

Kon-^{08/2021} zept

Teilfortschreibung des
Einzelhandelskonzeptes für die Stadt
Coswig (Anhalt)



Impressum

AUFTRAGNEHMER

Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbH

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 46

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

AUFTRAGGEBER

Stadt Coswig (Anhalt)

Bauamt

Am Markt 1

06869 Coswig (Anhalt)

post@coswig-online.de

www.coswigonline.de

Fon +49 34903 610 418

Fax +49 34903 610 468

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Führer

Jens Nußbaum, M.A.

Dipl.-Geogr. Lucas Beyer

Andreas Q. Schuder, Geogr. M.A.

Lena Dehof, M.Sc.

Leipzig, 05.08.2021

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner PartGmbH hat bei der Umsetzung des vorliegenden Projektes mit der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) zusammengearbeitet. Mögliche Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind bei den Verfasserangaben mit dem Zusatz „GbR“ gekennzeichnet.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	5
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	7
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	7
2.2	Raumordnerische Regelungen	8
3	Methodik	11
4	Markt- und Standortanalyse	13
4.1	Trends im Einzelhandel	13
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	21
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	23
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	26
4.5	Umsatz und Zentralität	28
4.6	Städtebauliche Analyse	30
4.7	Nahversorgungsananlyse	33
4.8	Zwischenfazit	37
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	40
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	40
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Coswig (Anhalt)	51
6	Einzelhandelskonzept für Coswig (Anhalt)	53
6.1	Zentrenkonzept	53
6.2	Nahversorgungskonzept	72
6.3	Sortimentsliste	87
6.4	Steuerungsleitsätze	92
7	Schlusswort	97
	Anhang	99

Der Rat der Stadt Coswig (Anhalt) hat in seiner Sitzung am 21. Mai 2019 das Einzelhandelskonzept für die Stadt Coswig (Anhalt) beschlossen. In diesem sind wesentliche Zielsetzungen und Grundsätze der Coswiger Einzelhandels- und Standortentwicklung dargelegt.

Bundesweit erkennbare Dynamiken im Einzelhandel sind auch in Coswig (Anhalt) zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) sowie insbesondere auch die durch die Corona-Pandemie bedingten Verwerfungen im Einzelhandel äußern sich in Kleinstädten wie Coswig (Anhalt) in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte einerseits und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben, die vorrangig dem Segment der Nahversorgung zuzuordnen sind, andererseits. Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen zudem landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen, aktueller (u. a. EuGH-Urteil zur Dienstleistungsrichtlinie¹) Rechtsprechung und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Darüber hinaus haben sich nach der Erarbeitungsphase des Einzelhandelskonzepts und dessen Beschlusses 2019 konkrete Vorhabenplanungen an der Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie durch die Dynamik im Einzelhandel bedingte Veränderungen im Innenstadtzentrum ergeben. Im Hinblick auf die Nahversorgung ist zudem festzustellen, dass im Innenstadtzentrum kein strukturprägender Lebensmittelanbieter angesiedelt ist. Diesbezüglich erscheint aufgrund fehlender Potenzialflächen eine Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des Innenstadtzentrums nicht realistisch. Von dem im Innenstadtzentrum noch ansässige Drogeriemarkt ist vor dem Hintergrund seiner nicht mehr marktgängigen Verkaufsfläche und fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten eine Standortaufgabe zu erwarten. Der Drogeriemarkt ist aufgrund schwieriger Flächenverhältnisse nicht mehr zukunftsfähig, möchte aber perspektivisch weiterhin in Coswig ansässig bleiben. In der Sitzung des Rates der Stadt Coswig (Anhalt) am 25.03.2021 wurde der Beschluss gefasst, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im ZVB Innenstadtzentrum nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen wurde politisch die Entwicklung des Planvorhabens am Standort Johann-Sebastian-Bach-Straße/ Ecke Holländer Mühle beschlossen, um die Versorgung Coswigs in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie v. a. auch Drogeriewaren perspektivisch sicher zu stellen. Am Vorhabenstandort sind neben einem Ärztehaus zudem 108 Wohneinheiten sowie zusätzlich 92 altersgerechte Wohneinheiten geplant.

Somit ist eine Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts angeraten, in welcher sowohl die angebots- und nachfrageseitigen Dynamiken wie auch die konkreten

¹ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

Entwicklungen, Vorhabenplanungen und politischen Entscheidungen aufgegriffen, geprüft und bewertet werden, um auf dieser Grundlage das Steuerungsregime des Einzelhandelskonzepts entsprechend anzupassen. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung gesichert und optimiert. Dabei werden die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Aktualisierung der Datengrundlagen,
- Formulierung von konkreten Entwicklungszielen für den ZVB Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt) unter der Berücksichtigung der Entwicklung des Areals an der Johann-Sebastian-Bach-Straße,
- Prüfung und Empfehlung zur perspektivischen Funktion des Standortbereichs Johann-Sebastian-Bach-Straße im Standortgefüge der Stadt Coswig (Anhalt) sowie
- Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur.

Um eine ausgewogene Einzelhandels- und Nahversorgungsstruktur in Coswig (Anhalt) zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt die vorliegende Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft sowie die Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das Einzelhandelskonzept auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes²**. Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (z. B. Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen in einem **erforderlichen, verhältnismäßigen und nicht diskriminierenden Maß** lenken sollen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürgerinnen und Bürger sowie Besucherinnen und Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Neben- oder Stadtteilzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung³. Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung

² vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

³ Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.⁴

Darüber hinaus gewährleistet das Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung eines Einzelhandelskonzept ist u. a. der politische Beschluss i. S. eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Coswig (Anhalt) wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsprogramm Sachsen-Anhalt (LEP) aus dem Jahr 2010 finden sich Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels. Im Folgenden werden die relevanten Inhalte zusammenfassend dargestellt. Sie haben bei der Erstellung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Coswig (Anhalt) Beachtung bzw. Berücksichtigung zu finden.

- **[Z 35]** „Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden.“
- **[Z 39]** „Grundzentren sind in den Regionalen Entwicklungsplänen unter Zugrundelegung folgender Kriterien festzulegen:
 - Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, soll in der Regel über mindestens 3 000 Einwohner verfügen.
 - Der Versorgungsbereich soll darüber hinaus in der Regel mindestens 9 000 Einwohner umfassen.
 - Die Erreichbarkeit durch die Bevölkerung des Versorgungsbereiches ist in der Regel in 15 Minuten PKW- Fahrzeit zu gewährleisten. [...]
 - Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Regionalen Entwicklungsplan soll mit den Kommunen, in denen ein Zentraler Ort festgelegt wird, dieser im Einvernehmen mit ihnen räumlich abgegrenzt werden.“
- **[G 40]** „Die Versorgungsinfrastruktur ist so auszurichten, dass die Erhaltung der Selbständigkeit älterer Menschen angemessen berücksichtigt wird.“

⁴ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

- **[Z 46]** „Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC), ist nur an integrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.“
- **[Z 47]** „Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.“
- **[Z 48]** „Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte
 1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
 2. sind städtebaulich zu integrieren,
 3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
 4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
 5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.“
- **[Z 49]** „Erweiterungen bestehender Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auf städtebaulich integrierte Standorte in Zentralen Orten in Abhängigkeit des Verflechtungsbereiches des jeweiligen Zentralen Ortes zu beschränken.“
- **[Z 50]** „Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.“
- **[Z 51]** „Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.“
- **[Z 52]** „Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen, insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, ist neben den Ober- und Mittelzentren auch in Grundzentren unter Berücksichtigung ihres Einzugsbereiches zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Voraussetzung ist die Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaften an die Kriterien im Landesentwicklungsplan.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelskonzepts wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP Sachsen-Anhalt 2010 erarbeitet.

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Coswig (Anhalt) relevante Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ in der Fassung vom 27.03.2014 hat die Ziele und Grundsätze des LEP Sachsen-Anhalt aus dem Jahr 2010 nachrichtlich übernommen, ohne eigene regionale Zielsetzungen zur Einzelhandelssteuerung festzulegen. Darüber hinaus beinhaltet der Sachliche Teilplan Daseinsvorsorge das folgende relevante Ziel:

- **[Z 3]** „Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten Entwicklung in den Städten: [...] 4. Coswig (Anhalt) (siehe Beikarte B.5 des Sachlichen Teilplans Daseinsvorsorge).“
- **[Z 5]** „Durch die Gemeinde ist ein Gesamtkonzept zur Flächenentwicklung und Infrastrukturausstattung im gesamten Gemeindegebiet zu entwickeln.“

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Coswig (Anhalt) sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistische, empirische Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale wurden im Rahmen der vorliegenden Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzept folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

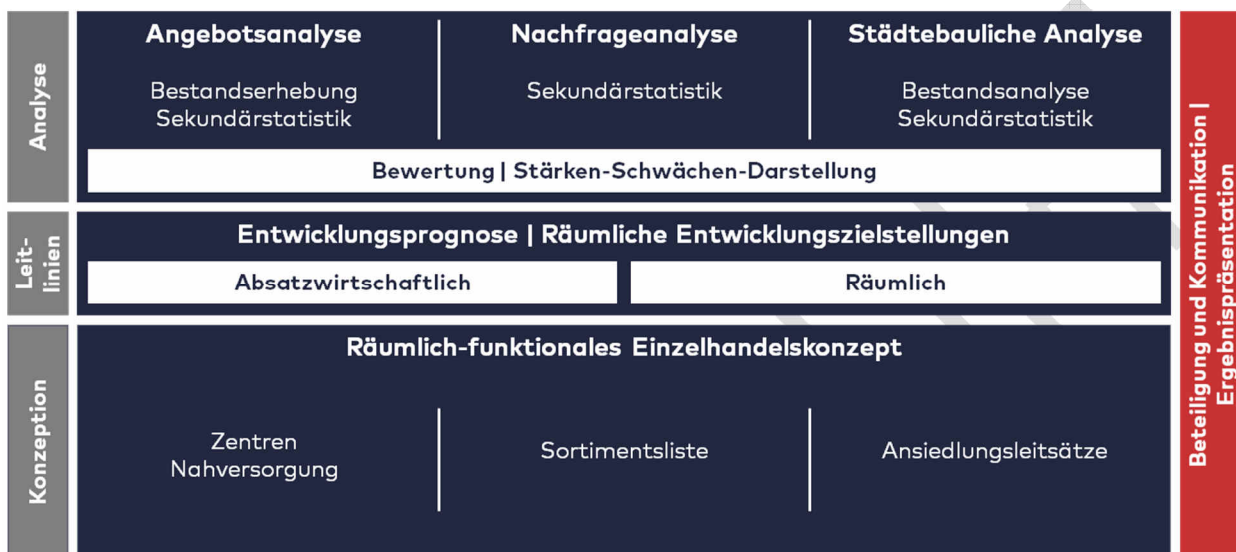


Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine an den untersuchungsrelevanten Fragestellungen (s. dazu Kapitel 1) orientierte städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentsspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Begriff der städtebaulich integrierten Lage

In diesem Bericht werden Lagebereiche hinsichtlich ihrer städtebaulichen Integration (d. h. hinsichtlich ihres räumlich-funktionalen Zusammenhangs zu Wohnbebauung und ihrer fußläufigen Erreichbarkeit) bewertet. Diese ist oftmals gegeben, wenn Einzelbetriebe oder Ansammlungen kleiner, weniger Betriebe in Wohnbereiche eingebettet und an den ÖPNV angebunden sind, aber die Dichte der Bebauung und des Einzelhandels keine Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches rechtfertigen.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung:

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestandserhebung	Erhebung durch Stadt + Handel Erhebung durch Stadt + Handel	EHK 2019 05/2018 ⁵	Flächendeckende Vollerhebung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergänzende Funktionen, Leerstände
		Teilfortschreibung 02/2021 ⁶ Aktualisierung		
Sekundärstatistische Analysen	Kaufkraftzahlen IfH Retail Consultants GmbH	EHK 2019 2017	Berechnung der Umsatzwertedurch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Factbook Einzelhandel, laufende Auswertung der LM-Zeitung)	
		Teilfortschreibung 2019		
Verwaltungsinterne Abstimmungstermine	Durchführung durch Stadt + Handel	EHK 2019 05/2018 08/2018	Prozessbegleitende Abstimmungstermine (Teilnahme: Verwaltung und Gutachter)	Diskussion der Ergebnisse der Analysephase sowie der konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzept
		Teilfortschreibung 04-07/2021	Fortlaufende Abstimmungen (Verwaltung und Gutachter)	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

⁵ Bei der Bestandserhebung handelt es sich um eine Stichtagserhebung. Aus methodischen Gründen können daher Entwicklungen, die zum Stichtag noch nicht eingetreten waren, nicht im Rahmen der quantitativen Analyse berücksichtigt werden. Es erfolgt bei entsprechender Relevanz jedoch eine qualitative Würdigung.

⁶ vgl. Fußnote 5.

Die Markt- und Standortanalyse besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulicher Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Coswig (Anhalt). Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Der Einzelhandel unterliegt als dynamischer Wirtschaftsbereich einem fortwährenden Veränderungsprozess. Maßgeblich sind dabei bundesweite Veränderungen auf der Nachfrage- und Angebotsseite. Betriebswirtschaftliche Konzepte, Standortwahl und Verbraucherverhalten determinieren sich dabei wechselseitig, weswegen eine klare Differenzierung zwischen „Triebfeder“ und „Folgeeffekt“ nicht immer zweifelsfrei möglich und sinnvoll ist. Für Coswig (Anhalt) sind Strukturveränderungen im Bereich des **qualifizierten Grundbedarfs** (d. h. insbesondere Nahversorgung) von besonderer Relevanz und werden im Folgenden skizziert.

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit⁷, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für Lebensmittel wieder an. Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert.⁸ Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.).

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu⁹. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität einge-

⁷ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁸ 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

⁹ 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).

schränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste).

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumenten-seite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Allerdings zeigen sich die für Kleinstädte wie Coswig (Anhalt) so wichtigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmitteln sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadregionen betreffen.



Abbildung 2: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos (von links nach rechts) © M-SUR/Fotolia, pixabay, © oneinchpunch/Fotolia, pixabay.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insb. durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insb. durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Der Erlebniseinkauf spielt nicht nur beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insb. auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kunden zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*). Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen (siehe Abbildung 3).

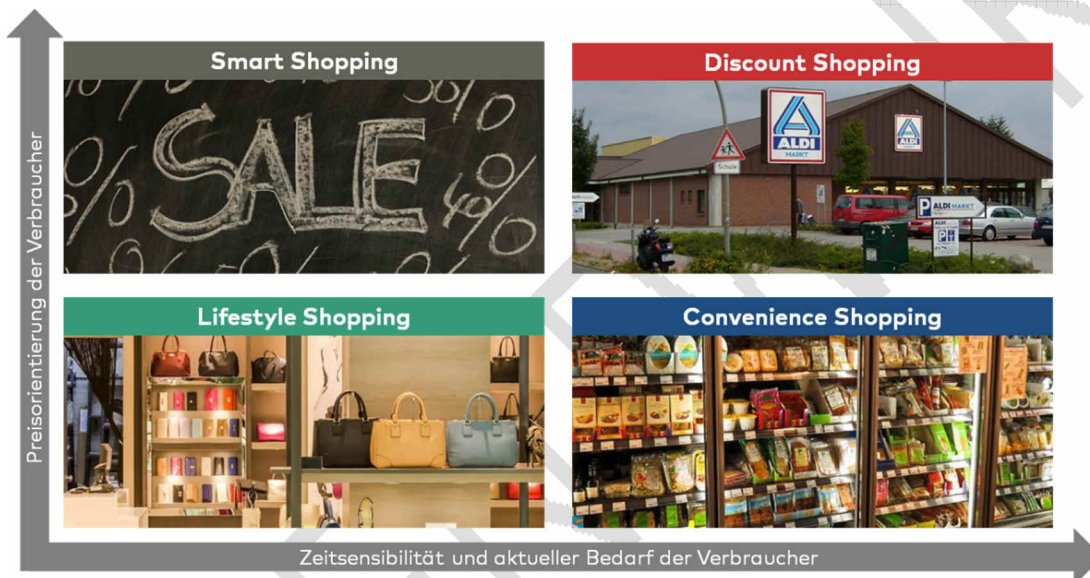


Abbildung 3: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck. Gerade in kleineren Städten wie Coswig (Anhalt) beschränkt sich daher die Entwicklungsdynamik auf discountorientierte Angebote (z. B. Lebensmitteldiscounter, Tedi, Kik, Action) sowie Supermärkte mit z. T. auch höherpreisigen Angebotssegmenten.

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Der in den letzten Jahrzehnten vollzogene Wandel der Betriebsformen umfasst erhebliche Veränderungen der Betriebs- und Standortstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel. Betrachtet man beispielsweise die Entwicklung der absoluten Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel, so lässt sich deutschlandweit ein Rückgang i. H. v. 15 % attestieren (s. Abbildung 4).

Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu registrieren. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Umsätze) ergeben sich insbesondere für die Supermärkte, welche maßgeblich von der zunehmenden Verbreitung gesundheits- und nachhaltigkeitsorientierter Lebensstile profitieren und deutschlandweit ihr Filialnetz um 1.400 Standorte (+15 %) erhöhen konnten. Darin enthalten ist auch ein deutlicher Ausbau des Filialnetzes von Bio-Supermärkten. Ein analoges Bild ergibt sich für die großen Supermärkte/Verbrauchermärkte (> 2.500 m² G-VKF), welche sogar ein Wachstum um 34 % verzeichnen konnten (+297 Märkte).

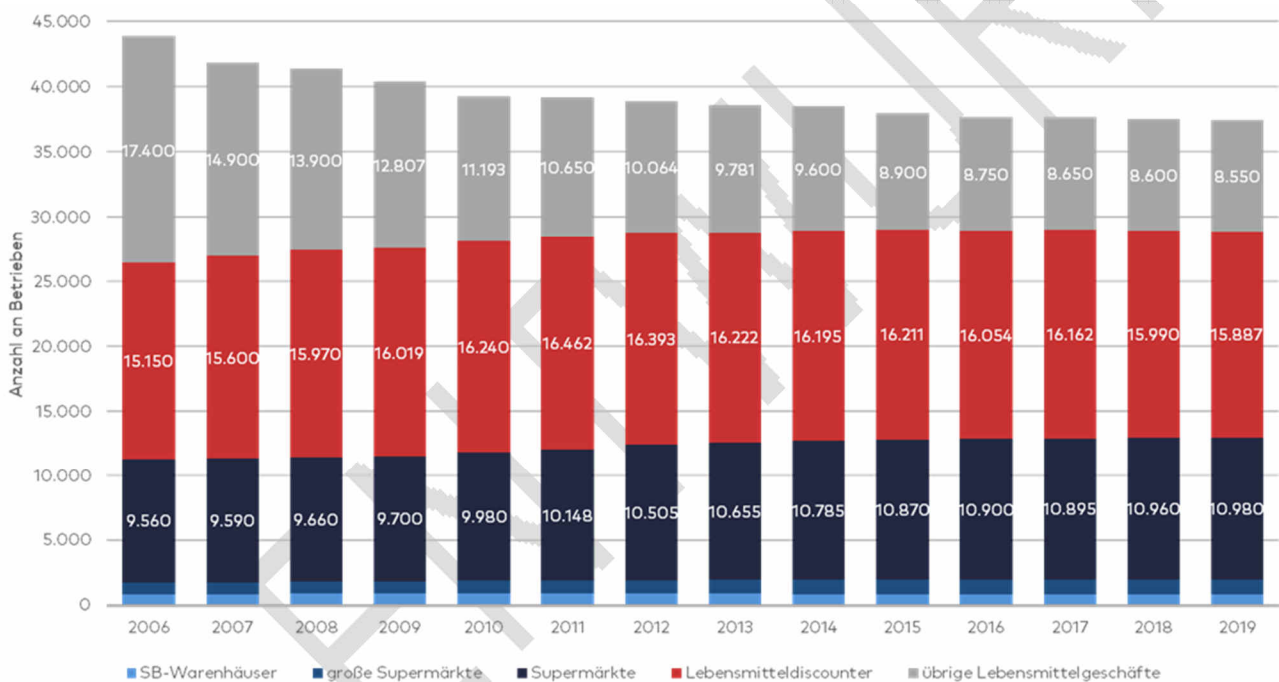


Abbildung 4: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Den Großteil der Rückgänge betrifft die kleinen Lebensmittelgeschäfte, deren Anzahl sich binnen der letzten zehn Jahre bundesweit halbiert hat. Nahmen diese Betriebe noch im Jahre 2006 per Anzahl die bedeutendste Stellung unter den Angebotsformen im Lebensmitteleinzelhandel ein, so ist ihr gegenwärtiger Anteil mit 23 % inzwischen deutlich hinter demjenigen der Lebensmitteldiscounter (43 %) und der Supermärkte (29 %) zurückgefallen. Eine adäquate, wohnungsnaher Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nur schwer zu erreichen.

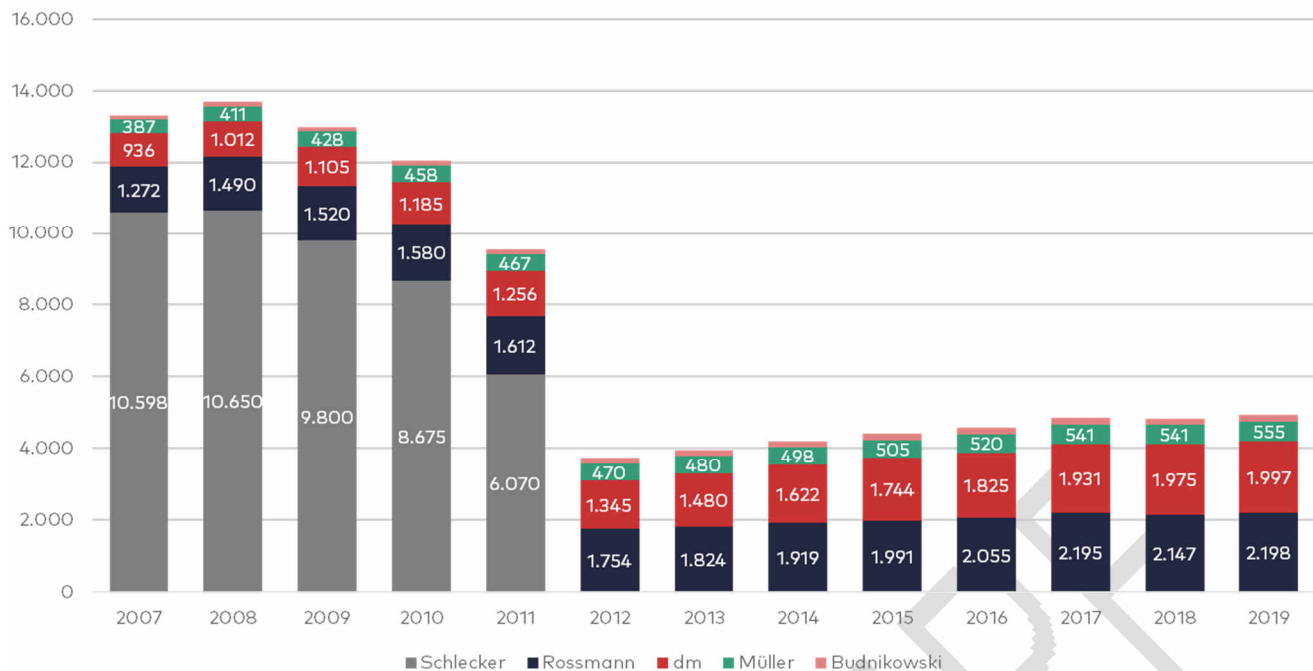


Abbildung 5: Entwicklung der Anzahl der Drogeriemärkte in Deutschland 2007-2019

Quelle: Darstellung Stadt + Handel nach EHI Retail Institute 2020

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten (s. Abbildung 5), welches sich insbesondere auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Städte gestaltet es sich zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot vorzuhalten, da vor allem grenzrentable Standorte im ländlichen Raum von den Konzentrationsprozessen im Drogeriewarensegment betroffen sind. So liegt die zur Wirtschaftlichkeit erforderliche Einwohnerzahl je nach anstehendem Kaufkraftniveau für einen marktadäquaten Drogeriewarenfachmarkt bei 10.000 bis 15.000, teilweise 20.000 Einwohnern. Die Verkaufsflächenansprüche in ländlichen Räumen wie Coswig (Anhalt) liegen dabei üblicherweise bei mindestens 650 m². Die modernen Drogeriefachmärkte stellen sich heute mit hybriden Betriebskonzepten dar und bieten verschiedenste Sortimente an.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist sowohl im Lebensmittel- als auch im Drogeriewarenhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt. Auch wenn es für Lebensmittelmärkte kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, ist für kleinere Städte und ländliche Räume aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen¹⁰ (s. Abbildung 6).

¹⁰ Die Werte gelten insbesondere für Lebensmitteldiscounter. Die Verkaufsflächenansprüche von Supermärkten sind i. d. R. deutlich höherer (sofern es sich nicht im City- oder Metropolfilialkonzept handelt).

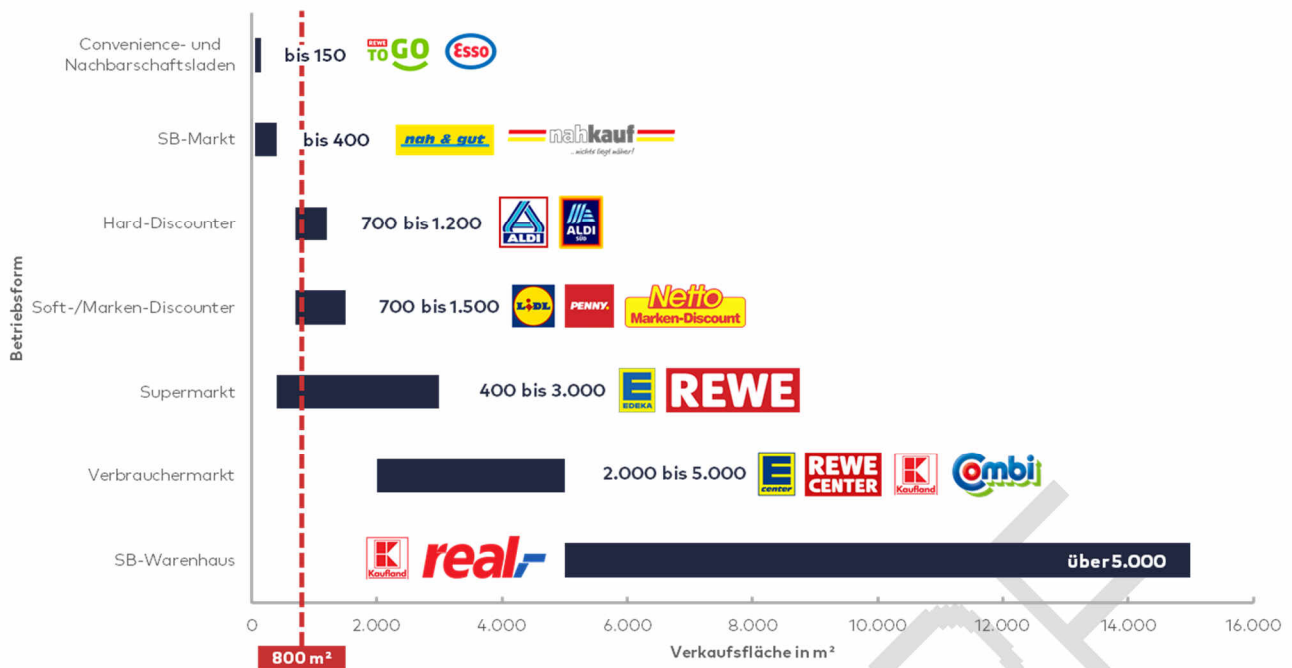


Abbildung 6: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis ILG Gruppe 2016 (leicht modifiziert und ergänzt).

Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtreionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

Wandel der Betriebsformen: Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (Betriebe und Umsatz) ergeben sich insbesondere für (große) Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmittel-discounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und 2000er Jahren im Übergang zur Reifephase. Diese Entwicklung ist maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen. Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Waren-spektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig ab-zuwägen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.¹¹ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit räumlichen Fokus auf Klein- und Mittelstädte.



Abbildung 7: Standortentwicklung in Kleinstädten

Quelle: Fotos (von links nach rechts) Stadt + Handel, pixabay, © cirquedesprit/Fotolia, Stadt + Handel.

Nachfolgeproblematik: Insbesondere in kleineren Städten mit einem hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte stellt sich im Zuge des demografischen Wandels auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümerseitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche jedoch zunehmend anspruchsvoller. So stehen Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer. Immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

Neue Handelsformen und -formate: Fachgeschäfte haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Ortskerne größtenteils verloren. In Kleinstädten stellen stattdessen filialisierte Anbieter des täglichen Bedarfs (insbesondere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmärkte) sowie discountorientierte Anbieter des mittelfristigen Bedarfs (u. a. Non-Food-Discounter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK¹²/Hausrat/Einrichtungszubehör) die wichtigsten Magnetbetriebe dar. Weitere Handelsformen wie z. B. Shopping-Center und Factory-Outlet-Center sind primär in größeren Städten zu finden. Lediglich kleinere, zu meist autokundenorientierte Fachmarktzentren stellen eine gängige Handelsag-

¹¹ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

¹² GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

glomeration in Kleinstädten dar, die aufgrund ihres Flächenanspruchs und oftmals mangelnder städtebaulichen Qualität nur schwer in integrierte Siedlungslagen bzw. zentrale Versorgungsbereiche einzubinden sind.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und beträgt im Jahr 2020 rd. 71,5 Mio. Euro bzw. rd. 12,4 % des Einzelhandelsumsatzes (s. Abbildung 8). Es sind allerdings sortimentsspezifisch große Unterschiede festzustellen.

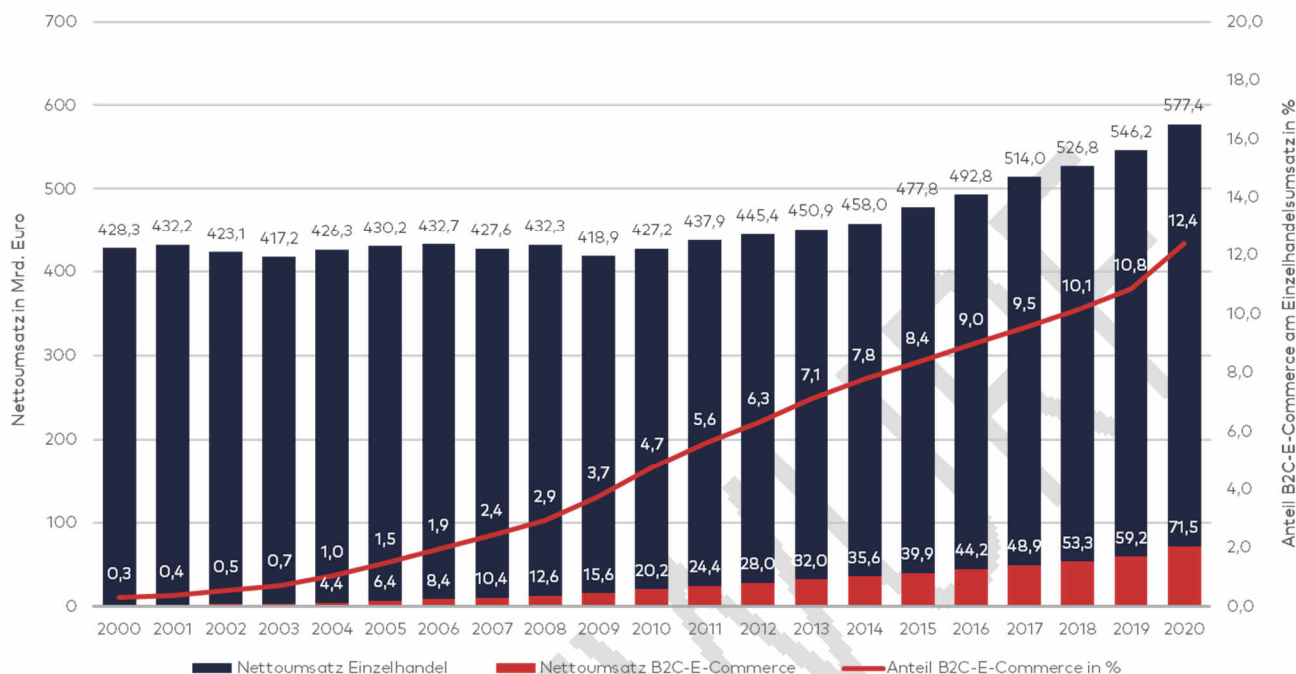


Abbildung 8: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen (siehe dazu auch Kapitel 4.1.1)¹³. Auch wenn dieses Segment langfristig an Dynamik gewinnen wird, so konzentrieren sich erste Entwicklungen auf Metropolen und Ballungsräume, in denen aktuell bereits erfolgsversprechende Modelle zur Online-Bestellung von Lebensmitteln umgesetzt werden. Für Städte wie Coswig (Anhalt) werden sich in der mittleren Frist voraussichtlich nur geringe onlinebedingte, strukturprägende Veränderungen im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs ergeben. Im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich entfaltet die Digitalisierung allerdings eine bereits jetzt erkennbare, disruptive Wirkung. Neben einem erhöhten (und für kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte oftmals nicht wirtschaftlichen) Wettbewerb gegenüber Online-Vertriebsformen, kann die Digitalisierung jedoch auch gewisse Chancen bieten (u. a. Erhöhung der Sichtbarkeit/Erreichbarkeit, Realisierung von Liebhaber- und Spezialhandelsgeschäften mit sehr spitzen Zielgruppen, Multi- und Cross-Channel-Marketingstrategien).

