

EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DIE STADT SCHWARZENBERG

erstellt im Auftrag der:

Stadt Schwarzenberg

erarbeitet von der

BBE Handelsberatung GmbH

Dr. Silvia Horn
Dr. Ulrich Kollatz
Richard Engel

Leipzig, Februar 2013

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Inhaltsverzeichnis

I.	Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung	1
II.	Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Schwarzenberg	5
	1. Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung	5
	2. Siedlungsstrukturen und Verkehrsanbindung	7
	3. Bestimmungsfaktoren der regionalen Kundenbindung – Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes Schwarzenberg	8
	4. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2025	12
	4.1 Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung	12
	4.2 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2012	14
	4.3 Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2025	17
	5. Touristische Potenziale der Stadt Schwarzenberg	20
III.	Einzelhandelsstrukturen der Stadt Schwarzenberg	23
	1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung	23
	2. Angebotssituation im Stadtgebiet Schwarzenberg	25
	3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Schwarzenberg	31
IV.	Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandels- entwicklung in der Stadt Schwarzenberg	35
V.	Einzelhandelsstandortkonzept Schwarzenberg	41
	1. Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Schwarzenberg	41
	2. Zentren- und Standortkonzept Einzelhandel	44
	2.1 Leitziele einer abgestimmten Zentren- und Standortentwicklung	44
	2.2 Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems	46
	2.3 Sicherung einer qualifizierten, wohnortnahen Grundversorgung durch das Zentrenkonzept	53
	3. Zentren- und Standortstrukturen im Stadtgebiet Schwarzenberg	59
	3.1 Innenstadt Schwarzenberg: Zentraler Versorgungsbereich – Historische Altstadt	59
	3.2 Innenstadt Schwarzenberg: Zentraler Versorgungsbereich – Bahnhofstraße / Agglomeration Karlsbader Straße	65

3.3 Nahversorgungszentren	69
3.4 Nahversorgungslagen	75
4. Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel	79
VI. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	83
1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumentarien	83
2. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Sortimentsliste Schwarzenberg“	86
VII. Leitlinien zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption der Stadt Schwarzenberg	93

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Raumstruktur	5
Abb. 2: Mittelbereich der Stadt Schwarzenberg	6
Abb. 3: Regionaler Standortwettbewerb im Einzelhandel und resultierende Kaufkraftströme	8
Abb. 4: einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet der Stadt Schwarzenberg	11
Abb. 5: Index der Einwohnerentwicklung der Stadt Schwarzenberg im regionalen Vergleich	13
Abb. 6: Ansprache und Erwartungen an Innenstadt und Einzelhandelsangebot	22
Abb. 7: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in der Differenzierung nach kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf	23
Abb. 8: Verkaufsflächen und Umsatzanteile nach Standortlagen	25
Abb. 9: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet Schwarzenberg	27
Abb. 10: Zentrenkonzept der Stadt Schwarzenberg	49
Abb. 11: Räumliche Struktur des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Schwarzenberg	52
Abb. 12: Begriff der qualifizierten Grundversorgung	53
Abb. 13: Sicherung der Nahversorgung durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Stadtgebiet Schwarzenberg	56
Abb. 14: Ansichten der historischen Altstadt von Schwarzenberg	59
Abb. 15: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich „Historische Altstadt“	61
Abb. 16: Tourismusrelevanz als Basis des zentralen Versorgungsbereichs „Historische Altstadt“	64
Abb. 17: Ansichten der Bahnhofstraße und der Agglomeration Karlsbader Straße (Kaufland-Standort)	55
Abb. 18: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich „Bahnhofstraße mit Agglomeration Karlsbader Str./ Kaufland-Standort“	66
Abb. 19: Potenzialflächen in der Bahnhofstraße	68
Abb. 20: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Heide	69
Abb. 21: Ansichten zum Nahversorgungszentrum Heide	70
Abb. 22: Empfehlung zur Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums Sonnenleithe in interkommunaler Abstimmung	72
Abb. 23: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Grünstädtel	73
Abb. 24: Abgrenzung Nahversorgungslage Karlsbader Straße	76
Abb. 25: Abgrenzung Nahversorgungslage Roter Mühlenweg	77
Abb. 26: Abgrenzung Ergänzungsstandort Agglomeration Neustädter Ring/ Grünhainer Straße	80
Abb. 27: Abgrenzung Ergänzungsstandort Baumarkt / Roter Mühlenweg	82

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Einwohnerpotenzial im Nahbereich Schwarzenberg	12
Tab. 2: Einwohnerentwicklung der Stadt Schwarzenberg im regionalen Vergleich	12
Tab. 3: Kennziffern des regionalen Kaufkraftniveaus	14
Tab. 4: Marktpotenzial Stadt Schwarzenberg und Nahbereich gesamt 2012	16
Tab. 5: Bevölkerungsprognose für die Stadt Schwarzenberg bis 2025	17
Tab. 6: Nachfrageentwicklung in der Stadt Schwarzenberg bis 2025	19
Tab. 7: einzelhandelsrelevante Potenziale des Tourismus	20
Tab. 8: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Standortstrukturen der Stadt Schwarzenberg	29
Tab. 9: Umsatzstrukturen nach Warengruppen und Standortstrukturen der Stadt Schwarzenberg	30
Tab. 10: Kaufkraftbindung des Einzelhandels in Schwarzenberg	33
Tab. 11: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Nahbereich der Stadt Schwarzenberg	34
Tab. 12: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Schwarzenberg 2012	54

I. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

Die Stadt Schwarzenberg beauftragte mit Schreiben vom 13.09.2012 die BBE Handelsberatung GmbH, Niederlassung Leipzig, mit der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Aufgabe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es, eine fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle Planvorhaben zu liefern, sowie mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten aufzuzeigen. Sowohl die Verwaltung als auch die Politik sollen mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ein Instrumentarium für stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen erhalten, um frühzeitig potenzielle Auswirkungen von Standortentscheidungen auf die Schwarzenberger Versorgungsstrukturen bewerten zu können.

Die rechtliche Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung) eines solchen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen, wird vom Gesetz in § 9 Abs. 2a BauGB für einfache Bebauungspläne im unbeplanten Innenbereich noch einmal ausdrücklich eingefordert.

In verschiedenen Urteilen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass „erst solche konzeptionelle Festlegungen, die dann gem. § 1 (6) Nr. 11 auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, in aller Regel die Feststellung zulassen, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist.“¹

Die Erarbeitung eines entsprechenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Schwarzenberg ist konsequent und vor dem Hintergrund rechtlicher Rahmenbedingungen, in erster Linie die erneute Novellierung des BauGB - § 9 (2a) im Jahre 2007, aber auch im Hinblick auf in Teilen darauf aufbauender aktueller Rechtsprechungen zahlreicher Obergerichte und auch des Bundesverwaltungsgerichts zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung auch zwingend erforderlich.

¹ OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 - 7 D 8/04.NE; hier Seite 16; vgl. zur Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzeptes auch OVG NRW, Urteil vom 28. August 2006 - 7 D 112/05.NE

Die dynamische Entwicklung des Einzelhandels einhergehend mit einem forcierten Standortwettbewerb sowie weitreichenden und nachhaltigen Veränderungen auf der Nachfrageseite (Bevölkerung, Kaufkraft), impliziert die Steuerung sowie einen konzeptionellen Handlungsrahmen für die Einzelhandels- und Standortentwicklung in Schwarzenberg.

Die Stadt Schwarzenberg hat im Jahr 2007 das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKo)¹ beschlossen, welches aktuell fortgeschrieben wird. Die Sicherung und Weiterentwicklung der Stadt Schwarzenberg als attraktiver Wohn- und Einzelhandelsstandort sowie deren zentralörtlichen Funktion ist eine maßgebliche Zielsetzung des SEKo. Die Umsetzung dieses Zieles bedarf einer vertiefenden Bestandsaufnahme, vor allem jedoch konzeptioneller Leitlinien. In deren Focus steht prioritär die innerstädtische Entwicklung als Zentralisationspunkt von Schwarzenberg. Ebenso gilt es, unter Berücksichtigung der Stadtstruktur mit zehn Stadtteilen und vier eingemeindeten Ortschaften auch die Nahversorgungsstrukturen von Schwarzenberg zu sichern und weiter zu stärken.

Die Aufgabenstellung des Einzelhandelskonzeptes umfasst die komplexe Bestandsaufnahme der Einzelhandelssituation in der Stadt Schwarzenberg als Grundlage zukünftiger Entwicklungsperspektiven. Vor diesem Hintergrund werden folgende Fragen in den Fokus der Untersuchung und konzeptionellen Entwicklung gestellt:

- Wie ist die derzeitige Positionierung des Einzelhandels in der Stadt Schwarzenberg im Hinblick auf wesentliche Leistungsparameter wie z.B. Verkaufsflächenbestand, Betriebsgrößen und Umsatzleistung insgesamt sowie differenziert nach Sortimenten und Standortlagen?
- Wie stellt sich die Nachfragesituation in der Stadt Schwarzenberg derzeit und perspektivisch bis 2025 in Bezug auf das Kaufkraftniveau, die Kaufkraftbindung sowie das Kundeneinzugsgebiet dar?
- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche inklusive potenzieller Entwicklungsflächen abzugrenzen und welche Sortimente sind als zentren- bzw. nichtzentrenrelevant einzustufen?
- Über welche Maßnahmen kann eine leistungsfähige Nahversorgungsstruktur gesichert werden?
- Welche Versorgungsfunktion übernehmen großflächige Standorte (u.a. Ring-Center, Kaufland-Standort etc.)?

¹ Große Kreisstadt Schwarzenberg/Erzgebirge Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) Berichtsstand: 21.05.2007 (Stadtratsbeschluss), erstellt durch: Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH Geschäftsstelle Sachsen

- Bestehen in der Stadt Schwarzenberg Potenziale für den Ausbau der vorhandenen Angebotsstrukturen?
- Welche Handlungsempfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels können ausgesprochen werden?

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

Betriebsstättenerhebung

Die von der Stadt Schwarzenberg zur Verfügung gestellten Daten beruhen auf dem aktuellen Handelsatlas für den Freistaat Sachsen (HAFLIS Sachsen) und stellen die Basis der Datenerhebung dar. Die Daten wurden durch aktuelle Begehung aller in der Stadt Schwarzenberg ansässigen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe (einschließlich Tankstellenshops, Kioske und Apotheken) zum Stand 31. Oktober 2012 aktualisiert.¹ Die Erhebung der Verkaufsflächen beinhaltete eine Differenzierung nach Warengruppen, dies gilt auch für Mehrbranchenanbieter. Für alle Betriebe erfolgte unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern eine Umsatzeinschätzung. In den zentralen Versorgungsbereichen wurden weitere Angebotsstrukturen (Dienstleister, Gastronomie, etc.) in die Erhebung einbezogen. Die Bewertung schließt weiterhin Potenzialstandorte für genehmigungsfähige Einzelhandelsnutzungen ein.

Nachfrageanalyse

Die im Rahmen der Analyse vorgenommenen statistischen Auswertungen berücksichtigen Unterlagen der Stadt Schwarzenberg und des Amtes für Statistik Sachsen. Die verwendeten Daten zur Kaufkraft und zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial der Stadt Schwarzenberg entstammen der BBE!CIMA!MB-Research.

Weitere Grundlagen

Der Ausarbeitung liegen im Wesentlichen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesentwicklungsplan für den Freistaat Sachsen (LEP 2003)
- Landesentwicklungsplan Sachsen 2012, Staatsministerium des Innern, Geänderter Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPIG (Kabinettsbeschluss vom 25. September 2012)
- Regionalplan Südwestsachsen (geändert mit Bescheid vom 17.07.2008)

¹ Handelsatlas für den Freistaat Sachsen / Kammerbezirk Chemnitz, Ausgabe 2010, Stadt Schwarzenberg

- Stadtentwicklungsstrategie Sachsen 2020, Staatsministerium des Innern vom 23. Juli 2010
- Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKo) Berichtsstand: 21.05.2007 (Stadtratsbeschluss)
- Stadt Schwarzenberg Handlungskonzept (HAKO) Sonnenleithe 2010/11
- Daten des Statistischen Landesamtes Freistaat Sachsen und der Großen Kreisstadt Schwarzenberg

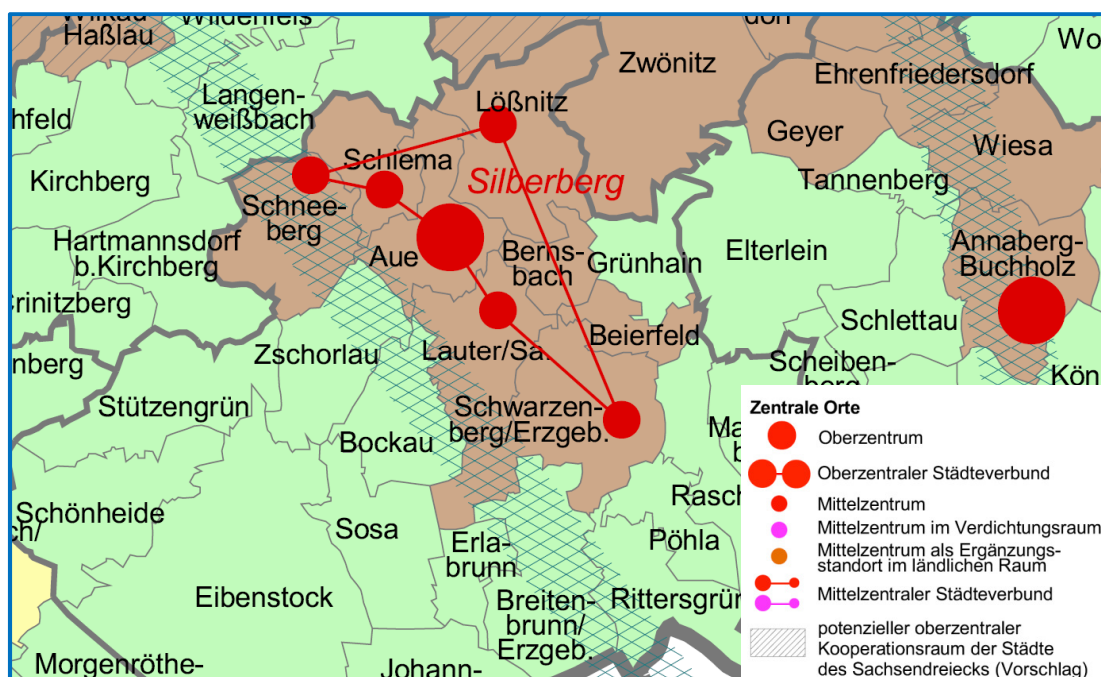
II. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Schwarzenberg

1. Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung

Die Große Kreisstadt Schwarzenberg liegt im Südwesten des Freistaates Sachsen und ist dem Erzgebirgskreis zugehörig. Durch die Lage im Erzgebirge ist die Umgebung geprägt durch Mittelgebirgslandschaft. Schwarzenberg ist Teil des mittelzentralen Städteverbundes Silberberg und stellt sich dabei als einwohnerstärkste Gemeinde dar. Die Oberzentren Zwickau (ca. 35 km) und Chemnitz (ca. 45 km) befinden sich nördlich von Schwarzenberg.

Die Stadt Schwarzenberg nimmt im Städteverbund als Wohn- und Arbeitsstandort eine zentrale Bedeutung für die Region ein. Im Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 und ebenso im Entwurf des Landesentwicklungsplanes 2012 wird Schwarzenberg im Städteverbund mit Aue, Bad Schlema, Lauter, Löbnitz und Schneeberg die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.¹

Abb. 1: Raumstruktur



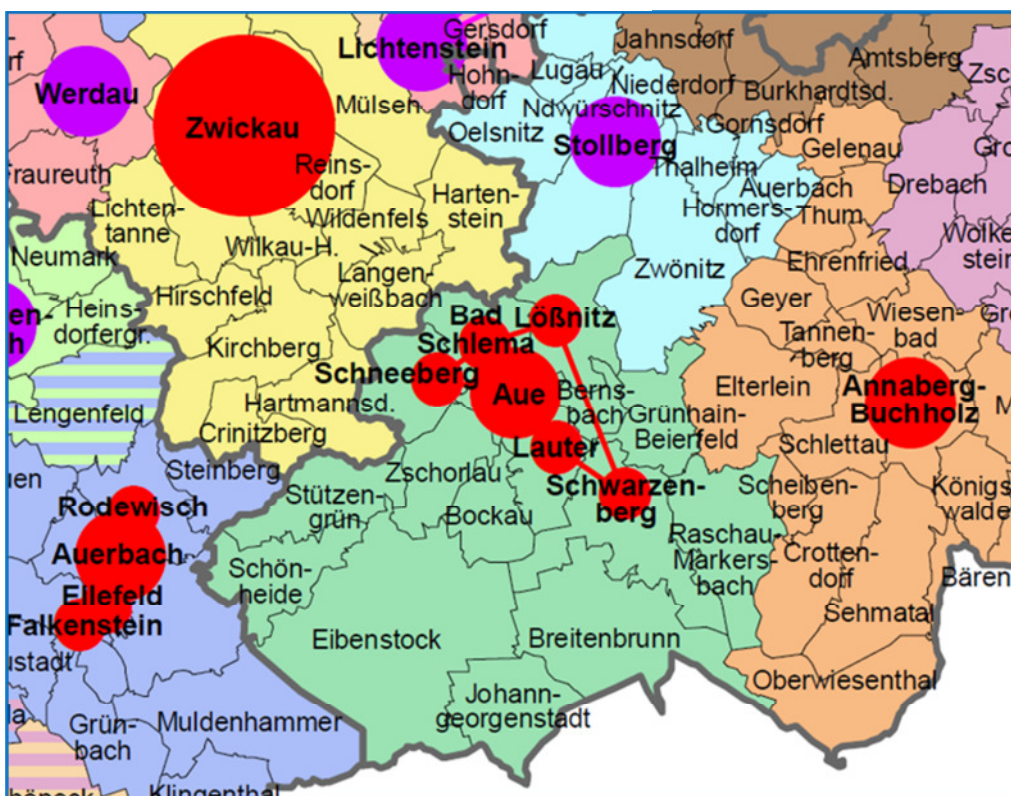
Quelle: Landesentwicklungsplan 2003, Karte 1 Raumstruktur, Ausschnitt

¹ vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 (LEP Sachsen 2003), Z 2.3.7 sowie Landesentwicklungsplan Sachsen 2012 Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPIG (Kabinettsbeschluss vom 20. Dezember 2011) Z1.3.7

Als Stadt im mittelzentralen Städteverbund Silberberg übernimmt sie gemeinsam mit den weiteren Städten für den zugewiesenen Mittelbereich Funktionen eines „intraregionalen Versorgungs-, Bildungs- und Wirtschaftsstandortes“ mit „besonderer Bedeutung im Hinblick auf Versorgungsqualitäten der höherwertigen Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung, aber auch als wichtiger Versorgungs-, Bildungs- und Wirtschaftsstandort insgesamt“.¹

Zum mittelzentralen Verflechtungsbereich des Städteverbunds gehören die umliegenden Gemeinden Schönheide, Stützengrün, Eibenstock, Johannegeorgenstadt, Bockau, Zschorlau, Breitenbrunn, Lauter-Bernsbach², Grünhain-Beierfeld und Raschau-Markersbach. Die Verflechtung zwischen Schwarzenberg und anderen zentralen Orten wird durch die Lage an einer regionalen Verbindungs- und Entwicklungsachse sowie einer Verbindungsachse gewährleistet.³

Abb. 2: Mittelbereich der Stadt Schwarzenberg



Quelle: Landesentwicklungsplan 2012 Entwurf für das Beteiligungsverfahren, Karte 2 Mittelbereiche, Ausschnitt

¹ vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 (LEP Sachsen 2003), Z 2.3.8 sowie Landesentwicklungsplan Sachsen 2012 Entwurf für das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 SächsLPlG (Kabinettsbeschluss vom 20. Dezember 2011) Begründung zu Z1.3.7

² Lauter-Bernsbach ist aus der Fusion beider Gemeinden zum 01. Januar 2013 erwachsen

³ Regionalplan Südwestsachsen 2008, Karte 1 - Raumstruktur

Zum Nahbereich gehören die Gemeinden Grünhain-Beierfeld und Raschau-Markersbach.¹ Diese bilden gemeinsam mit der Stadt Schwarzenberg den grundzentralen Verflechtungsbereich.

2. Siedlungsstrukturen und Verkehrsanbindung

Aktuell leben in Schwarzenberg 18.085 Einwohner² auf einer Fläche von 46,24 km². Unter dem Aspekt eines stetigen und nachhaltigen Bevölkerungsrückgangs (vgl. Ausführungen im Abschnitt 4.1) gilt es, für die Stadt Schwarzenberg attraktive Angebotsstrukturen zu sichern bzw. zu entwickeln, um die historische Altstadt und die Versorgungsstrukturen der Gesamtstadt nachhaltig zu stärken. Der Einzelhandel bildet für diese Zielstellung einen relevanten strategischen Ansatzpunkt.

Das Stadtgebiet gliedert sich in 10 Stadtteile der Kernstadt und 6 Ortsteile. Zu den Stadtteilen gehören die historische Altstadt und die jüngeren Stadtteile Heide, Hofgarten, Neustadt, Neuwelt, Rockelmann, Sachsenfeld, Sonnenleithe, Vorstadt sowie Wildenau. Die 6 Ortsteile setzen sich zusammen aus Crandorf, Erla, Bernsgrün, Jägerhaus, Grünstädtel und Pöhla. Mehr als ein Viertel der Schwarzenberger Einwohner (ca. 26%) sind den genannten peripheren Ortsteilen zuzurechnen.⁴

Die regionale Verkehrsanbindung der Stadt Schwarzenberg wird durch die Bundesstraße 101 gewährleistet. Diese führt durch das Stadtgebiet und verläuft in östlicher Richtung nach Annaberg-Buchholz und in nordwestlicher Richtung nach Aue. Die Anbindung an die Bundesautobahn BAB 72 erfolgt in ca. 25 km Entfernung bei einer Fahrtzeit von ca. 30 Minuten.

An das Eisenbahnnetz ist Schwarzenberg direkt über die Bahnstrecken Zwickau-Schwarzenberg (RB 23878) und Johannegeorgenstadt-Schwarzenberg (RB 23877) angebunden. Im jeweils 60-Minuten-Takt bestehen Anbindungen durch Regionalbahnen. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch mehrere Buslinien (Stadt- und Regionalverkehr) abgesichert. Der Busbahnhof befindet sich am Bahnhof Schwarzenberg, so dass gute Umsteigemöglichkeiten auf den Schienenverkehr verfügbar sind.

¹ Regionalplan Südwestsachsen 2008, Nahbereiche zentrale Orte, B10

² Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, vorläufige Einwohnerzahlen nach Gemeinden, Stand: 31.12.2012, Regionaldaten

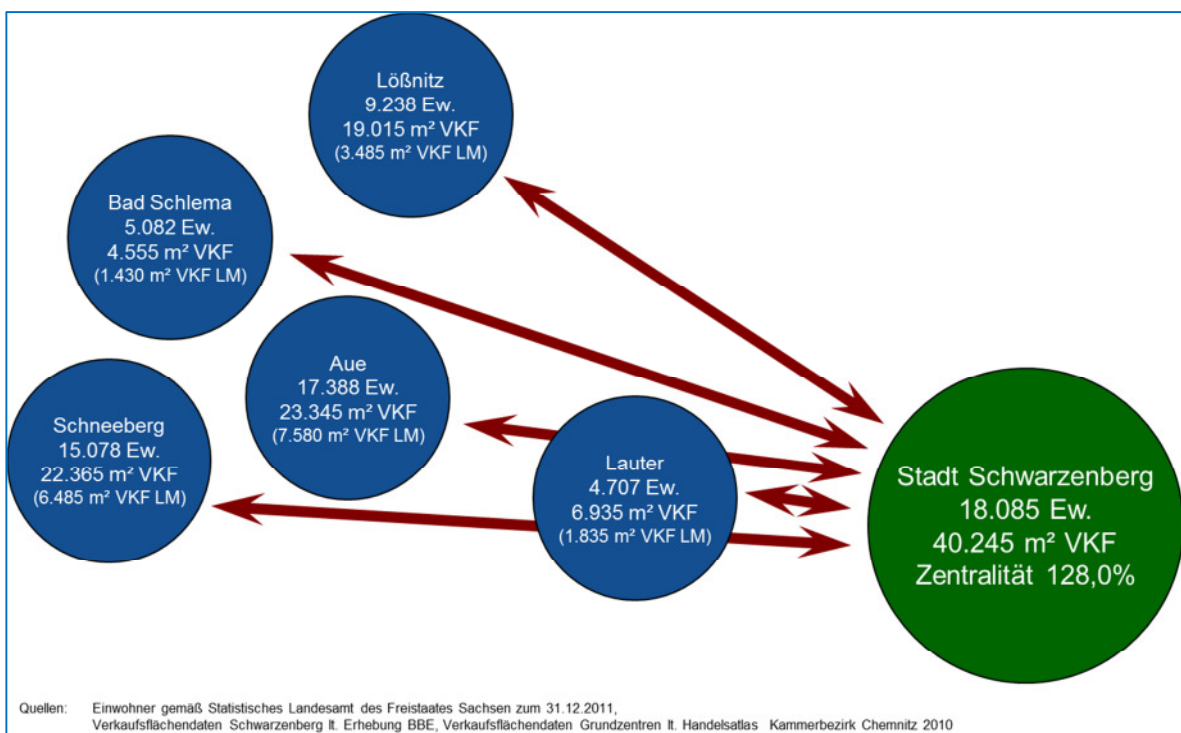
³ Stadt Schwarzenberg Zahlen, Fakten & Besonderheiten

⁴ Stadt Schwarzenberg, Einwohnerzahlen auf Stadt- und Ortsteileben, Stand: 31.12.2011

3. Bestimmungsfaktoren der regionalen Kundenbindung – Einzugsgebiet des Einzelhandelsstandortes Schwarzenberg

Ausgangspunkt der Betrachtung bilden die Versorgungsfunktionen im mittelzentralen Städteverbund. Die tatsächlich resultierende Kundenbindung aus dem Umland hängt jedoch sehr stark vom Zeit-Wege-Aufwand (Entfernung, Verkehrsanbindung etc.) des Kunden in Relation zum beabsichtigten Ausgabevolumen und der Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes ab. Mit zunehmender Entfernung ergibt sich erfahrungsgemäß eine progressiv abnehmende Bindungsquote der Nachfrage. Dabei stellt die Ausstrahlung konkurrierender Angebotsstandorte für die Stadt Schwarzenberg einen gewichtigen Einflussfaktor dar. Schwarzenberg bildet gemeinsam mit den in der Abbildung dargestellten Kommunen ein Mittelzentrum. Die Städte verfügen selbst über einen hohen Verkaufsflächenbesatz mit teils entsprechender regionaler Ausstrahlung und Kundenbindung. Die nachfolgende Abbildung 3 gibt einen Überblick zu Verkaufsflächen und regionalen Kaufkraftströmen. Dabei ist noch die Ausstrahlung der beiden Oberzentren Chemnitz und Zwickau zu berücksichtigen.

