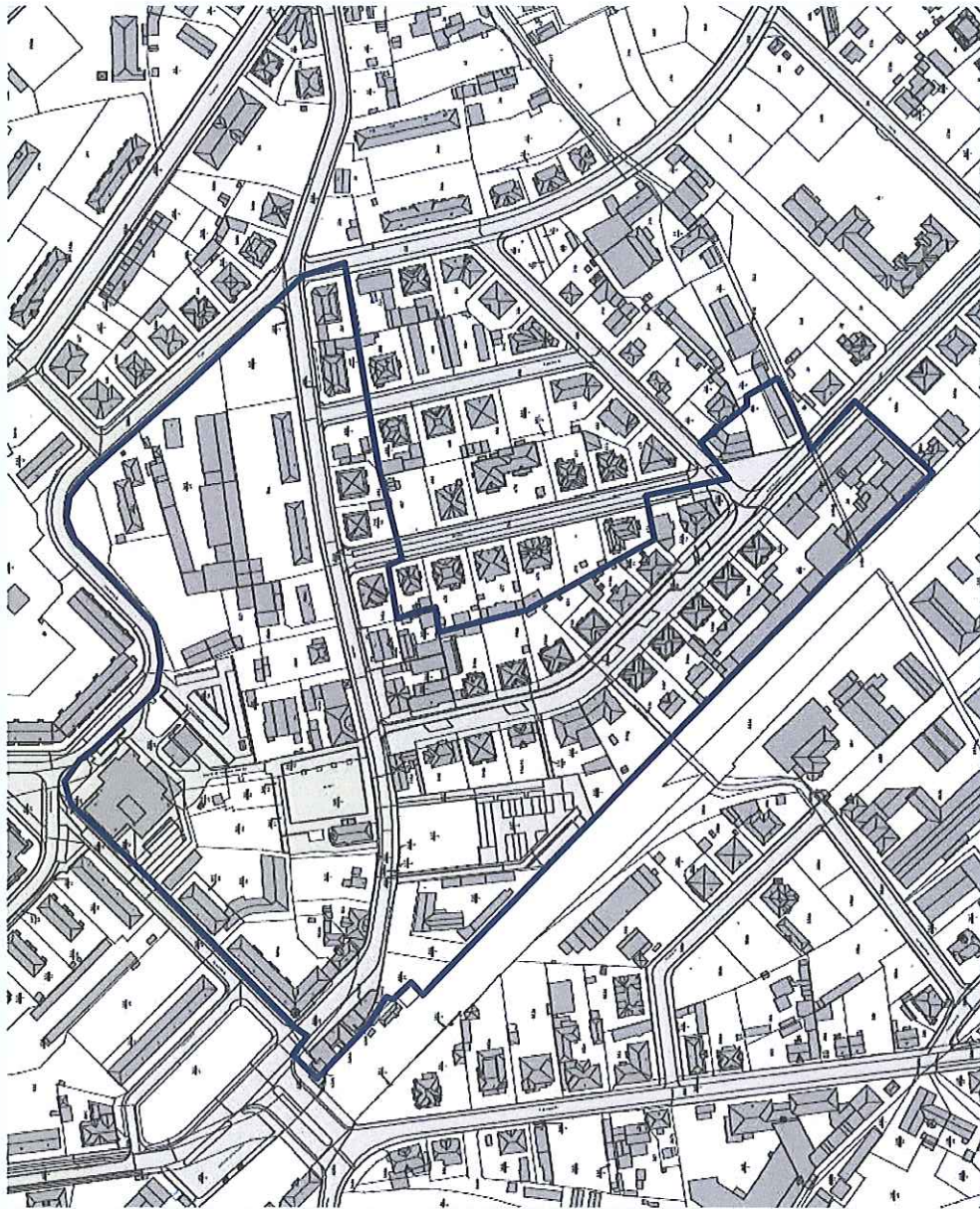
- § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (Berücksichtigung eines Zentrenkonzepts bei eigenen Bauleitplänen),
- § 2 Abs. 2 BauGB (Interkommunale Abstimmung im Bauleitplanverfahren),
- § 34 Abs. 3 BauGB (Schutz zentraler Versorgungsbereiche bei Projekten im unbeplanten Innenbereich) sowie
- § 11 Abs. 3 BauNVO (Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung bei einer Sondergebietsausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte).

Die Stadtverwaltung Heidenau beauftragte die BBE Handelsberatung GmbH am 06.05.2009 mit der Erstellung eines Branchen- und Standortkonzeptes für den Einzelhandel und das Ladenhandwerk der Stadt Heidenau (Einzelhandelskonzept). Dem Auftrag liegt das Angebot der BBE Handelsberatung GmbH vom 02.04.2009 zu Grunde.

Gemäß dem Angebot stehen folgende Schwerpunkte im Mittelpunkt des Auftrags:

- Erhebung der einzelhandelsrelevanten Standortrahmendaten der Stadt Heidenau,
- Abgrenzung und Zonierung des einzelhandelsbezogenen Marktgebietes der Stadt Heidenau und Berechnung des Nachfragepotenzials,
- Erfassung und Analyse der Angebotsstrukturen des Heidenauer Einzelhandels und Ladenhandwerks,
- Beschreibung der räumlichen und quantitativen Entwicklungsperspektiven des Heidenauer Einzelhandels,
- Erarbeitung eines Zentrensystems der Stadt Heidenau,
- Darstellung und Beschreibung der potenziellen zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstiger relevanter Versorgungsstandorte in Heidenau,
- Vorschlag einer „Heidenauer Liste“ zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente.