Für die zukünftige Entwicklung des Online-Handels gilt es auch die Auswirkungen durch die Corona-Pandemie zu berücksichtigen. Hierzu kann aus fachgutachterlicher Perspektive von einem Entwicklungsszenario ausgegangen werden, welches

¹³ Vgl. HDE/IFH 2017.

einen weiteren Bedeutungszuwachs des Online-Handels sowie eine parallele Reorientierung auf die Angebote des stationären Einzelhandels prognostiziert. Von der Reorientierung auf den stationären Einzelhandel profitieren insbesondere Metropolen und starke Oberzentren, welche durch ihre Qualitäten im Bereich des Erlebniseinkaufes wie auch des umfassenden Innenstadterlebnisses profitieren können, wenngleich auch diese aktuell mit einem nahezu zum Erliegen gekommenen Städtetourismus, sinkenden Frequenzen in den Einkaufslagen und ebenfalls wegbrechenden Handelsstrukturen zu kämpfen haben. Aber auch der stationäre Einzelhandel in Kleinstädten wie Coswig (Anhalt) und Stadtteilzentren erfährt in diesem Szenario eine Stabilisierung, da hier vorwiegend Versorgungseinkäufe in vertrautem Umfeld getätigt werden sowie die wohnortnahe Versorgung sichergestellt wird. Der stationäre Einzelhandel in Mittelstädten wird in diesem Entwicklungsszenario hingegen überproportional von Umsatzeinbußen betroffen sein, da sich die Nachfrage sowohl in den Online-Handel als auch in kleinere Städte bzw. Stadtteilzentren und zukünftig auch wieder in die Metropolen bzw. in die starken Oberzentren verlagert.

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter Angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.3 bis 4.7.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN STADT COSWIG (ANHALT)

Versorgungsfunktion

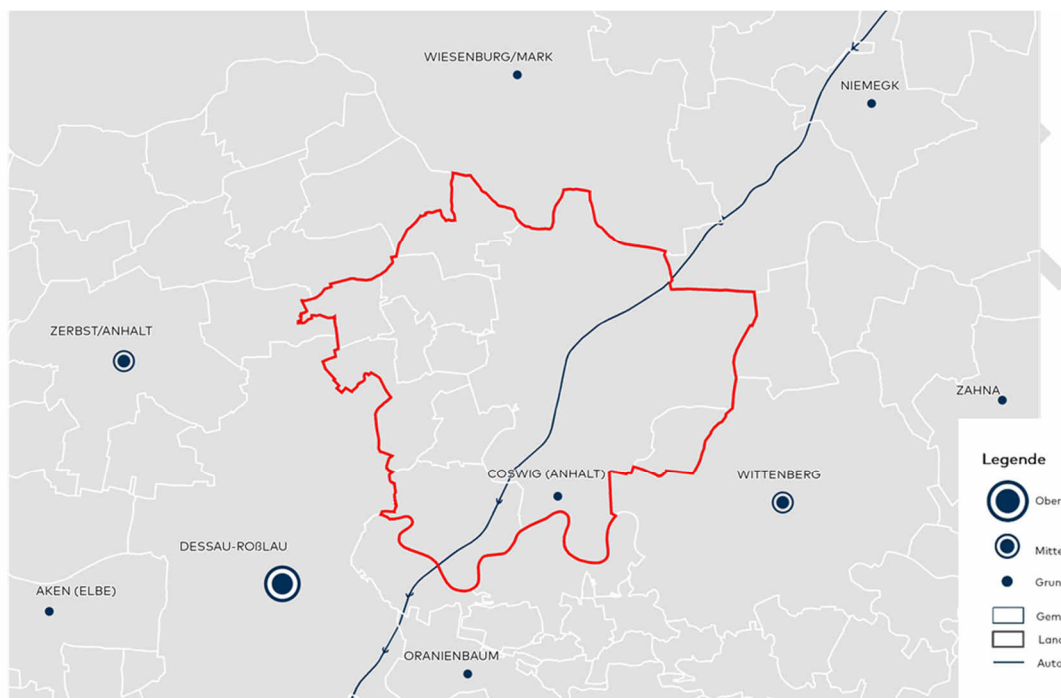
Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
Einwohner im zugeordneten Versorgungsbereich	11.893

Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrzeit)

Lutherstadt Wittenberg (18 Min)
Zerbst/Anhalt (31 Min)

Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrzeit)

Dessau-Roßlau (19 Min)



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner	11.893
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	- 4,8 %

Einwohner nach Ortsteilen

Coswig	6.812 (59 %)
Klieken	914 (8 %)
Thießen	579 (5 %)
Jeber-Bergfrieden	521 (4 %)
Cobbelsdorf	474 (4 %)
weitere Ortschaften	2.268 (20 %)

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	gute verkehrliche Anbindung an die nächstgelegenen zentralen Orte über die B 187; Anbindung an Autobahn A 9
Öffentlicher Personennahverkehr	Anbindung an das Regionalbahnnetz (u. a. Dessau, Lutherstadt Wittenberg) sowie in Teilen an das Busliniennetz (u. a. Lutherstadt Wittenberg)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Coswig (Anhalt) (Stand 31.12.2020); Einwohnerprognose: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IfH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgende Tabelle stellt die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Coswig (Anhalt) im Verlauf der letzten Jahre dar. Diese stellen neben der Kaufkraft der Wohnortbevölkerung einen wichtigen Indikator dar, um das Versorgungsgebiet von Coswig (Anhalt) und daraus resultierende Kaufkraftströme abzuleiten.

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Coswig (Anhalt)

Coswig (Anhalt)	2018	2019	2020	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	4.099	4.285	4.196	2,4 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	4.906	4.962	4.836	-1,4 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	2.339 (57 %)	2.459 (57 %)	2.388 (57 %)	2,1 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	3.175 (65 %)	3.176 (64 %)	3.096 (64 %)	-2,5 %
Pendlersaldo	-836	-717	-708	-15,3 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Wittenberg

Landkreis Wittenberg	2018	2019	2020	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	42.747	43.210	42.928	0,4 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	50.552	50.701	49.986	-1,1 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	7.629 (18 %)	7.600 (18 %)	7.634 (18 %)	0,1 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	15.744 (31 %)	15.399 (30 %)	14.955 (30 %)	-5,0 %
Pendlersaldo	-8.115	-7.799	-7.321	-9,8 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ist in Coswig (Anhalt) im Untersuchungszeitraum leicht gestiegen – vergleichsweise auch deutlich stärker als der allgemeine Entwicklungstrend im Landkreis Wittenberg wohingegen die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort gesunken ist (siehe Tabelle 3). Die wirtschaftliche Entwicklung in Coswig (Anhalt) ist damit als durchschnittlich zu bezeichnen. Das zunehmend deutlich negative Pendlersaldo von Coswig (Anhalt) deutet im Vergleich zu einem ebenfalls zurückgehenden negativen Pendlersaldo im Landkreis Wittenberg darüber hinaus darauf hin, dass die Bedeutung von Coswig (Anhalt) als Arbeitsort in den letzten

Jahren leicht abgenommen hat. Die Mobilität der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist – bezogen auf die Pendlerzahlen – relativ hoch. Sowohl die Ein- als auch die Auspendlerquote ist mit rd. 57 % bzw. rd. 64 % deutlich höher als die vergleichbaren Werte im gesamten Landkreis.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Coswig (Anhalt) verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 67,7 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.691 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.255 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

ENTWURF

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	26,8	2.255
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	3,4	286
Blumen, zoologischer Bedarf	1,3	108
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1,8	147
Kurzfristiger Bedarfsbereich	33,3	2.797
Bekleidung	5,4	456
Schuhe/Lederwaren	1,6	133
Pflanzen/Gartenbedarf	1,2	101
Baumarktsortiment i. e. S.	5,6	468
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	1,2	100
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	1,4	117
Sportartikel/Fahrräder/Camping	1,6	133
Mittelfristiger Bedarfsbereich	17,9	1.505
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1,2	102
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	0,7	60
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	0,6	52
Möbel	3,4	290
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	2,0	168
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	4,1	343
Uhren/Schmuck	0,7	59
Sonstiges	3,7	315
Langfristiger Bedarfsbereich	16,5	1.389
Gesamt	67,7	5.691

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IfH Retail Consultants GmbH 2019; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glast, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹⁴ beträgt in Coswig (Anhalt) rd. 95 und liegt damit leicht über dem Landesdurchschnitt Sachsen-Anhalts von rd. 91, jedoch unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Auch die Nachbarkommunen,

¹⁴ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

mit Ausnahme eines Teils der Lutherstadt Wittenberg, verfügen über ein eher unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau.

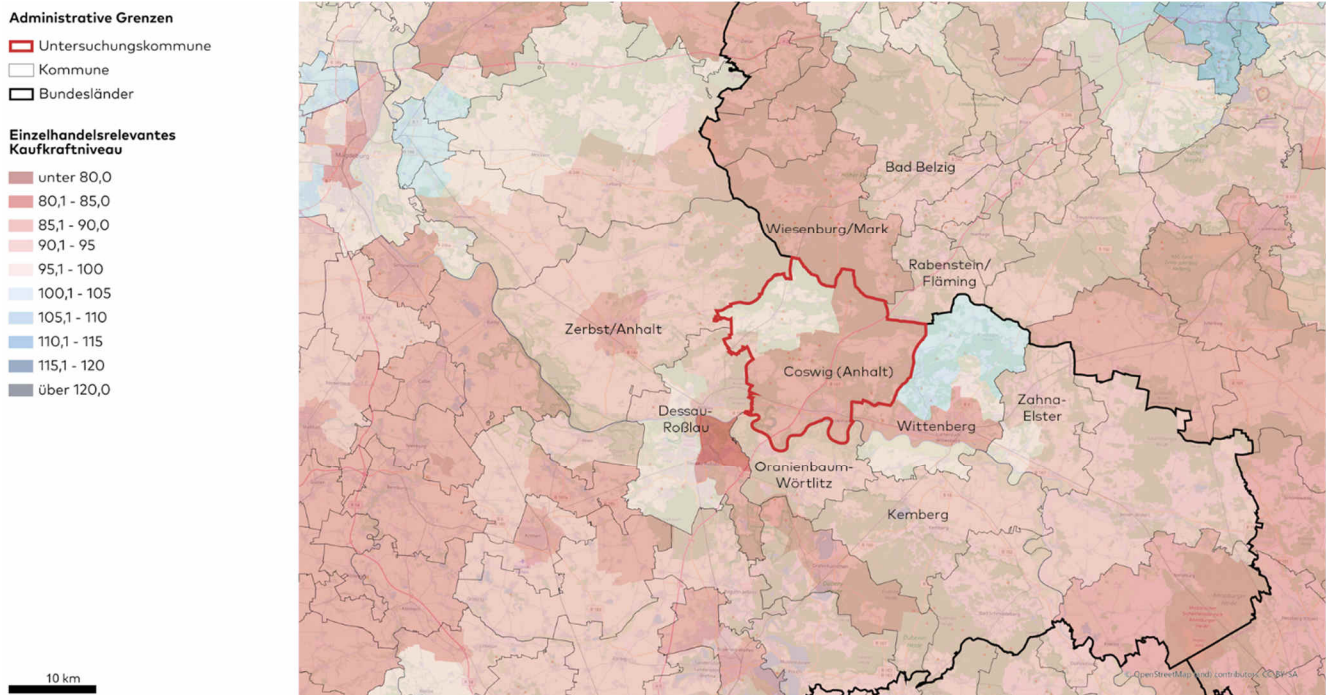


Abbildung 9: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Coswig (Anhalt) und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: Institut für Handelsforschung (IfH) 2019; Kartengrundlage: ESRI (2005) PLZ-5-Gebiete.

4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Coswig (Anhalt) wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (Aktualisierung 02/2021) insgesamt 60 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.500 m² verfügen (s. Tabelle 5). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Coswig (Anhalt) mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,80 m² je Einwohner deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner¹⁵).

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Coswig (Anhalt)

Strukturdaten	Erhebung 02/2021
Einwohner	11.893
Anzahl der Betriebe	60
Gesamtverkaufsfläche in m ²	9.500
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,80

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02/2021; Einwohner: Stadt Coswig (Anhalt) (Stand: 31.12.2020); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Coswig (Anhalt) Einzelhandelsbetriebe mit rd. 84 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen, davon rd. 18 % im ZVB Innenstadtzentrum, angesiedelt sind. Die übrigen Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 15 % sind in städtebaulich nicht

¹⁵ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

integrierten Lagen verortet. Abbildung 10 stellt die in Coswig (Anhalt) erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

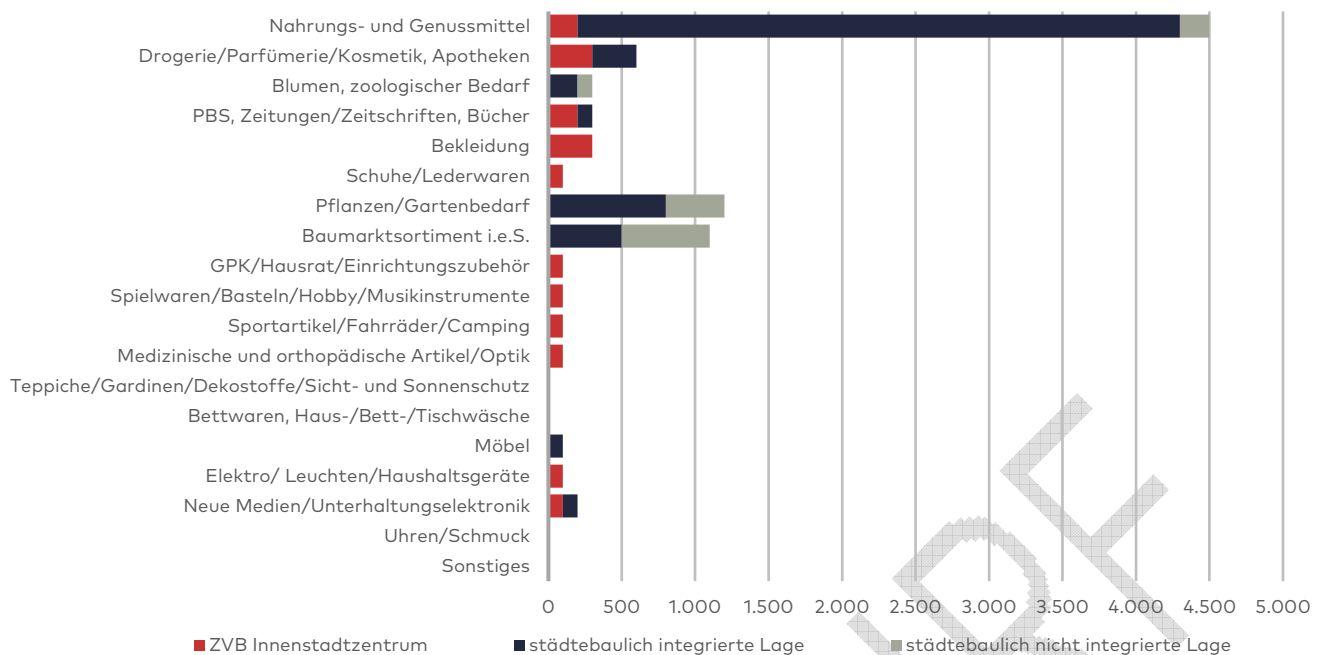


Abbildung 10: Einzelhandelsbestand in Coswig (Anhalt) nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 02/2021; ZVB-Abgrenzung: EHK Coswig (Anhalt) 2019; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Hinsichtlich der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche und deren städtebaulicher Integration sind insbesondere die folgenden Punkte von höherer Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen:

- Das Einzelhandelsangebot in Coswig (Anhalt) ist hinsichtlich der Verkaufsfläche überwiegend geprägt durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. Dies begründet sich v. a. durch mehrere größere Angebotsformen (u. a. Edeka, Norma, Netto, NP, Raiffeisen, Sonderpreisbaumarkt), die im Stadtgebiet vorzufinden sind.
- In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (insb. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör) ist sowohl absolut als auch relativ betrachtet der gesamte Anteil der Verkaufsfläche im ZVB Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt) verortet. Das Einzelhandelsangebot ist hier überwiegend kleinteilig strukturiert.
- Eine deutliche Prägung erfährt der ZVB Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt) zudem durch Anbieter von Waren des kurzfristigen Bedarfsbereiches (v. a. Drogeriefachmarkt Rossmann).
- Das Verkaufsflächenangebot in städtebaulich nicht integrierten Lagen besteht überwiegend aus den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsortiment i. e. S. Betriebe mit diesen Sortimenten sind aufgrund ihres flächenintensiven Charakters i. d. R. weder für eine Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen geeignet noch sind diese Branchen in funktionaler Hinsicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche.