Abb. 3: Regionaler Standortwettbewerb im Einzelhandel und resultierende Kaufkraftströme



Für die Ausstrahlung und Bestimmung des einzelhandelsrelevanten Einzugsgebietes der Stadt Schwarzenberg ist folglich die Abwägung zwischen Zeit-Distanz-Aspekten, der Eigenattraktivität als Handelsstandort, bei gleichzeitiger Eigenbindung benachbarter Zentraler Orte, vor allem im mittelzentralen Städteverbund von besonderer Bedeutung. Im Detail sind folgende Aspekte zu beachten:

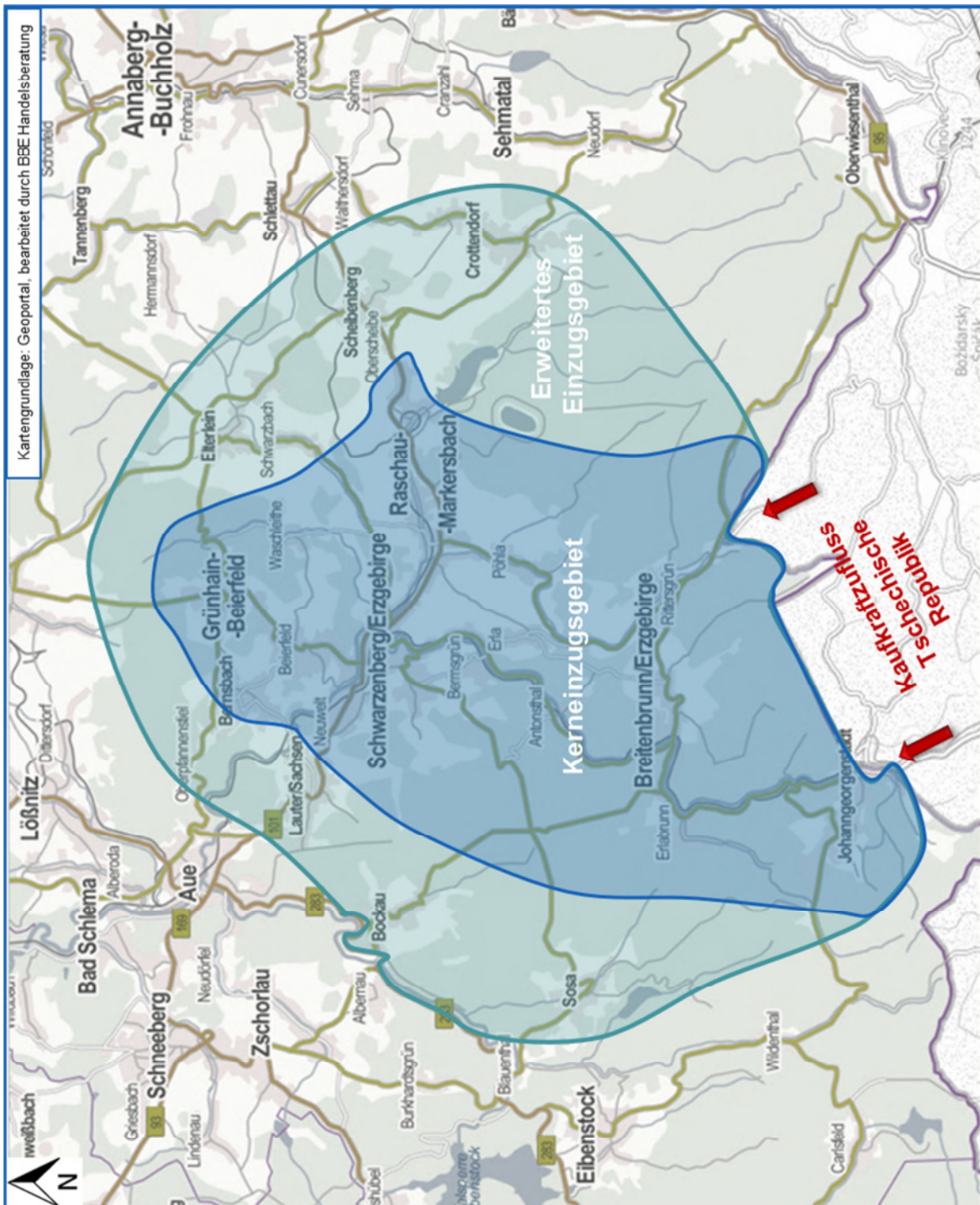
- Die intensivste Kundenbindung erzielt der Schwarzenberger Einzelhandel in dem Bereich, welcher als Kerneinzugsbereich in der Abbildung 4 dargestellt ist. Darin eingeschlossen sind das Stadtgebiet von Schwarzenberg sowie die unmittelbar angrenzenden Gemeinden Grünhain-Beierfeld und Raschau-Markersbach. Das Kerneinzugsgebiet verzeichnet im südlichen Verlauf bis zur tschechischen Grenze eine stärkere Ausprägung im Vergleich zum nördlichen und westlichen Bereich, bedingt durch die Wettbewerbssituation.
- Die bereits beschriebenen Wettbewerbsverflechtungen mit den Städten des mittelzentralen Verbunds sowie die Ausstrahlung der Oberzentren begrenzen die Ausstrahlungskraft des Schwarzenberger Einzelhandels und schlagen sich folglich in einem relativ eng gefassten erweiterten Einzugsbereich nieder. Einzelne Anbieter u.a. die Baumarktstandorte, erzielen sicherlich auch eine Kundenbindung über das definierte Einzugsgebiet hinaus.
- Mittelzentrale Versorgungsfunktionen werden in der Stadt Schwarzenberg überwiegend von den Einzelhandelsagglomerationen an der Karlsbader Straße, Neustädter Ring/Grünhainer Straße und dem Baumarktstandort Roter Mühlenweg wahrgenommen.
- Aufgrund der topographischen Besonderheiten bildet die Innenstadt keine funktionale Einheit und erzielt somit nur partiell aktuell regionale Ausstrahlungseffekte (Verbrauchermarktstandort und ein Sporthändler in der Bahnhofsstraße).
- Für die Tragfähigkeit von Versorgungsfunktionen stellen neben dem Einwohnerpotenzial die Ein- und Auspendler eine für den Einzelhandel bedeutende Größe dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, v.a. aber auf dem Nachhauseweg am Abend versorgen, kommt diese Kaufkraft z.T. auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt an einen Ort binden. Die Stadt Schwarzenberg weist täglich 4.046 Einpendler auf, mit 3.983 Auspendlern ist deren Zahl etwas niedriger, wodurch sich ein positiver Pendler saldo von 83 Pendlern errechnet.¹
- Die Attraktivität der Einzelhandelsstruktur von Schwarzenberg spiegelt sich auch in einem wachsenden Kaufkraftzufluss aus der Tschechischen Republik wider.

¹ Bundesagentur für Arbeit, Beschäftigungsstatistik, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten, Deutschland nach Kreisen und Gemeinden, Stichtag: 30. Juni 2011

- Die überregionale Bedeutung der Stadt Schwarzenberg wird von der Zentralitätskennziffer von 125,8¹ deutlich unterschätzt. Im Saldo von Zu- und Abflüssen generiert der Einzelhandelsstandort Schwarzenberg einen signifikanten Kaufkraftzufluss.
- Entwicklungskonzepte und Standortfragen des Einzelhandels von Schwarzenberg müssen sich an den spezifischen örtlichen und mittelzentralen Versorgungsfunktionen im Städteverbund ausrichten, wobei Rahmenbedingungen der regionalen demographischen Entwicklung (vgl. Abschnitt 2.3) und der Angebotsentwicklung (vgl. Abschnitt 4) zu berücksichtigen sind.

¹ BBE/CIMA/MBR Zentralitätskennziffern 2011

Abb. 4: einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet der Stadt Schwarzenberg



4. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2025

4.1 Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Bezogen auf die Datengrundlage per 31.12.2012¹ leben in der Stadt Schwarzenberg 18.085 Einwohner. Der Nahbereich, der die Gemeinden Grünhain-Beierfeld und Raschau-Markersbach umschließt, verfügt insgesamt über ein Potenzial von 29.605 Einwohnern. Die Einwohnerzahl von Grünhain-Beierfeld beträgt 6.113 und in Raschau-Markersbach leben 5.407 Einwohner.

Tab. 1: Einwohnerpotenzial im Nahbereich Schwarzenberg

	Einwohner
Stadt Schwarzenberg	18.085
Nahbereich	11.520
Einzugsgebiet gesamt	29.605
Stadt Schwarzenberg	18.085
Nahbereich	
Grünhain-Beierfeld	6.113
Raschau-Markersbach	5.407

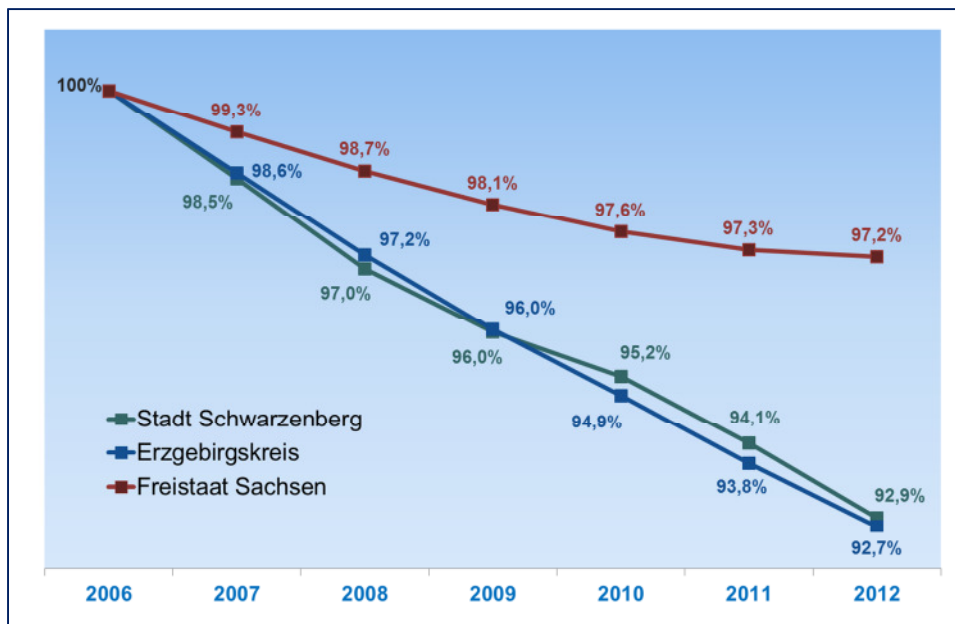
Die Stadt Schwarzenberg verzeichnet in den vergangenen Jahren einen leichten, jedoch stetigen Bevölkerungsrückgang pro Jahr. Im Zeitraum von Dezember 2006 bis Dezember 2012 sank die Einwohnerzahl in der Stadt Schwarzenberg um 7,1%. Diese Entwicklung ist nahezu identisch mit dem Erzgebirgskreis in der Gesamtheit, welcher im selben Zeitraum einen Bevölkerungsverlust von 7,3% zu konstatieren hatte (vgl. Tab. 3).

Tab. 2: Einwohnerentwicklung der Stadt Schwarzenberg im regionalen Vergleich

Einwohnerentwicklung Stadt Schwarzenberg (Gebietsstand 31.12.2012)			
Stand	Einwohner absolut	Entwicklung zum Vorjahr	Index
2006	19.474		100%
2007	19.187	-1,5%	98,5%
2008	18.892	-1,5%	97,0%
2009	18.687	-1,1%	96,0%
2010	18.544	-0,8%	95,2%
2011	18.326	-1,2%	94,1%
2012	18.085	-1,3%	92,9%

¹ Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Einwohnerzahlen Stand 31.12.2011, Kaufkraftdaten BBE-Marktforschung

Abb. 5: Index der Einwohnerentwicklung der Stadt Schwarzenberg im regionalen Vergleich



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Einwohnerzahlen Stand 31.12.2012

Die absehbare Bevölkerungsentwicklung und deren Konsequenzen für die örtliche Kaufkraftbindung bilden eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Entwicklungsperspektiven des örtlichen Einzelhandels, daneben gilt es auch die lokale und regionale Kaufkraft zu bewerten. Diese Rahmenbedingungen prägen maßgeblich die konzeptionelle Grundlage der Einzelhandels- und Standortentwicklung.

4.2 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2012

Die Berechnungen zum Nachfragepotenzial 2012 basieren auf den bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung für die einzelnen Warengruppen. Unter Berücksichtigung der Bestimmungsfaktoren:

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

errechnen sich nachfolgend die Marktvolumina für das Stadtgebiet von Schwarzenberg sowie für den gesamten Nahbereich.

Die Werte zum regionalen Kaufkraftniveau basieren auf Daten der BBE Marktforschung sowie BBE!CIMA!MB-Research. Sie werden jährlich ermittelt, repräsentieren die Bevölkerungsstruktur und ihr insgesamt verfügbares Pro-Kopf-Einkommen und stellen diese in Relation zum Bundesdurchschnitt. Die Stadt Schwarzenberg weist mit 78,80 ein geringeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Referenzwert des Freistaates Sachsen (81,64) aus. Im regionalen Kontext liegt Schwarzenberg leicht über dem Durchschnittswert des Erzgebirgskreises (77,29). In weiteren umliegenden Städten und Gemeinden zeigt sich eine stärkere Schwankungsbreite in den örtlichen Kaufkraftwerten von 73,04 bei Bad Schlema bis 79,16 für Lauter-Bernsbach.

Tab. 3: Kennziffern des regionalen Kaufkraftniveaus

Regionales Kaufkraftniveau	
global	
Schwarzenberg	78,80
Aue	77,47
Bad Schlema	73,04
Grünhain-Beierfeld	77,64
Lauter-Bernsbach	79,16
Lößnitz	75,55
Raschau-Markersbach	78,34
Schneeberg	77,17
Erzgebirgskreis	77,29
Freistaat Sachsen	81,64
einzelhandelsrelevant	
Stadt Schwarzenberg	86,19
Gemeinden im Mittelbereich Schwarzenberg	86,87

Die geringere 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 Schwarzenberg errechnet sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 86,19, die weiteren Gemeinden im Mittelbereich erreichen durchschnittlich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von 86,87.

Die bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben über alle Einzelhandelsbranchen betragen 5.895 € pro Kopf der Bevölkerung. Infolge des geringeren Kaufkraftniveaus sind im Stadtgebiet Schwarzenberg relevante Verbrauchsausgaben in Höhe von 5.558 € in Ansatz zu bringen.

Daraus resultiert ein einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial der Stadt Schwarzenberg von ca. 91,9 Mio. €. In der Differenzierung nach Bedarfsgruppen gliedert sich das Marktpotenzial der Stadt Schwarzenberg in:

- den kurzfristigen Bedarf 53,0 Mio. € (ca. 58%),
- den mittelfristigen Bedarf 23,4 Mio. € (ca. 25%),
- den langfristigen Bedarf 15,5 Mio. € (ca. 17%),

Für den Nahbereich errechnet sich ein Marktpotenzial in Höhe von 151,4 Mio. €. Differenziert nach Bedarfsgruppen besteht folgendes Nachfragepotenzial:

- den kurzfristigen Bedarf 87,1 Mio. € (ca. 57%),
- den mittelfristigen Bedarf 38,7 Mio. € (ca. 26%),
- den langfristigen Bedarf 25,6 Mio. € (ca. 17%),

Die nachfolgende Tabelle 5 gibt einen detaillierten Überblick zum Marktpotenzial für die Stadt Schwarzenberg sowie für den gesamten Nahbereich (incl. Stadt Schwarzenberg), jeweils untergliedert nach Warengruppen.

Tab. 4: Marktpotenzial Stadt Schwarzenberg und Nahbereich gesamt 2012

	Stadt Schwarzenberg	Nahbereich gesamt
Einwohner	18.085	29.605
einzelhandelsrelevante Kaufkraft	86,2	87,6
	Nachfrage- volumen	Nachfrage- volumen
Sortimentsgruppe	in Mio. €	in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmittel /Bäcker / Metzger	36,1	59,3
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	3,4	5,5
Heimtier	0,8	1,3
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	9,0	14,7
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3,0	4,9
Blumen / Zimmerpflanzen	0,7	1,2
überwiegend kurzfristiger Bedarf	53,0	87,1
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	8,8	14,4
Schuhe (ohne Sportschuhe) / Lederwaren	2,1	3,5
Baumarktspezifisches Sortiment i.e.S. / Gartenbedarf	7,6	12,9
GPK**/Haushaltsgegenstände	1,1	1,9
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente	1,8	3,0
Sportartikel/Camping, Outdoor	1,8	3,1
überwiegend mittelfristiger Bedarf	23,4	38,7
Haus- und Heimtextilien, sonst. Einrichtungsgegenstände	2,3	3,9
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	4,8	8,0
Elektrogroß- und -kleingeräte	2,1	3,4
Unterhaltungselektronik / Musik /Video / PC / Drucker / Kommunikation	4,0	6,5
Foto/Optik	1,6	2,6
Uhren/Schmuck	0,7	1,2
überwiegend langfristiger Bedarf	15,5	25,6
Gesamt	91,9	151,4

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

4.3 Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2025

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schwarzenberg bis 2025

Entwicklungsperspektiven einer einzelhandelsrelevanten Nachfrage setzen zunächst bei einer Bevölkerungsprognose an. Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Schwarzenberg in den vergangenen Jahren wird sich im Zeitraum bis 2025 fortsetzen. Grundlage dieser Aussage bildet die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2025 des Statistischen Landesamtes.

Der Bevölkerungsprognose liegen zwei Annahmeszenarien zugrunde. Diese markieren die Grenzen eines Korridors, in dem sich die Bevölkerungszahl voraussichtlich entwickeln wird. Szenario 2 unterscheidet sich von Szenario 1 durch landeseigene Annahmen zum Geburtenverhalten und insbesondere zum Wanderungsverhalten. Für das Szenario 1 sind erstmals die Annahmen aus der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes für das Land Sachsen übernommen worden.

Tab. 5: Bevölkerungsprognose für die Stadt Schwarzenberg bis 2025

	Stand 31.12.2012	Variante 1		Variante 2	
Schwarzenberg	18.085	15.300	-15,4%	15.100	-16,5%
Erzgebirgskreis	359.694	307.300	-14,6%	300.200	-16,5%
Sachsen	4.131.303	3.777.500	-8,6%	3.646.700	-11,7%

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

Für die Stadt Schwarzenberg wird ein Rückgang der Einwohner auf 15.300 (Variante 1) bis 15.100 (Variante 2) im Jahr 2025 prognostiziert. Dies entspricht einem relativen Rückgang in der Bandbreite von 16,5% bis 15,4% gegenüber dem aktuellen Einwohnerstand. Für den gesamten Erzgebirgskreis liegen die erwarteten Rückgänge zwischen 16,5% und 14,6%, gemessen am aktuellen Bevölkerungsstand.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bis 2025:

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

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

So ist das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner im Erzgebirgskreis im Zeitraum 2000 – 2009 von 13.357 € auf 15.655 € gestiegen¹. Dies entspricht einem durchschnittlichen, jährlichen Anstieg von ca. 2,0%. Dabei lag der jährliche Zuwachs im Jahr 2008 (+5,0%) deutlich überdurchschnittlich, während für die Jahre 2005 und 2009 (-0,3%) leichte Rückgänge zu verzeichnen waren. Der Gesamtanstieg kommt infolge des bereits angesprochenen rückläufigen Einzelhandelsanteils an den Verbrauchsausgaben aber nur teilweise dem Einzelhandel zugute.

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

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

¹ Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte im Freistaat Sachsen nach Kreisfreien Städten und Landkreisen 2000 bis 2009

Nachfrageentwicklung in der Stadt Schwarzenberg bis 2025:

Die nachfolgenden Berechnungen zur Nachfrageentwicklung bauen auf der Berechnung zur Bevölkerungsprognose auf, binden die Prognosen zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraftentwicklung ein und bilden somit die Nachfrageentwicklung für Schwarzenberg im Zeitraum bis 2025 ab. Die resultierenden Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle 7 zusammengefasst. Die rückläufige Bevölkerungsprognose führt in der Modellrechnung zu einer Nachfrageentwicklung in Schwarzenberg bis 2025 in einer Spannweite zwischen -8,5% bis -16,0%, also in jedem Fall zu einer stark rückläufigen Nachfrage.

Tab. 6: Nachfrageentwicklung in der Stadt Schwarzenberg bis 2025

	Stadt Schwarzenberg		
	2012	2025 (opt.)	2025 (pess.)
Einwohner	18.085	15.300	15.100
einzelhandelsrelevante Kaufkraft	86,2%	92,7%	86,2%
Sortimentsgruppe	Nachfragevol. in Mio. €	Nachfragevol. in Mio. €	Nachfragevol. in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmittel /Bäcker / Metzger	36,1	32,5	29,9
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	3,4	3,1	2,8
Heimtier	0,8	0,7	0,7
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	9,0	8,3	7,6
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3,0	2,7	2,5
Blumen / Zimmerpflanzen	0,7	0,7	0,6
überwiegend kurzfristiger Bedarf	53,0	48,0	44,1
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	8,8	8,1	7,3
Schuhe (ohne Sportschuhe) / Lederwaren	2,1	2,0	1,8
Baumarktspezifisches Sortiment i.e.S. / Gartenbedarf	7,6	7,3	6,7
GPK**/Haushaltsgegenstände	1,1	1,0	1,0
Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente	1,8	1,7	1,5
Sportartikel/Camping, Outdoor	1,8	1,7	1,6
überwiegend mittelfristiger Bedarf	23,4	21,8	19,9
Haus- und Heimtextilien, sonst. Einrichtungsgegenstände	2,3	2,2	2,0
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	4,8	4,5	4,1
Elektrogroß- und -kleingeräte	2,1	1,9	1,7
Unterhaltungselektronik / Musik /Video / PC / Drucker / Kommunikation	4,0	3,7	3,3
Foto/Optik	1,6	1,5	1,3
Uhren/Schmuck	0,7	0,7	0,6
überwiegend langfristiger Bedarf	15,5	14,3	13,1
Gesamt	91,9	84,1	77,2
Entwicklung des einzelhandelsrel. Potenzials		-8,5%	-16,0%

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

Folglich zeichnet sich eine zusätzliche, hohe Belastung für die Einzelhandelsentwicklung in Schwarzenberg ab. Dies verdeutlicht umso mehr die zwingende Notwendigkeit einer städtebaulich geordneten Standortentwicklung, deren Focus auf die Konzentration an städtebaulich relevante Standorte gerichtet sein sollte.

5. Touristische Potenziale der Stadt Schwarzenberg

Schwarzenberg bietet aufgrund seiner landschaftlichen Gegebenheiten, der historischen Stadtsilhouette und seines kulturellen Angebotes ein breites und attraktives Spektrum für die touristische Nachfrage. Dabei kann es sich um Übernachtungsgäste aber auch Tagesgäste handeln. Mit insgesamt 47.380 Übernachtungen im Jahr 2011 verzeichnet Schwarzenberg eine Fremdenverkehrsintensität von 261 (Übernachtungen / Einwohnerzahl x 100) und untersetzt damit die touristische Relevanz.

Der Tourismus ist breiter gefächert als häufig wahrgenommen, denn dieser stellt eine Querschnittsbranche dar, von der zahlreiche Marktteilnehmer partizipieren können. Der Einzelhandel ist eine Branche, die aus dem Tourismus Potenzial generieren kann. Deshalb soll die Analyse zum Einzelhandelskonzept auch die touristische Nachfrage als Ausgangspunkt einzelhandelsrelevanter Chancen und Aufgabenstellungen umfassen.

Tab. 7: einzelhandelsrelevante Potenziale des Tourismus

	Übernachtungsgäste	Tagesgäste (Faktor 7,7)*
Anzahl 2011	47.380	364.826
Ausgaben pro Tag in €**	76,20	26,20
Ausgaben insgesamt in €	3.600.000	9.600.000
Anteil für Einzelhandel**	6,3%	29,4%
Ausgaben für Einzelhandel insgesamt in €	200.000	2.800.000
		3.000.000

*dw if (2007): Tagesreisen der Deutschen Teil 3 - Jahr 2006, S.72.
 **dw if (2007): Wirtschaftsfaktor Tourismus im Erzgebirge (Hrsg. IHK Südwestsachsen), S.9 f.

Wie die Übersicht zeigt, beinhaltet die Anzahl der Tagesgäste ein noch wesentlich größeres Potenzial, von dem der Einzelhandel profitieren kann. Etwa 365.000 Tagesgäste pro Jahr besuchen die Stadt Schwarzenberg und geben durchschnittlich 26,20 € aus. Rund ein Drittel der Ausgaben kommen dem Einzelhandel zugute. Daraus resultiert ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial von rd. 2,8 Mio. €, zzgl. der Ausgaben der Übernachtungsgäste von rd. 280.000 € beträgt dieses in der Summe ca. 3 Mio. €. Das Potenzial sagt noch nichts über dessen Abschöpfung aus. Bei entsprechendem Angebot können auch durchaus höhere Ausgaben im Einzelhandel von den Touristen getätigt werden, möglich ist aber auch, dass das vorhandene Potenzial nicht ausgeschöpft wird.

Einkaufen hat für die meisten Touristen eine besonders wichtige Bedeutung. Der Einkauf dient, außer bei Selbstversorgern weniger der Versorgung, sondern es werden Einkaufsaktivitäten unternommen, für die im Alltag oft wenig Zeit besteht. Die Impulskäufe werden häufig durch Kaufanreize ausgelöst. Unterstützt von dem „Gefühl“ am anderen Ort interessantere Angebote vorzufinden als daheim, werden typische Verhaltensmuster geprägt, auf die sich der Einzelhandel einer Stadt mit touristisch hoher Relevanz einstellen kann und muss. Die Tatsache, dass der Verbraucher im Freizeitbereich und gerade im Urlaub dazu neigt, überdurchschnittlich viel Geld auszugeben, sollte als Chance genutzt werden.

Zeitgemäß stellt der erlebnisorientierte Einkauf eine besondere Perspektive für die Innenstadt dar, insbesondere Tagesgäste sind intensiv an der Vielfalt von Erlebnisbereichen interessiert. Natur, Sehenswürdigkeiten, Freizeitaktivitäten, Events in Verbindung mit Einkauf und Gastronomie, dies am liebsten alles auf einmal in kurzer Zeitspanne zu konsumieren, entspricht der Konsumneigung. Das Ambiente einer historischen Altstadt, wie der von Schwarzenberg, bietet hierfür den Rahmen, den Touristen und Tagesgäste zunehmend suchen. Ein möglichst vielfältiges Angebot in einem attraktiven Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität, sind Ansprüche und Erwartungshaltungen, die Touristen und Tagesbesucher an eine Innenstadt stellen. Die Potenziale der historischen Altstadt sind in dieser Richtung sicher noch nicht ausgeschöpft.

Touristen stellen auch besondere Ansprüche an das Angebot, das Umfeld und an Öffnungszeiten, die sich auch zur örtlichen Nachfrage unterscheiden. Die Innenstadt soll Aufenthaltsqualität und ein gewisses Flair bieten, dass sich durch Lebendigkeit auszeichnet. Ein wichtiger Aspekt für Touristen stellt die Verknüpfung von Handel und Gastronomie dar. Ganz sicher besitzt Schwarzenberg in diesem Bereich noch Entwicklungspotenzial. Interesse kann der Handel beim Touristen nur hervorrufen, wenn die Anbieter sich durch einen modernen Marktauftritt und eine erlebnisorientierte Warenpräsentation auszeichnen. Positive Beispiele bietet die Altstadt von Schwarzenberg dafür. Die Chancen liegen vor allem in einer Erweiterung des Angebots. Durch Verminderung der Leerstände würde nicht nur die räumliche Präsenz der Altstadt sondern auch die Attraktivität der Kundenlaufwege befördert.

Das Thema Öffnungszeiten muss zwangsläufig bei der Erschließung touristischer Potenziale für den Einzelhandel in den Mittelpunkt gerückt werden. Die touristische Nachfrage konzentriert sich sehr stark auf die Wochenenden. Folglich sind einheitliche Schließzeiten an den Samstagen, mit Kernöffnungszeiten bis in den Nachmittag, zu empfehlen. Die

Schließung der Geschäfte, in der Altstadt mehrheitlich auf 13:00 Uhr ausgelegt, mindert die ökonomischen Effekte des Tourismus. Der tourismusorientierte Handel ist ein wichtiger Aspekt zukunftsfähiger Angebotsstrukturen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Nachfrageentwicklung lassen sich zusätzliche Umsatzpotenziale erschließen, die eine Existenzsicherung des innerstädtischen Fachhandels nachhaltig unterstützen können. Der Fachhandel ist ein wichtiges Element innerstädtischer Strukturen und Attraktivitätsfaktor für den Tourismus.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen zusammenfassenden Überblick zu Erwartungen und Angebotsschwerpunkten des tourismusorientierten Einzelhandels:

Abb. 6: Ansprüche und Erwartungen an Innenstadt und Einzelhandelsangebot



III. Einzelhandelsstrukturen der Stadt Schwarzenberg

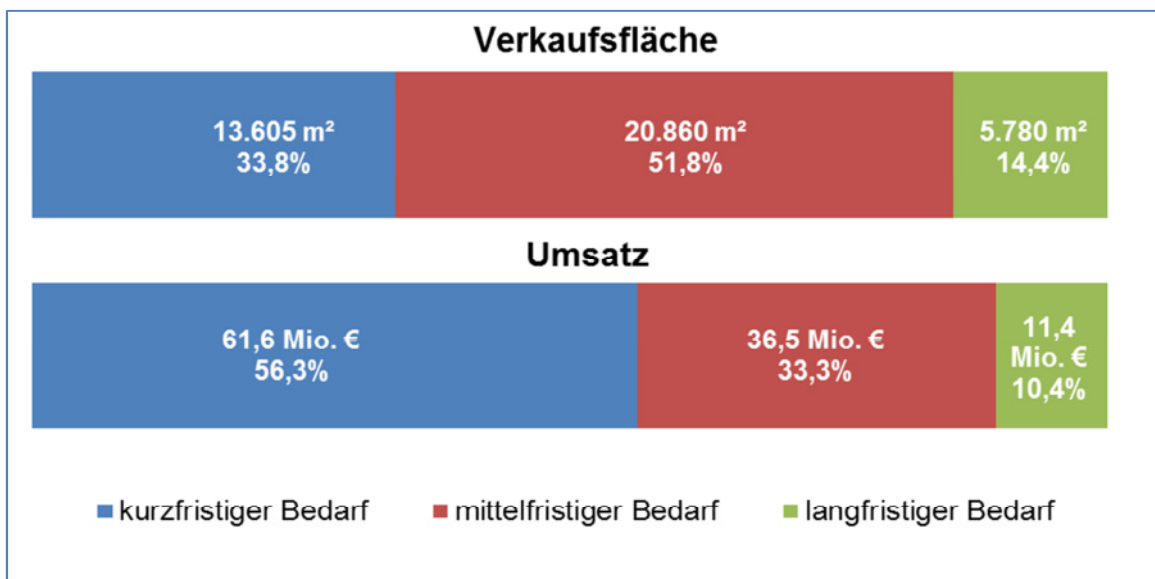
1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung

Zur Analyse der aktuellen Angebotsstrukturen wurden im Stadtgebiet Schwarzenberg 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 potenzieller zentraler Versorgungsbereiche herangezogen.

