Fortschreibung

Einzelhandelskonzept für die Stadt Coswig (Anhalt)

Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss | 26.11.2018 | Rathaus Coswig (Anhalt)

Dipl.-Geogr. Lucas Beyer

Einführung

Einführung

Analyse

Konzept

Sortimentsliste und Ansiedlungsleitsätze

Wozu dient ein Einzelhandelskonzept?

- Grundlage für die aktive Gestaltung des **Strukturwandel im Einzelhandel**
- Sicherung und Weiterentwicklung **bestehender** (und gewünschter) **Einkaufslagen**
- Sicherung und Weiterentwicklung der **wohnortnahen Versorgung**
- Berücksichtigung **raumordnerischer Vorgaben** (Landes- und Regionalplanung)
- Basis für eine **einzelhandelsbezogene Bauleitplanung**
- **Planungssicherheit** für Kommune und Investoren
- Basis für eine **aktive Standortentwicklung**

➔ **Beschluss des Konzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Analyse

Einführung

Analyse

Konzept

Sortimentsliste und Ansiedlungsleitsätze

Angebotsanalyse

Einzelhandelsbestand in Coswig (Anhalt)

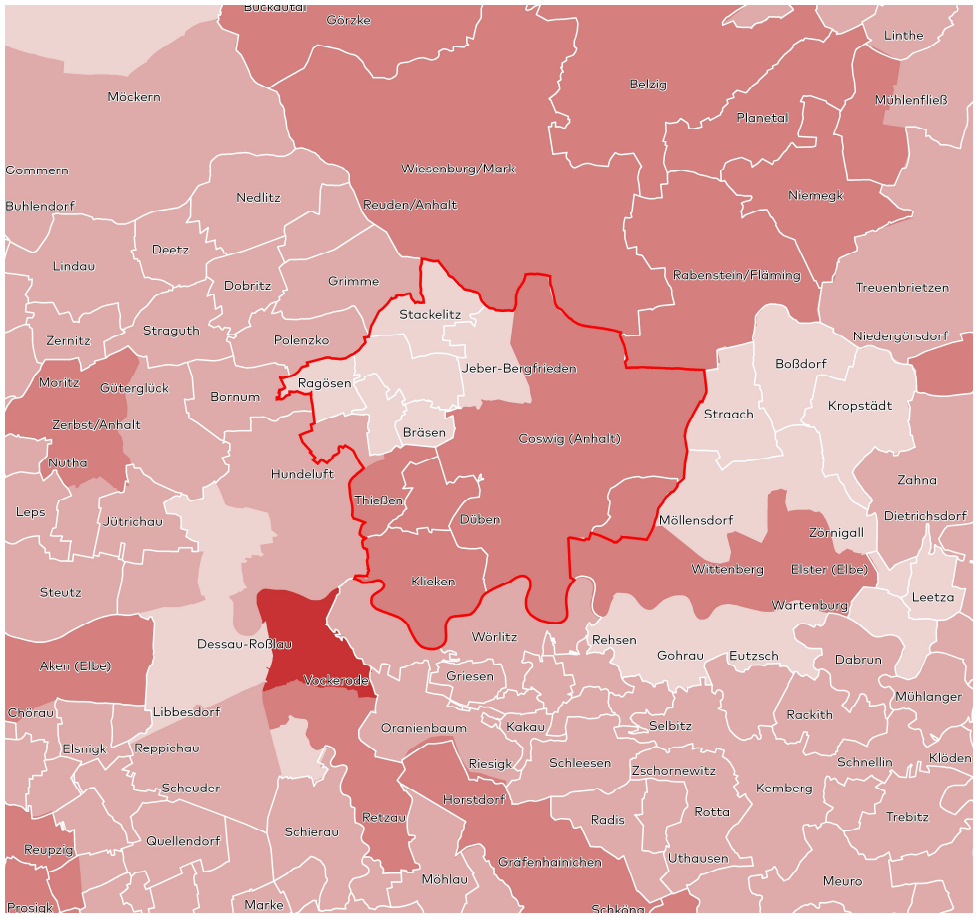
Strukturdaten	GMA 2006	IHK/GMA 2012	Erhebung 05/2018
Gesamtverkaufsfläche in m²	9.905	8.000	9.400
Anzahl der Betriebe	87	-	57
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	1,13	0,94	0,78
Einwohner	8.765	8.540	12.038

Eingeschränkte Vergleichbarkeit der Bestandsdaten aufgrund von unterschiedlichen Erhebungsgebieten (Eingemeindungen)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2018; Einwohner: Statistsiches Landesamt Sachsen-Anhalt (Stand: 31.12.2017); Einzelhandelskonzept (GMA 2017)