- Daneben wird das Angebot außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches v. a. durch Lebensmittelmärkte geprägt. Diese können – sofern sie in städtebaulich integrierten Lagen verortet sind – einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung leisten.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Coswig (Anhalt) hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als unterdurchschnittlich für ein Grundzentrum zu bewerten ist. Die städtebauliche Integration der Einzelhandelsbetriebe ist in den relevanten Warengruppen als überaus positiv zu bewerten.

4.5 UMSATZ UND ZENTRALITÄT

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze¹⁶ im Einzelhandel von Coswig (Anhalt) basiert auf allgemein und für die Stadt Coswig (Anhalt) spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die, mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage, in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortimentspezifischen Umsätze werden abschließend mit **nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (siehe dazu Kapitel 4.3) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Coswig (Anhalt) beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 30,8 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 67,7 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität¹⁷ von rd. 46 %. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Coswigs als Grundzentrum und der unmittelbaren räumlichen Nähe zu wei-

¹⁶ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

¹⁷ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

teren leistungsstarken Grund- und Mittelzentren als unterdurchschnittlich zu bewerten. Wie Tabelle 6 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Coswig (Anhalt) je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Coswig (Anhalt)

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	4.600	19,0	26,8	71
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	600	2,6	3,4	76
Blumen, zoologischer Bedarf	400	1,2	1,3	93
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	300	1,3	1,8	73
Kurzfristiger Bedarfsbereich	5.900	24,1	33,3	72
Bekleidung	400	1,1	5,5	20
Schuhe/Lederwaren	< 100	0,2	1,6	15
Pflanzen/Gartenbedarf	1.200	0,5	1,2	42
Baumarktsortiment i. e. S.	1.100	1,5	5,5	27
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	100	0,2	1,2	15
Spielwaren/Basteln/Hobby/Mu- sikinstrumente	100	0,4	1,4	26
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	100	0,4	1,6	22
Mittelfristiger Bedarfsbereich	3.000	4,2	17,9	24
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	< 100	0,6	1,7	35
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	< 100	0,0	0,7	0
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	< 100	0,0	0,6	5
Möbel	100	0,1	3,5	4
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	< 100	0,3	2,0	17
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	200	0,8	4,1	20
Uhren/Schmuck	< 100	0,2	0,7	26
Sonstiges	< 100	0,6	3,8	15
Langfristiger Bedarfsbereich	500	2,7	17,1	15
Gesamt	9.500	30,8	67,7	46

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 02/2021; Kaufkraft: IfH Retail Consultants GmbH 2019; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken können mit Zentralitäten von rd. 71 % bzw. rd. 76 % deutliche Kaufkraftabflüsse in die Umgebung bzw. eine unzureichende Bindung

der eigenen Kaufkraft festgestellt werden (siehe Abbildung 11). In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer Zentralität von rd. 72 auch insgesamt ein deutlicher Kaufkraftabfluss festzustellen, was darauf zurückzuführen ist, dass sich Teile der nördlichen Ortschaften zu den angrenzenden Zentren Dessau-Roßlau (insbesondere Einkaufszentrum Mildensee) und Lutherstadt Wittenberg orientieren. Coswig (Anhalt) erfüllt somit durch seine Versorgungsfunktion im Bereich des Grundbedarfs seinen grundzentralen Versorgungsauftrag aktuell nicht vollumfänglich.

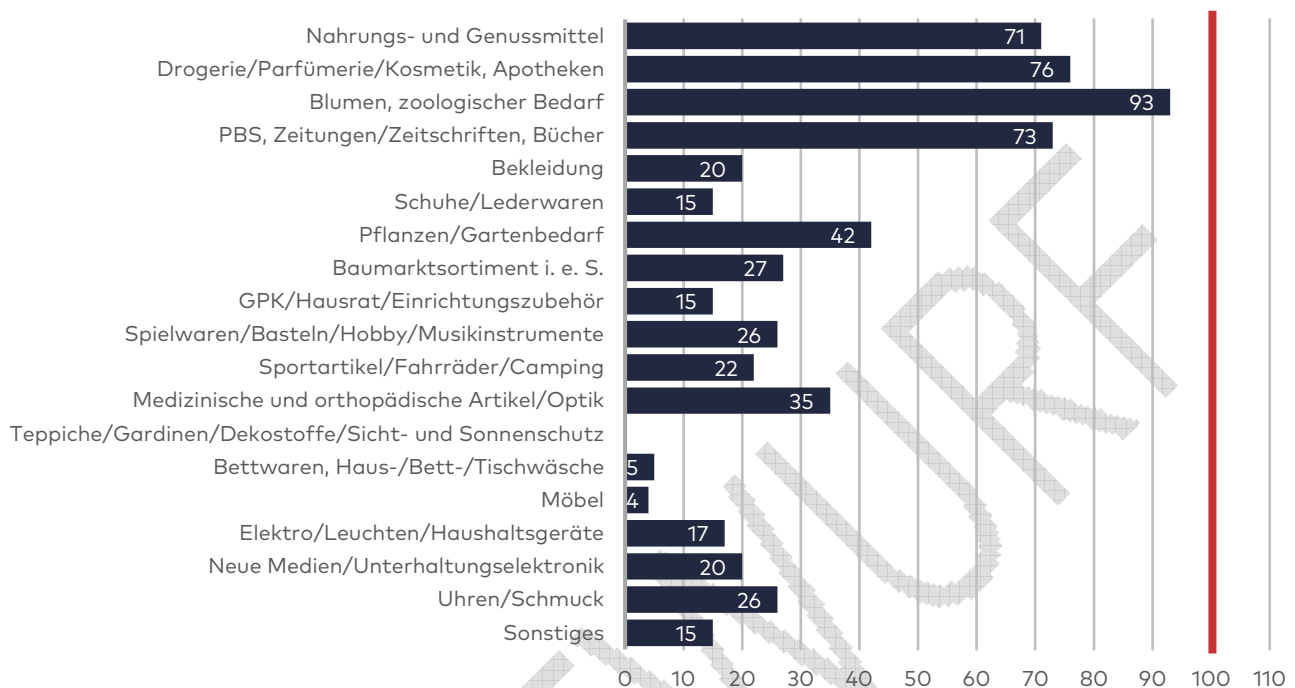


Abbildung 11: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Coswig (Anhalt)

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

Im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches weist Coswig (Anhalt) hingegen mit rd. 24 und rd. 15 deutlich niedrigere Zentralitäten auf, die für ein Grundzentrum und vor dem Hintergrund der in Kapitel 4.1 skizzierten Rahmenbedingungen als unterdurchschnittlich zu bezeichnen sind. Die höchsten Werte werden dabei in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf (rd. 42) und medizinische und orthopädische Artikel/Optik (rd. 35) erreicht und sind auf entsprechende Angebotsstrukturen zurückzuführen. Aber auch innerstädtische Leitsortimente wie z. B. Bekleidung und Schuhe/Lederwaren sind mit Zentralitäten von rd. 20 und rd. 15 für ein Grundzentrum überaus schwach ausgeprägt und auf fehlende entsprechende Fachmarktstrukturen bzw. größere Fachgeschäfte zurückzuführen.

4.6 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse und unter Berücksichtigung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt) aus dem Jahr 2019 kann mit dem ZVB Innenstadtzentrum aktuell ein prägender Standortbereich festgestellt werden.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum wird im Folgenden hinsichtlich seiner städtebaulich-funktionalen Aspekte analysiert.

ZVB INNENSTADTZENTRUM COSWIG (ANHALT)

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Stadt Coswig (Anhalt)

Administrative Grenzen

- Kommune
- Stadtteil

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

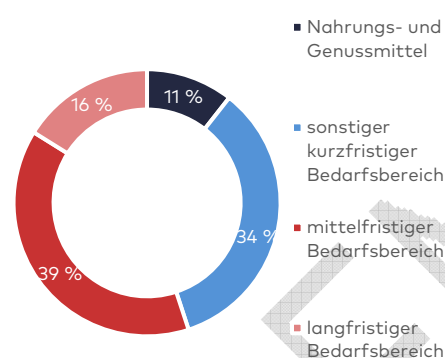
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2021
- ZVB-Abgrenzung EHK 2019



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich
- mittelfristiger Bedarfsbereich
- langfristiger Bedarfsbereich

Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt)	11.893
Relative Einwohnerentwicklung bis 2024	-4,9 %

Einzelhandelsstruktur	2018	2021	Differenz	anteilig
Anzahl der Betriebe*	24	27	+ 3	45 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	1.600	1.700	+ 100	18 %
Anzahl der Leerstände*	20	22	+ 2	59 %
Zentrenergänzende Funktionen	45	44	- 1	-

Magnetbetriebe

Rossmann, Ernsting's Family

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 02/2021; Einwohner: Stadt Coswig (Anhalt) (Stand: 31.12.2020); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt.

ZVB INNENSTADTZENTRUM COSWIG (ANHALT)

Räumliche Integration



Zentrale Lage im südlich liegenden Kernsiedlungsbereich der Stadt Coswig (Anhalt); Südlich Nähe zum Ufer der Elbe; umgeben von Wohnlagen in östliche, nördliche und westliche Richtung; städtebauliche Integration gegeben

Verkehrliche Erreichbarkeit



Zentrale Bedeutung der B 187 zur westlichen und östlichen Anbindung; nördliche Ausfallstraßen in weiteres Stadtgebiet straßenbegleitendes Parken entlang der südlichen B187; Parkplätze (Baderstraße, Spiellücke); Busanbindung über Haltestelle „Coswig Post“ an fünf verschiedene Buslinien; fußläufige Anbindung an Bahnhof (Regionalverkehr) nördlich des Innenstadtzentrums; Gehwegeverbindungen entlang der Hauptverkehrsstraßen

Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt aufgrund fehlender Angebote in einzelnen Ortschaften; hohes städtebauliches Gewicht im Bereich der Drogeriewaren sowie mittel- und langfristigen Bedarfsbereiche; insgesamt zu geringe Dimensionierung der Betriebe zur Versorgung der Gesamtstadt; entsprechend Orientierung bestimmter Ortschaften zu anderen Mittel- und Oberzentren (Dessau-Roßlau: nordwestliche Ortschaften – Lutherstadt-Wittenberg: nordöstliche Ortschaften)

Einzelhandelsbesatz



Mischung von preisorientierten und mittelpreisigen Angeboten; Dominanz der Sortimente der kurzfristigen Bedarfsbereiche; Drogeriefachmarkt Rossmann jedoch abwanderungs- bzw. schließungswillig; höchste Einzelhandelsdichte entlang der Schlossstraße mit angemessener Frequenz; Konzentration der Leerstände entlang der Friederikenstraße v. a. in nördliche Richtung mit einsetzenden Trading-Down-Prozessen; eingeschränkte Kundenläufe in Friederikenstraße; fehlender Einzelhandelsbesatz in weiteren Lagen (z. B. entlang der Schlossstraße), hier überwiegend zentrenergänzende Funktionen.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Überwiegend kleinteilige Ladenlokale mit inhabergeführten Fachgeschäften; Magnetbetriebe (Rossmann, Ernesting's family) entlang der Schlossstraße; eingeschränkte Qualität der Magnetbetriebe durch zu geringe Verkaufsflächenausstattungen; abgesehen von Magnetbetrieben deutlicher Fokus auf inhabergeführte Fachgeschäfte; Angebotslücken in vielen innerstädtischen Leitsortimenten (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren).

Zentrenergänzende Funktionen



Hohe Angebotsdichte entlang der Schlossstraße und südlichen Friederikenstraße; wenige einzelne Nutzungen in weiteren Bereichen des Zentrums; größtenteils preisorientierte Angebote; einige gastronomische Angebote mit höherer Qualität; hohe Bedeutung öffentlicher Einrichtungen im südlichen Bereich (Verwaltung, Kirche) sowie das Schloss als Sehenswürdigkeit.

Städtebauliche Struktur



Größtenteils ebene Strukturen; Raumkanten werden durch Bestandsbebauung gegeben; geringer städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen Frequenzlage an der Schloßstraße/Friederikenstraße und den weiteren Bereichen des ZVB; fehlende Sicht- und Wegebeziehungen sowie Beschilderung in Richtung der nördlichen Friederikenstraße; nördliche Eingangssituation in Friederikenstraße durch Angrenzung an B 187 Puschkinstraße/Goethestraße kaum wahrnehmbar

Städtebauliches Erscheinungsbild



Zum Teil denkmalgeschützte, restaurierte Bausubstanz entlang der Schlossstraße; unübersichtliche Gestaltung der Friederikenstraße; fehlende Einkaufsatmosphäre in der Friederikenstraße durch hohe Leerstandsquote und eingeschränkte Präsentation der Sortimente; Gestaltung der Schlossstraße mit Parkmöglichkeiten und Begrünung; eingeschränkte Aufenthaltsqualität durch Verkehrsbelastung (Lärm, Abgase).

Markante Entwicklungen seit 2019



Zunahme der Leerstandssituation entlang der Friederikenstraße, fehlende Nachnutzung leerstehender Betriebseinheiten

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Vorrangig Standort für den kleinteiligen, zentrenrelevanten Einzelhandel sowie weiterhin als Verwaltungsstandort, Mittelpunkt für öffentliche und private Dienstleistungen inkl. Gastronomie und Kultur; Ansiedlung großflächiger Betriebe aufgrund vorrangig kleinteiliger Strukturen persp. nicht möglich; ggf. Standortaufgabe des Drogeriefachmarktes Rossmann im ZVB Innenstadtzentrum aufgrund zu geringer Verkaufsflächenausstattung; fehlende Entwicklungsperspektiven.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

4.7 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürgerinnen und Bürger wird die Nahversorgungsstruktur von Coswig (Anhalt) im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Zu den Trends im Bereich der Nahversorgung sei auf Kapitel 4.1 verwiesen.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Coswig (Anhalt)

Coswig (Anhalt) weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 4.570 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 630 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken¹⁸ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,38 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,05 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,41 m² je Einwohner¹⁹ und im Bereich der Drogeriewaren unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m² je Einwohner²⁰.

Die Zentralität von rd. 71 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 76 % im Bereich Drogeriewaren verdeutlicht zudem, dass die lokale Kaufkraft in diesen Sortimenten nur unzureichend in der Stadt gebunden werden kann und darüber hinaus kaum Kaufkraft aus dem Umland – insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel – zufließt. Tabelle 7 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

¹⁸ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

¹⁹ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

²⁰ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 7: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Coswig (Anhalt)

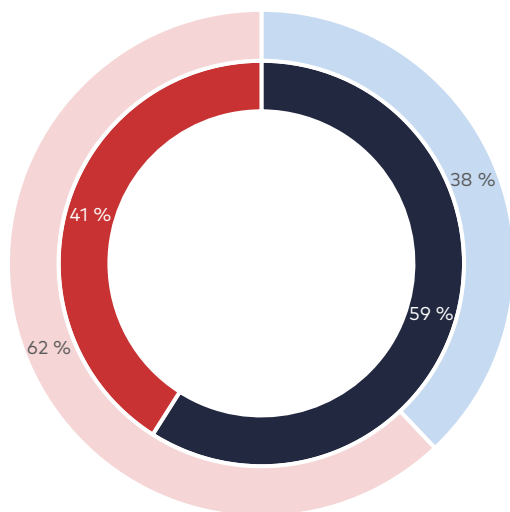
Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2024)	11.8932 (−4,9 %)					
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m²	4.600			600		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,38			0,05		
Sortimentsspezifische Zentralität	71			76		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	4 % ZVB	91 % siL	5 % niL	55 % ZVB	45 % siL	0 % niL
Betriebstypenmix	1x 3x 1x	Lebensmittelsupermarkt Lebensmitteldiscounter Getränkemarkt		1x 3x	Drogeriefachmarkt sonstige Einzelhandelsbetriebe**	
Quantitative Nahversorgungssituation						
Qualitative Nahversorgungssituation						

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02/2021; Einwohner: Stadt Coswig (Stand: 31.12.2020); Einwohnerprognose: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel bzw. Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken; ** mit Haupt- oder Randsortiment Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken

Insgesamt sind im Stadtgebiet vier strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Davon sind drei Betriebe Lebensmitteldiscounter und ein Betrieb ist ein Lebensmittelsupermarkt²¹. Ergänzt wird das Angebot durch einen Getränkemarkt, einen Nahversorgungsladen (Klieken) sowie 18 sonstige Betriebe mit einem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Coswig (Anhalt) hinsichtlich des Betriebstypenmix als discountorientiert zu bewerten. Dies wird auch durch die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp deutlich, die mit rd. 41 % bzw. rd. 0,12 m² je Einwohner für Lebensmittelvollsortimenter und rd. 59 % bzw. rd. 0,18 m² je Einwohner für Lebensmitteldiscounter deutlich entgegen dem bundesdeutschen Durchschnitt (Lebensmittelvollsortimenter: rd. 60 % bzw. rd. 0,13 m² je Einwohner, Lebensmitteldiscounter: rd. 40 % bzw. rd. 0,15 m² je Einwohner) steht (s. dazu Abbildung 12)²².