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz geht zunächst von der Angebotssituation und -verteilung in der Gesamtstadt Schwarzenberg aus, konzentriert sich weiterführend aber auf die Standortstrukturen und Standortentwicklungen zur Ableitung eines Einzelhandelskonzeptes.

Die Stadt Schwarzenberg verfügt derzeit über einen Einzelhandelsbesatz von insgesamt 197 Anbietern mit einer Gesamtverkaufsfläche von 40.245 m², die einen Umsatz von rd. 109,5 Mio. € tätigen.

Abb. 7: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in der Differenzierung nach kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf



Der Verkaufsflächenbesatz entspricht zunächst mit 2,2 m² je Einwohner einem durchschnittlichen Flächenbesatz für einen zentralen Ort mit mittelzentralen Versorgungsfunktionen. Die wahrgenommenen Versorgungsfunktionen zeigen eine stärkere Orientierung auf den kurzfristigen Bedarfsbereich, sichtbar am Umsatzanteil von 56,3% gegenüber dem Nachfrageanteil von rd. 58% (vgl. Abschnitt II.4.3), bei gleichzeitig leicht unterdurchschnittlicher Ausstattung im langfristigen Bedarfsbereich.

Die Einzelhandelsverkaufsflächen der Stadt Schwarzenberg sind mehrheitlich kleinstrukturiert. Von den insgesamt 197 Einzelhandelsbetrieben sind 7 Anbieter als großflächig einzustufen (ab 800 m² Verkaufsfläche), weitere 4 Anbieter verfügen über eine Verkaufsfläche zwischen 600 bis 800 m². Zusammen präsentieren diese Anbieter rd. 63% der Einzelhandelsfläche. Dazu gehören zwei Baumärkte (Obi und Lorenz), zwei Fachmärkte (Wohnberatung und AWG Mode Center), ein Fachgeschäft (Intersport) sowie 6 Lebensmittelmärkte. Auf die Lebensmittelmärkte im gesamten Stadtgebiet entfällt eine Verkaufsfläche von 8.590 m², womit sie einen Anteil von 21,3% an der gesamten Einzelhandelsfläche der Stadt Schwarzenberg einnehmen. Insgesamt 153 Einzelhandelsbetriebe bzw. 77,4% aller Anbieter in Schwarzenberg weisen Verkaufsflächengrößen bis maximal 100 m² auf.

Die großflächigen Anbieter (ab 800 m² Verkaufsfläche) dominieren jedoch den Flächenbesatz und die Umsatzbindung. Zusammen repräsentieren diese 7 Anbieter 55,7% der gesamten Einzelhandelsfläche und 38,2% aller Einzelhandelsumsätze in Schwarzenberg.

Bei sinkender Nachfrage (vgl. Prognose der Nachfrageentwicklung im Abschnitt II.4.3) ist zukünftig ein weiter stark zunehmender Standortwettbewerb zu erwarten, welcher ein wesentliches Argument für die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes darstellt.

Im Fazit zum Einzelhandelsbesatz der Stadt Schwarzenberg ist festzuhalten:

- Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich des Lebensmittelhandwerks, verfügen über rd. 25% der Verkaufsfläche,
- fast 38% der Verkaufsfläche entfällt auf Sortimente, die zumeist großflächige Betriebsarten (Baumarktsortimente, Möbel, Fußbodenbeläge, Gartenbedarf) erfordern,
- wichtige innerstädtische Leitbranchen wie Bekleidung, Schuhe, Lederwaren verfügen dagegen nur über geringere Verkaufsflächen (5.965 m²), deren Anteil liegt bei gerade mal 15% an der Gesamtverkaufsfläche, auch Sortimente des langfristigen Bedarfsbe-

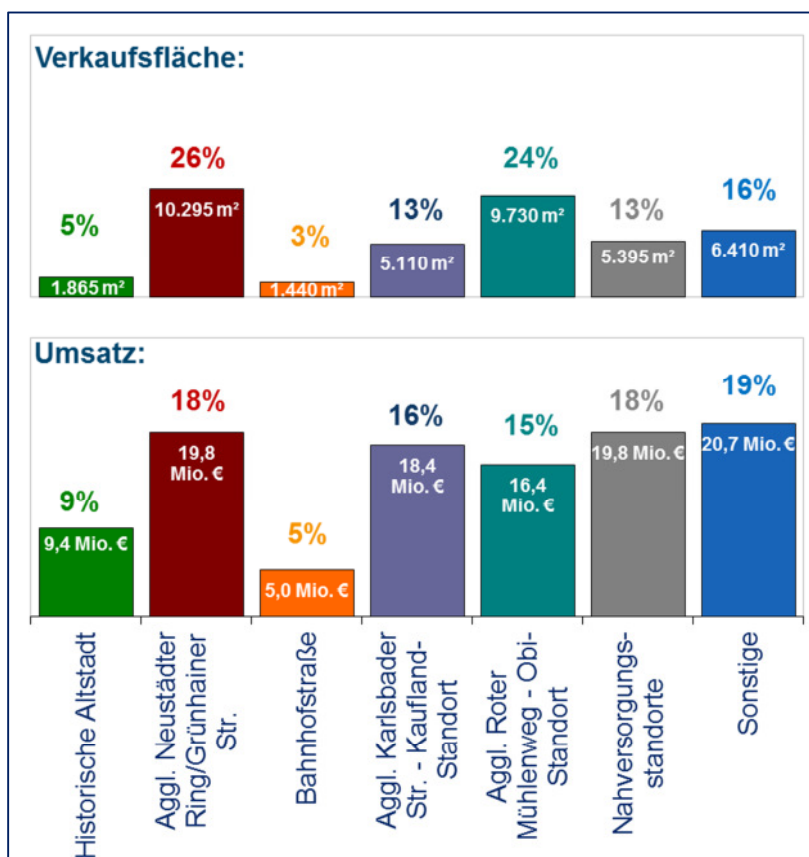
reichs (Unterhaltungselektronik, Kommunikationstechnik, Elektroartikel, Uhren/Schmuck) sind in Schwarzenberg stark unterrepräsentiert.

Die aktuelle Verkaufsflächenausstattung ist ein Spiegelbild der örtlichen Standort- und Stadtstruktur, zugleich aber auch Ausdruck einer Versorgungsfunktion, die über die Grenzen des Stadtgebietes hinausgeht.

2. Angebotssituation im Stadtgebiet Schwarzenberg

Die nachfolgenden Abbildungen und Tabellen differenzieren den Einzelhandelsbesatz nach den Standortlagen innerhalb der Stadt Schwarzenberg. Gegenwärtig lässt sich die Einzelhandelsstruktur nach Funktion und Lage wie in Abbildung 7 dargestellt gliedern. Wobei mit 10.295 m² Verkaufsfläche der Einzelhandelsstandort „Agglomeration. Neustädter Ring/ Grünhainer Straße.“ den höchsten Flächenbesatz aufweist. Im Bereich „Agglomeration. Roter Mühlenweg – Obi-Standort“ hat sich ein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt mit Angeboten des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs herausgebildet.

Abb. 8: Verkaufsflächen und Umsatzanteile nach Standortlagen



Daneben ist auch auf die „Agglomeration. Karlsbader Straße. – Kaufland“ sowie sonstige Standorte zu verweisen.

Auf die historische Altstadt (eingeschlossen Vorstadt) entfallen 1.865 m² und damit 5% der Verkaufsfläche der Stadt Schwarzenberg. Insgesamt 42 Anbieter sind darin eingebunden, dies sind ca. 21% aller Einzelhandelsbetriebe. Mit einem Umsatzanteil von 9% nimmt sie innerhalb der Schwarzenberger Einzelhandelsstrukturen eher eine untergeordnete Funktion ein.

Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Fachgeschäft in der Altstadt beträgt 44 m². Nur zwei Anbieter verfügen über eine Verkaufsfläche ab 100 m². Mit der geringen Verkaufsfächenausstattung kann die Altstadt in keiner Branche eine maßgebliche Marktstellung im Einzelhandel von Schwarzenberg einnehmen. Ein Magnetanbieter mit größerer Verkaufsfläche, der Anziehungs- und Ausstrahlungskraft für einen Einzugsbereich über das Stadtgebiet hinaus entwickelt, fehlt der Schwarzenberger Altstadt. In Folge sind funktionale Unterbrechungen und Leerstände zu verzeichnen.

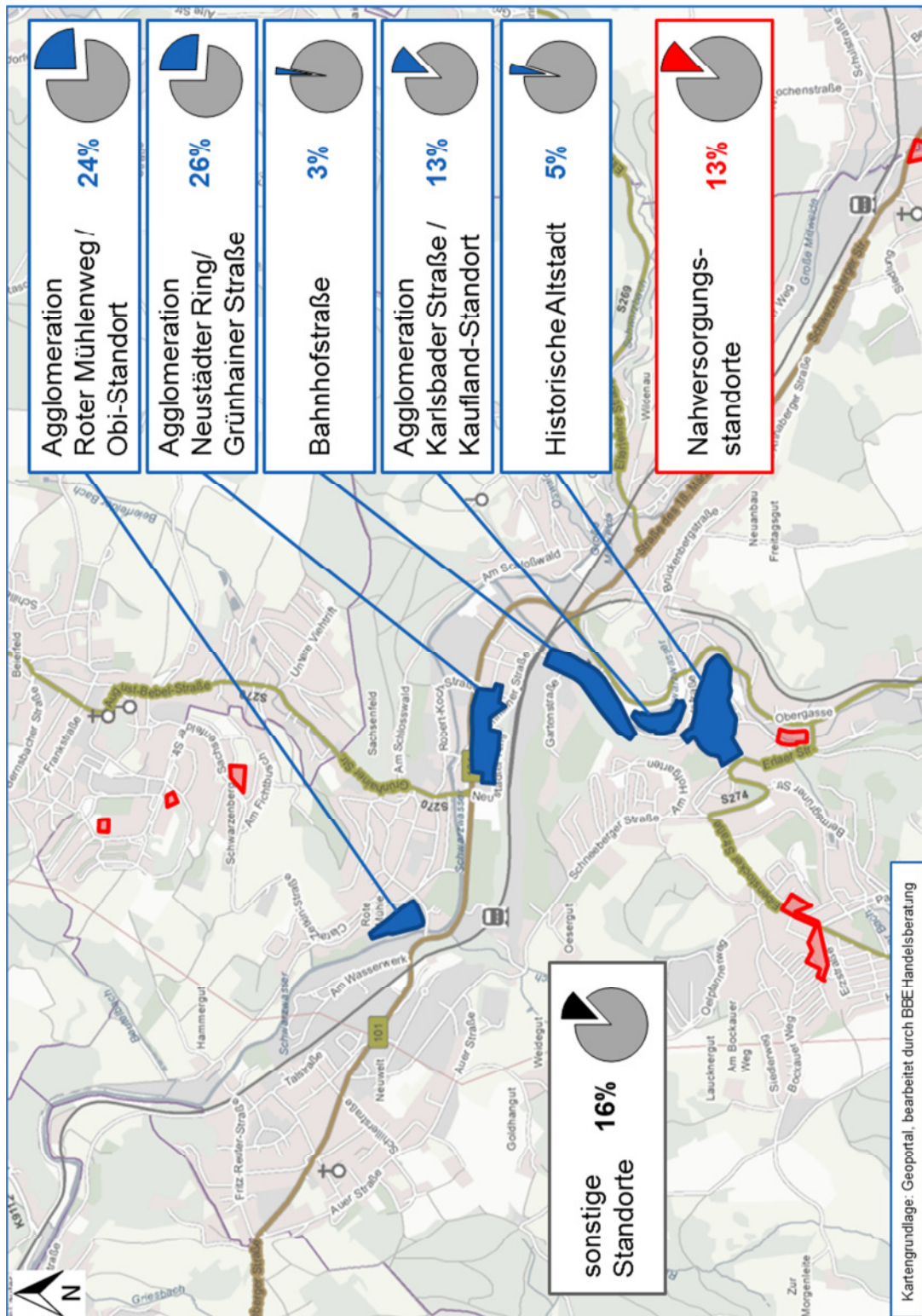
Schwerpunkt des Branchenbesatzes liegen im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Zwei dominante Branchen bilden dabei Bekleidung und GPK/ Hausrat/ Geschenkartikel, da sie die größten Verkaufsflächenzahlen innerhalb der Altstadt aufweisen. Der kurzfristige Bedarfsbereich wird insbesondere durch das Lebensmittelhandwerk, Blumen sowie Papier- und Schreibwaren/ Bücher in der Altstadt repräsentiert.

Als weiterer Standort ist die „Aggl. Karlsbader Str. – Kauflandstandort“ zu erwähnen. Kern dieser Agglomeration bildet der Verbrauchermarkt Kaufland mit 3.390 m² Verkaufsfläche, welcher durch weitere Einzelhandelsbetriebe ergänzt wird. Insgesamt sind 12 Anbieter an diesem Standort ansässig und nehmen zusammen 13% der Einzelhandelsfläche in Schwarzenberg ein.

In direkter Nähe und mit der Agglomeration in der Karlsbader Straße verflochten, befindet sich der Standort „Bahnhofstraße“ mit 18 Anbietern. Die überwiegend kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe werden durch ein neu errichtetes Sportgeschäft (Intersport) ergänzt, welcher mit seiner Verkaufsfläche von 600 m² den flächengrößten Anbieter an diesem Standort darstellt. Mit 3% Verkaufsflächen- und 5% Umsatzanteil hat dieser Standort die geringsten Anteile in der Angebotsstruktur der Stadt Schwarzenberg.

Insgesamt verdeutlicht nachfolgende Abbildung eine Angebotskonzentration auf bestimmte Einzelhandelsstandorte im Schwarzenberger Stadtgebiet. Neben der Aggl. Neustädter Ring/ Grünhainer Straße und der Aggl. Roter Mühlenweg – Obi-Standort bildet auch die Aggl. Karlsbader Straße – Kaufland-Standort einen Schwerpunkt. Darüber hinaus entfallen 16% aller Einzelhandelsflächen auf Streulagen.

Abb. 9: Verteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet Schwarzenberg



Flächengrößter Einzelhandelsstandort in Schwarzenberg ist der Standort „Aggl. Neustädter Ring/ Grünhainer Straße“. Der Standort wird aufgrund seiner räumlichen und funktionalen Verknüpfungen zusammengefasst. Die Verkaufsflächenausstattung dieses Areals ist mit 10.295 m² (26%) ein Vielfaches größer als die Gesamtverkaufsfläche der Schwarzenberger Altstadt. Die Dominanz des Standortes ist auf großflächige Angebotsformen zurückzuführen. Die größten Ansiedlungen stellen der Lorenz Baumarkt mit Gartencenter (6.150 m²) und der Edeka (1.100 m²) dar.

Insgesamt sind 23 Anbieter am Standort „Aggl. Neustädter Ring/ Grünhainer Straße“ ansässig. Den Kern bildet die bereits angesprochene Agglomeration aus Baumarkt und Gartencenter, Edeka und Ring-Center, in denen weitere Konzessionäre und Fachgeschäfte angesiedelt sind und damit ein breites Branchensegment ansprechen.

Innerhalb der „Aggl. Roter Mühlenweg – Obi-Standort“ sind 7 Anbieter angesiedelt. Der Standort gehört aufgrund der Ansiedlung des Obi-Baumarktes zu den flächengrößten Anbietern innerhalb des Stadtgebietes mit 24% Verkaufsflächenanteil innerhalb Schwarzenbergs. Der Baumarkt allein nimmt an diesem Standort bereits 8.000 m² ein. Mit dem Lebensmittelmarkt Aldi und der Ergänzung durch weitere Einzelhandelsbetriebe (u.a. Getränkemarkt, Schuhgeschäft, Textildiscounter NKD) übernimmt der Standort Versorgungsfunktionen für das nördliche Stadtgebiet.

Unter der Standortkategorie „Nahversorgung“ sind alle maßgeblichen Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet Schwarzenbergs zusammengefasst. Aufbauend auf einen Lebensmittelmarkt als Magnetanbieter, teilweise ergänzt durch zusätzliche Fachgeschäfte vor Ort, bilden diese das Grundgerüst einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung. Insgesamt 20 Anbieter, darunter 3 Lebensmittelmärkte und ein größere Lebensmittelladen umfassen 11% (4.265 m²) der Einzelhandelsfläche in Schwarzenberg.

Neben diesen Standorten befinden sich weitere 17% (6.410 m²) der Gesamtverkaufsfläche an „sonstigen Standorten“. Eingebunden in diese Kategorie sind diverse Streulagen innerhalb des Stadtgebietes und in weiteren Ortsteilen. Dazu zählen immerhin 75 Einzelhandelsbetriebe, also ca. 39% der Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe. Bis auf wenige Ausnahmen sind diese Streulagen überwiegend durch eine geringe Verkaufsfläche geprägt. Diese Ausnahme stellt ein Möbelfachmarkt dar, welcher sich im nördlichen Stadtgebiet von Schwarzenberg befindet und eine Verkaufsfläche von 1.600 m² aufweist.

Nachfolgende Tabellen geben einen Überblick über Standortstrukturen des Schwarzenberger Einzelhandels und der Verteilung des Umsatzes auf die Standorte.

Tab. 8 Verkaufsfächenbesatz nach Warengruppen und Standortstrukturen der Stadt Schwarzenberg

	Historische Altstadt	Agglomeration Neustädter Ring/Grünhainer Straße	Bahnhofstraße	Agglomeration Karlsbader Straße Kaufland-Standort	Agglomeration Roter Mühlenweg Obi-Standort	Nahversorgungsstandorte	Sonstige	Stadt Schwarzenberg
	(m²) (%)	(m²) (%)	(m²) (%)	(m²) (%)	(m²) (%)	(m²) (%)	(m²) (%)	(m²) (%)
Nahrungs- & Genußmittel (ohne Bäcker/ Metzger)	255 3%	1.360 15%		2.190 23%	885 9%	3.550 38%	1.105 12%	9.345 100%
Bäcker/ Metzger	75 11%	35 5%	75 11%	45 7%	30 5%	135 21%	260 40%	655 100%
Blumen/ Pflanzen	90 8%	110 10%	50 4%	55 5%	100 9%	55 5%	695 59%	1.155 100%
Heimtierbedarf	50 6%	450 58%		75 10%	135 17%	70 9%		780 100%
Drogerie/ Parfümerie		150 16%		350 36%	60 6%	325 34%	80 8%	965 100%
Apotheke/ Sanitätshaus	70 29%		35 15%	60 25%	25 5%	25 10%	50 21%	240 100%
Papier- u. Schreibwaren/ Bücher/ Zeitschriften	90 19%	110 24%		100 22%	25 5%	90 19%	50 11%	465 100%
Bekleidung/ Wäsche/ sonstige Textilien	325 7%	1.245 26%	360 7%	1.265 26%	400 8%	605 13%	630 13%	4.830 100%
Schuhe	40 4%	245 23%	170 16%	240 22%	275 25%	35 3%	70 7%	1.075 100%
Lederwaren	30 67%			15 33%				45 100%
Heimwerker/ Autozubehör		2.875 34%		20 1%	4.790 57%	40 1%	615 7%	8.340 100%
Gartenbedarf		1.450 47%		50 2%	1.560 50%		20 1%	3.080 100%
GPK/ Hausrat/ Geschenkartikel	480 35%	315 23%	90 7%	200 15%	110 8%	100 7%	75 5%	1.370 100%
Spielwaren/ Babyausst./ Hobby/ Musikinstr.	50 7%	560 74%		70 9%		20 3%	50 7%	750 100%
Sportartikel/ Fahrräder	20 1%	400 29%					350 26%	1.370 100%
Teppiche/ Gardinen/ Innendeko	50 6%	260 31%	600 44%		400 48%		130 15%	840 100%
Bettwaren/ Haus-, Tisch-, Bettwäsche		25 20%		95 76%		5 4%		125 100%
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	125 4%	380 13%		155 5%	540 19%		1.650 59%	2.850 100%
Elektro/ Elektrogeräte/ Leuchten		200 23%		20 2%	410 48%	125 15%	100 12%	855 100%
UE/ Musik/ Video/ Kommunikation/ PC			50 6%	105 13%	10 1%	215 26%	460 54%	840 100%
Foto/ Optik/ Akustik	40 21%	125 64%	10 5%				20 10%	195 100%
Uhren/ Schmuck	75 100%							75 100%
	1.865 5%	10.295 26%	1.440 3%	5.110 13%	9.730 24%	5.395 13%	6.410 16%	40.245 100%

Tab. 9: Umsatzstrukturen nach Warengruppen und Standortstrukturen der Stadt Schwarzenberg

	Historische Altstadt	Agglomeration Neustädter Ring/Grünhainer Straße	Bahnhofstraße	Agglomeration Karlsbader Straße Kaufland-Standort	Agglomeration Roter Mühlenweg Obri-Standort	Nahversorgungsstandorte	Sonstige	Stadt Schwarzenberg
	(T€)	(T€)	(T€)	(T€)	(T€)	(T€)	(T€)	(T€)
	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
Nahrungs- & Genußmittel (ohne Bäcker/Metzger)	1.180	5.830	750	9.560	3.690	13.220	5.850	39.330
Bäcker/Metzger	860	420	750	470	420	1.500	3.020	7.440
Blumen/Pflanzen	270	210	150	230	130	190	810	1.990
Heimtierbedarf	150	810	230	230	200	200	1.590	1.590
Drogerie/Parfümerie		520	455	1.160	160	940	160	2.940
Apotheke/Sanitätshaus	2.175			1.080		800	1.700	6.210
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	500	320	800	400	80	400	380	2.080
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	1.200	2.660	800	2.800	1.190	1.000	1.640	11.290
Schuhe	130	370	690	710	640	80	210	2.830
Lederwaren	120			30				150
Heimwerker/Autozubehör		2.570		40	6.160	90	1.420	10.280
Gartenbedarf		1.450		100	1.950		60	3.560
GP/K/hausrat/Geschenkartikel	1.250	520	270	400	160	290	320	3.210
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	230	980		180		90	160	1.640
Sportartikel/Fahrräder	100	1.200	1.500				700	3.500
Teppiche/Gardinen/Innendeko	200	500			440		730	1.870
Bettwaren/ Haus-, Tisch-, Bettwäsche		100		190		10		300
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	350	380		310	540		1.940	3.520
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten		240	310	60	550	360	460	1.670
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC		680	100	400	30	640	1.090	2.470
Foto/Optik/Akustik	280						70	1.130
Uhren/Schmuck	450							450
	9.445	19.760	5.025	18.350	16.340	19.810	20.720	109.450
	9%	18%	5%	16%	15%	18%	19%	100%

3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Stadt Schwarzenberg

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina nach Warengruppen im Stadtgebiet Schwarzenberg 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.

Die Ergebnisse verdeutlichen die bereits im Rahmen der zentralörtlichen Funktionen diskutierten Auswirkungen der regionalen Kundenorientierung. Die Stadt Schwarzenberg übernimmt regionale Versorgungsfunktionen.

Gegenüber dem Marktpotenzial des Stadtgebietes Schwarzenberg errechnet sich über alle Warengruppen eine Kaufkraft-Umsatz-Relation von 117%, dies entspricht einer Zentralitätskennziffer von 126. Der Schwarzenberger Einzelhandel erzielt somit insgesamt einen saldierten Kaufkraftzufluss von ca. 15,8 Mio. €. Dieser Wert beinhaltet sowohl regionale Kaufkraftzuflüsse als auch Kaufkraftabflüsse aus dem Stadtgebiet. Aus Sicht einer Einzelhandels- und Zentrengliederung sind somit erzielte Bindungsquoten und zukünftige Bindungschancen in den einzelnen Branchen stets in Verbindung mit der Standortverteilung der Anbieter zu bewerten.

Bereits der kurzfristige Bedarfsbereich trägt zu den Kaufkraftzuflüssen bei. Besonders in den Warengruppen Heimtier und Blumen werden hohe Bindungsquoten erzielt. Als Magnetanbieter sind hierbei sowohl der Fressnapf Heimtiermarkt als auch das Gartencenter des Obi-Baumarktes zu sehen. Weiterhin erzielen auch Lebensmittelmarktstandorte eine partielle regionale Bindung. Speziell die geringen Bindungsquoten bei den Drogeriewaren, den pharmazeutischen, medizinischen und orthopädischen Artikeln und in der Branche PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher sind auf das Fehlen leistungsfähiger Anbieter in Schwarzenberg zurückzuführen.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich wird in der Summe eine Bindungsquote von 154% erzielt. In den Warengruppen GPK/ Hausrat/ Geschenkartikel und Baumarktsortimente werden Bindungsquoten von 272% und 189% erreicht, also signifikante überörtliche Zuflüsse generiert. Maßgeblich tragen die Einzelhandelsstandorte des Lorenz-Baumarktes (Grünhainer Straße) und des Obi-Baumarktes (Roter Mühlenweg) mit ihrem Fachmarktangebot zu überörtlichen Kaufkraftzuflüssen bei. Weitere Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsspektrums können die örtliche Nachfrage nicht binden, bzw. haben erhebliche

Abflüsse zu konstatieren. Die Bindungsquote bei Unterhaltungselektronik liegt bei 61% und bei Uhren/ Schmuck bei 62%.

Der Bezug der Schwarzenberger Einzelhandelsumsätze auf das Marktpotenzial im Nahbereich repräsentiert in deutlicher Form die Zentralität einer Stadt im mittelzentralen Städteverbund. Als Durchschnittswert über alle untersuchten Einzelhandelsbranchen errechnet sich eine Kaufkraft-Umsatz-Relation von 71%. Besonders in den Branchen Heimtier, Blumen, Baumarktsortimente, GPK/ Hausrat/ Geschenkartikel und Sportartikel/ Camping/ Outdoor/ Fahrrad sind hohe Bindungen im Nahbereich zu verzeichnen.

Eine generelle Steigerung der Bindungsquote ist sicherlich nur noch bedingt möglich, es ist zu beachten, dass aufgrund des prognostizierten Nachfragerückganges selbst eine Beibehaltung der aktuellen Umsatzleistung des Schwarzenberger Einzelhandels eine Steigerung der regionalen Kaufkraftbindung erfordert.