Nachfrageanalyse

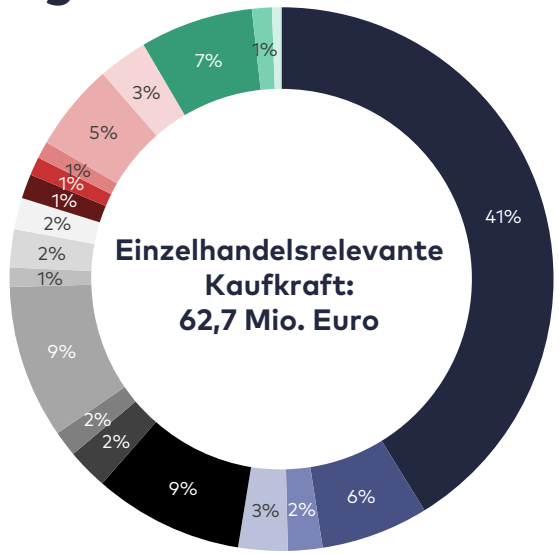
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Coswig und Umgebung



Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau

- < 80,00
- 80,00 - 85,00
- 85,01 - 90,00
- 90,01 - 95,00
- 95,01 - 100,00
- 100,01 - 105,00
- 105,01 - 110,00
- 110,01 - 115,00
- 115,01 - 120,00
- > 120,00