²¹ Bei der Betrachtung wurden die geplanten Verkaufsflächen des im Bau befindlichen Edeka-Marktes genutzt.

²² Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.



■ discountorientiert ■ vollsortimentiert

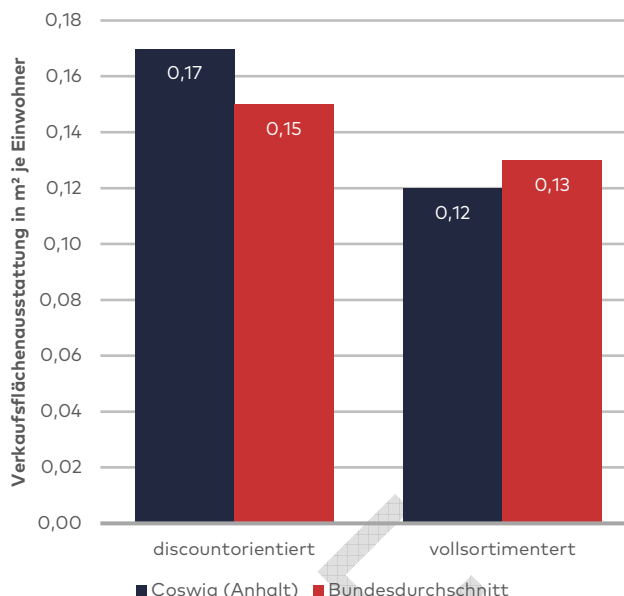


Abbildung 12: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 02/2021, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen; innerer Ring: Stadt Coswig (Anhalt); äußerer Ring: Bundesdurchschnitt.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) hauptsächlich durch den im Innenstadtzentrum noch ansässige Drogeriefachmarkt gewährleistet. Dieser ist jedoch vor dem Hintergrund seiner nicht mehr marktgängigen Verkaufsfläche und fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten abwanderungs- bzw. schließungswillig. Drei weitere Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Hauptsortiment sind zwei Apotheken sowie eine Parfümerie. Die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung resultiert hier direkt aus den in Coswig (Anhalt) vorhandenen Anbietern im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Die quantitative Nahversorgungssituation der Stadt Coswig (Anhalt) ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als **unterdurchschnittlich** zu bezeichnen. Die qualitative Nahversorgungssituation bietet **Optimierungspotenzial** hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe sowie grundsätzlich zur Optimierung und zum **zukunftsfähigen Ausbau** der Nahversorgungsstrukturen. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich im Kapitel 6.1 und 6.2.

Räumliche Nahversorgungssituation in Coswig (Anhalt)

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 Min. als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 13). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer

„roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

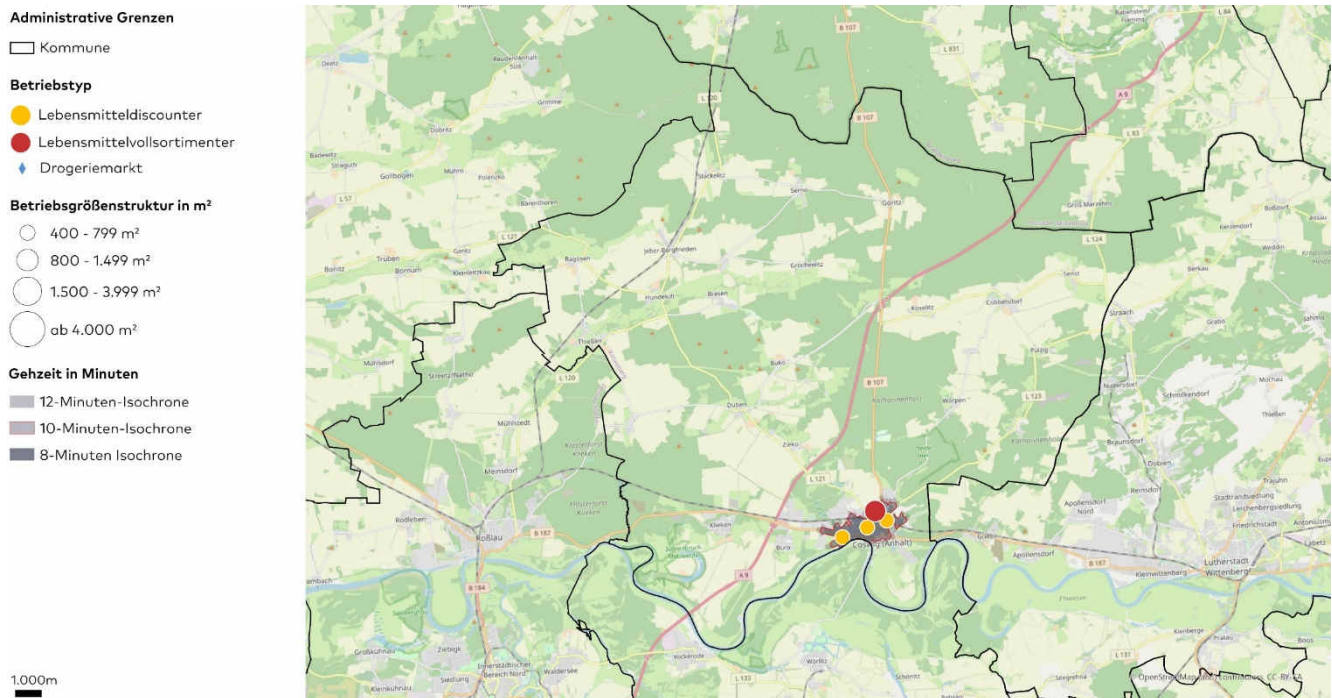


Abbildung 13: Räumliche Nahversorgungssituation von Coswig (Anhalt)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

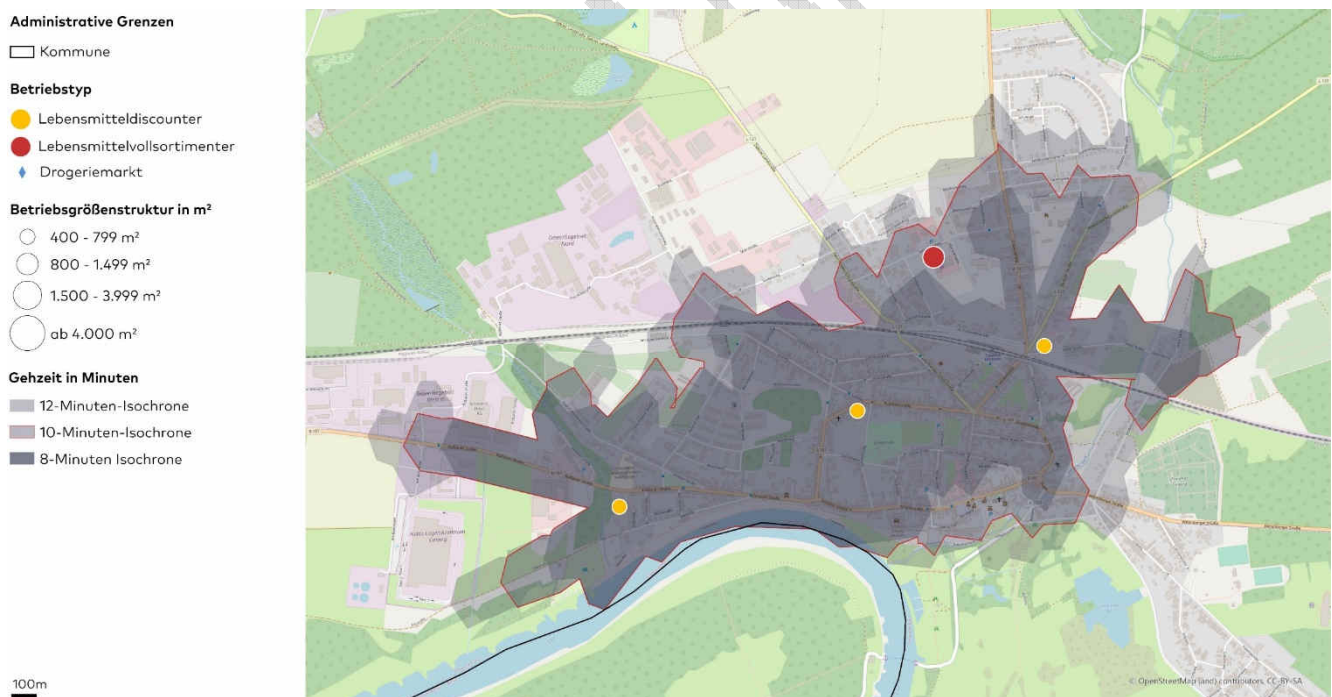


Abbildung 14: Räumliche Nahversorgungssituation im Hauptsiedlungsbereich von Coswig (Anhalt)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Abbildung 13 und Abbildung 14 verdeutlichen, dass hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation in der Kernstadt von Coswig (Anhalt) **kein wesentliches Optimierungspotenzial** zu erkennen ist: Nur wenige Siedlungsrandbereiche der

Kernstadt liegen außerhalb der dargestellten Nahversorgungsradien der bestehenden Lebensmittelmärkte.

In den von der Kernstadt abgesetzten Ortschaften sind aktuell keine strukturprägenden Nahversorgungsanbieter vorhanden. Für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes ist allerdings keine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden. Es ist daher zu erwarten, dass diese dezentral gelegenen Ortschaften durch die bestehenden Angebote im Hauptsiedlungsbereich sowie in den angrenzenden Ober- und Mittelzentren mitversorgt werden.

Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.2.

4.8 ZWISCHENFAZIT

Hinsichtlich der Analyse der gesamtstädtischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sind folgende wesentlichen Erkenntnisse festzuhalten, die im weiteren Verlauf als Grundlage für die Ableitung von konzeptionellen Handlungsansätzen zur Fortentwicklung der Zentren- und Nahversorgungsstruktur in Coswig (Anhalt) dienen.

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Stadt Coswig (Anhalt) übernimmt als **Grundzentrum** die Versorgungsfunktion für 11.893 Einwohner im eigenen Stadtgebiet
- Die Stadt Coswig (Anhalt) ist in mehrere relativ kleine und **siedlungsräumlich voneinander abgesetzte Ortschaften** gegliedert. Im Hauptort Coswig (Anhalt) wohnen rd. 59 % der gesamten Einwohner.
- Die Stadt Coswig (Anhalt) nimmt eine Lage in einem eher ländlich geprägten Raum ein, ist aber von mehreren leistungsstarken Mittel- und Oberzentren (u. a. Lutherstadt Wittenberg, Dessau-Roßlau) umgeben. Das nächste Oberzentrum ist Dessau-Roßlau in rd. 19 min Pkw-Fahrzeit. In Verbindung mit der guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die B 187 und A 9 ist von einem recht **ausgeprägten Wettbewerbsumfeld** auszugehen.

Nachfragesituation

- Die wirtschaftliche Entwicklung in Coswig (Anhalt) ist hinsichtlich der sozioökonomischen Rahmendaten als **durchschnittlich** im Verhältnis zum restlichen Landkreis Wittenberg zu bezeichnen.
- Dies wird durch die einzelhandelsrelevante **Kaufkraftkennziffer von rd. 95** bestätigt, die zwar über dem Landesdurchschnitt von Sachsen-Anhalt mit rd. 91 liegt, jedoch weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt von 100.

Angebotssituation und Zentralität

- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 0,80 m² je Einwohner **unter dem Bundesdurchschnitt** von rd. 1,50 m² je Einwohner.
- Die Einzelhandelsbetriebe in Coswig (Anhalt) sind **überwiegend städtebaulich integriert**. Lediglich rd. 15 % der Verkaufsfläche ist in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Hierbei handelt es sich überwiegend um nicht zentrenrelevante Sortimente, so dass die städtebauliche Lageverortung der Verkaufsflächen als positiv einzustufen ist.

- Das Einzelhandelsangebot in Coswig (Anhalt) ist insgesamt hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als **unterdurchschnittlich** für ein Grundzentrum zu bewerten.
- Dies wird durch die für ein Grundzentrum **geringe Einzelhandelszentralität** von rd. 46 % bestätigt, die jedoch je nach Warengruppe sehr differenziert ausfällt.
- In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken können mit Zentralitäten von rd. 71 % bzw. rd. 76 % **deutliche Kaufkraftabflüsse** in die umliegenden Regionen bzw. eine **unzureichende Bindung der eigenen Kaufkraft** festgestellt werden.
- Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind mit einer Einzelhandelszentralität von rd. 24 bzw. rd. 15 ebenfalls **deutliche Kaufkraftabflüsse** zu verzeichnen, die in dem leistungsfähigen Wettbewerbsumfeld, den Entwicklungen des Online-Handels und in dem grundzentralen Versorgungsauftrag von Coswig (Anhalt) begründet sind.

Nahversorgungssituation

- Die quantitative Nahversorgungssituation ist in der Stadt Coswig (Anhalt) mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,38 m² je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,05 m² im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken als noch **unterdurchschnittlich** zu bezeichnen.
- Die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a. Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Drogeriefachmarkt) als discountorientiert zu bewerten. Es besteht **Optimierungsbedarf** in Bezug auf die mehrheitlich nicht mehr vollumfänglich marktgängigen Lebensmitteldiscounter und den abwanderungs- bzw. schließungswilligen Drogeriefachmarkt im Innenstadtzentrum. Somit liegt das Hauptaugenmerk auf **Optimierungspotenzialen** hinsichtlich des Marktauftritts einzelner Betriebe sowie grundsätzlich zur Optimierung und zum **zukunftsfähigen Ausbau** der Nahversorgungsstrukturen.
- Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in Coswig (Anhalt) **kein wesentliches Optimierungspotenzial** zu erkennen. Abgesehen von einem Nahversorgungsladen in Klieken ist zwar außerhalb des Hauptsiedlungsbereiches keine wohnortnahe Versorgung in einem marktüblichen Lebensmittelmarkt möglich, allerdings verfügt auch keiner der Ortsteile über eine ausreichende Mantelbevölkerung zur Ansiedlung gängiger Betriebstypen.

Handlungsbedarf ergibt sich darüber hinaus für die **Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen** in Coswig (Anhalt) auf der einen Seite und der **Sicherung des Innenstadtzentrums als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Stadt** auf der anderen Seite. Durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung kann der Einzelhandel perspektivisch weiterhin als ein, jedoch nicht mehr als der wesentliche Frequenzbringer seinen Beitrag für die Sicherung des Innenstadtzentrums leisten. Der Anspruch an eine entsprechende konzeptionelle Grundlage steigt dabei weiter. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations-

und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel -forciert durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie – und geänderten Konsumverhaltensmustern.

Entsprechende Handlungs- und Lösungsansätze sind in den nachfolgenden Teilbausteinen des Einzelhandelskonzepts sowohl aus funktionaler als auch aus städtebaulicher Sicht zu erarbeiten.

ENTWURF

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst der absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen und die daraus resultierenden übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Coswig (Anhalt) zu erarbeiten.

5.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHER ENTWICKLUNGSRAHMEN

Die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Im Entwicklungsrahmen werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.1.1 Vorbemerkung zum ermittelten Entwicklungsrahmen

Der nachfolgend vorgestellte Entwicklungsrahmen ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** auf der Basis zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam²³ sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Nahversorgungskonzeptes zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem

²³ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

Zentren- und Nahversorgungskonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der **COVID-19-Pandemie** sind stark nach Warengruppe und Standort zu differenzieren und noch nicht abschließend zu prognostizieren. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zeigen sich robust gegenüber den Pandemie-Auswirkungen und konnten sogar in den letzten Monaten leichte Umsatzzuwächse verzeichnen.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Coswig (Anhalt) gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.1.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose des Verkaufsflächenbedarfs die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Coswig (Anhalt) werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

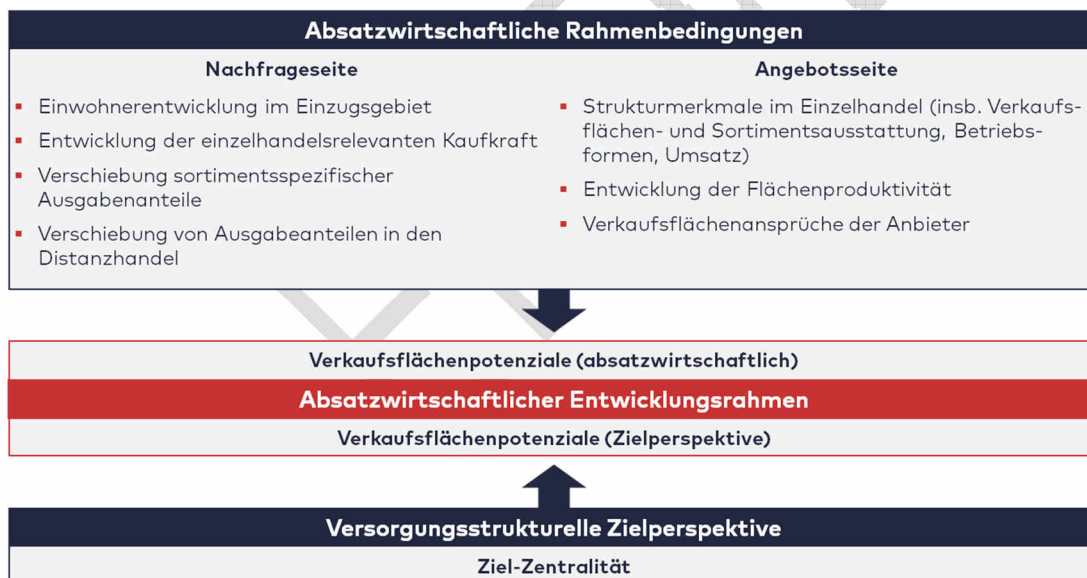


Abbildung 15: Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen ist der Versorgungsauftrag einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der anzustrebende Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der

Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird hier als so genannte Ziel-Zentralität aufgegriffen.

Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens für das **Prognosejahr 2024** einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Coswig (Anhalt) werden Prognosedaten des Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt zugrunde gelegt. Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt berücksichtigt einen starken Bevölkerungsrückgang um rd. -4,8 % bis zum Prognosejahr 2024.

Auch unter Berücksichtigung des zunehmend höheren Anteils älterer Menschen sind aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung insgesamt deutliche Einbußen im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

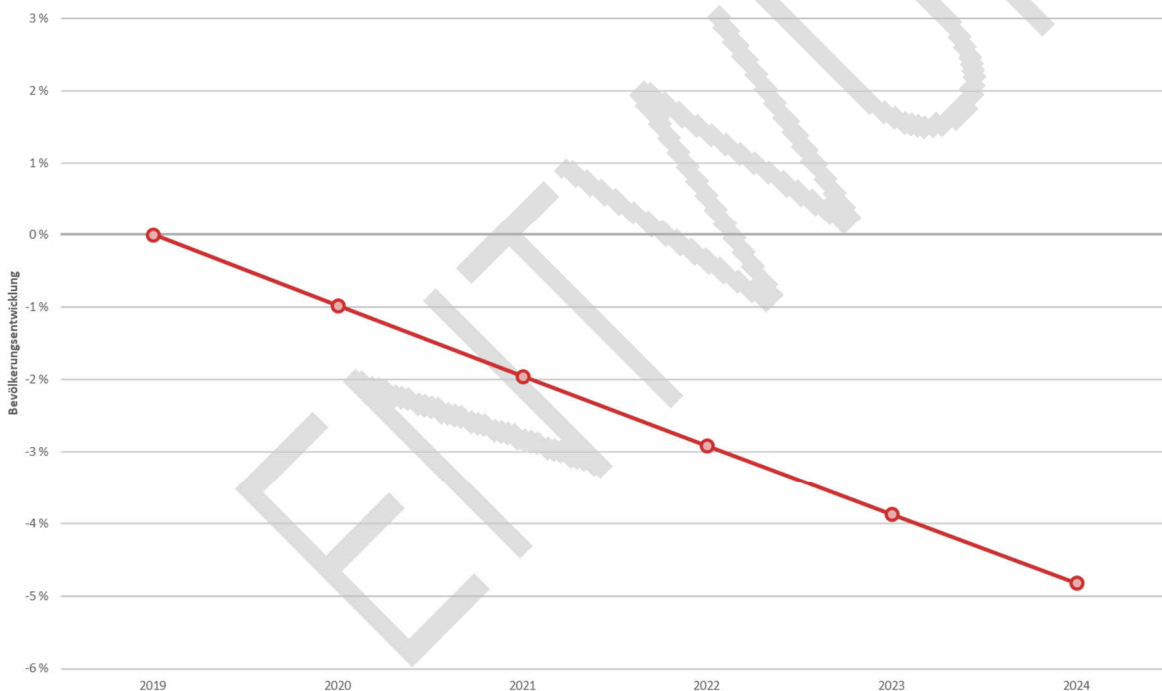


Abbildung 16: Einwohnerprognose für Coswig (Anhalt)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro liegen. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % in den letzten fünf Jahren. Im Gegensatz dazu sind die allgemeinen Konsumausgaben in

den letzten fünf Jahren lediglich um rd. 18 % gestiegen. Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Der spürbar gestiegene Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln, hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

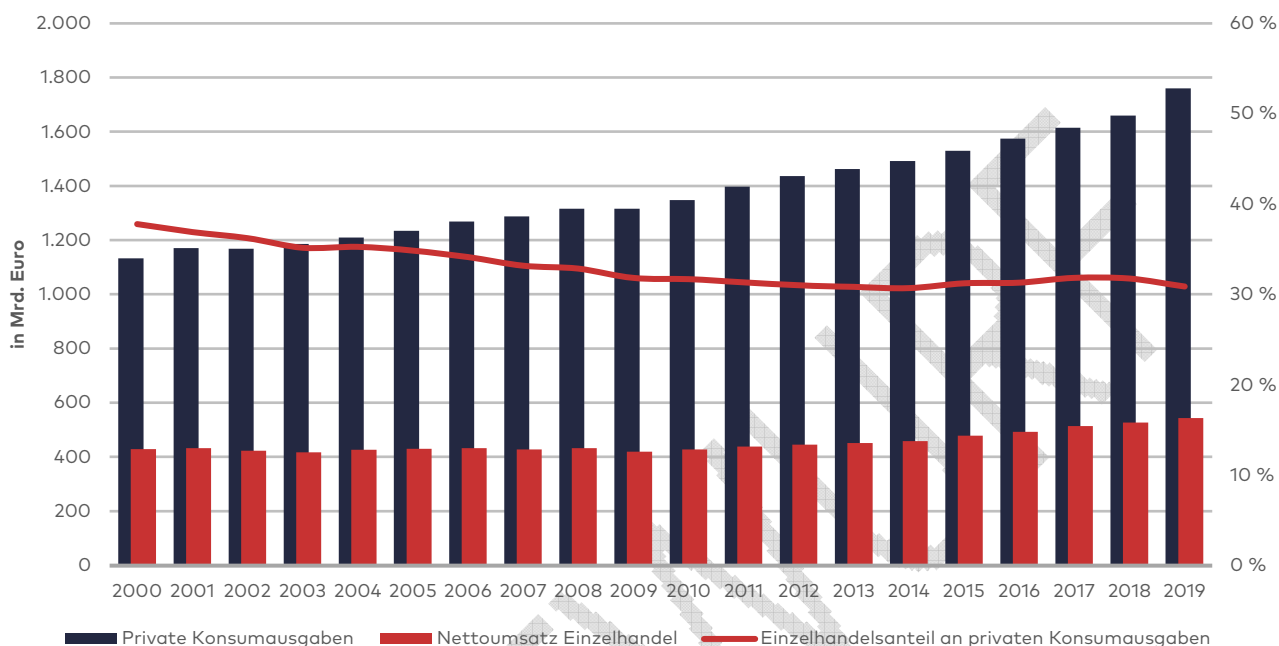


Abbildung 17: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

In der Summe ist somit eine moderate Steigerung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben zu verzeichnen. Ob dieser Trend für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden kann, ist angesichts aktueller Unsicherheiten in der Entwicklung des stationären Einzelhandels nicht präzise vorherzusagen. Für die Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der stationär relevanten Kaufkraft mit sortimentsspezifischen Unterschieden angenommen. Für einzelne Sortimente ergeben sich allerdings deutliche Unterschiede. Während die stationär relevante Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils, der Preisentwicklung sowie dem veränderten Konsumverhalten weiter deutlich ansteigt, ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2014 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. Gleichzeitig stagnierte die Umsatzentwicklung nahezu, sodass folglich die Flächenproduktivität stetig abnahm. Das Verkaufsflächenwachstum

hat sich in den letzten Jahren allerdings abgeschwächt. Eine Fortsetzung des Trends zum Verkaufsflächenwachstum ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt, sodass die Flächenproduktivität insgesamt in aktuell wieder ansteigt (vgl. Abbildung 18).

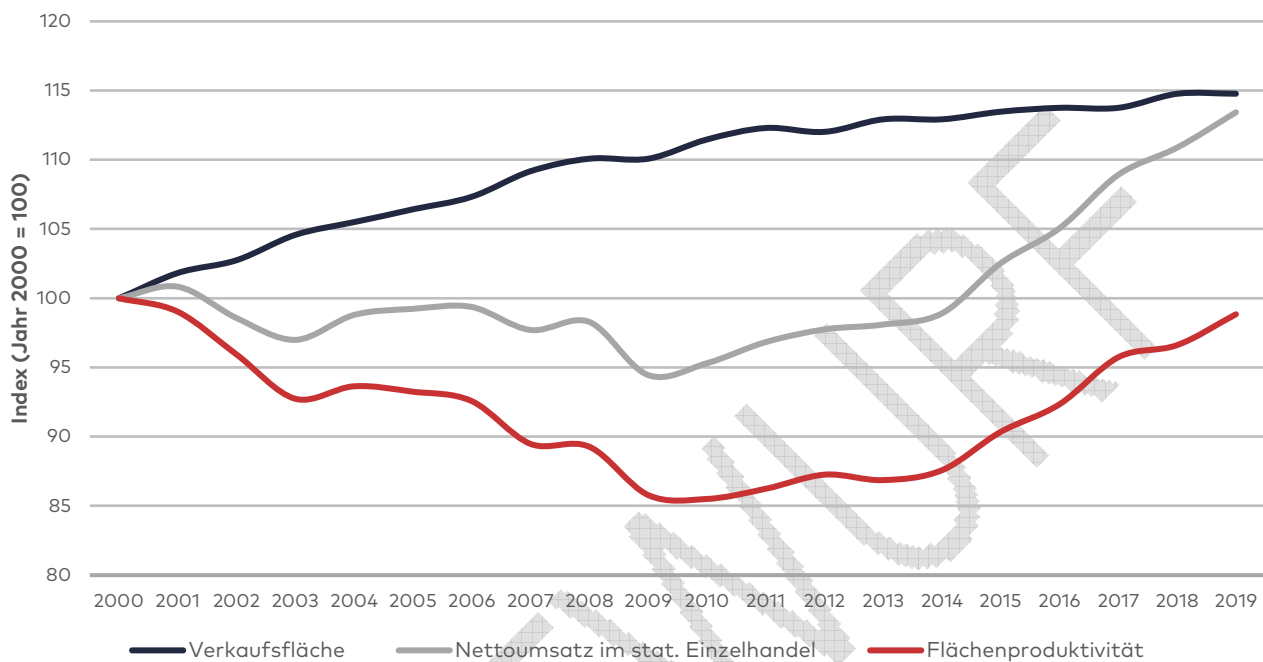


Abbildung 18: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzlichen Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. So wird für das Jahr 2020 im Online-Segment ein Einzelhandelsumsatz von rd. 63,0 Mio. Euro (rd. 12,4 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) prognostiziert. Der Anteil ist sortimentsspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt.

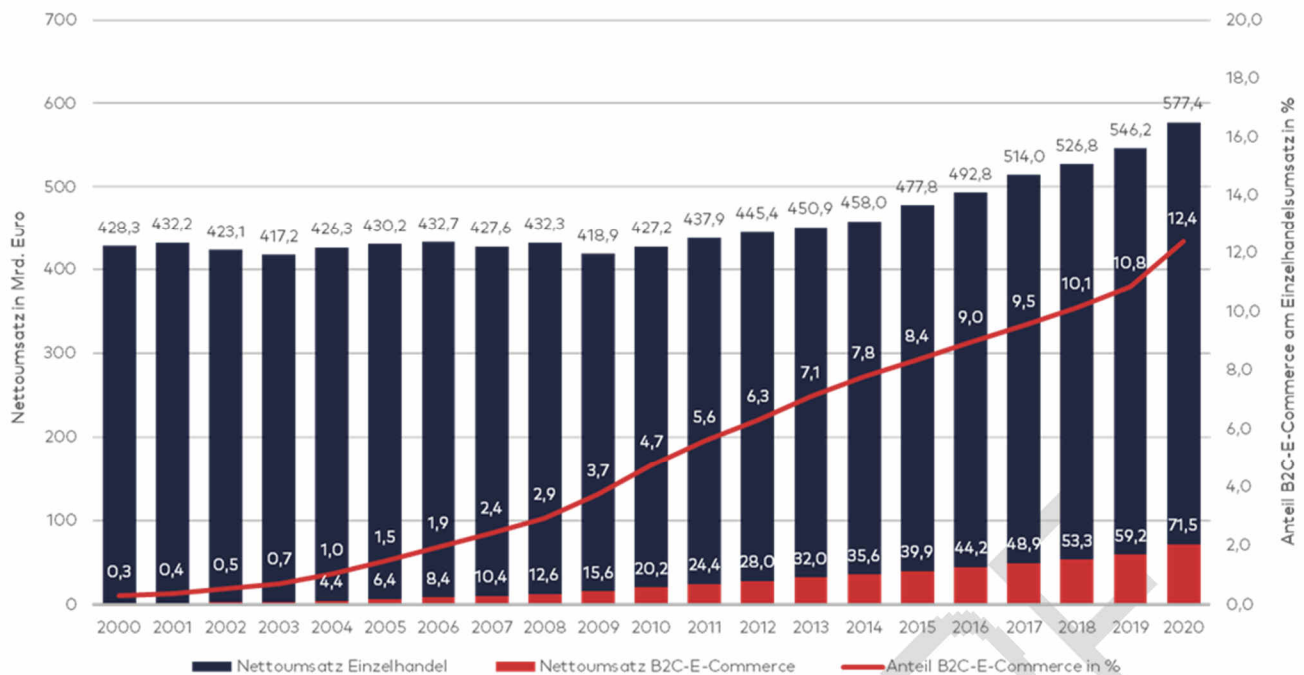


Abbildung 19: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Der Anteil ist sortimentsspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik nimmt der Online-Anteil am Gesamtumsatz im Einzelhandel stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Aktuell vorliegende Prognosen gehen davon aus, dass der Online-Anteil im Jahr 2025 je nach Sortiment zwischen rd. 6,7 % und rd. 40,2 % liegen wird. Die im Zuge der COVID-19-Pandemie auferlegten Kontaktbeschränkungen und Geschäftsschließungen haben in der Tendenz zu einem deutlichen Wachstumsimpuls des Online-Handels geführt. Damit sind die Annahmen zum Online-Anteil als konservative Annahmen einzuordnen.

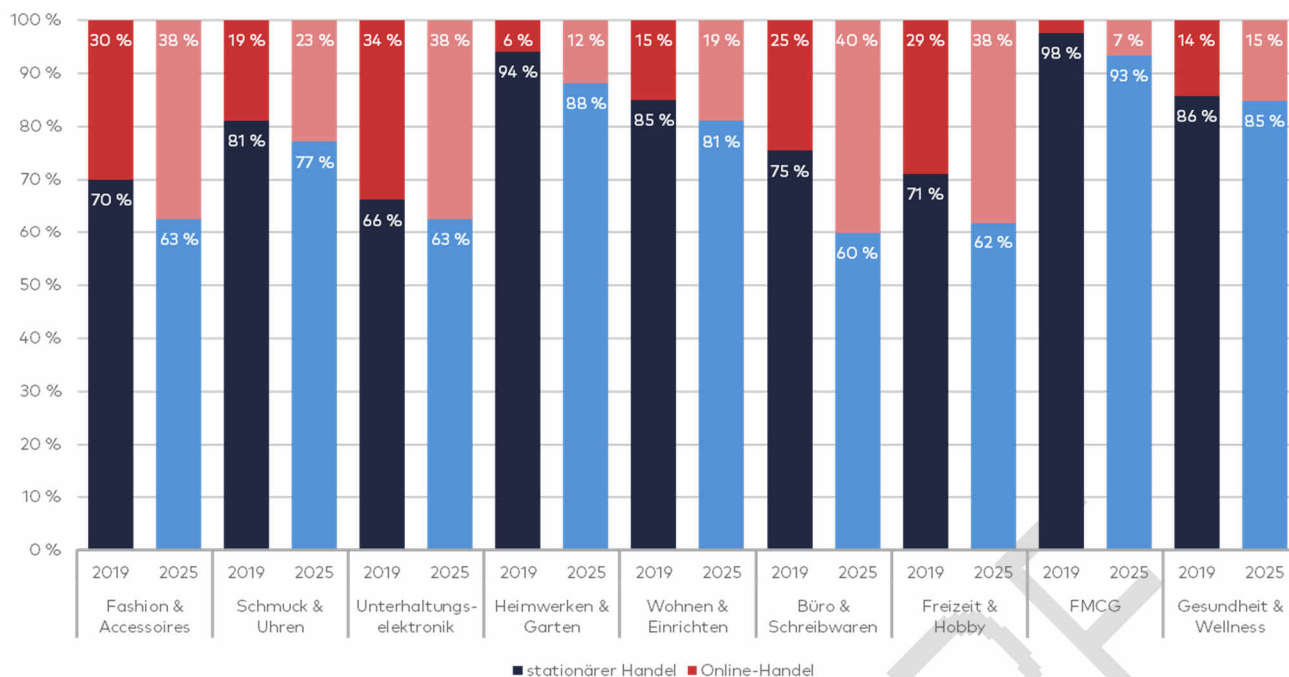


Abbildung 20: Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultants GmbH 2017, BBSR 2017; Prognose: BBE/elaboratum; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Mögliche Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Coswig (Anhalt) beträgt rd. 46 %, wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen Ansiedlungs- und Erweiterungspotenziale bis zur jeweiligen Ziel-Zentralität.