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

Tab. 10: Kaufkraftbindung des Einzelhandels in Schwarzenberg

	Marktpotenzial Stadt Schwarzenberg (T€)	EH-Umsatz Stadt Schwarzenberg (T€)	Kaufkraft- Umsatz- Relation (%)	Saldo Zu- u. Abfluß (T€)
Nahrungs- und Genussmittel, Bäckerei/Metzgerei	36.604	46.280	126%	9.676
Drogerie/Parfümerie*	3.440	2.950	86%	-490
Heimtier	805	1.590	197%	785
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	9.083	6.210	68%	-2.873
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3.036	2.090	69%	-946
Blumen/Zimmerpflanzen	757	1.990	263%	1.233
überwiegend kurzfristiger Bedarf	53.725	61.110	114%	7.385
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	8.922	11.320	127%	2.398
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	2.168	2.990	138%	822
Baumarkt-Sortiment i.e.S. / Gartenbedarf	7.727	13.840	179%	6.113
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	1.149	3.120	272%	1.971
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	1.823	1.640	90%	-183
Sportartikel/Camping/Outdoor/Fahrrad	1.874	3.500	187%	1.626
überwiegend mittelfristiger Bedarf	23.663	36.410	154%	12.747
Haus- und Heimtextilien, sonst. Einrichtungsgegenstände	2.378	2.170	91%	-208
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	4.914	3.520	72%	-1.394
Elektrogroß- und -kleingeräte	2.084	1.670	80%	-414
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	4.042	2.470	61%	-1.572
Foto/Optik	1.582	1.130	71%	-452
Uhren/Schmuck	727	450	62%	-277
überwiegend langfristiger Bedarf	15.727	11.410	73%	-4.317
Kaufkraft-Umsatz-Relation gesamt	93.115	108.930	117%	15.815
entspricht einer Zentralitätskennziffer von:				

*inklusive Drogeriesortimente der Supermärkte und Discounter

Tab. 11: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Nahbereich der Stadt Schwarzenberg

	Marktpotenzial Nahbereich Schwarzenberg (T€)	EH-Umsatz Stadt Schwarzenberg (T€)	Kaufkraft- Umsatz- Relation (%)	Saldo Zu- u. Abfluß (T€)
Nahrungs- und Genussmittel, Bäckerei/Metzgerei	59.400	46.280	78%	-13.120
Drogerie/Parfümerie*	5.578	2.950	53%	-2.628
Heimtier	1.307	1.590	122%	283
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	15.156	6.210	41%	-8.946
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	4.947	2.090	42%	-2.857
Blumen/Zimmerpflanzen	1.260	1.990	158%	730
überwiegend kurzfristiger Bedarf	87.648	61.110	70%	-26.538
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	14.566	11.320	78%	-3.246
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	3.554	2.990	84%	-564
Baumarkt-Sortiment i.e.S. / Gartenbedarf	13.391	13.840	103%	449
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	1.894	3.120	165%	1.226
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	3.063	1.640	54%	-1.423
Sportartikel/Camping/Outdoor/Fahrrad	3.101	3.500	113%	399
überwiegend mittelfristiger Bedarf	39.570	36.410	92%	-3.160
Haus- und Heimtextilien, sonst. Einrichtungsgegenstände	3.917	2.170	55%	-1.747
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	8.123	3.520	43%	-4.603
Elektrogroß- und -kleingeräte	3.427	1.670	49%	-1.757
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	6.637	2.470	37%	-4.167
Foto/Optik	2.668	1.130	42%	-1.538
Uhren/Schmuck	1.217	450	37%	-767
überwiegend langfristiger Bedarf	25.990	11.410	44%	-14.580
Kaufkraft-Umsatz-Relation gesamt	153.208	108.930	71%	-44.278
entspricht einer Zentralitätskennziffer von:			76%	

*inklusive Drogeriesortimente der Supermärkte und Discounter

IV. Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schwarzenberg

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 Schwarzenberg und sind insofern bei der Ausgestaltung zukunftsfähiger Einzelhandelsstandorte und Angebote zu beachten:

„Smart-Shoppen“: 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 ausgeben. 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. Darin liegen auch die Chancen des Facheinzelhandels, welcher sich besser auf die individuellen Bedürfnisse des Kunden einstellen kann. Insofern haben die Angebote in der Schwarzenberger Altstadt und der Hauptgeschäftsbereich (Bahnhofstraße/ Ag-

glomeration Karlsbader Straße) auch die Chance ein eigenständiges Profil in Abgrenzung der Fachmarktstandorte und Einkaufszentren der Großstädte herauszubilden.

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 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 und Einzelhandelsunternehmen existenziell. Vor diesem Hintergrund ist im Besonderen Händlern in kleineren Städten mit geringerer Frequenz zu empfehlen, neben dem stationären Handel auch einen Online-Shop zu implementieren.

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. In der Beratung und Serviceorientierung liegen die Perspektiven des Fachhandels.

Regionalität

Bewusste Ernährung und verantwortungsvoller Konsum sind im Zuge der Umwelt- und Klimadiskussionen immer mehr in den Fokus der Verbraucher gerückt. Neben dem Trend zu Bio-Produkten achten Konsumenten heute verstärkt auf Produkte heimischer Herkunft. Immer öfter fallen regionale Produkte in den Geschäften durch explizite Kennzeichnung auf. Geschätzt werden vor allem die Qualität und Frische der Produkte, aber auch der Beitrag zur Nachhaltigkeit und die Unterstützung der regionalen Wirtschaft. Produkte und Geschäftsmodelle die ihre Region gezielt als Alleinstellungsmerkmal nutzen, erwecken beim Konsumenten ein Gefühl von Vertrautheit und Authentizität. Regionale Produkte werden von den Konsumenten als ursprünglicher, glaubhafter und gesünder eingestuft. Sie verkörpern die Besonderheiten einer Region und versuchen dem einzelnen eine räumliche Identität wiederzugeben.

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** aus:

- Nominal wird der Einzelhandelsumsatz geringfügig wachsen. Im Rahmen einer so langfristigen Betrachtung bewegt sich dieser Wert in der Mitte einer Prognose-Bandbreite von rd. 390 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.
- Weiteres, wenn auch moderates 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 Digitalkameras. Mit Blick auf die steigende Zahl von "Home Offices" wird voraussichtlich auch der Bürobedarf gute Zuwächse haben.
- 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.

Konsequenzen für den Einzelhandelsstandort Schwarzenberg

Eine wesentliche Einflussgröße für die zukünftige Entwicklung des Schwarzenberger Einzelhandels ist die demographische Entwicklung. Nach den Ausführungen in Kap. II. 4.3, wird von einer negativen Bevölkerungsprognose für die Stadt Schwarzenberg ausgegangen. Zugleich wird der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18 Jahre) abnehmen, während der Anteil der Älteren (ab 65 Jahre) stark zunimmt.

Es ist zu erwarten, dass die älter werdende Bevölkerung auch in Schwarzenberg andere Bedürfnisse als frühere „Senioren“ hat und – sofern sie es sich leisten kann – auch bis ins hohe Alter nicht nur in Schwarzenberg 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.

Die Standorte historische Altstadt und Bahnhofstraße mit der südlich angrenzenden „Aggl. Karlsbader Str. - Kaufland- Standort“ besitzen nach Einschätzung der BBE sehr gute Voraussetzungen, diesen Bedürfnissen einer wachsenden Bevölkerungsgruppe gerecht zu werden. Sie bieten eine städtebaulich attraktive, kompakte Struktur, die es aufbauend auf den vorhandenen räumlichen Entwicklungspotenzialen mit einem Mix von Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten attraktiv weiter zu entwickeln gilt. Wichtige Voraussetzung für die Nutzung dieser langfristigen Potenziale ist aber, dass dem auch in Schwarzenberg ansatzweise erkennbaren Trend zur Veränderung der Versorgungsstrukturen nun mehr konsequent entgegengewirkt wird. Dies ist besonders 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 können die historische Altstadt von Schwarzenberg und die Bahnhofstraße aufgreifen. Dies bildet den zentralen Faktor einer Innenstadtentwicklung. Neben der Neuansiedlung attraktiver Einzelhandelsangebote gehört dazu auch die Weiterentwicklung bestehender Angebote. Strategische Erfolgsfaktoren, wie Ladengestaltung, Warenpräsentation, Angebotsinnovation, Mitarbeiter, sind stärker in den Mittelpunkt der Unternehmensführung zu rücken bzw. in die Revi-

talisierung aktueller Leerstandsflächen einzubeziehen. Diese Faktoren tragen im hohen Maße zur Existenzsicherung und zum Markterfolg bei. Zunehmende Attraktivität ist zugleich der geeignete Weg, um Chancen für zusätzliche Ansiedlungen, für eine weitere Verdichtung der Angebotsstrukturen zu eröffnen.

- In der Stadtstruktur von Schwarzenberg müssen Nahversorgungsstrukturen verschiedene Anforderungen verknüpfen: qualifizierte, wohnungsnaher Versorgung, leistungsfähige Standorte mit guter Erreichbarkeit für die Mehrheit der Bevölkerung, aber auch ergänzende wohnungsnaher Versorgung zumindest für Teilbereiche in Abhängigkeit einer wirtschaftlichen Perspektive in kleineren Ortsteilen.
- 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, in der zunehmenden Polarisierung der Nachfrage individuelle Angebotskonzepte mit hoher Kunden- und Dienstleistungsorientierung weiter zu entwickeln. Austauschbare Warenangebote 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, Individualität im Angebot und außergewöhnlichen Serviceleistungen erforderlich.

V. Einzelhandelsstandortkonzept Schwarzenberg

1. Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Schwarzenberg

Die Sicherung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Schwarzenberg ist eine übergeordnete Zielstellung der Stadtentwicklung. Diese Aufgabenstellung stellt vor dem Hintergrund einer auch zukünftig schrumpfenden Bevölkerung eine Herausforderung dar, die konsequente Handlungsleitlinien erfordert. Bezogen auf die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung leiten sich diese aus der einzelhandelsspezifischen Situation der Stadt Schwarzenberg ab, eingebunden in topographische und städtebauliche Rahmenbedingungen.

In Wahrnehmung der Funktion als Stadt im mittelzentralen Städteverbund muss die Stadt Schwarzenberg sowohl für die eigene Wohnbevölkerung als auch für ein regionales, einzelhandelsrelevantes Einzugsgebiet über ein entsprechendes Angebot an Handelseinrichtungen verfügen, welches sowohl die Nachfrage nach quantifiziertem Grundbedarf sowie ein breites Spektrum des spezialisierten höheren Bedarfs abdeckt. Die Erschließung touristischer Potenziale ist eng mit einer individuellen und attraktiven Innenstadt verbunden. Die wechselseitige Abstimmung dieser Aufgaben unter Berücksichtigung von Standortpotenzialen in einer Stadt mit besonderen topographischen Bedingungen bestimmt das Anforderungsprofil für den Einzelhandelsstandort Schwarzenberg.

Die Stadt Schwarzenberg erzielt ihre regionale Ausstrahlung hauptsächlich durch eine touristisch ausgerichtete historische Altstadt, dem Hauptgeschäftsbereich in der Bahnhofstraße/ Agglomeration Karlsbader Straße, der Agglomeration am Neustädter Ring/ Grünhainer Straße und dem Baumarktstandort Roter Mühlenweg. Wie bereits in Bewertung der bestehenden Angebotsstrukturen herausgearbeitet wurde, bedürfen der Erhalt und die Stärkung der Zentralität der Stadt Schwarzenberg vor allem einer stärkeren Konzentration auf städtebaulich und einzelhandelsfunktional maßgebliche Angebotsstandorte und darunter eines Schutzes der historischen Altstadt und des Hauptgeschäftsbereiches in der Bahnhofstraße. Eine weitere Zergliederung des Einzelhandelsbesatzes führt zu einem Attraktivitätsverlust, welcher nicht nur die Einzelhandels- und städtebaulichen Strukturen innerhalb der Stadt Schwarzenberg schädigt, sondern insgesamt die regionalen Versorgungsfunktionen.

Ausstrahlungskraft in die Region und Kaufkraftbindung bilden ein komplexes Wechselspiel. Grundlegende Herausforderung ist umso mehr, die Attraktivität und Qualität als Einzelhandelsstandort zu erhalten und weiter auszubauen. Zu den wesentlichen Zielsetzungen für die Weiterentwicklung der Standortstrukturen im Schwarzenberger Einzelhandel zählt folglich die Herausbildung eines komplementären Systems von Einzelhandelsstandorten, welches zur Vernetzung und Abstimmung des Branchenmixes führt. Bestehende Standortstrukturen bilden hierfür eine geeignete Basis, der eingeschlagene Weg bedarf jedoch einer konsequenten Fortführung.

Die Verknüpfung von Stadt- und Handelsentwicklung dient der Attraktivität und Akzeptanz des Einzelhandelsstandortes und somit letztlich auch der Stärkung der Einzelhandelszentralität im überregionalen Standortwettbewerb. Ausgehend von der erreichten Angebotsstruktur in Schwarzenberg bedarf es zukünftig eines besonderen Schutzes und einer gezielten Weiterentwicklung der historischen Altstadt und des Bereiches in der Bahnhofstraße.

Gleichzeitig ist eine leistungsfähige aber bevorzugt städtebaulich integrierte Nahversorgung zu gewährleisten, die sich an den Besiedlungsstrukturen und der Erreichbarkeit in den einzelnen Stadt- und Ortsteilen orientiert. Gegenwärtig verfügt Schwarzenberg bereits über eine qualifizierte Grundversorgung, die das Angebotsspektrum diverser Lebensmittelmärkte, ergänzt durch Fachgeschäfte, einschließt.

Eine darüber hinaus bestehende, stärkere Zergliederung des Einzelhandelsbesatzes in Streulagen (16% der Schwarzenberger Verkaufsflächen befinden sich in Solitär- und Streulagen) begrenzt nicht nur die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit dieser Anbieter sondern schädigt zugleich die Einzelhandels- und städtebaulichen Strukturen innerhalb der Stadt Schwarzenberg.

Die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Schwarzenberg und folglich die Kundenbindung vor Ort ist auch zukünftig auszurichten an einer abgestimmten Funktionsteilung zwischen der historischen Altstadt, dem sich anschließenden Hauptgeschäftsbereich in der Bahnhofstraße/ Agglomeration Karlsbader Straße, den beiden Einzelhandelsagglomerationen mit großflächigen Angebotsstrukturen (Neustädter Ring / Grünhainer Straße, Roter Mühlenweg) und gezielten Nahversorgungsstrukturen.

Das Anforderungsprofil für ein Zentrenkonzept Schwarzenberg wird dementsprechend durch folgende Prämissen und Handlungsschwerpunkte untersetzt:

- Durch eine räumlich gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels sollen die historische Altstadt und die sich anschließende Bahnhofstraße in Ergänzung mit der Agglomeration Karlsbader Straße als zwei zentrale Versorgungsbereiche einer gemeinsamen Innenstadt gestärkt werden und die Ansiedlung wichtiger zentrenrelevanter Angebote prioritär in diesen Bereichen erfolgen.
- Die Stadt Schwarzenberg verfügt über einen gewachsenen innerstädtischen Bereich, welcher sich vom Bahnhof bis in die historische Altstadt auf dem Schlossberg und die Vorstadt erstreckt. Diese umfassende Innenstadt gliedert sich aus einzelhandelsfunktionaler Sicht in zwei Versorgungszentren mit sich ergänzenden Funktionen. Die historische Altstadt, welche die Funktion eines touristischen Zentrums wahrnimmt, ist durch individuelle Fachgeschäftsstrukturen geprägt. Der sich anschließende Bereich Bahnhofstraße/ Agglomeration Karlsbader Straße fungiert als Hauptgeschäftsbereich, mit wichtigen Magnetanbietern und weiteren Entwicklungspotenzialen auch für Fachmarktconzepte und größere Einzelhandelsbetriebe. Neben der Verdichtung der Angebotsstrukturen sollen diese beiden Zentren der Innenstadt stärker als funktionale Einheit zusammengeführt werden, um zukünftig die Funktion einer multifunktionalen Innenstadt stärker wahrzunehmen. Der Entwicklung dieser beiden Bereiche wird oberste Priorität eingeräumt.
- Die Festlegungen einer Zentren- und Standortstruktur für Schwarzenberg orientieren sich an überschaubaren Lebens-, Wirkungs- und Versorgungsbereichen. Durch eine räumlich gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels sollen zentrale Versorgungsbereiche gestärkt werden, die Ausweisung neuer Verkaufsflächen außerhalb dieser Zentren vermieden, mit dem Ziel, die urbanen Qualitäten einer lebendigen Stadt zu erhalten.
- 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 Zentren- und Standortkonzeptes 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.
- Unter Zuhilfenahme planungsrechtlicher Instrumentarien sollte die Durchsetzung des Zentren- und Standortkonzeptes konsequent verfolgt werden.

2. Zentren- und Standortkonzept Einzelhandel

2.1 Leitziele einer abgestimmten Zentren- und Standortentwicklung

Die Marktentwicklung im Einzelhandel soll mit dem vorliegenden Zentren- und Standortkonzept 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden nachfolgende Ziele verfolgt, die Zielvorstellungen der Stadtentwicklungsplanung aufgreifen und diese speziell für die Einzelhandelsentwicklung konkretisieren und untersetzen:

- ***Stärkung der Funktion als Stadt im mittelzentralen Städteverbund und der Zentralität der Stadt Schwarzenberg durch eine qualifizierte Weiterentwicklung der innerstädtischen, zentralen Versorgungsbereiche Historische Altstadt und Bahnhofstraße/ Agglomeration Karlsbader Straße*** – Die Analyse zeigt, dass die Spielräume für Wachstum im Einzelhandel nur sehr gering sind, dass weniger ein quantitativer Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Schwarzenberg sicherstellen können. Eine räumlich-strukturelle Weiterentwicklung bedarf der Konzentration auf eine gezielte Standortstruktur des Einzelhandels, mit dem Erhalt und der Weiterentwicklung der beiden innerstädtischen Zentren.
- ***Komplementäres System von Anbietern mit Funktionsabstimmung zwischen innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren, Nahversorgungslagen und Ergänzungsstandorten*** – Eine Abstimmung im Branchenmix durch Schwerpunktsetzung mit einer auf den Tourismus ausgerichteten Altstadt und einem Hauptgeschäftsbereich entlang der Bahnhofstraße/ Agglomeration Karlsbader Straße, einer wohngebietsintegrierten Nahversorgung und ergänzenden, fachmarktorientierten Standorten am Neustädter Ring und am Roten Mühlenweg führt die spezifische Standortstruktur der Stadt Schwarzenberg zu einer umfassenden Einzelhandelsstruktur zusammen und stärkt insgesamt die Wahrnehmung und Ausstrahlung als Einzelhandelsstandort im mittelzentralen Städteverbund.

- **Kompaktheit gewachsener Stadtstrukturen** - zielt auf eine Verknüpfung von Daseinsfunktionen Leben – Wohnen – Arbeiten und auf die Zuordnung bestimmter Versorgungsfunktionen, d.h. Zentren sind u.a. Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung. Dabei ist eine Funktionsbündelung für attraktive Erlebnisräume mit hoher Aufenthaltsqualität anzustreben.
- **Urbanisierung statt Devastierung - Entwicklungsperspektiven der zentralen Versorgungsbereiche als urbane Handels- und Dienstleistungszentren** - Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen statt einer Zergliederung ist dringend angezeigt, um bei rückläufiger Nachfrage auch zukünftig der Stadtstruktur aus Einzelhandelssicht eine Entwicklungsperspektive zu geben. Die Stadt Schwarzenberg verfügt bereits quantitativ über einen hohen Verkaufsflächenbesatz, folglich sind für zukünftige Entwicklungen vorrangig innerstädtische Potenzialflächen einzusetzen, zur Sicherung der Nahversorgung sind zudem gezielt die Nahversorgungszentren zu stärken. 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.
- **Identifikationswirkung der Versorgungszentren** - Multifunktionale und erlebbare Standorte entfalten eine Stadtidentität, in diesem Sinne sind Handel-Dienstleistungen-Gastronomie-Funktionsergänzungen als frequenzbringendes Gesamtsystem zu entwickeln.
- **Sicherung eines hierarchischen Zentren- und Standortgefüges** - ein hierarchisch gestuftes Zentren- und Standortgefüge bietet die beste Gewähr zum einen für die Sicherung der Nahversorgung in den Stadtgebieten, zum anderen für den Erhalt und Ausbau einer attraktiven, multifunktionalen Innenstadt, welche auch die Funktion eines Handels- und Dienstleistungszentrums wahrnimmt. Ergänzende Einzelhandelsstandorte sollen eine Größendimensionierung entsprechend ihrer Versorgungsfunktion und ihres Einzugsgebietes aufweisen, die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Funktion und Entwicklung 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. Zugleich sind die Versorgungsfunktionen für die einzelnen Stadt- und Ortsteile in eine gezielte

Standortstruktur einzubinden. Die Präferenz einer qualifizierten Versorgung, die sich an die Siedlungsstrukturen des Stadtgebietes orientiert, ist erklärtes Ziel des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwarzenberg und unterstützt gleichzeitig das grundsätzliche Ziel der Stadtentwicklung, induziertes Verkehrsaufkommen zu begrenzen.

- ***Orientierung an der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung*** - Hierzu gehört neben der Integration in Wohnfunktionen insbesondere die Erreichbarkeit von 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 den zentralen Versorgungsbereichen*** – Die Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung von Schwarzenberg an einem System mit zentralen Versorgungsbereichen und abgestimmten Ergänzungsstandorten sichert nicht nur die Entwicklung 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 sehr straffen Zentren- und Standortgliederung, welche die historische Altstadt von Schwarzenberg, den Bereich Bahnhofstraße/ Agglomeration Karlsbader Straße als zwei innerstädtische zentrale Versorgungsbereiche in den Mittelpunkt stellt. Nahversorgungszentren sichern die Grundversorgung in den Stadtgebieten.

2.2 Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems

Das nachfolgend empfohlene Zentren- und Standortkonzept baut auf den bisherigen Einzelhandelsstrukturen der Stadt Schwarzenberg 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), wohngebietsintegrierten Nahversorgungsstandorten und nicht integrierten Ergänzungsstandorten 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 (Stadt- und 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
- Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und PKW.
- Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Schwarzenberg erfolgt im Funktionsschwerpunkt als Einzelhandels- und Dienstleistungszentren mit entsprechendem Bezug zur jeweils räumlichen Versorgungsfunktion. Zu unterscheiden sind zwei sich funktional ergänzende, zentrale Versorgungsbereiche (Touristisches Zentrum Historische Altstadt und Hauptgeschäftsbereich Bahnhofstraße / Agglomeration Karlsbader Straße) einer umfassenden Innenstadt sowie drei Nahversorgungszentren.

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)

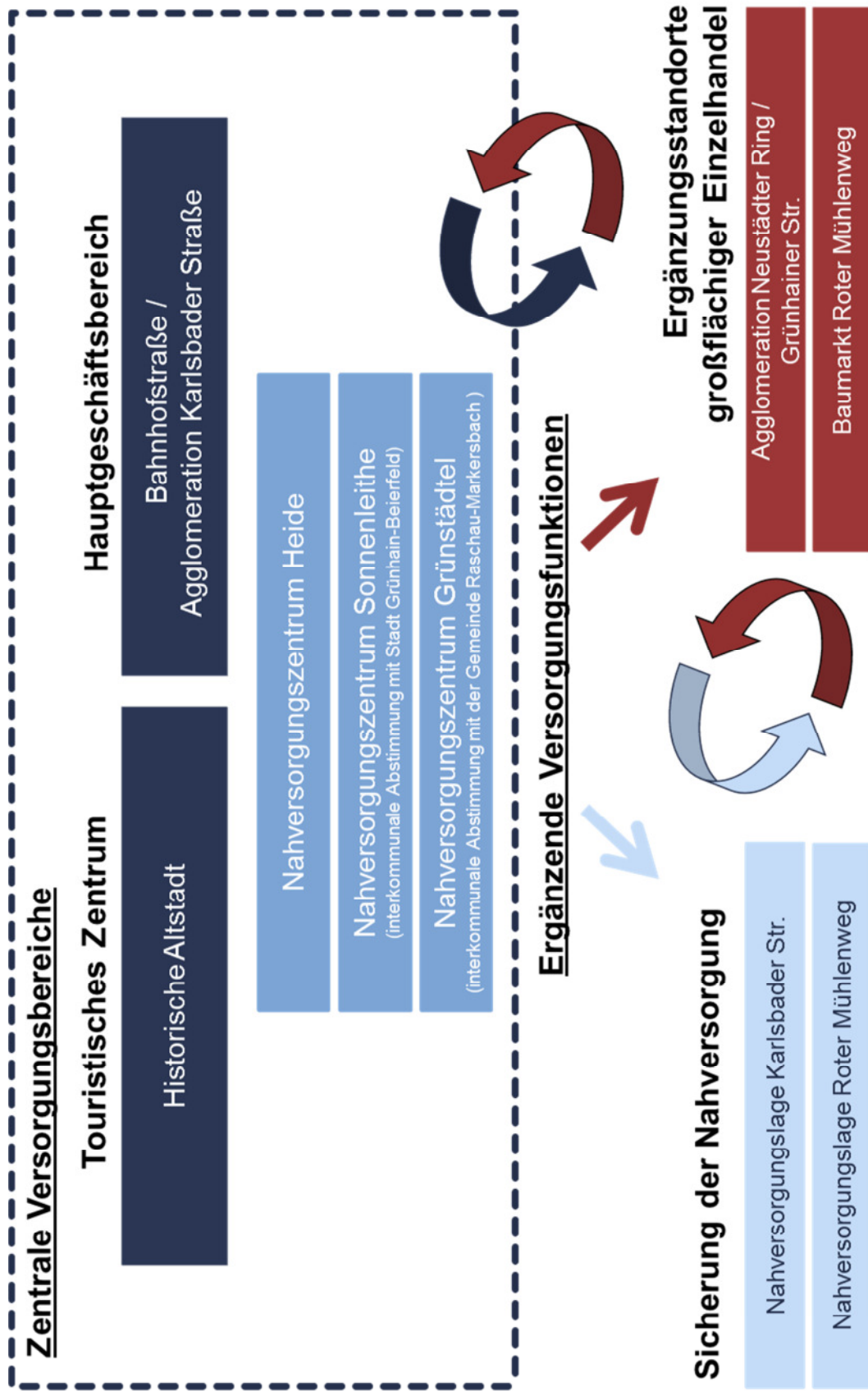
Nahversorgungslagen und kleinteilige Nahversorger:

- Nahversorgungslagen zielen auf eine wohngebietsnahe oder zumindest gut erreichbare Grundversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich, erfüllen somit eine ergänzende Versorgungsfunktion zu den zentralen Versorgungsbereichen.
- "Nahversorgungslagen" sind gekennzeichnet durch integrierte Standorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter), ergänzt durch Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (einschließlich Lebensmittelhandwerk).
- Entscheidendes Kriterium sind ergänzende Nahversorgungsfunktionen 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 keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.
- Kleinteilige Nahversorger auf Fachgeschäftsebene unterstützen die fußläufige Nahversorgung in unterversorgten Wohngebieten oder kleineren 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 einschließlich kleinteiliger Nahversorger in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schwarzenberg wird ihre funktionale Bedeutung für die örtlichen Versorgungsstrukturen 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 (Stadt- und Ortsteile, Wohngebiete).

Folgende Zentren- und Standortgliederung, die auf einer funktionalen Arbeitsteilung beruht und in nachfolgender Abbildung graphisch dargestellt ist, wird empfohlen:

Abb. 10: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Schwarzenberg



Das Zentrenkonzept fokussiert auf die **beiden zentralen Versorgungsbereiche einer gemeinsamen Innenstadt - Touristisches Zentrum Historische Altstadt & Hauptgeschäftsbereich Bahnhofstraße / Agglomeration Karlsbader Straße – sowie den drei Nahversorgungscentren**. Alle weiteren, im Zentrenkonzept ausgewiesenen Standortstrukturen dienen ergänzenden Versorgungsfunktionen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen den beiden Schwerpunktbereichen **Sicherung der Nahversorgung** und **Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel**. Diese Zentren- und Standortstruktur ist als Wertigkeit und Präferenz zu verstehen und fixiert somit konzeptionelle Vorgaben für die Einzelhandelspolitik der Stadt Schwarzenberg.