Kaufkraftniveau	
Coswig (Anhalt)	89,9
Deutschland	100

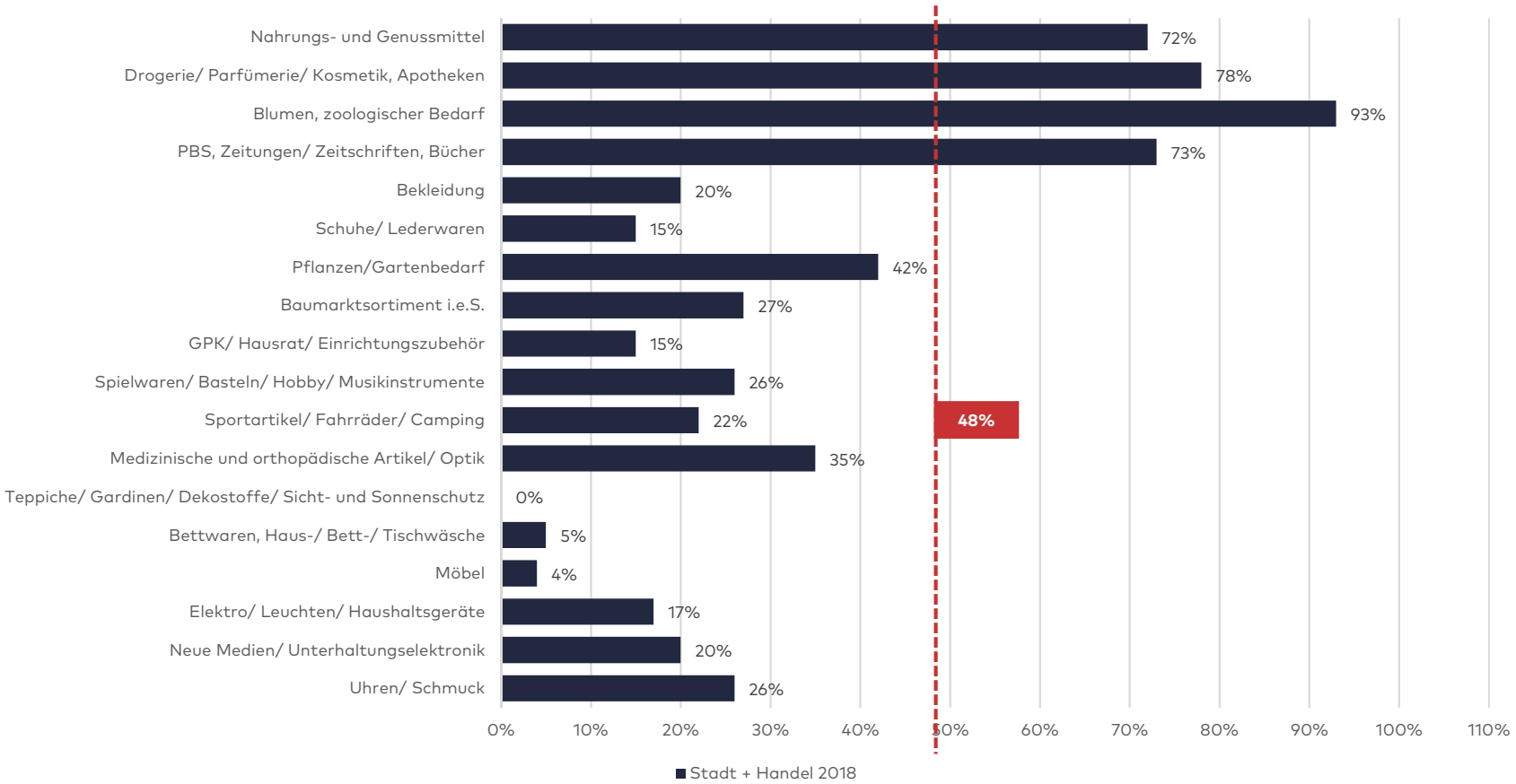


- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken
- Blumen, zoologischer Bedarf
- PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher
- Bekleidung
- Schuhe/ Lederwaren
- Pflanzen/Gartenbedarf
- Baumarktsortiment i.e.S.
- GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör
- Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente
- Sportartikel/ Fahrräder/ Camping
- Medizinische und orthopädische Artikel/ Optik
- Teppiche/ Gardinen/ Dekostoffe/ Sicht- und Sonnenschutz
- Bettwaren, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
- Möbel
- Elektro/ Leuchten/ Haushaltsgeräte
- Neue Medien/ Unterhaltungselektronik
- Uhren/ Schmuck
- Sonstiges

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: Institut für Handelsforschung (IFH) 2014/2017; Kartengrundlage: ESRI (2005) PLZ-5-Gebiete.

Zentralität

Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Coswig (Anhalt)



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Konzept

Einführung

Analyse

Konzept

Sortimentsliste und Ansiedlungsleitsätze

Städtebauliche Analyse

Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt)