Demnach ist für alle Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches aus fachgutachterlicher Sicht eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität von 100 % stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für ein Grundzentrum plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden.

Für die Mehrzahl der Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wird eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität zwischen 40 % und 60 % als stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell angemessen erachtet. Eine höhere Ziel-Zentralität kann aufgrund des landesplanerischen Versorgungsauftrages als Grundzentrum, der leistungsstarken Mittelzentren und der attraktiven Oberzentren im Umfeld sowie des geänderten Konsumverhaltens der Verbraucher nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden.

Aus der dargestellten warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive (s. Abbildung 21) ergeben sich gewisse Entwicklungspotenziale für die Mehrheit der Warengruppen. Es ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Entwicklungen im Online-Handel bereits das Erreichen des „stationären Anteils“ der Ziel-Zentralität (d. h. abzüglich des Online-Anteils im Prognosejahr) als Erfüllung des stadtentwicklungspolitischen und landesplanerischen Versorgungsauftrages bewertet werden kann.

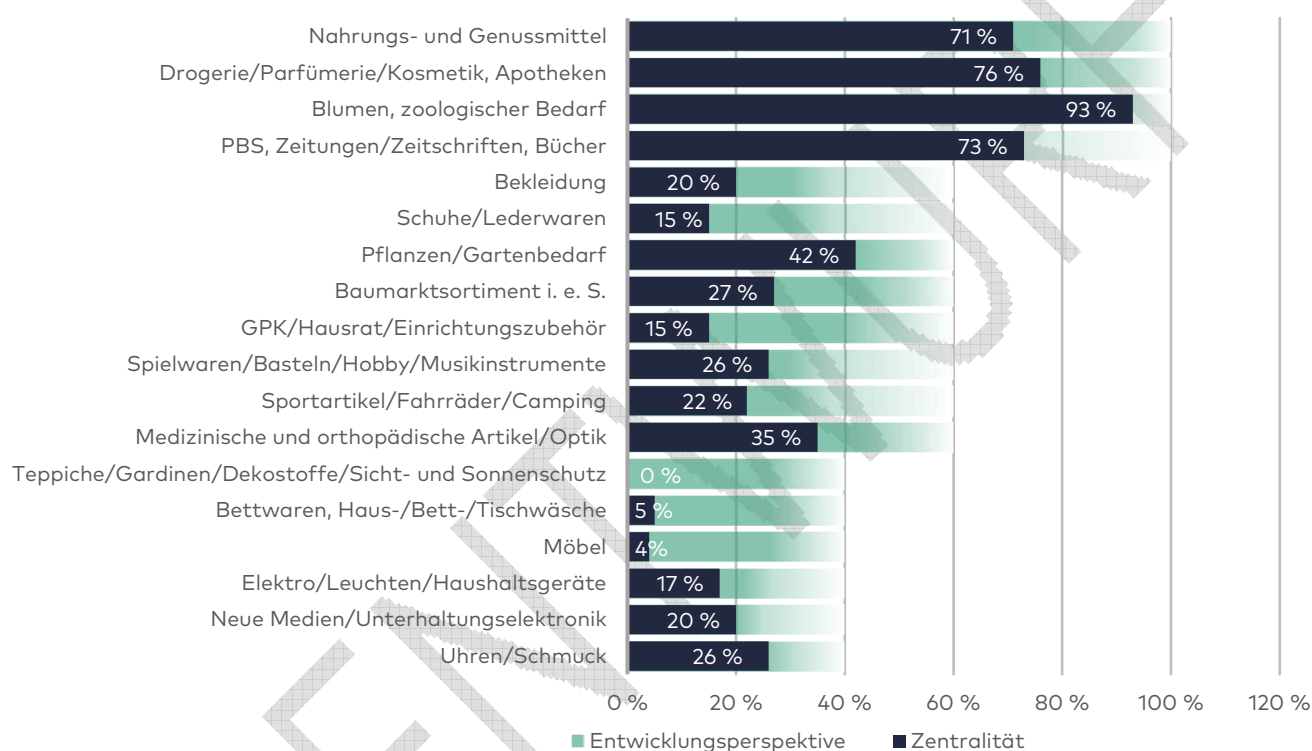


Abbildung 21: Sortimentspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität

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

Für die Stadt Coswig (Anhalt) ergeben sich damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare Entwicklungspotenziale v. a. in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche sowie Möbel.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht zur Entwicklung der für den zu ermittelten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 8 zu entnehmen.

Tabelle 8: Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Coswig (Anhalt)

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Coswig (Anhalt) bis 2024
Demografische Entwicklung		stark rückläufige Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandels- relevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sorti- mentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflä- chenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich
Entwicklung der Flächenproduktivität		insgesamt stagnierend bis leicht zunehmend mit deutlichen sorti- mentsspezifischen Unterschieden
Online-Handel		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentsspezifischen Unterschieden
Versorgungsauftrag (Ziel-Zentralität)		sortimentsspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des den qualifizierten Grundbedarf umfassenden Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.1.3 Handlungsbedarfe für die Einzelhandelsentwicklung in Coswig (Anhalt)

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Stadt Coswig (Anhalt) bis 2024 absatzwirtschaftliche Entwicklungspotenziale, die in der Tabelle 9 in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 9: Verkaufsflächenpotenziale für die Stadt Coswig (Anhalt) bis 2024

Warengruppe	Arrondierungs- spielraum	Fachgeschäft	kleiner Fachmarkt	großer Fachmarkt
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/Musikinstru- mente	■	■	□	□
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	■	□	□	□

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden; □ = kein absatzwirtschaftliches Potenzial vorhanden.

Unterschieden wird nach den Ansiedlungsfällen „Fachgeschäft“, „kleiner Fachmarkt“ und „großer Fachmarkt“. Während bei einem **Fachgeschäft** i. d. R. eine sortimentsspezifische Verkaufsfläche von 50 bis 100 m² (in Ausnahmefällen wie z. B. Möbelfachgeschäften auch mehr) angenommen wird, so ist bei einem **kleinen Fachmarkt** i. d. R. je nach Warengruppe von einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von 300 m² (z. B. Bekleidungsfachmarkt) bis 700 m² (z. B. kleiner Lebensmitteldiscounter) auszugehen. Auch hier können flächenintensive Betriebstypen (z. B. kleine Garten-, Bau- und Möbelmärkte) deutlich höhere sortimentsspezifischen Verkaufsflächen (bis zu 5.000 m²) umfassen und sind dementsprechend in der Berechnung des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens berücksichtigt worden. **Große Fachmärkte** beginnen i. d. R. je nach Warengruppe bei einer sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von 800 m² (z. B. Drogeriefachmärkte)

bis 1.200 m² (z. B. große Lebensmitteldiscounter). Flächenintensivere Betriebstypen beginnen hingegen bei 5.000 m² (z. B. Garten- und Baumärkte) bzw. bei rd. 20.000 m² (z. B. Möbelhäuser) Verkaufsfläche. Entwicklungspotenziale die unterhalb des Niveaus eines Fachgeschäftes liegen sind in Tabelle 9 als **Arrondierungsspielraum** ausgewiesen.

Die Ermittlung der warenspezifischen Entwicklungsperspektiven verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Die Stadt Coswig (Anhalt) übernimmt als Grundzentrum eine Versorgungsfunktion im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs. Dieser Aufgabe wird Coswig (Anhalt) aktuell mit den bestehenden Ausstattungskennwerten im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel nur bedingt gerecht.

Im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** bestehen Verkaufsflächenpotenziale für die Ansiedlung eines großen Fachmarktes. Vor dem Hintergrund des bestehenden Betriebstypenmix scheint die Ansiedlung eines Lebensvollsortimenters zum bedarfsgerechten Ausbau der (Nah-)Versorgungsfunktion an stadtentwicklungspolitisch und konzeptionell gewünschten Standorten sinnvoll. Trotz der Berücksichtigung der prognostizierten rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und bei Zugrundelegung verschiedener durchschnittlicher Flächenproduktivitäten²⁴ kann insgesamt ein klarer Entwicklungsrahmen für eine betriebliche Neuansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelvollsortimenters aufgezeigt werden. Die Verkaufsflächenpotenziale im Bereich **Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheke** sollten zur Neuaufstellung des abwanderungs- bzw. schließungswilligen Drogeriefachmarkts genutzt werden.

In den sonstigen Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereiches** kann das vorhandene Verkaufsflächenpotenzial für Arrondierungen bestehender Anbieter oder Sortimentsergänzungen in den Lebensmittelmärkten genutzt werden. Für die Warengruppe PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher bestehen darüber hinaus Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung eines kleineren Fachgeschäftes. Hier wäre auch eine Betriebsverlagerung bei gleichzeitiger Ausweitung der Verkaufsfläche möglich.

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereiches** – insbesondere Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente – bestehen Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung kleinerer Fachgeschäfte. Im Bereich Bekleidung ist darüber hinaus die Ansiedlung eines kleineren Fachmarktes mit rd. 300 m² sortimentsspezifischer Verkaufsfläche möglich.

In den Warengruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz, Möbel und Neue Medien/Unterhaltungselektronik wird auf Grundlage des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens die Ansiedlung von kleineren Fachgeschäften empfohlen. Diese Potenziale könnten auch gebündelt in einem kleinen Fachmarkt genutzt werden. Weitere Potenziale in den Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereiches** ergeben sich höchstens in Form von Arrondierungsspielräumen.

²⁴ Die durchschnittliche Flächenproduktivität differiert je nach Betriebstyp und Anbieter z. T. deutlich.

Für Coswig (Anhalt) bedeuten die Prognoseergebnisse zum absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Coswig (Anhalt) in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung des ermittelten Entwicklungsrahmens sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche von Coswig (Anhalt) einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen die Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren – insbesondere nach den coronabedingten Verwerfungen im stationären Einzelhandel – zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die vom hier ermittelten Entwicklungsrahmen ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Coswig (Anhalt) korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR COSWIG (ANHALT)

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Coswig (Anhalt) bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Coswig (Anhalt).
2. **Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum:** Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt) entsprechend seiner funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes (i. S. kleinteiliger, zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe) und

Stärkung/Etablierung leistungs- und frequenzbringender Strukturen außerhalb des Einzelhandels i. S. privater und öffentlicher Dienstleistungen.

- 3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung im Hauptort Coswig (Anhalt) durch eine Sicherung und Stärkung sinnvoller Standorte auch durch den Ausbau zukunftsfähiger Angebotsstrukturen bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche. Gewährleistung einer ortsteilspezifisch angepassten Nahversorgung in kleinen, siedlungsräumlich abgesetzten Ortschaften durch alternative Nahversorgungsangebote.

Abbildung 22 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Coswig (Anhalt).

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Stärkung des ZVB Innenstadtzentrum	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung
▪ Erhalt und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion ▪ Erhöhung der Einkaufsqualität ▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität	▪ Stärkung des ZVB Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt) entsprechend der funktionalen Ausrichtung ▪ Ergänzung des Angebotes (i.S. kleinteiliger, zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe) ▪ Stärkung/Etablierung leistungs- und frequenzbringender Strukturen durch private und öffentliche Dienstleistungen	▪ Kernstadt: Sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen ▪ Kleinere Ortsteile: ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern ▪ Ausbau zukunftsfähiger Nahversorgungsstrukturen ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden

Abbildung 22: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Coswig (Anhalt)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen im Form eines Zentren- und Standortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste für Coswig (Anhalt)) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze.

Einzelhandelskonzept für Coswig (Anhalt)

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Coswig (Anhalt) entwickelt.

6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die städtebauliche Analyse des nach dem EHK 2019 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs sowie dessen künftige räumliche und funktionale Festlegung. Im Kontext der Teilfortschreibung liegt der Fokus nachfolgend insbesondere auf der Funktion und Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum und damit verbunden auch in der Steuerung und Sicherstellung der Nahversorgung. In diesem Zusammenhang ist auch die Prüfung und Bewertung, ob der Standortbereich Johann-Sebastian-Bach-Straße, für welchen eine konkrete Vorhabenplanung im Bereich der Nahversorgung vorliegt, den Anforderungen eines Nahversorgungszentrums entspricht und entsprechend ausgewiesen werden kann. Der Nachweis der Verträglichkeit für die dort vorgesehenen Nutzungen wurde bereits erbracht²⁵.

6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigendem Belang der Bauleitplanung erhoben

²⁵ vgl. Stadt + Handel 2021: Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines REWE-Marktes, eines Getränkemarktes und eines Drogeriefachmarktes in Coswig (Anhalt), Johann-Sebastian-Bach-Straße gem. §11 Abs.3 BauNVO.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 23). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

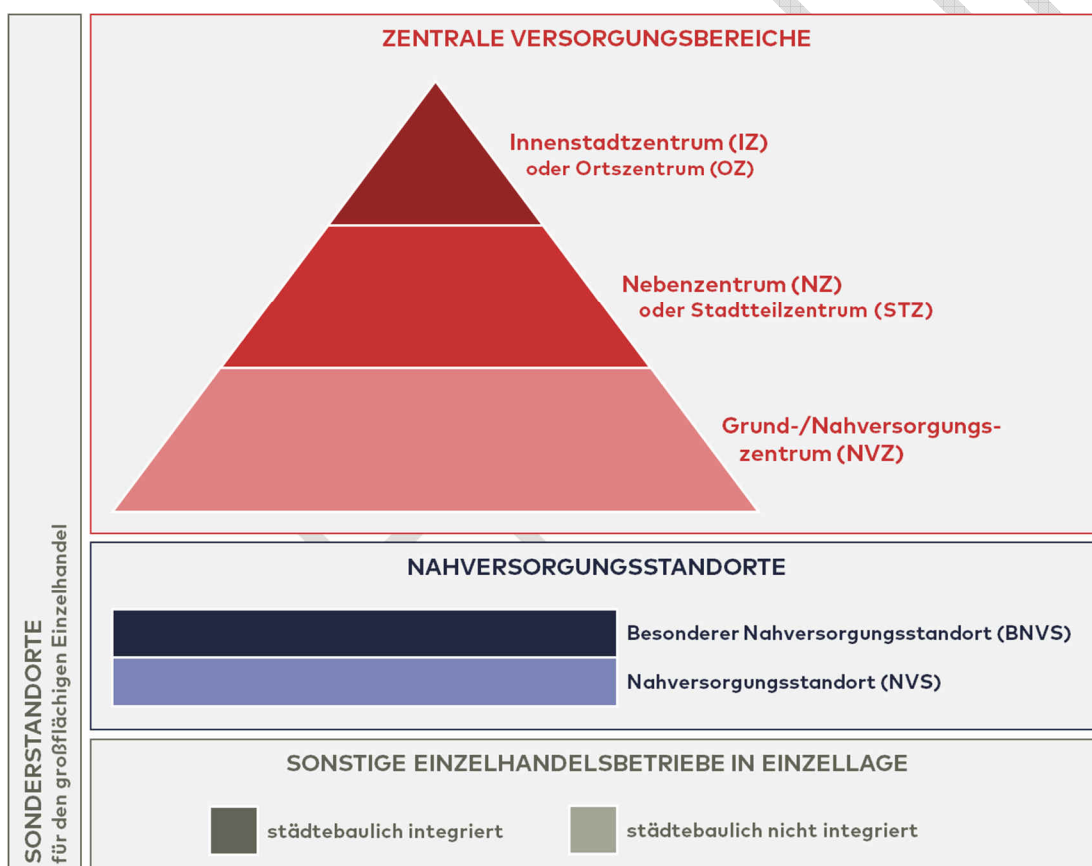


Abbildung 23: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentren unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:²⁶

²⁶ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

1. **Innenstadtzentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
2. **Nebenzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
3. **Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.²⁷

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²⁸

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbe-
reich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrach-
tung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgren-
zung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Ver-
sorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion
hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer
Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßi-
gen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines
zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund-
oder Nahversorgung – zu erfüllen.²⁹

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine
integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrie-
ben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen wei-
teren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.³⁰

²⁷ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

²⁸ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

²⁹ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

³⁰ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.³¹

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind, zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen.³²

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 24 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

³¹ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

³² Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

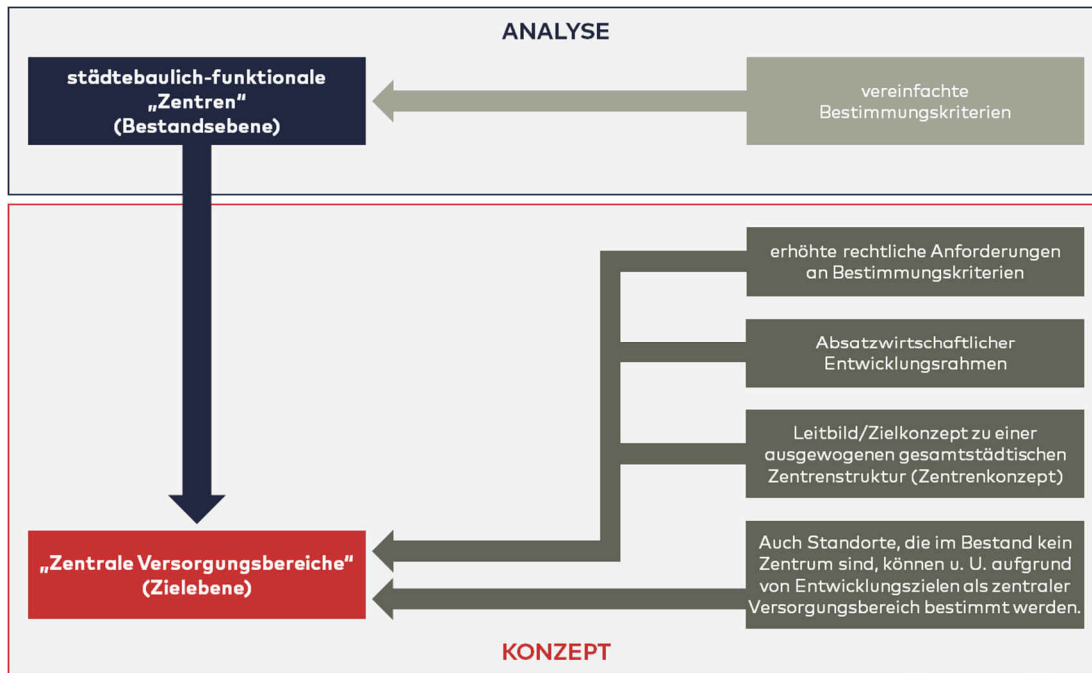


Abbildung 24: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, Stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

6.1.2 Zentrenstruktur von Coswig (Anhalt)

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Coswig (Anhalt) aus dem Jahr 2019 definiert mit dem Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt) einen zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Stadtgebietes.