Innerstädtische Zentren:

Touristisches Zentrum Historische Altstadt (eingeschlossen Vorstadt)

- räumlich abgegrenzter Entwicklungsbereich innerhalb der Altstadt – Basis für zusammenhängenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz
- Image- und identitätsprägendes Stadtzentrum
- multifunktionaler Innenstadtbereich mit Ausrichtung auf die Erschließung touristischer Potenziale & Erlebniseinkauf für lokale und regionale Nachfrage
- Schwerpunkt Fachgeschäfte mit individuellen Angebotskonzepten und umfassender Branchenmix bis in den spezialisierten, höheren Bedarf
- Strategie der qualifizierten Entwicklung – Verdichtung der Angebotsstrukturen durch Optimierung des Flächenbestandes & Qualifizierung der Konzepte - Ansiedlung Ankermieter

Hauptgeschäftsbereich Bahnhofstraße / Agglomeration Karlsbader Straße

- umschließt die räumlichen Entwicklungspotenziale eines funktional zusammenhängenden Haupteinkaufsbereiches
- steht in Wechselbeziehung zur Altstadt & dem Ergänzungsstandort Neustädter Ring
- multifunktionaler Angebotsbesatz im Mix von Handel und Dienstleistungen mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlung
- umfassende und vielfältige Branchen- und Betriebsgrößenstruktur ohne Begrenzungen, Investitionsvorranggebiet zur Ansiedlung von Fachmärkten und größeren Einzelhandelsbetrieben
- Festigung durch quantitativen und qualitativen Ausbau des Einzelhandelsbesatzes mit zentrenrelevanten Sortimenten

Nahversorgungszentren (NVZ)

zuzurechnen sind:

NVZ Heide

NVZ Sonnenleithe

NVZ Grünstädtel

- Zentrallage in einem größeren Stadtquartier mit bereits größerer Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstadt
- städtebaulich integriertes Zentrum mit Versorgungs- und Identitätsfunktion
- NVZ Sonnenleithe und NVZ Grünstädtel ausgewiesen in interkommunaler Abstimmung mit der Stadt Grünhain-Beierfeld und der Gemeinde Raschau-Markersbach
- fußläufig erreichbare Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, aber auch mittels ÖPNV und PKW
- Lebensmittel-Supermarkt und/oder Discounter sind als strukturbildende Betriebe vorhanden oder gewünscht, weiterhin im Umfeld sind in der Regel zusätzlich vorhanden: mehrere Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf (z.B. Bäcker, Metzger, Obst- und Gemüsegeschäft, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Blumengeschäft) und/oder haushaltsorientierte Dienstleistungsbetriebe (z.B. Post, Friseur, Servicestelle einer Bank) und/oder Gesundheitsdienstleistungen (z.B. Ärzte, Krankengymnastik) und/oder Gastronomiebetriebe.
- Anbieterstruktur mit 1-2 großflächigen Betrieben (>800 m²) und 5-10 sonstige Fachgeschäfte, zzgl. Dienstleistungen

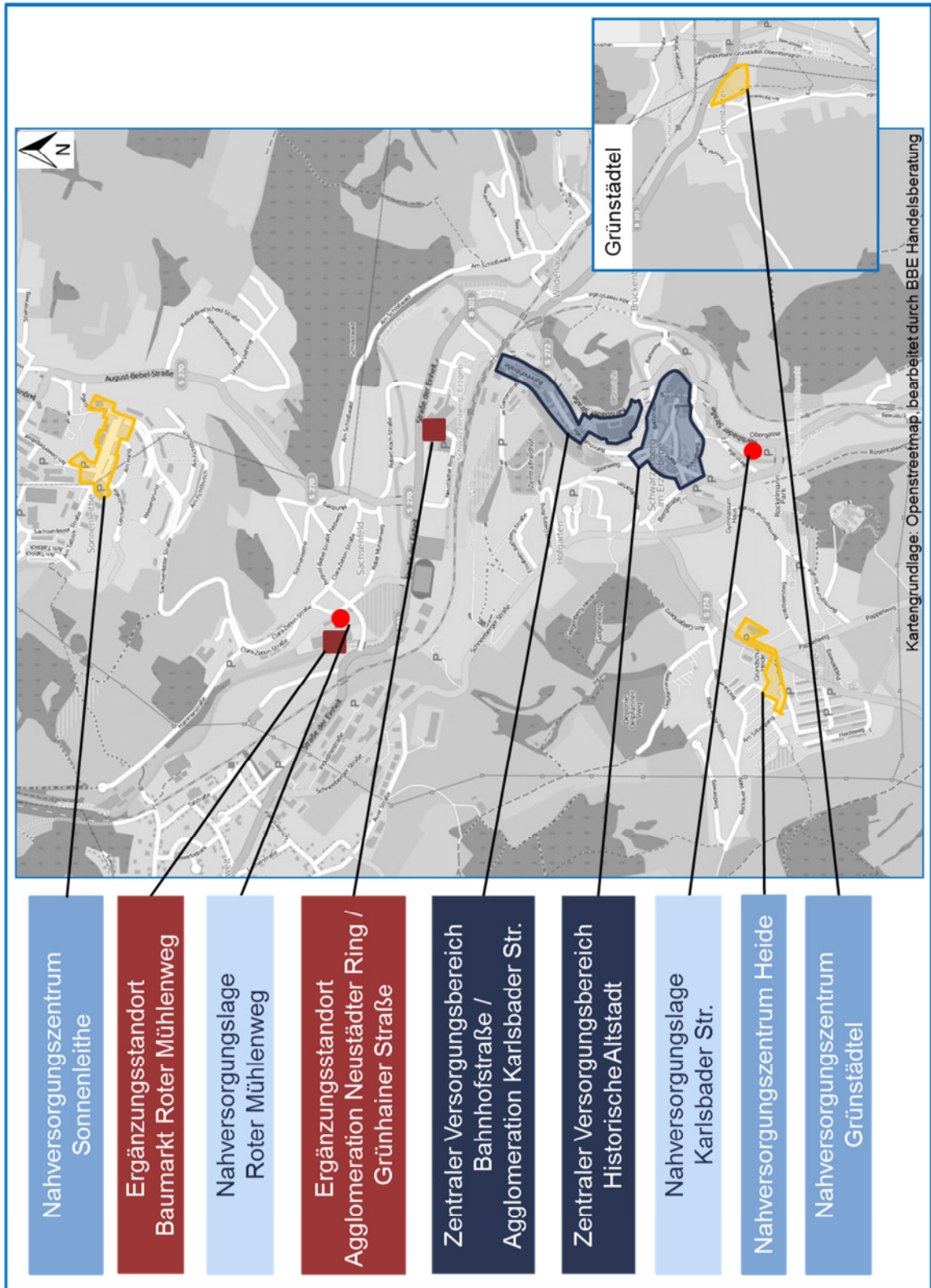
Nahversorgungslagen

zuzurechnen sind:

- Karlsbader Straße
- Roter Mühlenweg

- Versorgungsfunktion: fußläufige Versorgung mit Lebensmittel ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen
- Konzentration auf nahversorgungsrelevante Sortimente
- Lebensmittelmarkt als Kernanbieter mit ergänzendem Lebensmittelhandwerk (Bäcker/ Fleischer)
- Ergänzung durch nahversorgungsrelevante Fachgeschäfte und Dienstleistungen möglich, soweit sich aus dieser Agglomerationswirkung keine Ausstrahlungskraft über die unmittelbare Nahversorgungsfunktion hinaus entwickelt
- Verkaufsflächendimensionierung standortspezifisch auf die jeweiligen Versorgungsfunktionen abgestimmt

Abb. 11: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Schwarzenberg



2.3 Sicherung einer qualifizierten, wohnortnahen Grundversorgung durch das Zentrenkonzept

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist das entscheidende Kriterium für die langfristige Sicherung einer qualifizierten Grundversorgung. Folglich ist die Ausweisung und Entwicklung geeigneter Nahversorgungsstandorte (Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen) neben dem Schutz der innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche (Historische Altstadt & Bahnhofstraße / Agglomeration Karlsbader Straße) eine wesentliche Aufgabenstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwarzenberg.

Der Begriff „Grundversorgung“ deckt – bezogen auf den Einzelhandel – existentielle Bedürfnisse des Verbrauchers ab, die auf Waren des kurzfristigen Bedarfs ausgerichtet sind. Im Zusammenhang mit der Grundversorgung wird synonym auch von Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs gesprochen, weil die Angebote unter städtebaulichen Gesichtspunkten von der Bevölkerung idealerweise fußläufig erreicht werden sollten. Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Spannweite im Angebotsspektrum, welche verschiedene Anbieter / Betriebsformen des Lebensmittelhandels ebenso wie das weitere Warengruppenspektrum des kurzfristigen Bedarfs einschließt. Eine leistungsfähige Grundversorgung bildet die Basis für eine stärkere Nachfragebindung vor Ort in Schwarzenberg. In dieser Wechselwirkung ist eine Abstimmung der Grundversorgungsfunktionen zwischen den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstadt (insbesondere dem Hauptgeschäftsbereich Bahnhofstraße/ Agglomeration Karlsbader Straße), den Nahversorgungszentren und den beiden Nahversorgungslagen notwendig.

Abb. 12: Begriff der qualifizierten Grundversorgung



Zu den nahversorgungsrelevanten Betriebsformen zählen Supermärkte, Lebensmitteldiscounter und Lebensmittel-Fachgeschäfte. Großflächige Betriebsformen, wie große Supermärkte (Verbrauchermärkte) und SB-Warenhäuser¹, können zwar ergänzende Nahversorgungsfunktionen übernehmen, im Schwerpunkt sprechen sie jedoch ein anderes Zielgruppenspektrum und ein umfassenderes Einzugsgebiet an. Verbrauchermärkte zielen vorrangig auf den Auto-Kunden zu wöchentlichen Großeinkäufen, weniger auf den täglichen Bedarf. Für Letzteren bevorzugen Kunden kleinere, übersichtlichere Lebensmittelmärkte bzw. bevorzugt Discounter als Nahversorger. Diese unterschiedlichen Zielgruppen bzw. das unterschiedliche Nachfrageverhalten der Kunden bezüglich der verschiedenen Betriebsformen sind in der Bewertung einer verbrauchernahen Grundversorgung einzubeziehen. Autoorientierte Standorte, insbesondere der großflächigen Betriebsformen, sollen eine verbrauchernahe Grundversorgung ergänzen, dürfen diese aber nicht gefährden.

Im Stadtgebiet Schwarzenberg verfügen die 4 Lebensmittel-Discounter und 3 Vollsortimenter über eine Gesamtverkaufsfläche von 8.590 m². Nachfolgende Tabelle bewertet diesen Besatz in Relation zum Bevölkerungspotenzial der Stadt Schwarzenberg.

Tab. 13: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet von Schwarzenberg 2012

Region	Einwohner	Anzahl	Verkaufsfläche in qm	qm je Objekt	Einwohner je Objekt	qm je 1.000 Einwohner	DICHTEINDEX in %
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1:2}	81.802.257	26.230	21.250.000	810	3.119	260	100
Stadt Schwarzenberg gesamt	18.326	6	5.200	867	3.054	284	109
			Edeka (Am Lindengarten)	1.200			
			Netto (Eibenstocker Str.)	710			
			LIDL (Karlsbader Straße)	800			
			Edeka (Neusädter Ring)	1.100			
			Aldi (Roter Mühlenweg)	800			
			Penny (Annaberger Straße)	590			
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1:2}	81.802.257	1.875	9.700.000	5.173	43.628	119	100
Stadt Schwarzenberg gesamt	18.326	1	3.390	3.390	18.326	185	156
Nahbereich gesamt	29.605	1	3.390	3.390	29.605	115	97
			Kaufland (Karlsbader Str.)	3.390			
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1:2}	81.802.257	28.105	30.950.000	1.101	2.911	378	100
Stadt Schwarzenberg gesamt	18.326	7	8.590	1.227	2.618	469	124

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

Auf Supermärkte (ab 400 m² Verkaufsfläche) und Discounter entfällt eine Gesamtverkaufsfläche von 5.200 m², dies entspricht einer Ausstattungskennziffer von 284 m² je

¹ Abgrenzung und Begriffsdefinition gemäß EHI Retail Institut

1.000 Einwohner. Im Bundesdurchschnitt verfügen Supermärkte und Discounter über einen Flächenbesatz von 260 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner, der Besatz in Schwarzenberg entspricht im Vergleich zum Bundesdurchschnitt somit einer Flächenausstattung von 109%. Dieser Wert kennzeichnet zunächst eine Bedarfsdeckung gegenüber dem örtlichen Potenzial, aus Sicht der mittelzentralen Versorgungsfunktionen lässt er aber noch einzelfallbezogene, standortspezifische Entwicklungspotenziale erwarten.

Dies wird auch bei zusätzlicher Bewertung der Verkaufsflächenausstattung durch großflächige Betriebsformen deutlich, die stärker eine regionale Ausstrahlung erzielen. Der zum Hauptgeschäftsbereich Bahnhofstraße / Agglomeration Karlsbader Straße gehörende Kaufland-Verbrauchermarkt repräsentiert eine Ausstattungskennziffer von 156% gemessen am Einwohnerpotenzial der Stadt Schwarzenberg, aufgrund der regionalen Ausstrahlung dieses Standortes ist der Bezug zum Nahbereich jedoch zielführender. Insgesamt ergibt sich für den Nahbereich eine Ausstattungskennziffer von 95% des Bundesdurchschnittes.

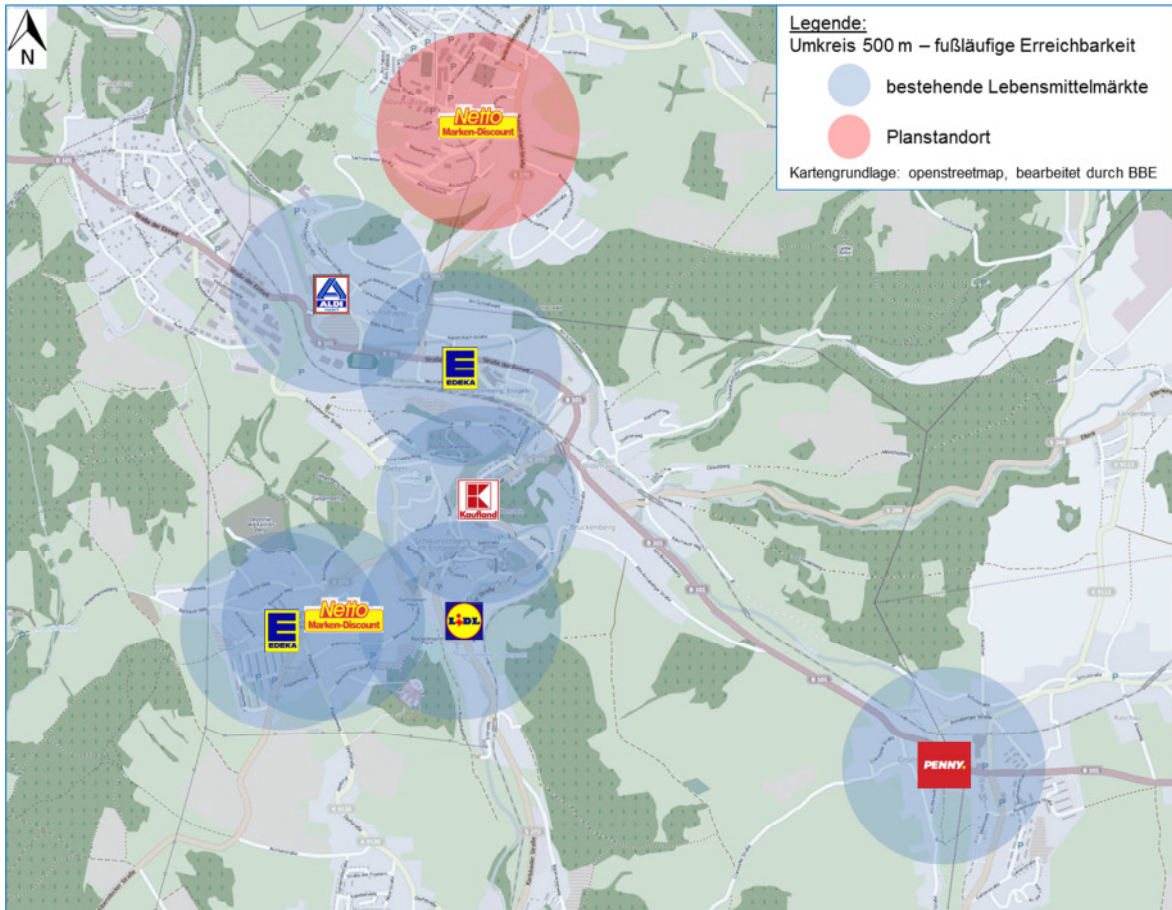
In der Summe zeigt sich für die Stadt Schwarzenberg bereits eine durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung mit Betriebsformen des Lebensmittelhandels. Die daraus resultierende Versorgungssituation veranschaulicht nachfolgende Abbildung.

Die bisherige Standortverteilung der Lebensmittelmärkte bindet ein Großteil des Stadtgebietes in die Nahversorgungsstrukturen ein, erreicht jedoch nicht jedes Stadtgebiet. Letzteres gilt insbesondere für periphere Stadt- bzw. Ortsteile. Für die **Versorgungsstrukturen in der Stadt Schwarzenberg** sind die **Einbindung in die Wohnlagen der Kernstadt (wohnungsnahe Grundversorgung)** und die **Erreichbarkeit aus den peripheren Ortsteilen (wohnortnahe Grundversorgung)** gleichberechtigte Kriterien zur Beurteilung von Versorgungsstrukturen.

Im Innenstadtbereich übernimmt der Verbrauchermarkt (Kaufland, nördlich der Altstadt) zugleich Nahversorgungsfunktionen, ergänzt durch die Nahversorgungslage Karlsbader Straße (Lidl, südlich der Altstadt).

Nördlich der Bahnlinie sichern der Supermarkt Edeka innerhalb des Ergänzungsstandortes Neustädter Ring / Grünhainer Straße sowie die Nahversorgungslage Roter Mühlenweg (Discounter Aldi) die Nahversorgung der Stadtteile Neustadt und Sachsenfeld. Der nordwestliche Stadtteil Neuwelt verfügt infolge fehlender Tragfähigkeit über keine eigene Nahversorgungslage, jedoch über Angebote des Lebensmittelhandwerks und einem kleinen Bio-Markt, außerdem sichert der Ergänzungsstandortes Neustädter Ring / Grünhainer Straße zumindest eine wohnortnahe Versorgung.

Abb. 13: Sicherung der Nahversorgung durch das Zentren- und Standortkonzept im Stadtgebiet Schwarzenberg



Positiv hervorzuheben sind die bestehenden Nahversorgungszentren Heide und Grünstädtel. Beide liegen in peripheren Stadt- bzw. Ortsteilen von Schwarzenberg.

Das Nahversorgungszentrum Heide (u.a. mit Supermarkt Edeka und Discounter Netto) sichert eine fußläufige Nahversorgung für die Stadtteile Heide und Rockelmann. Das Nahversorgungszentrum Grünstädtel (u.a. mit Discounter Penny) übernimmt durch seinen Standort unmittelbar auf der Gemarkungsgrenze der Stadt Schwarzenberg (Ortsteil Grünstädtel) zur Nachbargemeinde Raschau-Markersbach sogar interkommunale Versorgungsfunktionen.

Der südlich gelegenen Ortsteile Bermsdorf, Erla oder Crandorf bieten bei jeweils geringen Einwohnerzahlen nur eine begrenzte Tragfähigkeit für Nahversorgungsstrukturen. Dabei stehen kleinteilige Nahversorgungslösungen im Mittelpunkt, so verfügt der Ortsteil Bermsgrün über ein Lebensmittel-Fachgeschäft, Lebensmittelhandwerk und einen Getränkemarkt.

Zum weitergehenden Ausbau von Nahversorgungsstrukturen in den kleineren Ortsteilen bzw. in unterversorgten Wohnquartieren kann die zukünftige Förderung kleinteiliger Nachbarschaftsläden beitragen. Geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch ein zwar begrenztes aber eigenständiges Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial (vgl. Ortsteil Bermesgrün), 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 Individualverkehrs 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 Nahrungs- und Genussmitteln, 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. Kleinteilige 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..

Eine unzureichende Nahversorgung bei bereits größerer Entfernung zu Alternativstandorten im Stadtgebiet Schwarzenberg erweist sich derzeit der nördliche Stadtteil Sonnenleithe, ungeachtet eines tragfähigen Potenzials von ca. 2.700 Einwohnern. An verschiedenen Einzelstandorten sind ein kleinerer Lebensmittelhandel, Lebensmittelhandwerk und Getränkehandel ansässig, sie bieten jedoch keine umfassende und konzentrierte Nahversorgung. Folgerichtig wird im Zentrenkonzept ein neues Nahversorgungszentrum Sonnenleithe aufgenommen, welches bestehende Strukturen (Ärzte, Dienstleistungen, kleinteiliger Einzelhandel) und das konkrete Planvorhaben eines Lebensmitteldiscounters (Netto) einschließt. Dieses Nahversorgungszentrum liegt auf der Gemarkungsgrenze zur Stadt Grünhain-Beierfeld, es schließt Grundstücke beider Städte ein und wird ebenfalls interkommunal abgestimmte Versorgungsfunktionen übernehmen.

Für die zukünftige Entwicklung der Schwarzenberger Nahversorgungsstrukturen bleibt festzuhalten, dass im Mittelpunkt eine Funktionssicherung und –verbesserung der wohnungsnahen oder zumindest wohnortnahen Versorgung steht. Dieser Aufgabe dient eine differenzierte Funktionszuweisung zu zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen, wobei die untere Stufe nicht in unmittelbarem Standortwettbewerb zu den übergeordneten Zentren stehen sollte.

Kern auch der Nahversorgungsstruktur bilden in der Stadt Schwarzenberg die beiden innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche. Diese werden ergänzt durch zukünftig drei Nahversorgungszentren im Norden, im Südwesten und im Südosten des Stadtgebietes. Nahversorgungslagen ergänzen ein möglichst flächendeckendes Netz der fußläufigen Erreichbarkeit. Diese abgestimmten Funktionen sind durch entsprechende Verkaufsflächendimensionierungen abzusichern.

3. Zentren- und Standortstrukturen im Stadtgebiet Schwarzenberg

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 Innenstadt Schwarzenberg: Zentraler Versorgungsbereich – Historische Altstadt

Der zentrale Versorgungsbereich „Historische Altstadt“ ist Teilbereich der Innenstadt von Schwarzenberg mit eigenständigen Versorgungsfunktionen.

Abb. 14: Ansichten der historischen Altstadt von Schwarzenberg



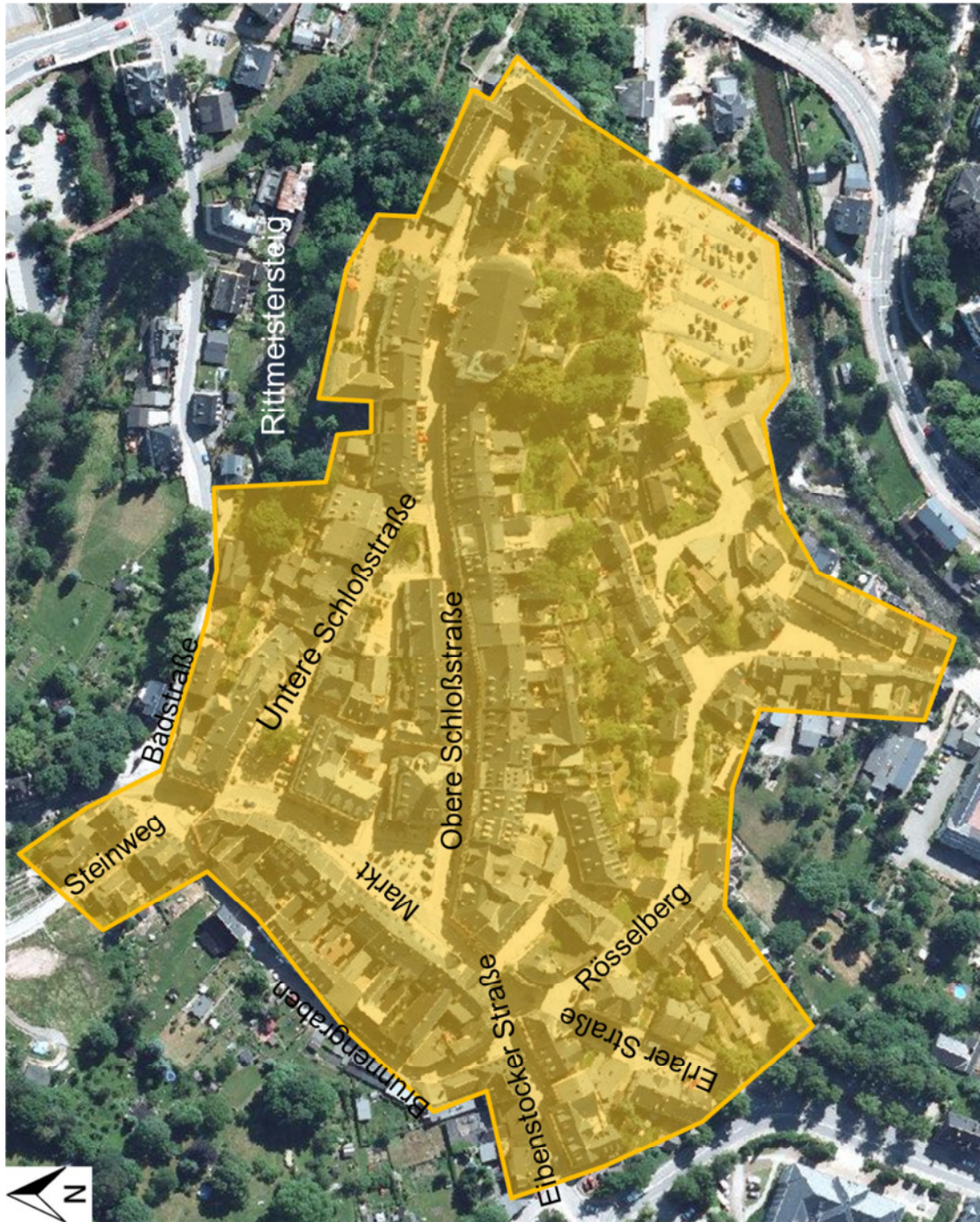
Schwarzenberg verfügt über eine historische Altstadt mittelalterlichen Ursprungs, welche auch um neuzeitliche Gebäude ergänzt wurde. Das urban gewachsene Zentrum ist kompakt. Innerhalb der Altstadt nehmen das Schloss, die St. Georgen-Kirche, das Meissner Glockenspiel und eine Vielzahl historischer Gebäudeensemble eine zentrale Stellung ein. Die räumliche Ausdehnung der Altstadt ist aufgrund der erhöhten Lage und durch den Verlauf der Schwarzwasser begrenzt.

Mit der schrittweise erfolgten, umfassenden Sanierung der Altstadt, eingeschlossen historisch wertvoller Gebäudesubstanz und kultureller Sehenswürdigkeiten, wurde die Qualitäten der Schwarzenberger Altstadt nachhaltig in den Vordergrund gerückt. Einen wesentlichen Beitrag hat die Ausweisung des Sanierungsgebietes „Altstadtbereich“ dazu geleistet. Von der Schwarzenberger Stadtverordnetenversammlung wurde am 08.03.2001/30.03.2004 per Satzungsbeschluss die Festsetzung des Sanierungsgebietes beschlossen, welches zu großen Teilen den jetzt abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich „Historische Altstadt“ umschließt.

Der zentrale Versorgungsbereich „Historische Altstadt“ liegt auf dem Schlossberg, der mit einer Höhe von ca. 593 m über die Kernstadt ragt. Die nördliche Ausdehnung wird durch die Badstraße begrenzt, welche in West-Ost-Richtung verläuft. In östlicher Richtung ist das Schwarzenberger Schloss eingebunden. In südlicher Richtung begrenzen die Vorstadt und der Hammerweg den Zentralen Versorgungsbereich. Die Vorstadt ist trotz der topographisch bedingten Höhenunterschiede in den räumlichen Abgrenzungsbereich einzubeziehen. Altstadt und Vorstadt stellen ein gemeinsames touristisches Zentrum dar, die zudem durch den Lift verbunden sind. Die westliche Begrenzung ist am Brunnengraben zu ziehen, einschließlich Teilbereichen der Erlaer Straße und der Eibenstocker Straße in südwestlicher Richtung. Nordwestlich ist ebenso ein Teilstück des Steinweges zur historischen Altstadt hinzuzuzählen. Eingebunden sind jeweils die begleitende Bebauung bzw. die angrenzenden Grundstücke.

Nachfolgender Abbildung ist die exakte Zuordnung des zentralen Versorgungsbereiches „Historische Altstadt“ zu entnehmen. Diese vorgenommene Abgrenzung kennzeichnet die Funktion eines zusammenhängenden Handels- und Dienstleistungsschwerpunktes.

Abb. 15: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich „Historische Altstadt“



Wie bereits ausgeführt, besteht für Besucher die Möglichkeit die Altstadt über einen Lift zu erreichen. Der großzügig angelegte Parkplatz am Hammerweg ermöglicht auch dem motorisierten Besucher den Zugang über den Lift zur Altstadt.

Wie schon in der Betrachtung der Angebotsstrukturen deutlich wurde, stellt die historische Altstadt hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung keinen Angebotsschwerpunkt im Stadtgebiet Schwarzenbergs dar. Lediglich 5% der Gesamtverkaufsfläche werden in der Altstadt gebündelt. Aktuell sind 41 der insgesamt 197 Einzelhandelsanbieter im Zentralen Versorgungsbereich „Historische Altstadt“ ansässig.