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

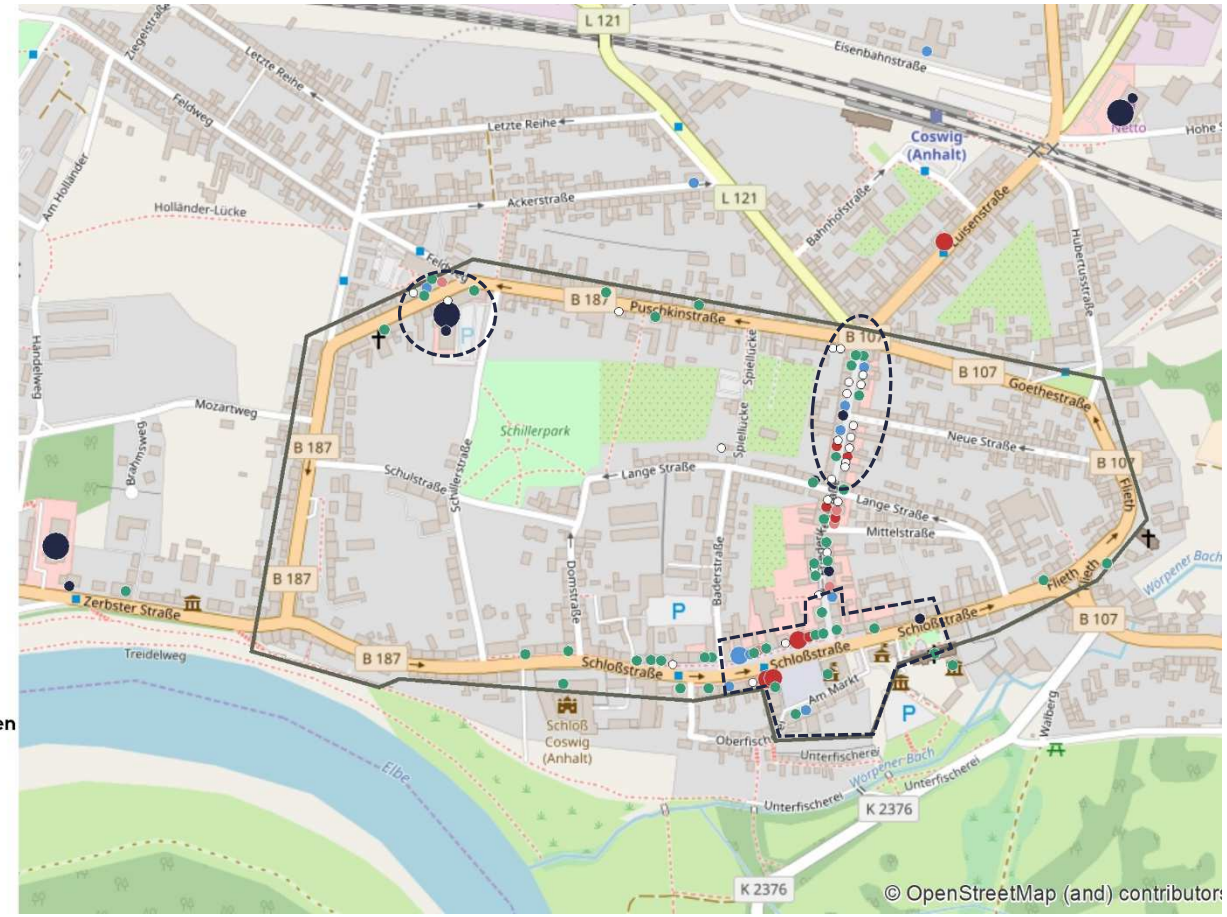
Betriebsgrößenstruktur in m²

- < 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ≥ 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB gemäß EHK 2007

0 250 Meter



Einzelhandelsstruktur	2007	2018
Anzahl der Betriebe	52	26 (-50%)
Gesamtverkaufsfläche in m²	3.120	2.400 (-23%)

- **Weitläufige Abgrenzung** mit Teillagen **teilweise ohne direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** Hauptlage an der Schlossstraße mit Magnetbetrieb Rossmann
- „Auslaufende" Lauflage zwischen Schlossstraße und Friederikenstraße – Hohe Leerstandsquoten im nördlichen Bereich
- Magnetbetrieb NP abseits der Haupteinkaufslägen verortet, Standort „führt ein Eigenleben"

→ Abgrenzung entspricht nicht den aktuellen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich

→ Im Rahmen der Fortschreibung Verkleinerung der Abgrenzung notwendig

→ Konzentration auf den Kernbereich, um hier eine Dichte trotz schwieriger Rahmenbedingungen zu erhalten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.; * Einwohner: Stadt Coswig (Anhalt) & Berechnungen nach Statistisches Jahrbuch der Stadt Coswig 2014

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Zentrenkonzept

Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt)