Abb. 17: Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt



Quelle: Stadtverwaltung Heidenau
Bearbeitung: BBE Handelsberatung

Heidenauer Sortimentsliste	
Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Antiquitäten, Kunstgegenstände Baby- und Kinderartikel Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse Bücher, Büromaschinen, Büroeinrichtung (ohne Büromöbel), Organisationsmittel Computer, Computertechnik, Computerzubehör Elektrogeräte („weiße Ware“), Elektrozubehör, Nähmaschinen, Leuchten Fahrräder, Ersatzteile Foto, Fotozubehör Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Bettwaren Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren Musikinstrumente, Musikalien, Tonträger Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf, Briefmarken Sanitätswaren, orthopädische und medizinische Produkte Schuhe Spielwaren, Bastelartikel Sportartikel, -schuhe, -bekleidung, Campingartikel, Jagd-/ Angelbedarf, Waffen Uhren, Schmuck Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Telekommunikation Zooartikel, Tiere, Tierpflegemittel	Autozubehör, -teile, -reifen Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren Boote und Zubehör Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge Fenster, Türen, Rollläden Gartenartikel, Gartenbedarf, Gartenmöbel/-maschinen, Freilandpflanzen Möbel, Küchen, Büromöbel, Matratzen Kamine, Öfen
<u>davon nahversorgungsrelevante Sortimente</u> Arzneimittel, Pharmazeutika Blumen, Zimmerpflanzen Zeitungen, Zeitschriften Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren Reformwaren, Naturkost Tiernahrung	

6. Zusammenfassung

Nachfolgend wurden kurz die wichtigsten Punkte des Einzelhandelskonzeptes Heidenau zusammengefasst:

- Die südlich der Landeshauptstadt Dresden gelegene Stadt Heidenau wird raumordnerisch als Unterzentrum eingestuft. Der landesplanerisch ausgewiesene Verflechtungsbereich von Heidenau umfasst die Gemeinde Dohna sowie Teile der Gemeinde Müglitztal mit ca. 23.300 Personen.
- In Heidenau wohnen derzeit ca. 16.400 Einwohner, welche im Landesvergleich über ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau verfügen. Perspektivisch ist von einem weiteren Bevölkerungsrückgang in Heidenau auszugehen.
- Das Einzugsgebiet wird wesentlich von der Landeshauptstadt Dresden sowie der Kreisstadt Pirna eingegrenzt und umfasst inkl. Streupotenziale ca. 25.000 Personen.
- Heidenau besitzt derzeit ein Einzelhandelsangebot von ca. 54.000 m² Verkaufsfläche. Dies entspricht einer deutlich überdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte von ca. 3,3 m² pro Einwohner. Die Verkaufsflächendichte hat sich seit 1996 von 2,4 m² Verkaufsfläche pro Einwohner um über ein Drittel erhöht.
- Der Großteil der Verkaufsflächen in Heidenau umfasst die Branchen Möbel, Lebensmittel sowie Baumarkt. Der größte Teil des Einzelhandelsangebots ist in dezentralen Stadtteillagen verortet.
- Heidenau weist einen Einzelhandelszentralitätsindex von 158 aus, so dass der örtliche Einzelhandel per Saldo einen relativ hohen Umsatzzufluss aus dem Umland nach Heidenau induziert. Es bestehen

jedoch auch Umsatzabflüsse, welche vor allem die modischen Branchen (u.a. Textil, Schuhe) umfassen.

- Die Heidenauer Innenstadt weist derzeit einen im Verhältnis zur Gesamtstadt niedrigen Verkaufsflächenanteil aus. Durch die geplante sowie auch empfohlene Ansiedlung von weiterem Einzelhandel ist jedoch perspektivisch von einem Bedeutungszuwachs auszugehen.
- Auf Basis der prognostizierten Kaufkraftentwicklung sowie auch des vorhandenen Einzelhandelsbestandes ergeben sich begrenzte sortimentspezifische Entwicklungspotenziale für den Heidenauer Einzelhandel. Diese liegen bei ca. 2.100 m² Verkaufsfläche. Mögliche Potenzialflächen zur Ansiedlung werden vorwiegend in der Heidenauer Innenstadt identifiziert und ausgewiesen.
- Die zukünftige Standortstruktur von Heidenau sollte sich aus dem verbindlich festzusetzenden Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie aus Nahversorgungsstandorten und dezentralen Einzelhandelslagen zusammensetzen. Die Entwicklung weiterer Zentraler Versorgungsbereiche ist auf Grund der gegebenen Einzelhandelsstruktur sowie auch der perspektivischen Bevölkerungsentwicklung nicht sinnvoll bzw. nicht zu empfehlen. Für die Entwicklung der einzelnen Versorgungslagen werden entsprechende Leitlinien erarbeitet.
- Auf Basis der Analyse der Einzelhandelssituation sowie stadtentwicklungspolitischer Ziele wird eine Aufteilung in nahversorgungsrelevante, zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente empfohlen. Diese „Heidenauer Liste“ sollte als Instrument zur rechtssicheren Steuerung von zentrenrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel im Rahmen der Bauleitplanung politisch beschlossen werden.