Entscheidende Versorgungsfunktion als zentraler Versorgungsbereich ist vielmehr die konzeptionelle Ausrichtung der Angebotsstrukturen auf den Erlebniseinkauf für lokale und regionale Nachfrage sowie zur Erschließung touristischer Potenziale.

Im gesamten Altstadtbereich finden sich Fachgeschäfte mit individuellen Angebotskonzepten und umfassender Branchenmix bis in den spezialisierten, höheren Bedarf.

Innerhalb des Zentrumsbereiches bilden der Markt, Obere und Untere Schlosstraße sowie die Eibenstocker Straße, Standorte mit dem höchsten Einzelhandelsbesatz und damit funktionale Schwerpunkte.

Die Obere Schlosstraße verfügt über 13 Geschäfte mit insgesamt 405 m² Verkaufsfläche und stellt damit die Straße mit dem höchsten Einzelhandelsbesatz dar.

Westlich an die Obere Schlosstraße anschließend befindet sich der Markt. Insgesamt haben sich hier 9 Anbieter angesiedelt, darunter auch der verkaufsflächengrößte Anbieter der historischen Altstadt „Bergglas Hausrat und Geschenke“. Insgesamt befinden sich am Markt 540 m² der Gesamtverkaufsfläche der historischen Altstadt. Ergänzt wird das Angebot durch gastronomische Einrichtungen.

Nördlich an den Markt schließt sich die Untere Schlosstraße an, u.a. mit sechs Einzelhandelsbetrieben, einer Sparkassenfiliale und einem Reisebüro. Die Gesamtverkaufsfläche beläuft sich auf 240 m².

In der Eibenstocker Straße, welche südlich an den Markt anschließt, befinden sich ebenfalls sechs Einzelhandelsbetriebe. Deren Verkaufsfläche beläuft sich auf insgesamt 290 m², flächengrößter Anbieter ist ein Bekleidungsgeschäft (Fashion Lounge).

Weitere Straßenzüge verfügen ebenfalls über einen Einzelhandelsbesatz, jedoch in geringerer Ausprägung nach Anzahl der Betriebe bzw. Gesamtverkaufsflächen.

Die genannten Fachgeschäftsstrukturen weisen in der Mehrzahl sehr attraktive und individuelle Angebotskonzepte auf, insbesondere auch in den innerstädtischen Leitbranchen. So finden sich u.a. sechs Bekleidungsboutiquen, zwei Anbieter für Schuh- und Lederwaren, ebenfalls sechs Fachgeschäfte für Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel und Kunstgegenstände oder drei Uhren / Schmuck-Anbieter. Zugleich verdeutlichen diese Anbieterzahlen jedoch auch das Kernproblem des zentralen Versorgungsbereiches, das Erreichen einer „kritischen Masse“ als Einzelhandelsstandort.

Die insgesamt begrenzte Anzahl von 41 Einzelhandelsanbietern erzielt selbst bei attraktiven Einzelkonzepten in der Gesamtheit keine ausreichende Magnetwirkung. Die Folge sind Frequenzprobleme in der Altstadt, mit entsprechenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbesatz. Im Januar 2013 weist der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich „Historische Altstadt“ insgesamt 10 leerstehende Ladenlokale auf. Einen Schwerpunkt bildet dabei das Umfeld des Marktes, an welchem zusätzlich auch das Hotel & Restaurant „Ratskeller“ geschlossen ist. Diese Leerstandsquote ist in Relation zu den Bestandsstrukturen als ausgesprochen hoch zu bewerten.

Es wird deutlich, der zentrale Versorgungsbereich „Historische Altstadt“ bedarf eines gezielten Schutzes sowie einer Weiterentwicklung. Diese folgt einer Strategie der qualifizierten Entwicklung durch Verdichtung der Angebotsstrukturen mit Optimierung und umfassender Erschließung des Flächenbestandes bei weiterhin hohen Ansprüchen an die Qualifizierung der Konzepte. Eine Ansiedlung von Ankermietern ist durchaus anzustreben, allerdings wird auch zukünftig der Verkaufsflächenbestand der Altstadt mehrheitlich aus kleinteiligen Fachgeschäften bestehen. Die erforderliche Vielfalt der Angebote und Ladenlokale für einen Erlebniseinkauf, für einen Stadtbummel der Touristen ist der Weg und das Ziel, weniger Einfluss ist dagegen von der Größe einzelner Magnetanbieter zu erwarten.

Entwicklungsperspektiven des zentralen Versorgungsbereiches „Historische Altstadt“ sind somit von der gezielten Lenkung zentrenrelevanter Angebote selbst auf Basis kleinteiliger Fachgeschäftsstrukturen abhängig.

Zur stärkeren Erschließung der touristischen Potenziale (vgl. Abschnitt II.5) ordnet sich der Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt in eine multifunktionale Ausstrahlung ein. Getragen vom historischen Altstadtensemble mit seinen Sehenswürdigkeiten und unterstützt von regelmäßigen Veranstaltungen / Events (z.B. Altstadt- und Edelweißfest, Schwarzenberger Weihnachtsmarkt) entfaltet die Altstadt eine hohe, überregionale touristische Ausstrahlungskraft.

Die Erschließung dieser touristischen Potenziale für den Einzelhandel ist eng mit Themen der Aufenthaltsqualität und Verweildauer verbunden, wobei sich der Einzelhandel in einem Angebotsmix mit Gastronomie und Dienstleistung einordnet. Eine notwendige Weiterentwicklung der Gastronomie trägt entscheidend zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches bei, vordringliche Aufgabe ist die Revitalisierung des Hotel / Restaurants „Ratskeller“ in exponierter Lage am Markt.

Fazit: Die schützenswerten Funktionen des zentralen Versorgungsbereiches „Historische Altstadt“ sind geprägt durch die Bündelung aus Erlebnisshopping - Tourismus – städtisches Leben, sie spiegeln im besonderen Maße den Kern eines urbanen Zentrums wider.

Abb. 16: Tourismusrelevanz als Basis des zentralen Versorgungsbereiches „Historische Altstadt“



3.2 Innenstadt Schwarzenberg: Zentraler Versorgungsbereich – Bahnhofstraße / Agglomeration Karlsbader Straße

Der zweite innerstädtische zentrale Versorgungsbereich nimmt die Funktion eines innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches wahr. Er gliedert sich in den straßenbegleitenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes entlang der Bahnhofstraße und der Agglomeration Karlsbader Straße, einem Einzelhandelskomplex mit einem Kaufland-Verbrauchermarkt als Kernanbieter. Beide Teilbereiche bilden eine funktionale Einheit.

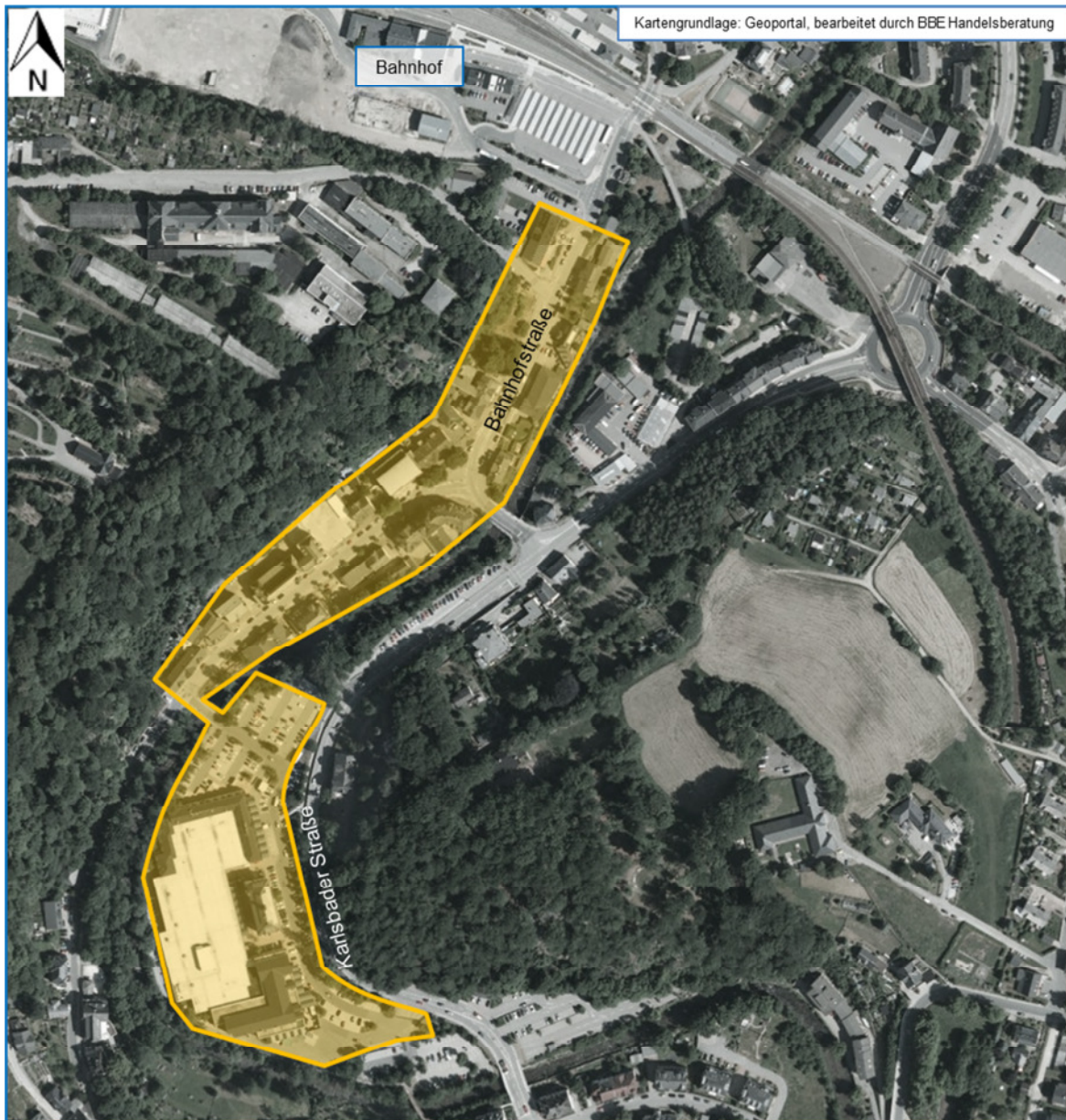
Eine enge Wechselbeziehung besteht zum zentralen Versorgungsbereich „Historische Altstadt“ bereits in der Tatsache begründet, dass die Bahnhofstraße als nördliche Zufahrtstraße zur historischen Altstadt fungiert. Die Wechselbeziehung ist zudem durch die räumliche Nähe begründet, die Agglomeration Karlsbader Straße liegt ca. 100 m Luftlinie vom Beginn des zentralen Versorgungsbereiches „Historische Altstadt“ entfernt. Schließlich zielen beide innerstädtische zentrale Versorgungsbereiche auf eine abgestimmte Funktionsergänzung.

Abb. 17: Ansichten der Bahnhofstraße und der Agglomeration Karlsbader Straße (Kaufland-Standort)



Der nachfolgenden Abbildung ist die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches zu entnehmen. Sie umfasst die räumlichen Entwicklungspotenziale als funktional zusammenhängender Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort.

Abb. 18: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich „Bahnhofstraße / Agglomeration Karlsbader Straße“



In nördlicher Richtung erstreckt er sich bis an den Busbahnhof mit benachbartem Hauptbahnhof. Das Schwarzwasser und im weiteren Verlauf die Karlsbader Straße stellen die östliche Begrenzung dar. Den südlichen Abschluss bildet die Agglomeration um den Ver-

brauchermarkt. Der Teilbereich der Bahnhofstraße wird in westliche Richtung zusätzlich durch die topographischen Begebenheiten (Erhöhung Totenstein) begrenzt. In die Abgrenzung eingebunden sind jeweils die begleitende Bebauung bzw. die angrenzenden Grundstücke.

Die Erschließung des zentralen Versorgungsbereiches erfolgt durch die Bahnhofstraße und die Karlsbader Straße. Das Parkplatzangebot ist aufgrund der straßenbegleitenden Parkmöglichkeiten in der Bahnhofstraße und durch den Kundenparkplatz der Agglomeration Karlsbader Straße als ausreichend anzusehen. Direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich befinden sich zudem der Busbahnhof und der Bahnhof der Stadt Schwarzenberg, wodurch auch nicht motorisierten Kunden eine Anbindung gesichert ist.

Gemäß der Analyse der Schwarzenberger Einzelhandelsstrukturen sind aktuell 30 Einzelhandelsanbieter in diesen zentralen Versorgungsbereich ansässig, zusammen verfügen sie über einen Verkaufsflächenanteil von 16%, mit Schwerpunkt in der Agglomeration Karlsbader Straße.

Die Zufahrt zur Agglomeration Karlsbader Straße erfolgt sowohl von der Bahnhofstraße als auch von der Karlsbader Straße. Dieser Einzelhandelskomplex mit insgesamt 5.110 m² Verkaufsfläche umfasst neben dem Kaufland-Verbrauchermarkt als zweiten großflächigen Anbieter einen AWG-Modemarkt, zusätzlich sind typische Konzessionäre eines Verbrauchermarktes und weitere Fachgeschäfte (u.a. Schuhe, 2x Bekleidung, Küchen) vertreten. Der Standort sichert eine qualifizierte Grundversorgung für die Bewohner der Kernstadt, dabei strahlt dieser in das gesamte Stadtgebiet aus und stellt einen Frequenzbringer für den gesamten zentralen Versorgungsbereich dar.

Die Zufahrt von der Bahnhofstraße bildet zugleich den Beginn eines straßenbegleitenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes. Der Verlauf der Bahnhofstraße verfügt über einen ausgeprägten Mix verschiedener Nutzungen und Branchen. Neben dem Angebot von Dienstleistungen (Gesundheit, Versicherungen, Banken, Reisebüro) existieren auch gastronomische Angebote, die vom Café bis zum Imbiss reichen. Der Einzelhandelsbesatz basiert aktuell auf insgesamt 18 Anbietern mit zusammen 1.440 m² Verkaufsfläche. Flächengrößter Einzelhandelsanbieter ist eine Intersport-Filiale. Darüber hinaus prägen 7 Fachgeschäfte in den innerstädtischen Leitbranchen für Bekleidung und Schuhe das Bild.

Der zentrale Versorgungsbereich Bahnhofstraße / Agglomeration Karlsbader Straße kann mit dem aktuellen Anbieterbesatz und insbesondere durch die genannten Magnetanbieter

bereits die Funktion eines innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlungskraft ausfüllen, ist im Standortwettbewerb mit den beiden Ergänzungsstandorten aber zukünftig weiter zu stärken.

Abb. 19: Potenzialflächen an der Bahnhofstraße



Verfügbare Potenzialflächen am Standort der ehemaligen Post sowie Entwicklungspotenziale durch Leerstände in der Bahnhofstraße und in der Markthalle sind für eine gezielte Lenkung von zentrenrelevanten Fachmärkten oder größeren Einzelhandelsfachgeschäften zu nutzen.

3.3 Nahversorgungszentren

Nahversorgungszentren sind Bestandteil der sie umgebenden Wohnbebauung und zielen auf die fußläufige Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Idealerweise setzen sie sich aus einem Lebensmittelmarkt und Fachgeschäften des kurzfristigen Bedarfs, beispielsweise Lebensmittelhandwerk, Zeitungen/Zeitschriften oder Blumen, zusammen. Weitere zentrenrelevante Sortimente des mittel- bis langfristigen Bedarfs bleiben auf ergänzende Versorgungsfunktionen beschränkt. Darüber hinaus bieten sich wohngebietsnahe Dienstleistungen und Gastronomie an.

Nahversorgungszentrum Heide

Innerhalb des Zentrenkonzeptes der Stadt Schwarzenberg übernimmt das Nahversorgungszentrum Heide zentrale Funktionen einer qualifizierten Nahversorgung für die Stadtteile Heide und Rockelmann. Die Entfernung zu den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichen „Historische Altstadt“ und „Bahnhofstraße / Agglomeration Karlsbader Straße“ beträgt ca. 1,6 bzw. 2 km. Die Lage an der gut frequentierten Hauptverkehrsachse erweitert die Ausstrahlung des Nahversorgungszentrums bis in die südlich gelegenen Ortsteile (Bermsgrün, Erla), unterstützt somit eine zumindest wohnortnahe Nahversorgung der peripheren Ortsteile.

Abb. 20: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Heide



Der Standort des Nahversorgungszentrums erstreckt sich über den Kreuzungsbereich Erzstraße / Eibenstocker Straße.

Das Nahversorgungszentrum bildet zwei Pole aus, zum einen um den Supermarkt Edeka an der Erzstraße, zum anderen um den Discounter Netto-Markendiscount an der Eibenstocker Straße. Beide Lebensmittelmärkte werden ergänzt durch kleinteilige Fachgeschäfte, im Standortbereich des Supermarktes finden sich Bäcker, Blumen, Obst/Gemüse, Bekleidung, Post und ein Kiosk, im Umfeld des Lebensmitteldiscounters befinden sich Sparkasse, Textilshop, Elektrogeräte/Unterhaltungselektronik mit Werkstatt und Physiotherapie. Beide Standortbereiche liegen ca. 200 m voneinander getrennt, verknüpft durch einen Schulkomplex (nicht eingebunden in den zentralen Versorgungsbereich) und einer Gaststätte („Muggefugg“) mit Kegelbahn.

Beide Stadtteile – Heide und Rockelmann – sind überwiegend durch Wohnfunktion geprägt, mit zusammen annähernd 3.800 Einwohner. Das Nahversorgungszentrum Heide repräsentiert im besten Sinne eine wohngebietsintegrierte und überwiegend fußläufig erreichbare Nahversorgung. Darüber hinaus ist das Nahversorgungszentrum sehr gut per PKW und mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen, Haltestellen befinden sich vor dem Schulkomplex und neben dem Supermarkt Edeka.

Eine Weiterentwicklung zielt vorrangig auf den Erhalt als zentralen Versorgungsbereich, gegebenenfalls auf Ergänzungen im Bereich nahversorgungsrelevante Fachgeschäfte und Dienstleister.

Abb. 21: Ansichten zum Nahversorgungszentrum Heide



Nahversorgungszentrum Sonnenleithe (in Entwicklung)

Der Stadtteil Sonnenleithe mit annähernd 2.700 Einwohnern verfügt bisher über eine unzureichende Nahversorgungssituation. Einzelne kleinere Standorte, darunter Lebensmittelhandwerk, ein Getränkemarkt oder ein kleiner Lebensmittelmarkt mit ca. 300 m² Verkaufsfläche, übernehmen sicherlich Nahversorgungsfunktionen, eine umfassende, mittelfristig gesicherte Grundversorgung können sie nicht absichern. Die periphere Lage des Stadtteiles mit bereits deutlicher Entfernung zum Stadtzentrum (ca. 3 km bis zum Beginn des zentralen Versorgungsbereiches Bahnhofstraße / Agglomeration Karlsbader Straße bzw. ca. 2,4 km bis zum Ergänzungsstandort Agglomeration Neustädter Ring / Grünhainer Str.) erfordert bereits erheblichen Zeit-Wegeaufwand zur Grundversorgung. Partiiell wird diese derzeit auch durch Anbieter der benachbarten Stadt Grünhain-Beierfeld übernommen.

Die Entwicklung einer gesicherten Grundversorgung für den Stadtteil Sonnenleithe ist ein wesentliches städtebauliches Ziel der Stadt Schwarzenberg. Als relativ junger Stadtteil von Schwarzenberg, ist er besonders durch Bebauung in Plattenbauweise gekennzeichnet. Für den gesamten Stadtteil liegt ein Handlungskonzept Sonnenleithe, Fortschreibung 2010/11 vor, welches Prioritäten der Stadtentwicklung bis 2025 definiert. Dazu zählen in unterschiedlichen Planungsräumen die Standortentwicklung für hochwertiges Wohnen, die Aufwertung der Wohnfunktion im Bestand aber auch der Rück- und Umbau, letzterer mit Nachnutzung für individuelle Wohnformen. Eingebunden ist die Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums an der Sachsenfelder Straße als zentraler Versorgungs-, Dienstleistungs- und Begegnungsort.¹

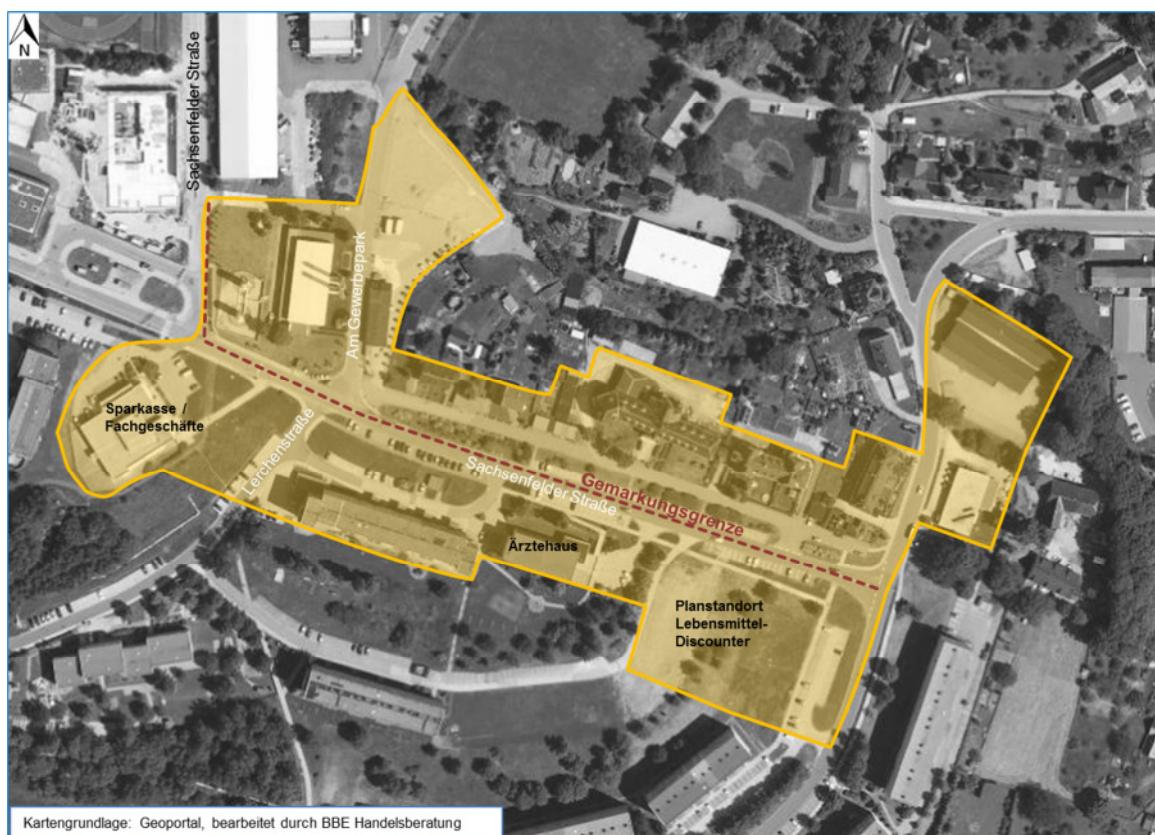
Ein neues Nahversorgungszentrum Sonnenleithe kann sich in dieses Handlungskonzept einordnen. Nachfolgende Abbildung zeigt Empfehlungen zu dessen Abgrenzung. Das abgegrenzte Areal entspricht innerhalb der Stadt Schwarzenberg weiten Teilen des Stadtteilzentrums. Bereits vertreten in diesem Bereich sind ein Ärztehaus, sowie ein Geschäftskomplex mit Sparkasse und kleinteiligen Fachgeschäften (Obst/Gemüse, Bäcker, Reisebüro, Blumen).

Darüber hinaus besteht aktuell ein Planvorhaben für einen Lebensmittel-Discounter mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche, ergänzt durch einem Backshop im Eingangsbereich (Planstandort in nachfolgender Abbildung gekennzeichnet). Dieses Planvorhaben fügt sich in

¹ vgl. Stadt Schwarzenberg, Handlungskonzept Sonnenleithe, Fortschreibung 2010/11, Plan 6 – Prioritäten der Stadtteilentwicklung bis 2025

das umfassende Ziel eines stadtteilbezogenen Nahversorgungszentrums ein. Auf den Stadtteil Sonnenleithe entfallen knapp 15% des gesamtstädtischen Nachfragepotenzials. Allein für Nahrungs- und Genussmittel besteht eine Nachfrage von 5,4 Mio. €, für den gesamten kurzfristigen Bedarfsbereich von 7,9 Mio. €. Dieses Potenzial kann durch die angestrebten Angebotsstrukturen des Nahversorgungszentrums erschlossen werden.

Abb. 22: Empfehlung zur Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums Sonnenleithe in interkommunaler Abstimmung



Das Areal des neuen Nahversorgungszentrums liegt unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zur Stadt Grünhain-Beierfeld, die Siedlungsgebiete beider Städte gehen direkt ineinander über. Oben stehende Abbildung kennzeichnet zugleich die Gemarkungsgrenze nördlich der Sachsenfelder Straße.

Aus gutachterlicher Sicht wird ein gemeinsames, leistungsfähiges Nahversorgungszentrum in interkommunaler Abstimmung für die umliegenden Siedlungsgebiete beider Städte empfohlen. Eine Gesamtabgrenzung würde die Bebauung beiderseits der Sachsenfelder

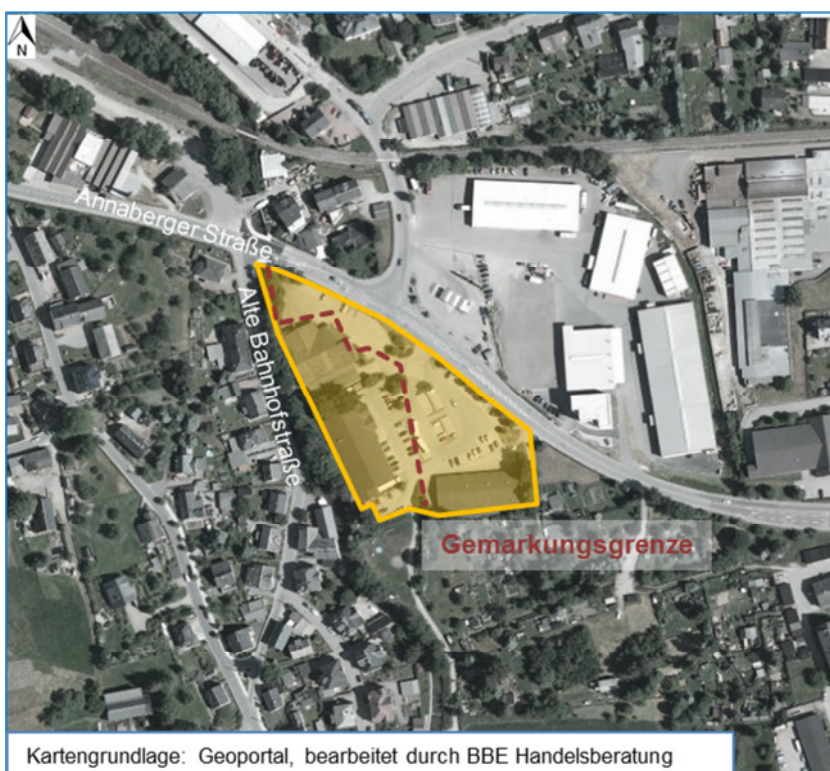
Straße und zusätzlich in der Stadt Grünhain-Beierfeld die Grundstücke Am Gewerbepark sowie an der Richterstraße (u.a. aktueller Tedi-Markt) einbinden.

Grundsätzlich zielt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums als prägender Teil des Stadtteilzentrums Sonnenleithe, dessen Abgrenzung zunächst bis zur Gemarkungsgrenze der Stadt Schwarzenberg reicht, die stadtgebietsübergreifende Abgrenzung wird als anzustrebende Entwicklungsoption gemeinsam mit der Stadt Grünhain-Beierfeld aufgenommen.

Nahversorgungszentrum Grünstädtel

Das Nahversorgungszentrum Grünstädtel fungiert bereits als gemeinsamer Einzelhandelsstandort der Stadt Schwarzenberg mit der benachbarten Gemeinde Raschau-Markersbach. Für den kleinen Ortsteil Grünstädtel mit ca. 780 Einwohnern ist er der maßgebliche Nahversorgungsstandort, die Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstadt beträgt bereits mehr als 3 km. Ausstrahlungseffekte sind auch in den benachbarten Stadtteil Wildenau möglich.