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

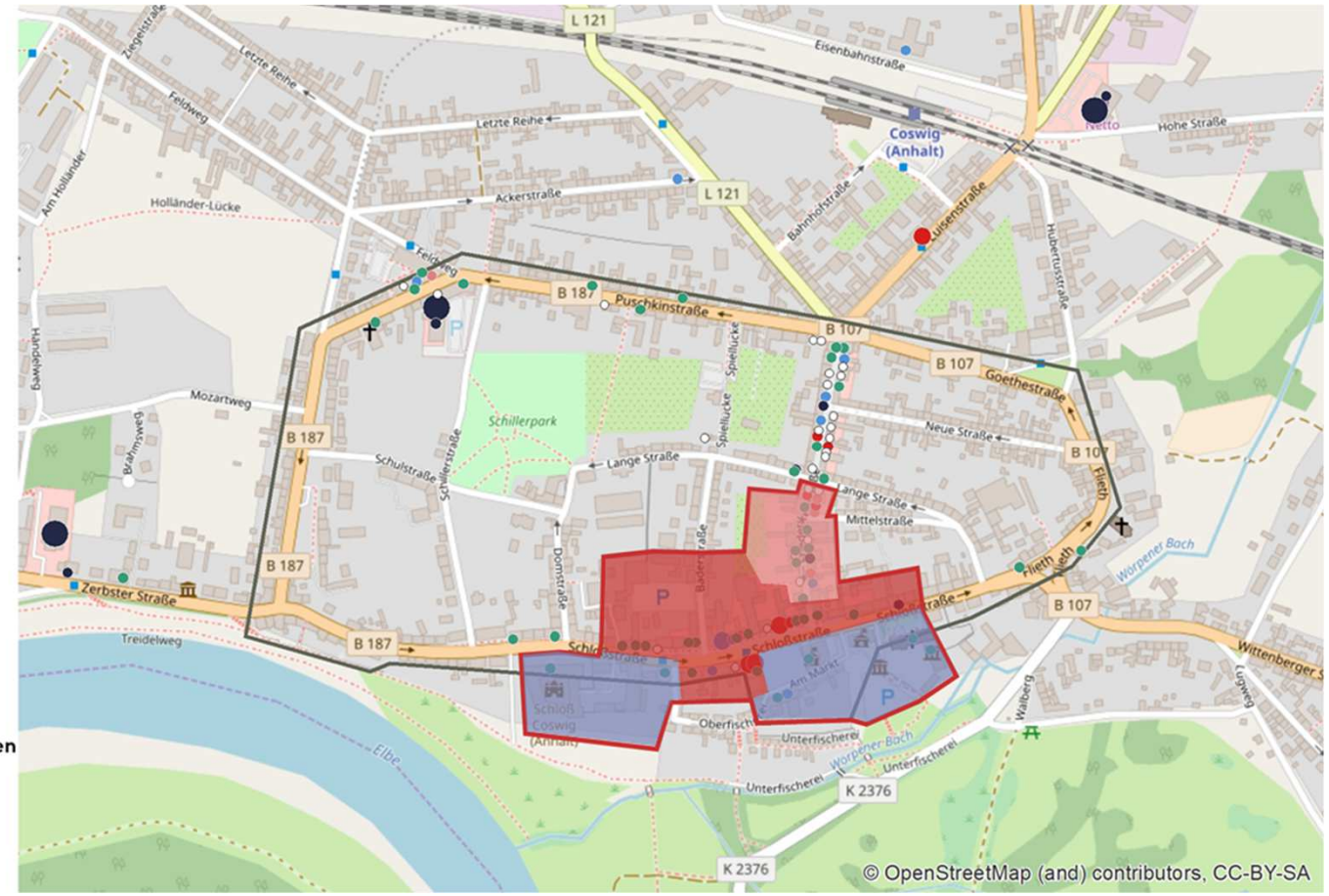
Betriebsgrößenstruktur in m²

- < 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ≥ 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB EHK 2007
- ZVB EHK 2018

0 250 Meter



Hauptgeschäftsbereich

- Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches
- geprägt durch frequenzerzeugenden Ankerbetrieb
- hoher städtebaulich-funktionaler Zusammenhang
- Großzügige Gestaltung der Gehwege und straßenbegleitendes Parken

Nebengeschäftsbereich

- Nebenlage des zentralen Versorgungsbereiches
- Geprägt durch weniger frequenzbedeutsame und eher frequenzunabhängige Einzelhandelsnutzungen
- Höherer Anteil an zentrenergänzenden Funktionen

Ergänzungslage Verwaltung & Kultur

- Lage ohne deutliche Prägung durch Einzelhandel
- Prägung durch Verwaltung und öffentliche sowie kulturelle Einrichtungen
- Größere Bedeutung für Frequentierung des Innenstadtzentrums durch frequenzerzeugende einzelhandelsferne Nutzungen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Zentrenkonzept

Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt)

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- < 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ≥ 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB EHK 2007
- ZVB EHK 2018

0 250 Meter

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Entwicklungsziele:

- Ansiedlungsraum für zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Angebote
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsfunktion
- Sofern möglich: Ansiedlung von Magnetbetrieben im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel; Aktivierung der Potenzialfläche an der Schlossstraße
- Erhaltung und Stärkung von zentrenergänzenden Funktionen bzw. der Funktionsvielfalt (Schloss Coswig als Ankerpunkt nutzen)
- **Zielperspektive:** Schwerpunkt für klassische Handelsnutzungen, Aufenthaltsqualität, gastronomische Angebote

Städtebauliche Analyse

B-Zentrum Schwarzer Weg (EHK 2007)

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- Kurzfristiger Bedarf
- Mittelfristiger Bedarf
- Langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