Abb. 23: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Grünstädtel



Der Gesamtstandort gliedert sich aktuell in zwei Gebäudekomplexe, zwischen denen die Gemarkungsgrenze der Stadt Schwarzenberg zur Gemeinde Raschau-Markersbach verläuft.

Der Gebäudekomplex auf dem Stadtgebiet Schwarzenberg wird durch einen Lebensmittel-Discounter (Penny) genutzt, ergänzt durch ein Fachgeschäft für Geschenkartikel, einer Sparkassen-SB-Station sowie einer Physiotherapie. Im Gebäudekomplex auf dem Gemeindegebiet Raschau-Markersbach sind integriert Bäcker, Metzger, Bike-Shop, Getränkemarkt sowie Pfennighaus.

Der Einzelhandelsstandort verfügt insgesamt über eine Verkaufsfläche von 1.065 m² (zzgl. Dienstleister). Dessen wirtschaftliche Tragfähigkeit ist nur durch die stadtgebietsübergreifende Versorgungsfunktion gesichert.

Die Stadt Schwarzenberg erkennt diesen sich unmittelbar an den Wohngebieten des Ortsteiles Grünstädtel anschließenden Versorgungsstandortes als Nahversorgungszentrum an und strebt eine Ausweisung des Nahversorgungszentrums in interkommunaler Abstimmung mit der Gemeinde Raschau-Markersbach an.

3.4 Nahversorgungslagen

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

Nahversorgungslagen beschränken sich in ihrer Funktion auf eine wohnungsnah Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Kernanbieter ist stets ein Lebensmittelmarkt ergänzt mit Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Fleischer). Eine zusätzliche Standortagglomeration mit kleinteiligen Fachgeschäften im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich und/oder Dienstleister ist möglich. Vorausgesetzt, dass durch die Agglomeration keine über den unmittelbaren Nahversorgungsbereich wirkende Standortattraktivität mit nachfolgenden, negativen Wettbewerbseffekten nach sich zieht.

Folgende aktuelle Nahversorgungslagen werden ausgewiesen:

- Karlsbader Straße
- Roter Mühlenweg

Nahversorgungslage Karlsbader Straße

Die Nahversorgungslage liegt südlich des zentralen Versorgungsbereiches „Historische Altstadt“, unmittelbar an der Karlsbader Straße. Diese bildet eine wichtige Verbindungsachse zwischen der Kernstadt Schwarzenbergs und den südlichen Ortsteilen Bernsgrün, Erla und Crandorf. Die Entfernung bis zum Beginn des zentralen Versorgungsbereiches „Historische Altstadt“ beträgt ca. 500 m, zu beachten ist zusätzlich die unterschiedliche Höhenlage. Die Entfernung zur Agglomeration Karlsbader Straße (Kaufland-Standort) beträgt ca. 900 m.

Nachfolgende Abbildung kennzeichnet die Abgrenzung, eingebunden sind die Standorte aller aktuellen Anbieter in ihren Baugrenzen sowie die zugehörigen Parkflächen. Kernanbieter ist ein Lebensmittel-Discounter (Lidl) mit Bäcker und Fleischer im Eingangsbereich, weiterer Einzelhandel ist durch einen Textil-Discounter (Kik) und einen Getränkemarkt vertreten. Die Verkaufsflächendimensionierung umfasst insgesamt 1.455 m², der Lebensmittel-Discounter bleibt unter der Schwelle zur Großflächigkeit.

Das Umfeld der Nahversorgungslage ist überwiegend durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäuser gekennzeichnet.

Abb. 24: Abgrenzung Nahversorgungslage Karlsbader Straße



Die Nahversorgungslage Karlsbader Straße erfüllt im besten Sinne die Forderungen einer ergänzenden Nahversorgung zu den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichen. Ihre Versorgungsfunktion schließt die südliche Altstadt, die Vorstadt bis zum Umfeld Bärenackerweg ein, eine weitergehende Ausstrahlung wird in Richtung der Ortsteile Erla und Crandorf erzielt.

Die Entwicklungsperspektiven orientieren auf einen Erhalt dieses Standortes ohne Verkaufsflächenerweiterung. Zukünftige Angebotsentwicklungen sind auf nahversorgungsrelevante Sortimente zu konzentrieren, zusätzliche zentrenrelevante Sortimente sind infolge der Nachbarschaft zu den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen.

Nahversorgungslage Roter Mühlenweg

Die Nahversorgungslage Roter Mühlenweg ist siedlungsstrukturell in das nördliche Stadtgebiet eingebunden und liegt zudem verkehrsgünstig, ca. 2,6 km nordöstlich des zentralen Versorgungsbereiches „Historische Altstadt“ und ca. 1 km vom Ergänzungsstandort Agglomeration Neustädter Ring / Grünhainer Straße. Die Nahversorgungslage liegt unmittelbar benachbart zum Ergänzungsstandort Baumarkt Roter Mühlenweg.

Die Abgrenzung ist in der nachfolgenden Abbildung ersichtlich. Die Zufahrt für den Kundenverkehr erfolgt sowohl über den Roten Mühlenweg (südlich) als auch über die Südanbindung (östlich).

Abb. 25: Abgrenzung Nahversorgungslage Roter Mühlenweg



Kernanbieter der Nahversorgungslage ist ein Lebensmittel-Discounter (Aldi), weiterhin vertreten sind ein Textil-Discounter (NKD), ein Getränkemarkt, Lebensmittelhandwerk (Bäcker und Fleischer), ein Schuhgeschäft und ein Lotto-Laden sowie der aktuelle Leerstand eines ehemaligen Drogeriegeschäftes (Schlecker-Filiale). Die Gesamtverkaufsfläche der Nahversorgungslage Roter Mühlenweg beläuft sich auf 1.730 m², der Lebensmittel-Discounter bleibt in seiner Verkaufsflächendimensionierung unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Das Umfeld der Nahversorgungslage ist durch ein gemischtes Nutzungsspektrum geprägt. Entlang der Südanbindung, welche östlich des Standortes verläuft, erstrecken sich überwiegend Wohnbauten. Auf der gegenüberliegenden Seite des Roten Mühlenweges befindet sich eine Kleingartenanlage. Folglich übernimmt die Nahversorgungslage primär die Versorgung der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Stadtteiles Sachsenfeld. Aufgrund einer guten Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit sowie den Agglomerationseffekten mit dem benachbarten Baumarktstandort wird eine zusätzliche gesamtstädtische Ausstrahlung erzielt.

Entwicklungsperspektiven setzen gleichfalls bei der Bestandssicherung und einer zukünftig stärkeren Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante Sortimente an. Die aktuelle Verkaufsflächendimensionierung ist als Obergrenze eigenständiger Nahversorgungsfunktionen einzuschätzen, ein zusätzlicher Ansiedlungsdruck ist zu vermeiden.

4. Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen an Ergänzungsstandorten erfolgt grundsätzlich über Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. in Vorhabens- und Erschließungsplänen. In der Stadt Schwarzenberg bestehen zwei maßgebliche Ergänzungsstandorte mit jeweils definierten Funktionszuweisungen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes.

Nachfolgend werden für die bestehenden Ergänzungsstandorte der Stadt Schwarzenberg

- Agglomeration Neustädter Ring/ Grünhainer Straße
- Baumarkt / Roter Mühlenweg

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

Ergänzungsstandort Agglomeration Neustädter Ring/ Grünhainer Straße

Der Ergänzungsstandort „Neustädter Ring/ Grünhainer Straße“ ist im nördlichen Stadtgebiet positioniert und weist durch die direkte Lage an der Straße der Einheit, welche dem innerörtlichen Verlauf der B 101 folgt, eine verkehrsgünstige Lage auf.

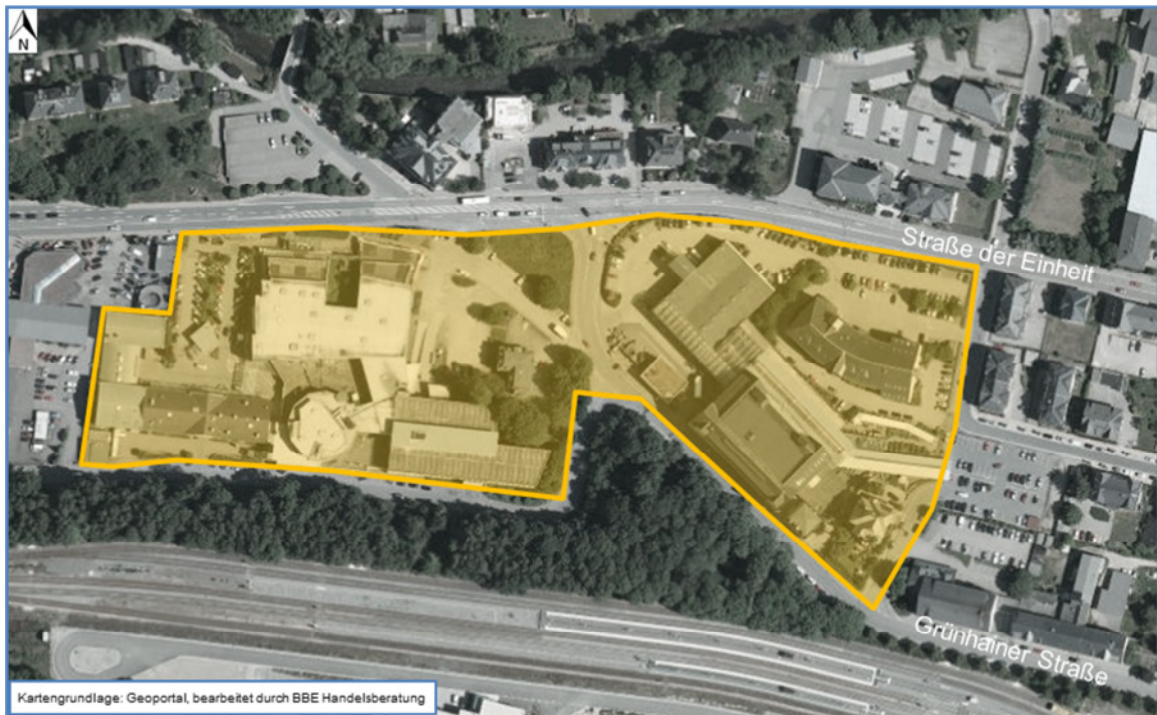
Der Standort liegt ca. 500 m nördlich vom Beginn des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches „Bahnhofstraße / Agglomeration Karlsbader Straße“ entfernt. Die Entfernung zum innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich „Historische Altstadt“ beläuft sich auf ca. 1,3 km.

Nachfolgende Abbildung kennzeichnet die Abgrenzung: Das Areal wird nördlich von der Straße der Einheit, östlich durch den Verlauf der Robert-Koch-Straße, südlich durch die Grünhainer Straße und den Neustädter Ring und westlich durch die Ansiedlung eines Automobilcenters begrenzt.

Der Ergänzungsstandort besteht aus mehreren Kernanbietern, die sich gegenseitig ergänzen. Im östlichen Bereich der Agglomeration ist ein Baumarkt (Lorenz-Baumarkt) mit benachbartem Getränkemarkt und einem Heimtiermarkt (Fressnapf) angesiedelt. Westlich der Grünhainer Straße findet sich der Komplex aus Supermarkt (Edeka) und Ring-Center, letzteres beherbergt mehrere Einzelhandelsbetriebe überwiegend des mittelfristigen Be-

darfsbereichs. Ergänzt wird der Einzelhandelsbesatz durch ein Spielcasino, eine Diskothek, ein Kino sowie diverse Dienstleister.

Abb. 26: Abgrenzung Ergänzungsstandort Agglomeration Neustädter Ring/ Grünhainer Straße



Der Ergänzungsstandort Neustädter Ring/ Grünhainer Straße umfasst aktuell ca. 10.300 m² Verkaufsfläche, dies entspricht einem Anteil von 26% der Schwarzenberger Einzelhandelsfläche. Flächengrößter Anbieter ist der Lorenz-Baumarkt mit einer Fläche von ca. 6.150 m². Auf den Komplex aus Supermarkt und Ring-Center entfallen ca. 3.600 m², zuzurechnen sind 18 Einzelhandelsbetriebe. Zusätzlich sind aktuell mehrere Leerstände zu verzeichnen.

Der Ergänzungsstandort erweist sich als flächengrößter Einzelhandelsstandort der Stadt Schwarzenberg und durch seine räumliche Nähe als wichtigster Wettbewerbsstandort der innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche mit vergleichbarem Branchenspektrum.

Für den Ergänzungsstandort liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Am Schwarzwasser“ aus dem Jahr 1993 vor. Das Bebauungsplangebiet geht deutlich über die Abgrenzung des Ergänzungsstandortes hinaus, letztere umfasst im Wesentlichen die beiden Sondergebiete SO2 – Einkaufen/Handel und SO3 – Baumarkt.

Im Sondergebiet SO2 – Einkaufen/Handel sind großflächige Einzelhandelsbetriebe / Einkaufszentren mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.600 m² im Non-Food-Bereich (davon 5.500 m² Möbelverkauf) sowie 800 m² im Food-Bereich zulässig. Innenstadtrelevante Fachgeschäfte sind ausgeschlossen.¹

Im Sondergebiet SO3 – Baumarkt ist ein Baumarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.000 m² zulässig.²

Der Bebauungsplan befindet sich aktuell in Überarbeitung, nach Schließung des ehemaligen Möbelhauses sowie den zwischenzeitlichen Entwicklungen im Ringcenter und am Baumarktstandort stimmen Festsetzungen und aktueller Einzelhandelsbesatz nicht mehr überein. Ziel ist es, neue planungsrechtliche Festsetzungen zu erarbeiten, die

- ein zukunftsfähiges Angebotskonzept des Ergänzungsstandortes umfassen, welches sich am aktuellen Besatz und den Entwicklungszielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ausrichtet,
- insbesondere in zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen die maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen betriebsformenspezifisch festsetzt.

Ergänzungsstandort Roter Mühlenweg/ Obi-Standort

Der Ergänzungsstandort „Baumarkt / Roter Mühlenweg“ ist ein Solitäästandort eines Obi-Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter im nordwestlichen Stadtteil Sachsenfeld. Der Standort liegt unmittelbar am innerörtlichen Verlauf der Bundesstraße B101, die Zufahrt erfolgt über den Roten Mühlenweg.

Die Abgrenzung als Ergänzungsstandort konzentriert sich auf den Gebäudekomplex des Bau- und Gartenmarktes, einschließlich Freiverkaufsflächen und Parkflächen.

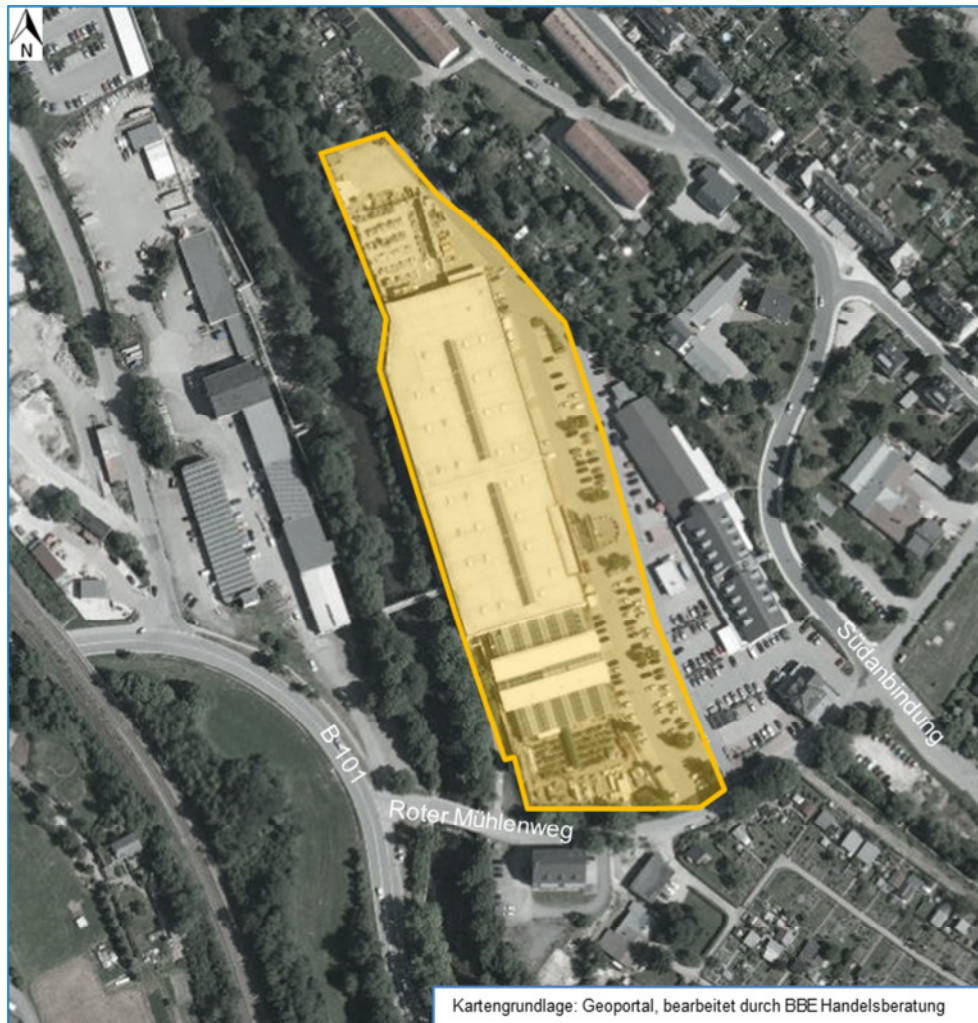
Der Ergänzungsstandort liegt unmittelbar neben der Nahversorgungslage Roter Mühlenweg. Das weitere Umfeld wird westlich durch den Verlauf der Schwarzwasser begrenzt. Südlich des Roten Mühlenweges befindet sich eine Kleingartenanlage.

¹ vgl. Bebauungsplan Nr. 2 „Am Schwarzwasser“, Textliche Festsetzungen, Abschnitt IV.: SO2/Einkaufen/Handel, Punkt 1: Art der baulichen Nutzung

² vgl. Bebauungsplan Nr. 2 „Am Schwarzwasser“, Textliche Festsetzungen, Abschnitt VIII.: SO3/Baumarkt, Punkt 1: Art der baulichen Nutzung

Die Gesamtverkaufsfläche des Ergänzungsstandortes beläuft sich auf ca. 8.000 m² (incl. gewichteter Verkaufsflächen).¹

Abb. 27: Abgrenzung Ergänzungsstandort Baumarkt / Roter Mühlenweg



Der Ergänzungsstandort übernimmt auch zukünftig wichtige gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen und bleibt wichtiger Träger mittelzentraler Versorgungsfunktionen der Stadt Schwarzenberg.

Für diesen Standort liegen bisher keine planungsrechtlichen Regelungen vor, gemäß den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (vgl. Handlungsschwerpunkt 6 im Abschnitt VII) ist eine planungsrechtliche Absicherung erforderlich. Festzusetzen ist die Betriebsform eines Bau- und Gartenmarktes, die zentrenrelevanten Randsortimente sind gemäß Handlungsschwerpunkt 5 zu begrenzen.

¹ Gewichtung der Gesamt-Verkaufsflächen nach BHB-Schlüssel: Warmflächen = 100%, Kalthallen und überdachte Freiflächen = 50%, sonstige Freiflächen = 25%

VI. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

1. Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumentarien

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

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

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

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

Ein besonderer Augenmerk gilt nach dem BauGB der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Dieses Anliegen ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 als wichtiger Planungsgrundsatz ausdrücklich erwähnt. In § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist im Rahmen des inter-

kommunalen Abstimmungsgebotes sichergestellt, dass sich Gemeinden auch auf die Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen und dadurch zentren-schädliche Planungen in Nachbargemeinden abwehren können. In § 34 Abs. 3 BauGB ist geregelt, dass von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen dürfen. Der bereits erwähnte § 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht ergänzend dazu Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im unbeplanten Innenbereich.

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

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

Bei Altstandorten des großflächigen Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann eine Überplanung insbesondere mit differenzierten Sondergebietsfestsetzungen erforderlich sein, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zugunsten insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche und einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur sicherzustellen.

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

Hierzu können in festgesetzten Baugebieten Festsetzungen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des (nicht großflächigen) nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und im unbeplanten Innenbereich Festsetzungen

in einem einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB erforderlich werden. Hierbei sind auch vorhandene Einzelhandelsstandorte in die Überplanung einzubeziehen, da diese sich durch Erweiterungen oder nachfolgende Ansiedlungen zu Konkurrenzstandorten entwickeln und dadurch zentrale Versorgungsbereiche und integrierte Nahversorgungslagen gefährden können. Hier ist jeweils zu prüfen, ob noch ein erweiterter Bestandsschutz über Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO bzw. § 9 Abs. 2a BauGB gewährt werden kann oder ob eine Beschränkung auf den passiven Bestandsschutz (d.h. Beschränkung nur auf den genehmigten Bestand) erforderlich ist.

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

2. Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Sortimentsliste Schwarzenberg“

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten sollte es nach dem vorgeschlagenen Standortkonzept sein, diese vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen „Historische Altstadt“ und „Bahnhofstraße / Agglomeration Karlsbader Straße“ von Schwarzenberg einzubinden, bzw. dessen Entwicklungschancen nicht durch weitergehende Entwicklungen an anderen Standorten zu gefährden.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot eines zentralen Versorgungsbereiches prägend und daher für einen starken und intakten zentralen Versorgungsbereich 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 innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichen führen kann.

Die Einstufung als "zentrenrelevantes Sortiment" setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einem innerstädtischen Zentrum vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in den beiden innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichen von Schwarzenberg angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Zentrumsentwicklung anzusehen sind. Realistische Entwicklungschancen dieser Sortimentsbereiche, die standortspezifisch insbesondere in den beiden innerstädtischen Zentren auch umsetzbar sind, bleiben diesen auch vorbehalten. Die Zentren „Historische Altstadt“ sowie „Bahnhofstraße / Agglomeration Karlsbader Straße“ von Schwarzenberg können warengruppenspezifische Entwicklungspotenziale erschließen, die bereits gegenwärtig in Fachgeschäftsstrukturen vorhanden sind, jedoch weiter ausgebaut werden sollten. Folglich sollte der Focus zentrumsstärkender Leitbranchen auf die innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich gerichtet sein.

Dieses Verständnis zentrenrelevanter Sortimente ist für die Zentrenentwicklung in Schwarzenberg existenziell wichtig. Die verfügbaren Nachfragepotenziale und Bindungschancen erfordern eine besondere Präferenz der zentralen Versorgungsbereiche, unabhängig von der Frage, ob das einzelne Sortiment bereits gegenwärtig stärker in den Zen-

tren vertreten ist. Eine Konzentration verbleibender Entwicklungschancen auf die gesamte Innenstadt von Schwarzenberg ist die übergeordnete Zielsetzung zur Herausbildung erlebbarer Versorgungszentren mit Stadtidentität für Einwohner und Besucher.

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 den zentralen Versorgungsbereichen vertreten sind und für die Zentrenentwicklung 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 Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Neben der Zuordnung nahversorgungsrelevanter Sortimente zu zentralen Versorgungsbereichen können diese bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen auch an Standorten zugelassen werden, die einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen. Diese, als Nahversorgungsanlagen oder als kleinteilige Nahversorger in das Zentrenkonzept aufgenommenen Standorte, konzentrieren sich ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß der nachfolgend aufgestellten „Sortimentsliste Schwarzenberg“.

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 Schwarzenberg 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 Getränkefachmarktes, die überwiegend Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen anbieten und fast ausschließlich von Pkw-Kunden aufgesucht werden (Standortanforderungen mit guter Anfahbarkeit und großzügig bemessenen Stellplatzangeboten) wird oftmals auch die Ansiedlung in Gewerbegebietslage zugelassen. Speziell für die Stadt Schwarzenberg ist eine derartige Zulässigkeit ausschließlich auf den Einzelfall bei Kombination mit überwiegender Großhandelstätigkeit zu begrenzen. Kleinere, ausschließlich an Endverbraucher verkaufende Getränkemärkte können in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Nahversorgungszentren) oder in den Nahversorgungslagen integriert werden und somit zur Stärkung dieser Standorte beitragen.

Tiernahrung/ Zooartikel

Heim- und Kleintierfutter, u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel sowie die Teilsortimente aus der Warengruppe "Zoologischer Bedarf" werden gegenwärtig in Schwarzenberg in einem Fachmarkt (Fressnapf), in den beiden Baumärkten und in den Vertriebsformen des Lebensmittelhandels geführt.

Da für Sortimente „Heimtiernahrung“, „Zoologischer Bedarf“ und „Lebende Tiere“ auch zukünftig der Angebotsschwerpunkt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen wird und für dessen Funktionsfähigkeit eine geringere Bedeutung haben, werden diese als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Kosmetische Erzeugnisse, Parfümerie

Parfümerie- und Kosmetikartikel werden von Drogerien, kleinerem Fachhandel sowie im Randsortiment des Lebensmitteleinzelhandels angeboten. Da eine Differenzierung ge-

genüber 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, die innerstädtischen Zentren bieten in diesem Spektrum noch deutliche Entwicklungschancen (vgl. aktuelle Nachfragebindung).

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 einzustufen.

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

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

Elektrogroßgeräte werden aufgrund des Flächenbedarfs und der Pkw-Orientierung der Kunden als nicht-zentrenrelevantes Sortiment aufgenommen.

Sportartikel (ohne Campingartikel)

Sportbekleidung, Sportschuhe und die meisten Sportartikel sind wie die vorab betrachteten Warengruppen als innerstädtische Leitsortimente zu bewerten.

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 auf Fachgeschäftsebene zwar auch in einigen Solitär- und Streulagen vertreten. Die maßgeblichen Anbieter dieses Branchenspektrums stellen jedoch die beiden Baumarktstandorte (Lorenz, OBI) sowie Wohnberatung Neuwelt dar.

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/Gärtnereien verkauft, die aufgrund ihrer niedrigen Flächenproduktivität und ihres Flächenbedarfes in integrierten Lagen in der Regel nicht rentabel zu betreiben sind. Die Waren des Gartenbedarfs werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Schnittblumen werden dagegen zumeist über Fachgeschäfte verkauft, sind daher grundsätzlich als zentrenrelevantes Sortiment anzusehen, durch ihre Kopplung an das typische Nachfrageverhalten der Verbraucher für den täglichen Bedarf sind sie zugleich als nahversorgungsrelevant einzustufen. Letztere Festlegung erlaubt in der Stadt Schwarzenberg auch die Einbindung von Blumenläden in Nahversorgungszentren und Nahversorgungslagen.

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

Für diese Warengruppen wird ebenfalls eine Differenzierung empfohlen: Heimtextilien sind in Schwarzenberg vorrangig in den Ergänzungsstandorten (Baumärkte, Ringcenter) oder in Streulagen (Raumausstatter) vertreten, sollten jedoch zur Aufrechterhaltung der Entwicklungsperspektiven Innenstadt folglich auch zentrenrelevant bleiben, dies gilt auch für Tischwäsche. Letztere sollten für qualifizierte Fachgeschäfte in der Innenstadt vorbehalten sein.

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 überwiegend mit denen der Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel zu vergleichen, weshalb sie als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind.

Vor dem Hintergrund der vorab dargestellten Zusammenhänge wird im Folgenden eine „Sortimentsliste Schwarzenberg“ für die Bestimmung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Schwarzenberg 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 den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichen „Historische Altstadt“ und „Bahnhofstraße / Agglomeration Karlsbader Straße“ vorbehalten. Nahversorgungsrelevante Sortimente als Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente bilden darüber hinaus den Kern der Nahversorgungsstrukturen für Schwarzenberg.

**„Sortimentsliste Schwarzenberg“
zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente**

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
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, Elektrohaus- haltswaren	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	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65),
Sportartikel	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)

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

VII. Leitlinien zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption der Stadt Schwarzenberg

Der Erhalt und die Stärkung von Schwarzenberg innerhalb des mittelzentralen Städteverbundes Silberberg sind untrennbar mit der Entwicklung der Versorgungsstruktur von Schwarzenberg verknüpft. Neben den definierten städtebaulichen Zielvorstellungen wird insbesondere über den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums die Entwicklungsrichtung der Versorgungsstruktur maßgeblich bestimmt.

Die empfohlene Zentren- und Standortgliederung zeigt eindeutige Präferenzen und Wertigkeiten der Einzelhandelsstandorte mit vorrangiger Fokussierung auf die Entwicklung der innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungszentren.