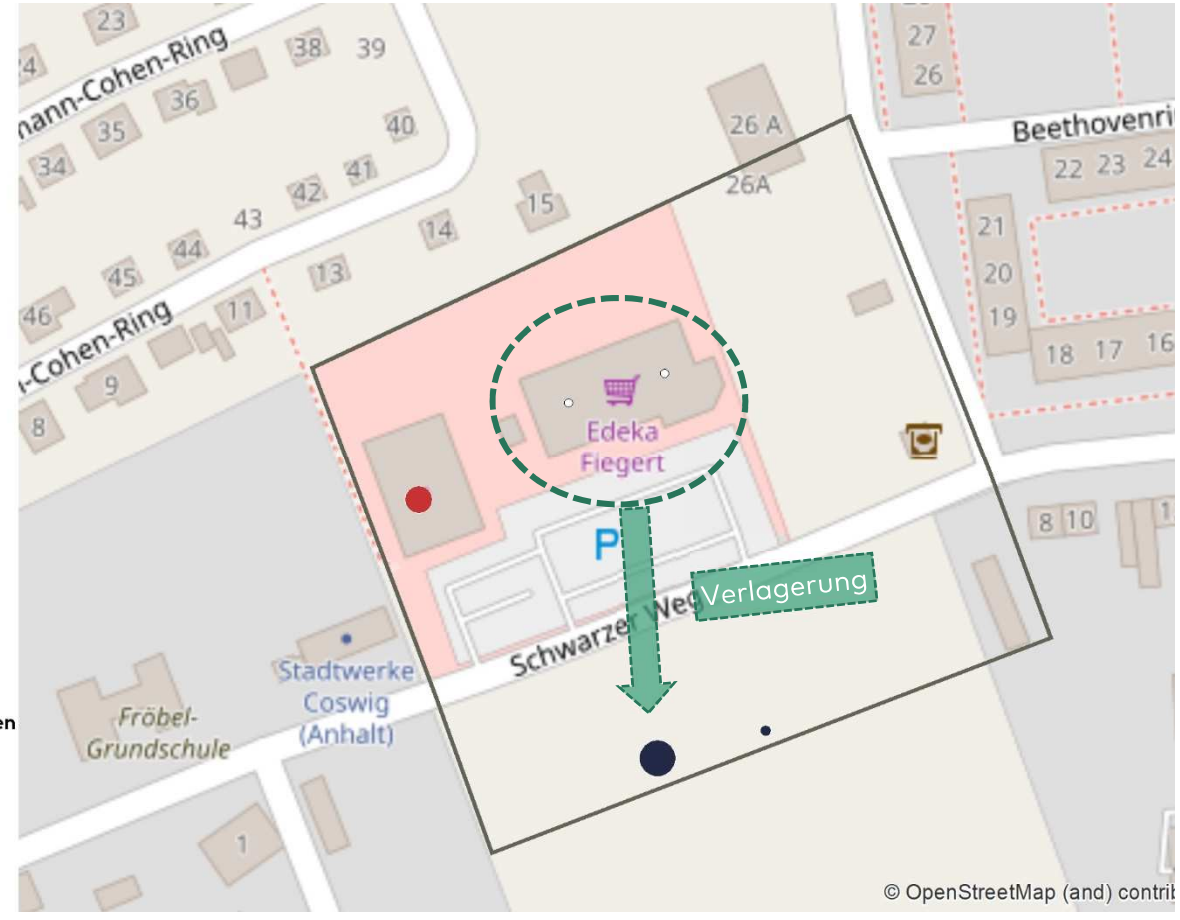
Betriebsgrößenstruktur in m²

- < 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ≥ 4.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB gemäß EHK 2007

0 50 Meter



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2018; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

B-Zentrum Schwarzer Weg

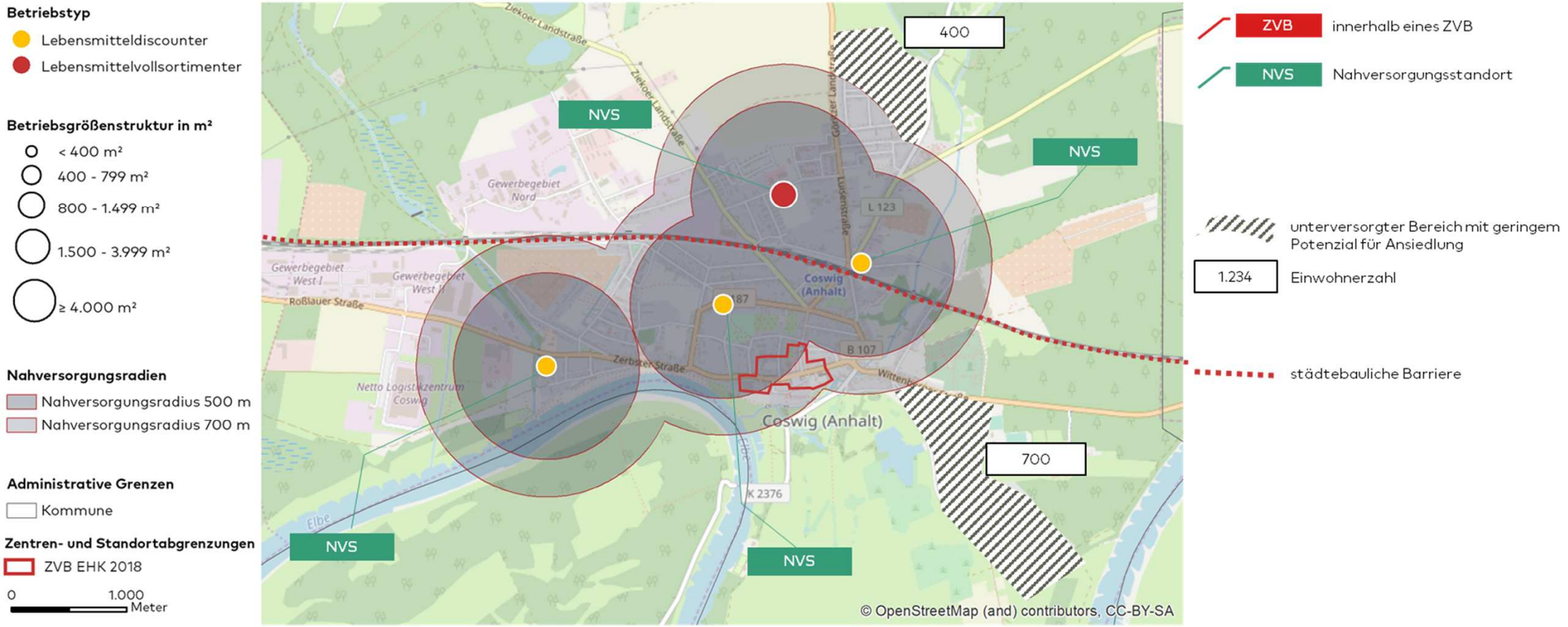
Anzahl der Betriebe	3
Verkaufsfläche [m²]	1.350 (perspektivisch: 1.950)
Leerstände	- (perspektivisch: 2)

- Städtebaulich integrierter Standortbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grundschule
- Standort geprägt durch einen EDEKA Vollsortimenter mit Bäckerei Konzessionär sowie einem Discount-Baumarkt
- Lebensmitteldiscounter Aldi nicht mehr am Standort verortet.
- Hohe Nahversorgungsbedeutung für die nördliche Kernstadt
- Geplant: Verlagerung und Erweiterung des EDEKA Marktes

→ Standort erfüllt nicht die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Nahversorgungskonzept



Nahversorgungskonzept

Empfehlung zur Nahversorgung in der Stadt Coswig (Anhalt)

Ziel 1: **Fokus der Nahversorgung auf den zentralen Versorgungsbereich**

- Sicherung des bestehenden Drogeriefachmarktes
- Etablierung eines Lebensmittelvollsortimenters als Magnetbetrieb im ZVB

Ziel 2: **Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung**

- Sicherung und Weiterentwicklung von Standorten in siedlungsräumlich integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung
- Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage: restriktiver Umgang

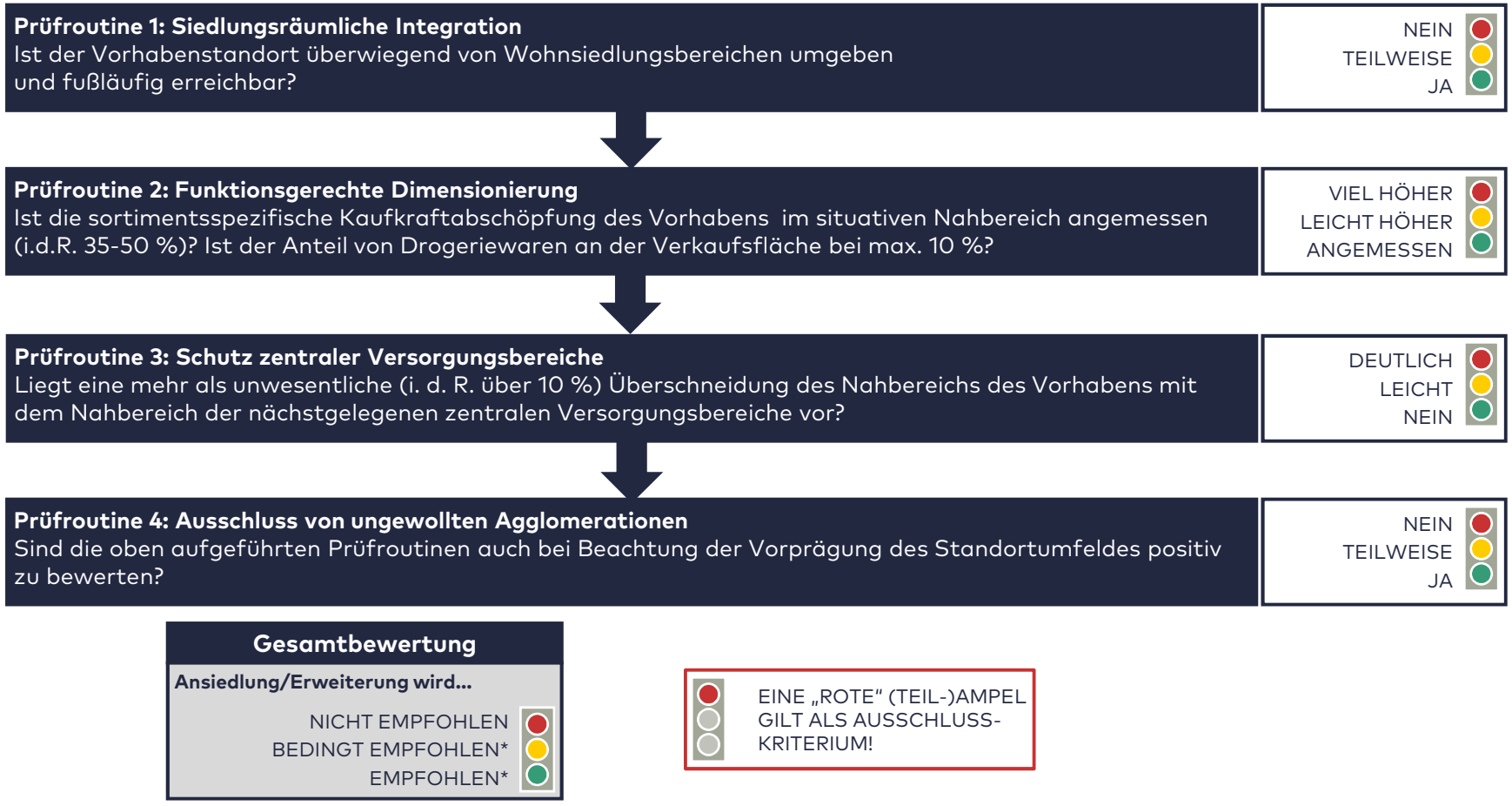
Sonstige Empfehlungen

- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung und Service
- Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Nahversorgungskonzept

Nahversorgungsprüfschema für Lebensmittelmärkte außerhalb des ZVB



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Sortimentsliste und Ansiedlungsleitsätze

Einführung
Analyse
Konzept
Sortimentsliste und Ansiedlungsleitsätze
Ausblick

Sortimentsliste

für die Stadt Coswig (Anhalt)

zentrenrelevant		nahversorgungsrelevant*	nicht zentrenrelevant**
Augenoptik	Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	(Schnitt-)Blumen	Baumarktsortiment i. e. S.***
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Künstler- und Bastelbedarf	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Bettwaren	Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)
Briefmarken und Münzen	Musikinstrumente und Musikalien	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Kinderwagen
Bücher	Neue Medien/ Unterhaltungselektronik	Zeitungen/Zeitschriften	Lampen/Leuchten
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	Parfümerieartikel und Kosmetika	Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Schuhe, Lederwaren		Pflanzen/Samen
Elektrogroßgeräte	Spielwaren		Teppiche (ohne Teppichböden)
Elektrokleingeräte	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Fahrräder und Zubehör	Uhren/Schmuck		
Glas/Porzellan/Keramik	Waffen/Jagdbedarf/Angeln		
Haus-/Bett-/Tischwäsche	Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		
Hausrat/Haushaltswaren			
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht/Sonnenschutz)			

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant; erläuternd, aber nicht abschließend. *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Steuerungsleitsätze