Mit den folgenden Leitlinien wird das Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert und die Übereinstimmung zu städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert. Sie bilden eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Im Kontext mit der Sortimentsliste Schwarzenberg zur Festlegung zentrenrelevanter Sortimente wird eine rechtssichere Ausgestaltung von Entscheidungen zu Ansiedlungsvorhaben, Erweiterungsabsichten oder Standortveränderungen gewährleistet.

Der abgesteckte Rahmen für Einzelfallentscheidungen sichert einerseits die notwendige Flexibilität andererseits bleibt der Focus auf die gesamtstädtische Entwicklung gerichtet.

Die jeweiligen Leitlinien geben auch bestehenden Einzelhandelsbetrieben und ansiedlungsinteressierten Anbietern eine Orientierung und gewährleisten die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit.

Leitlinie 1 – Zwei innerstädtische Zentren in Funktionsergänzung:

Die topographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen begründen die Ausweisung von zwei innerstädtischen Versorgungsbereichen - die historische Altstadt und der Hauptgeschäftsbereich, diese werden als Investitionsvorranggebiete definiert.

Die zukunftsfähige Ausrichtung des Einzelhandelsstandortes Schwarzenberg im Kontext zur Sicherung zentralörtlicher Funktionen bedarf einer konzentrierten Ansiedlungsstrategie. Die Altstadt besitzt aufgrund ihrer historischen Gebäudesubstanz und Silhouette gute Voraussetzungen für einen innerstädtischen Erlebnisbereich, welcher die touristische Nachfrage, jedoch auch die lokale und regionale Nachfrage anspricht. Ein umfassender Branchenmix mit individuellen Angebotskonzepten des Handels, der Gastronomie und Dienstleistungen sichert die Funktion der Altstadt als attraktiver Einzelhandelsstandort. In Ergänzung dazu übernimmt der Hauptgeschäftsbereich (Bahnhofstraße / Agglomeration Karlsbader Straße) die Funktion, ein nachfragegerechtes Angebot im Mix verschiedener Betriebsformen- und -größen zu sichern und weiter zu entwickeln. In diesem Wechselspiel kann der Handel seine Schlüsselrolle für eine attraktive Innenstadtentwicklung und als Erlebnisraum für Einwohner und Besucher ausfüllen.

Der Erhalt und die Weiterentwicklung beider Zentren ist die übergeordnete Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Schwarzenberg, folglich sind einzelhandelsrelevante Investitionen vorrangig, entsprechend der jeweiligen Möglichkeiten und Funktion, auf die Zentren zu lenken

Leitlinie 2 – Priorität der innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Wechselbeziehung mit den Ergänzungsstandorten des großflächigen Einzelhandels:

Mittelzentrale Versorgungsfunktionen werden in der Stadt Schwarzenberg ergänzend zu den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichen vom Ergänzungsstandort „Baumarkt Roter Mühlenweg“ und vom Ergänzungsstandort „Agglomeration Neustädter Ring / Grünhainer Straße“ wahrgenommen. Zukünftige Standortentwicklungen in der gesamtstädtischen Angebotsstruktur erfordern eine Priorität der innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche, Entwicklungen an den Ergänzungsstandorten des großflächigen Einzelhandels sind in ihrer Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche zu prüfen.

Beide Ergänzungsstandorte – „Baumarkt Roter Mühlenweg“ als Baumarktstandort sowie „Agglomeration Neustädter Ring / Grünhainer Straße“ als Fachmarkttagglomeration und Einkaufszentrum - erfüllen wichtige gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen der Stadt Schwarzenberg. Sie greifen jene Entwicklungsperspektiven auf, die in den zentralen Versorgungsbereichen räumlich und funktional nicht umsetzbar sind. Beide Ergänzungsstandorte sind im Bestand zu sichern, eine Weiterentwicklung ihrer Angebotsstrukturen ist im Rahmen eines planungsrechtlich festzusetzenden Verkaufsflächenbestandes, abgestimmt auf die Funktionszuweisung und der Einbindung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept möglich. Die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsperspektiven der innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche dürfen dabei nicht beschnitten werden.

Leitlinie 3 – Sicherung der Nahversorgung:

Nahversorgungszentren sind integrierte Versorgungszentren einer umfassenden Grundversorgung in den Stadtgebieten, sie werden ergänzt durch Nahversorgungslagen zur Sicherung einer möglichst flächendeckend, fußläufig erreichbaren Nahversorgung in Schwarzenberg. 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 Schwarzenberg sehr differenzierte Anforderungen stellt.

Die Nahversorgungszentren sichern Funktionen zentraler Versorgungsbereiche in Stadtteilen, die bereits eine größere Entfernung zu den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichen aufweisen. Die Nahversorgungszentren Grünstädtel und Sonnenleithe übernehmen mit ihren Standorten im fließenden Übergang der Siedlungsgebiete zu den Nachbarkommunen Raschau-Markersbach und Grünhain-Beierfeld Versorgungsfunktionen für die eine interkommunaler Abstimmung empfohlen wird.

Mit der Aufnahme zusätzlicher Nahversorgungslagen in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schwarzenberg wird ihre funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert.

Nahversorgungslagen sind definiert als Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten, einschließlich von Filialen des Lebensmittelhandwerkes im Eingangsbereich. Deren Größendimensionierung orientiert sich an den standortspezifischen Versorgungsfunktionen. Eine Ergänzung durch Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist möglich, soweit diese ausschließlich auf die unmittelbare Nahversorgungsfunktion abzielen und nicht die Ausstrahlungskraft des Gesamtstandortes wesentlich erhöhen.

Eine Weiterentwicklung sowie Ergänzung und Neuausweisung von 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 Nahversorgungsumfeld sichern (zentrale Lage innerhalb des relevanten Stadtgebietes),
- und zu keinen negativen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung der innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiche, der Nahversorgungszentren oder anderer Nahversorgungslagen in Schwarzenberg führen.

In kleineren Stadtteilen und Wohngebietslagen kann durch Nahversorgungslagen keine flächendeckend fußläufige Grundversorgung gesichert werden, folglich unterstützt die Stadt Schwarzenberg auch gezielt die Integration kleinteiliger Nahversorgungslösungen in weiteren Wohngebieten.

Leitlinie 4 – Zulässigkeit von Schwarzenberger Nachbarschaftsläden:

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, ab einer Größenordnung von über 50 m² Verkaufsfläche, sollen zukünftig in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (zentrale Versorgungsbereiche der Innenstadt sowie Nahversorgungszentren), der Nahversorgungslagen und den planungsrechtlichen Festsetzungen für Ergänzungsstandorte ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche je Einzelanbieter maximal 50 m² beträgt.

Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Schwarzenberg. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m² sind als

tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, **als typische Art von „Schwarzenberger 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 Schwarzenberg. Vom Schwarzenberger Nachbarschaftsladen gehen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aus.

Einzelanbieter mit Verkaufsflächen über 50 m² sind dagegen innerhalb der Einzelhandelsstruktur der Stadt Schwarzenberg bereits als strukturprägende Anbieter, also als attraktive Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche anzusehen.

Lediglich 38,1% aller Einzelhandelsbetriebe (75 Einzelhandelsbetriebe zum Stand Dezember 2012) in Schwarzenberg verfügen über eine Verkaufsfläche über 50 m². In beiden innerstädtischen Versorgungsbereichen verfügen 28,4% (19 Anbieter zum Stand Dezember 2012) der aktuell ansässigen Betriebe über eine Verkaufsfläche über 50 m². Weitere Standortschwerpunkte der strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe sind die Nahversorgungszentren, Nahversorgungslagen und die ausgewiesenen Ergänzungsstandorte. Insgesamt 29 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 50 m² (davon 18 Anbieter mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Hauptsortiment) befinden sich in sonstigen Streulagen im Stadtgebiet, außerhalb der abgegrenzten Standortstrukturen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind mehrheitlich nur Schwarzenberger Nachbarschaftsläden ansässig.

Folglich können bereits große Fachgeschäfte mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zu erheblichen Wettbewerbseinflüssen führen und sind dementsprechend prioritär im in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln, bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch in den Nahversorgungszentren.

Leitlinie 5 – Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren- und Standortstrukturen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes begrenzen:

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

Ausnahmen von dieser Empfehlung können nur zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt werden:

- Die Anbieter sind kleinteilig, gemäß Leitlinie 4 (Schwarzenberger Nachbarschaftsläden).

oder

- Die Anbieter führen zu einer verbesserten, flächendeckenden Nahversorgung gemäß Leitlinie 3.

oder

- Die Sortimente des Einzelhandelsbetriebs sind gemäß der „Schwarzenberger Sortimentsliste“ zu mindestens 90% als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente überschreitet 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht und je Einzelsortiment wird die Verkaufsfläche auf 50 m² begrenzt und der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche verbunden ist.
- Ausnahmsweise zulässig sind auch Tankstellenshops sowie Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß der ortsspezifischen Sortimentsliste („Schwarzenberger Sortimentsliste“) führen und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Leitlinie 6 - Planungsrechtliche Absicherung der Ergänzungsstandorte:

In den bestehenden Ergänzungsstandorten werden zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abgesichert, welche sich an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes orientieren sollten.

Leitlinie 7 – Umsetzung als städtebauliches Entwicklungskonzept:

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

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

BBE Handelsberatung GmbH

i.V.



Dr. Silvia Horn

i.V.



Dr. Ulrich Kollatz

Verzeichnis der Anlagen

Zentrenpass	Zentraler Versorgungsbereich „Historische Altstadt“
Zentrenpass	Zentraler Versorgungsbereich „Bahnhofstraße / Agglomeration Karlsbader Straße“
Zentrenpass	Nahversorgungszentrum Heide
Zentrenpass	Nahversorgungszentrum Sonnenleithe
Zentrenpass	Nahversorgungszentrum Grünstädtel

A-Zentrum „Historische Altstadt“

Lage: Umschließt die zusammenhängenden, räumlichen Entwicklungsbereiche als multifunktionales Zentrum für die örtlichen und regionalen Versorgungsfunktionen als Mittelzentrum. Der Zentrale Versorgungsbereich liegt auf dem Schlossberg, welcher über die Kernstadt ragt. Eine Abgrenzung findet durch die Badstraße (nördlich), den Hammerweg und den Rösselberg (südlich) sowie den Brunnengraben (westlich) statt, wobei in nordwestliche und südwestliche Richtung auch Teilstücke des Steinweges und der Erläer bzw. Eisenstocker Straße miteinbezogen werden. Besondere Sehenswürdigkeiten innerhalb der historischen Altstadt stellen das Schloss, die St. Georgen-Kirche und das Meissner Glockenspiel dar.

Versorgungsfunktion: Konzentration multifunktionaler Nutzungen – attraktiver Erlebnisraum für Handel, städtisches Leben und Tourismus. Das Image der Stadt wird von der historischen Altstadt geprägt.

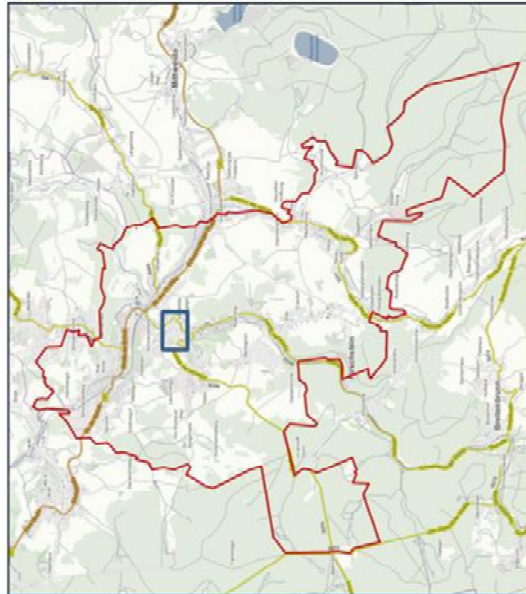
Einzugsgebiet: gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung



Kartengrundlage: Geoportal, bearbeitet durch BBE, Handelsberatung

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Schwarzenberg



Angebotsstruktur

(Stand: Oktober 2012):

Nahrungsmittel	80 m²
Bäcker/ Metzger	75 m²
Drogerie/Parfümerie/Apothekenbedarf	70 m²
Blumen indoor/ Heimtierbedarf	140 m²
Papier- u. Schreibwaren/ Bücher/ Zeitschriften	90 m²
Bekleidung/Wäsche/Schuhe/Lederwaren	355 m²
Heimwerker/Autozubehör/Garten	460 m²
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	50 m²
Spielwaren/Baby/Hobby/Musikinst.	20 m²
Sportartikel/Fahrräder	50 m²
Teppiche/Gardinen/Innendeko	125 m²
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	
Foto/Optik/Akustik	40 m²
Uhren/Schmuck	75 m²
Sonstige	

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Die höchste Priorität im Zentren- und Standortgefüge besitzt die historische Altstadt mit ihrer touristischen Ausrichtung. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen der jüngeren Vergangenheit bilden eine gute Basis. Die Angebotsstrukturen sind weniger ausgeprägt, insgesamt sind lediglich knapp 19% der Einzelhandelsbetriebe von Schwarzenberg im zentralen Versorgungsbereich ansässig. Größere Magnetanbieter fehlen. Entwicklungschancen bestehen in der Qualifizierung bestehender Angebotsstrukturen und in der Ausschöpfung bestehender Flächenpotenziale. Jedoch sollte im Falle der historischen Altstadt die Stärkung als touristisches Zentrum in den Mittelpunkt rücken, um die Funktion als erlebbares Zentrum mit Stadtidentität zu sichern und weiterhin attraktiv zu gestalten.

A-Zentrum „Bahnhofstraße mit Aggl. Karlsbader Str./ Kaufland-Standort“

Lage: Umschließt die zusammenhängenden, räumlichen Entwicklungsbereiche als multifunktionales Zentrum für die örtlichen und regionalen Versorgungsfunktionen als Mittelzentrum. Der Zentrale Versorgungsbereich liegt ca. 300 m nördlich der historischen Altstadt und umschließt den Bereich der Bahnhofstraße und den Kaufland-Standort an der Karlsbader Straße.

Versorgungsfunktion: Konzentration multifunktionaler Nutzungen – attraktiver Erlebnisraum für Handel & städtisches Leben, umfassender Branchenmixkonzept – Vorrang bei der Ansiedlung zentrenrelevanter Warengruppen. Bildet den Hauptgeschäftsbereich der Stadt Schwarzenberg.

Einzugsgebiet: gesamtstädtische und regionale Ausstrahlung.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Schwarzenberg



Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Die höchste Priorität im Zentren- und Standortgefüge besitzt die Bahnhofstraße mit Aggl. Karlsbader Str./ Kaufland-Standort als Hauptgeschäftsbereich der Stadt Schwarzenberg. Als dieser, verfügt der zentrale Versorgungsbereich über einen ausgeprägten Mix verschiedener Nutzungen und Branchen. Die Branchenstruktur zeigt eine Dominanz im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich. Magnetanbieter stellen der Kaufland und ein Sportfachmarkt dar (Intersport).

Die Entwicklungsperspektiven als Zentraler Versorgungsbereich erfordern eine Strategie der gezielten Einzelhandelsansiedlung und Verdichtung der Angebotsstrukturen sowie Strukturierung und Qualifizierung des Einzelhandelsbesatzes. Entwicklungsperspektiven liegen im Bestand und der Nutzung von Leerstandsflächen vorwiegend in der Bahnhofstraße.

Angebotsstruktur (Stand: Oktober 2012):

Nahrungs- & Genussmittel	2.190 m ²
Bäcker/ Metzger	120 m ²
Drogene/Parfümerie/Apothekenbedarf	445 m ²
Blumen indoor/ Heimtierbedarf	180 m ²
Papier- u. Schreibwaren/ Bücher/ Zeitschriften	100 m ²
Bekleidung/Wäsche/Schuhe/Ledervern	2.050 m ²
Heimwerker/Autozubehör/Garten	70 m ²
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	290 m ²
Spielwaren/Baby/Hobby/Musikinst.	70 m ²
Sportartikel/Fahrräder	600 m ²
Teppiche/Gardinen/Innendeko	155 m ²
Möbel (inkl Bad-, Garten-, Büromöbel)	20 m ²
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	155 m ²
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	10 m ²
Foto/Optik/Akustik	
Uhren/Schmuck	
Sonstige	95 m ²

B-Zentrum „Nahversorgungszentrum Heide“

Lage: Das Nahversorgungszentrum befindet sich südwestlich der Kernstadt Schwarzenbergs im Stadtteil Heide, welcher durch seine Wohnfunktion geprägt ist. Das Zentrum gliedert sich in zwei Teilbereiche beiderseits der Eibenstocker Straße. Im direkten Umfeld befinden sich neben Wohngebäuden auch ein Gymnasium.

Versorgungsfunktion: Zentraler Versorgungsbereich für den Stadtteil Heide – umfassende Grundversorgung im kurzfristigen und ergänzenden mittelfristigen Bedarfsbereich sowie als Dienstleistungsstandort. Geeignet für Nachfrage des täglichen Bedarfs und des Wochenbedarfs. Sicherung der Funktion im Standortwettbewerb mit Nahversorgungslagen.

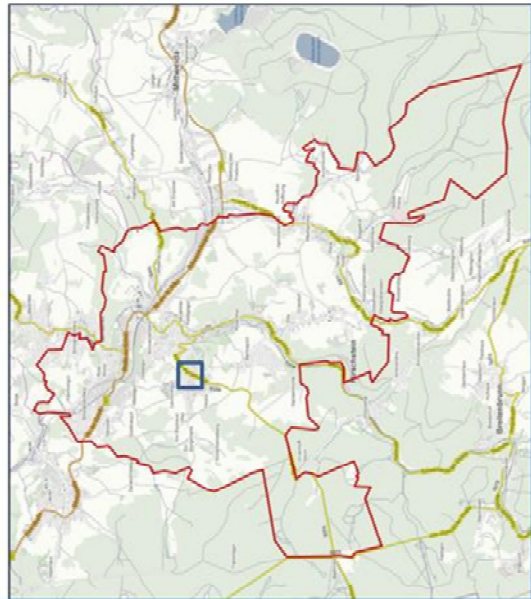
Einzugsgebiet: Versorgungsfunktion vorrangig für Wohnquartiere des Stadtteils Heide, Ausstrahlung in angrenzende südliche Ortsteile Bernsgrün und Erla.



Kartengrundlage: Geoportal, bearbeitet durch BBE Handelsberatung

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Stadtgebiet Schwarzenberg



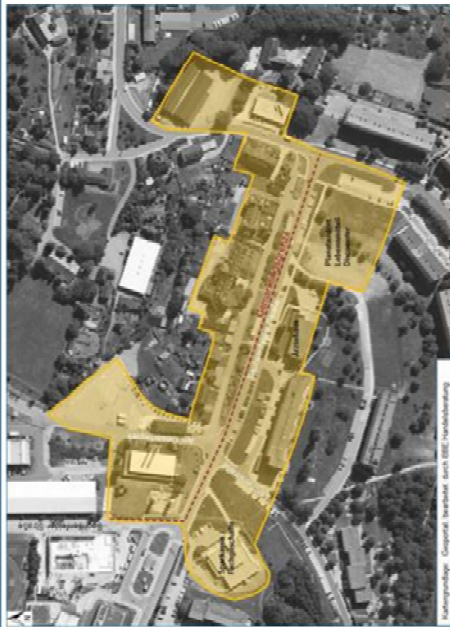
Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:
Das Nahversorgungszentrum Heide an der Eibenstocker Straße erweist sich als ein wohngebietsintegrierter Standort. Vorrangig dominieren die beiden Lebensmittelmärkte Netto und Edeka, die durch kleinere Einzelhandelsanbieter ergänzt werden.

Im Umfeld des nördlich gelegenen Netto-Marktes befinden sich ein Elektro-Fachgeschäft und in Ergänzung die Filiale einer Sparkasse sowie eine gastronomische Einrichtung. Der südlich gelegene Edeka wird vor allem durch kleinteilige Anbieter des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs und eine Post ergänzt. Die Verkaufsflächenpotenziale sind mit dem Bestand sicherlich ausgeschöpft, vordringliches Ziel ist eine Sicherung des Angebots verbunden mit einer Qualitätssteigerung.

Angebotsstruktur (Stand: Oktober 2012):

Nahrungs- & Genussmittel	1.555 m ²
Bäcker/ Metzger	35 m ²
Drogene/Parfümerie/Apothekenbedarf	180 m ²
Blumen indoor/ Heimtierbedarf	60 m ²
Papier- u. Schreibwaren/ Bücher/ Zeitschriften	95 m ²
Bekleidung/Wäsche/Schuhe/Lederwaren	20 m ²
Heimwerker/Autozubehör/Garten	25 m ²
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	20 m ²
Spielwaren/Baby/Hobby/Musikinst.	
Sportartikel/Fahrräder	
Teppiche/Gardinen/Innendeck	
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	110 m ²
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	205 m ²
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	
Foto/Optik/Akustik	
Uhren/Schmuck	
Sonstige	

Nahversorgungszentrum „Sonnenleithe“ in Entwicklung“

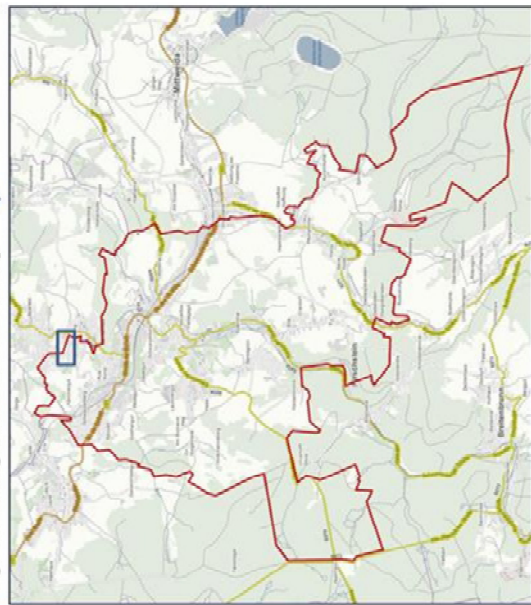


Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage: Das in Entwicklung befindliche Nahversorgungszentrum Sonnenleithe befindet sich nördlich der Kernstadt Schwarzenbergs im Stadtteil Sonnenleithe, welcher durch seine Wohnfunktion geprägt ist. Das Zentrum gliedert sich in zwei Teilbereiche beiderseits der Sachsenfelder Straße und wird durch die Gemarkungsgrenze zur Stadt Grünhain-Beierfeld durchschnitten. Im direkten Umfeld befinden sich Wohnstandorte sowie ein Gewerbepark.

Versorgungsfunktion: Zentraler Versorgungsbereich für den Stadtteil Sonnenleithe – Grundversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich. Geeignet für Nachfrage des täglichen Bedarfs. Gegenwärtig unzureichende Sicherung der Funktion im Standortwettbewerb mit Nahversorgungslagen.

Einzugsgebiet: Versorgungsfunktion perspektivisch für den Stadtteil Sonnenleithe,



Lage im Stadtgebiet Schwarzenberg

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Das an der Sachsenfelder Straße Nahversorgungszentrum Sonnenleithe befindet sich zur Zeit in der Entwicklung. Es erweist sich als ein wohngebietsintegrierter Standort. Die jetzige Aufstellung mit einzig einer im Ärztehaus befindlichen Apotheke sowie kleinteiligen Fachgeschäften (Obst/Gemüse, Bäcker, Reisebüro und Blumen) reicht nicht aus um eine umfassende Grundversorgung zu sichern. Lebensmittelhandwerk, Getränkemarkt und ein kleiner Lebensmittelmarkt befinden sich weiter außerhalb des zu entwickelnden Nahversorgungszentrums und decken durch das Angebot an Waren des kurzfristigen Bedarfs im kleinen Maßstab die Nahversorgung ab. Die Entwicklung des Zentrums zur Sicherung der umfassenden Grundversorgung ist im Handlungskonzept Sonnenleithe verankert. Ein Nahversorgungszentrum entspricht diesen Vorstellungen.

Ein Planvorhaben für einen großflächigen Lebensmittelmart (ca. 1.000 m² Verkaufsfläche) besteht bereits. Vordringliches Ziel ist die Schaffung eines mit der Stadt Grünhain-Beierfeld interkommunal abgestimmten, leistungsstarken Nahversorgungszentrums. Es sollte die Bebauung beiderseits der Sachsenfelder Straße einbeziehen und zusätzliche Grünstücke der angrenzenden Stadt Grünhain-Beierfeld einbinden, welche aufgrund der Gemarkungsgrenze als Entwicklungsoption gelten.

Nahversorgungszentrum „Grünstädtel

Lage: Das Nahversorgungszentrum befindet sich südöstlich der Kernstadt Schwarzenbergs im Ortsteil Grünstädtel, welcher durch seine Wohnfunktion geprägt ist. Das Zentrum gliedert sich in Gebäudekomplexe westlich der Annaberger Straße und wird durch die Gemarkungsgrenze zu Raschau-Markersbach durchschnitten. Im direkten Umfeld befinden sich Eigenheimsiedlungen.

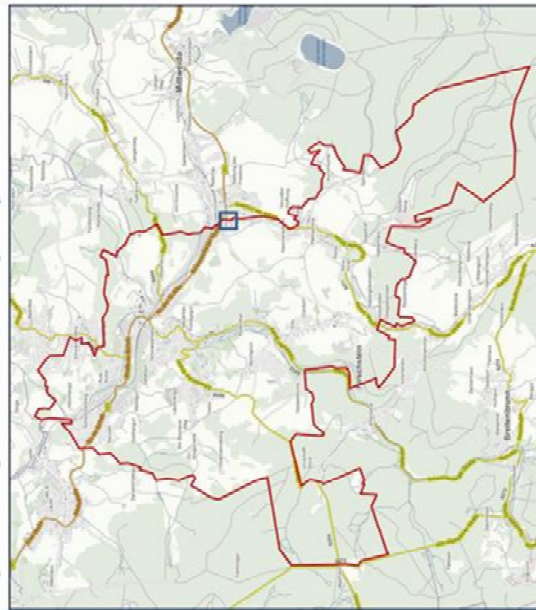
Versorgungsfunktion: Zentraler Versorgungsbereich für den Ortsteil Grünstädtel – Grundversorgung im kurzfristigen und ergänzenden mittelfristigen Bedarfsbereich sowie als Dienstleistungsstandort. Geeignet für Nachfrage des täglichen Bedarfs und des Wochenbedarfs. Sicherung der Funktion im Standortwettbewerb mit Nahversorgungslagen.

Einzugsgebiet: Versorgungsfunktion vorrangig für Wohnquartiere des Ortsteils Grünstädtel, Ausstrahlung in angrenzenden Stadtteil Wildau sowie Raschau-Markersbach.

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich



Lage im Stadtgebiet Schwarzenberg



Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Das Nahversorgungszentrum Grünstädtel an der Annaberger Straße erweitert sich als ein wohngebietsintegrierter Standort. Dominierend ist der auf dem Stadtgebiet gelegene Penny-Markt, welcher durch weitere kleinere Einzelhandelsanbieter ergänzt wird.

Stadtgebietsseitig befindet sich weiterhin ein Fachgeschäft für Geschenkartikel, eine Sparkassen-SB-Station sowie eine Physiotherapie. Auf dem Gemeindegebiet Raschau-Markersbach sind angesiedelt: Bäcker, Metzger, Bike-Shop, Getränkemarkt und Pfennighaus. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist nur durch die stadtgebietsübergreifende Versorgungsfunktion gesichert. Vordringliches Ziel ist es den Standort in interkommunaler Abstimmung mit der Gemeinde Raschau-Markersbach als Nahversorgungszentrum auszuweisen.

Angebotsstruktur (Stadtgebiet Schwarzenberg)

(Stand: Oktober 2012):

Nahrungs- & Genussmittel	440 m²
Bäcker/ Metzger	50 m²
Drogene/Parfümerie/Apothekenbedarf	25 m²
Blumen indoor/ Heimtierbedarf	15 m²
Papier- u. Schreibwaren/ Bücher/ Zeitschriften	5 m²
Bekleidung/Wäsche/Schuhe/Lederwaren	10 m²
Heimwerker/Autozubehör/Garten	5 m²
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	5 m²
Spielwaren/Baby/Hobby/Musikinst.	0 m²
Sportartikel/Fahrräder	
Teppiche/Gardinen/Innendeck	
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	5 m²
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	5 m²
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	
Foto/Optik/Akustik	
Uhren/Schmuck	
Sonstige	