Steuerungsleitsatz I

Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist prioritär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt) anzusiedeln.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung* auf den ZVB Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt) fokussiert werden, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Innenstadt zu begünstigen.
- In den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen deutlich untergeordnet und nur zur Versorgung des „engeren Gebietes".

* sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Steuerungsleitsätze

Steuerungsleitsatz II

Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig primär in dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt) angesiedelt werden.

- Im ZVB Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt) ohne Verkaufsflächenbegrenzung*
- Außerhalb des ZVB kann zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebietes angesiedelt werden.
  - wenn es zur Sicherung der flächendeckenden Nahversorgung dient
  - korrespondierend zu den konzeptionellen Aussagen zur Entwicklung der Nahversorgung
  - wenn mindestens 80 % der Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel und maximal 10 % der Verkaufsfläche für Drogeriewaren genutzt werden

* sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Steuerungsleitsätze

Steuerungsleitsatz III

Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden. Eine Neuausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment ist gemäß LEP Sachsen-Anhalt in Coswig (Anhalt) jedoch nicht möglich.

- Neuausweisung von Sondergebieten für **großflächigen** Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist gemäß LEP Sachsen-Anhalt in Coswig (Anhalt) nicht zulässig.
- **Nicht großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen.
  - eine Fokussierung der Angebote auf den zentralen Versorgungsbereich ist aus städtebaulichen Gründen ratsam
  - dabei ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auf bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen

* sofern nicht landesplanerische und städtebauliche Gründe (etwa der Schutz von zentralen Versorgungsbereichen in Nachbarkommunen) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Steuerungsleitsätze

Steuerungsleitsatz IV - Handwerkerprivileg

Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annexhandel) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 10 % der Gesamtnutzfläche**, jedoch **höchstens 800 m²**, nicht überscheitet.

Diese Folie ist Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig.

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL

Stadt + Handel Beckmann und
Föhrer Stadtplaner PartGmbB
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 49
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43