Darüber hinaus weist der Standortbereich Johann-Sebastian-Bach-Straße unter Berücksichtigung der als städtebaulich verträglich geprüften Vorhabenplanung (s. Fußnote 25) perspektivisch eine Funktionsbündelung und Nahversorgungsbedeutung auf, so dass der Standortbereich den Ansprüchen und Anforderungen, die seitens der Rechtsprechung an Nahversorgungszentren formuliert werden (s. Kapitel 6.1.1), entspricht.

Im Zusammenhang mit diesem Untersuchungsergebnis und aufgrund der fachgutachterlich gesehenen Notwendigkeit, einer gezielten Steuerung der zukünftigen Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung, werden im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für Coswig (Anhalt) zwei zentrale Versorgungsbereiche definiert und empfohlen:

- Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt)
- Nahversorgungszentrum Johann-Sebastian-Bach-Straße

Darüber hinaus lassen zwar weitere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelssicht zu bewertende Agglomeration (bspw. Schwarzer Weg) erkennen, diese weisen jedoch nicht die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standortkategorien definiert (siehe Kapitel 6.2).

6.1.3 Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt)

Das Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt) ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Coswig (Anhalt). Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Vor dem Hintergrund der im EHK 2019 ausgewiesenen, jedoch nicht reaktivierbaren bzw. nicht mehr zur Verfügung stehenden Potenzialflächen im Innenstadtzentrum sowie des dort noch ansässigen, jedoch abwanderungs- bzw. schließungswilligen Drogeriemarkts sind die Funktion und Bedeutung sowie die Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtzentrums neu bewertet. Folglich übernimmt das Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt) weiterhin eine wichtige Versorgungsfunktion, welches sich im Zuge der geplanten Entwicklung am Standortbereich Johann-Sebastian-Bach-Straße in Verbindung mit den endogenen limitierenden Faktoren des Innenstadtzentrums auf den kleinteiligen, vorrangig zentrenrelevanten Einzelhandel stützt.

Räumliche Ausprägung

Das Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt) umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung

orientiert sich im Wesentlichen an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Coswig (Anhalt) und des bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2019. Somit erfolgt eine weitgehende Fortschreibung der Abgrenzung des ZVB Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt) analog zum Einzelhandelskonzeptes 2019:

- Überwiegend von Wohnbebauung umschlossen, erstreckt sich das Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt) entlang der beiden Hauptachsen der B 187 (hier: Schlossstraße) und Friederikenstraße. Außerdem umfasst es Teile der Baderstraße und der Straße Am Markt.
- Im Süden orientiert sich die Abgrenzung an der Schlossstraße und der Straße Am Markt und schließt damit das Schloss Coswig (Anhalt), das Rathaus sowie das Museum und die Kirche mit in die Begrenzung ein.
- Der nördliche Abschluss des Innenstadtzentrums wird durch die Kreuzung der Friederikenstraße mit der Puschkinstraße gebildet. An dieser Stelle verändert sich die städtebauliche Gestaltung deutlich. Während im Bereich der nördlichen Friederikenstraße vornehmlich Ladenlokale und Leerstände in den Erdgeschosslagen zu finden sind, ist die Puschkinstraße durch einen Mix von Wohnlagen und kleinen Ladenlokalen in Streulage geprägt. Ein städtebaulicher Zusammenhang ist zudem nur bedingt gegeben, da die verkehrsberuhigte Friederikenstraße in diesem Punkt in die Puschkinstraße mündet, welche als Bundesstraße fungiert.
- Im Westen wird das Innenstadtzentrum im Wesentlichen durch das Schloss Coswig (Anhalt) im Bereich der Einmündung zur Domstraße begrenzt.
- Die Schlossstraße bildet gemeinsam mit dem Marktplatz und der Friederikenstraße den Stadtkern. Allerdings sind insbesondere im weiteren nördlichen Verlauf der Friederikenstraße ein verstärkter Trading-Down-Prozess und Funktionsverluste zu erkennen.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 25 für das Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt) dargestellt.

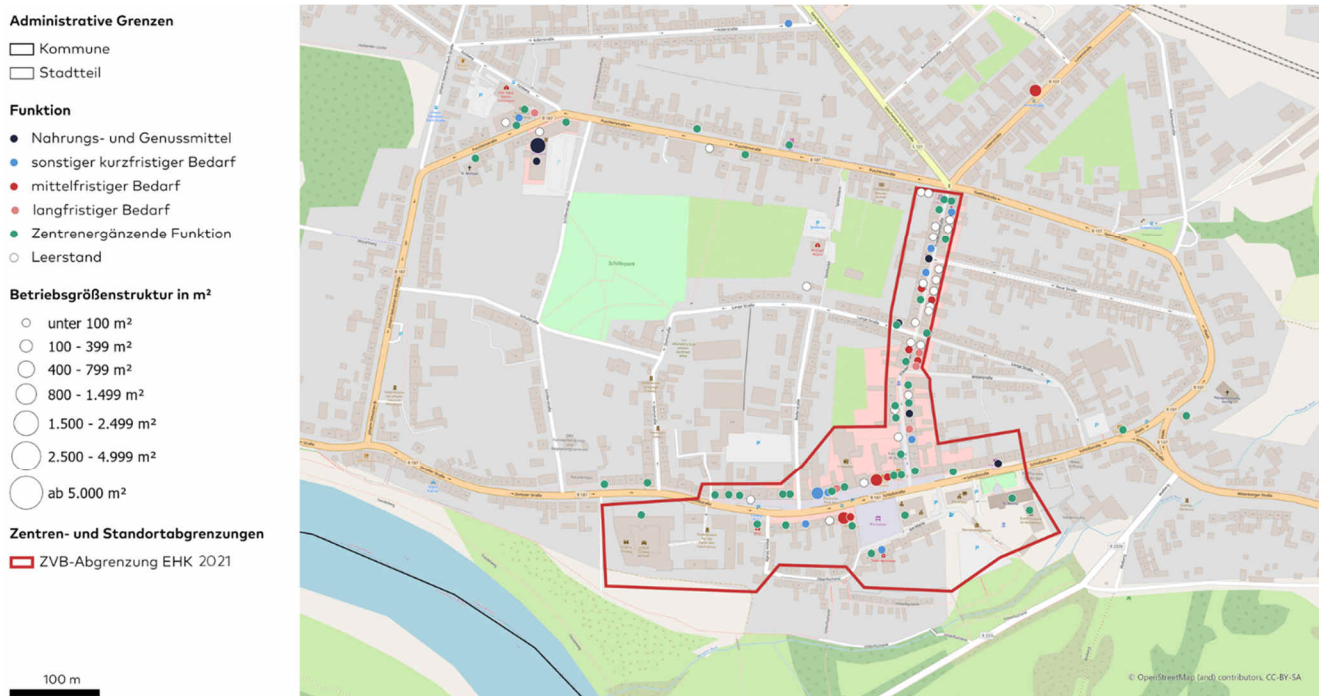


Abbildung 25: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02/2021; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Potenzialflächen

Potenzialflächen sind im Innenstadtzentrum in Form von leerstehenden oder mindergenutzten Ladenlokalen verfügbar. Es sollte bei leerstehenden Ladenlokalen eruiert werden, inwieweit eine Zusammenlegung mit angrenzenden Geschäftseinheiten möglich ist, um so marktadäquate, größere Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen.

Innere Organisation

Das Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt) ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagekategorien differenziert werden. Zur inneren Gliederung des zentralen Versorgungsbereiches werden der Hauptgeschäftsbereich, der Nebengeschäftsbereich, sowie die Ergänzungslagen näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt anhand der baulichen und handelsprägenden Struktur sowie der Begehungen im Rahmen der Bestandsanalyse.

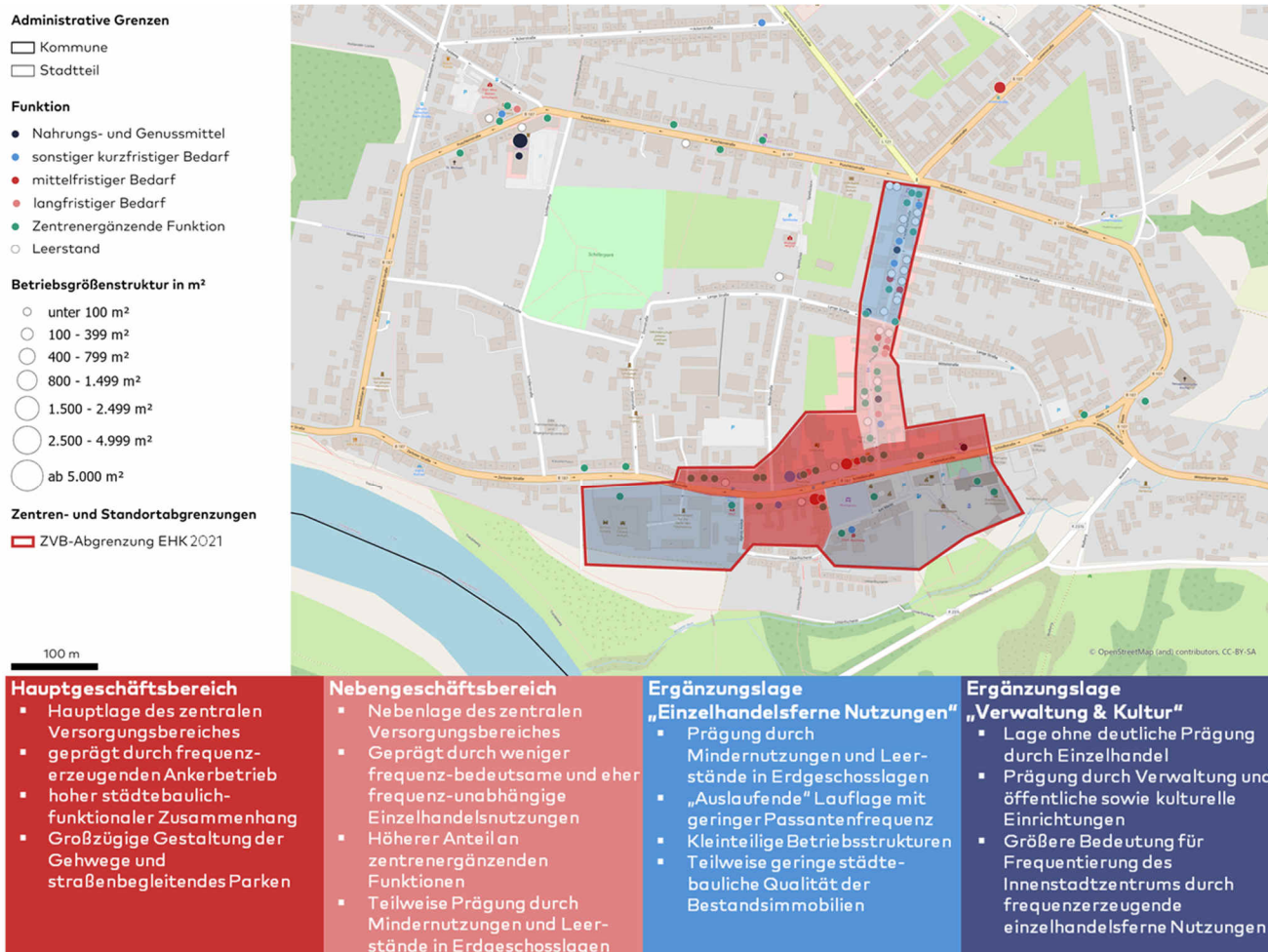


Abbildung 26: Innere Organisation des Innenstadtzentrums Coswig (Anhalt)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 05/2018; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2019; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der **Hauptgeschäftsbereich** erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Schlossstraße. Die Lage ist geprägt durch eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur mit inhabergeführten Fachgeschäften und dem abwanderungs- bzw. schließungswilligen Drogeriefachmarkt, der noch als Frequenzbringer fungiert. Ein städtebaulicher Blickfang ist das Schloss (Renovierungsbedarf) sowie die neu gestalteten und attraktiven öffentlichen Wege. Gleichzeitig nimmt der Verkehr durch die Immissionen Einfluss auf die Aufenthaltsqualität im Hauptgeschäftsbereich entlang der Bundesstraße.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: HAUPTGESCHÄFTSBEREICH

- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsfunktion durch kleinteilige und kleinflächige Angebotsstrukturen aus allen Sortimentsbereichen
- Entwicklung von frequenzunabhängigen und frequenz-erzeugenden Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben, mit hohem identitätsstiftendem Potenzial, insbesondere in räumlicher Nähe zu den öffentlichen Räumen und Einrichtungen; Nachnutzung der persp. entstehenden Potenzialfläche des abwanderungs- bzw. schließungswilligen Drogeriefachmarktes
- Erhaltung, Stärkung und Ausbau der zentrenergänzenden Funktionen (inkl. Gastronomie) und der Funktionsvielfalt
- Zielperspektive:** Schwerpunkttraum insbesondere für öffentliche und private Dienstleistungen inkl. Gastronomie sowie als Standort für den kleinteiligen, vorrangig zentrenrelevanten Einzelhandel, Nutzung des Potenzials des neu gestalteten öffentlichen Raums.

Der **Nebengeschäftsbereich** erstreckt sich über den südlichen Bereich der Friederikenstraße bis hin zur Kreuzung zur Langen Straße. Die Lage ist durch eine abnehmende Kundenfrequenz geprägt, welche insbesondere auf das Fehlen von frequenzerzeugenden Magnetbetrieben zurückzuführen ist. Der Lagebereich ist vornehmlich durch eher frequenzunabhängige, inhabergeführte Einzelhandelsnutzungen und zentrenergänzende Nutzungen geprägt.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: NEBENGESCHÄFTSBEREICH

- Stärkung der nur noch schwach ausgeprägten Handelsfunktion und Vielfalt der Fachgeschäfte
- Sofern möglich: Ansiedlung von Ankernutzungen (v. a. auch jenseits des Einzelhandels) und Aktivierung von Leerständen (z. B. durch Flächenzusammenlegungen)
- Entwicklung von frequenzunabhängigen Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben mit hohem identitätsstiftendem Potenzial
- Erhaltung und Stärkung der zentrenergänzenden Funktionen und Funktionsvielfalt
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (z. B. Stadtmobiliar, Gestaltungssatzung)
- Zu prüfen: Etablierung von innerstädtischem Wohnen in mindergenutzten oder langfristig leerstehenden Ladenlokalen.
- **Zielperspektive:** Nachgeordneter Schwerpunktraum für Handelsnutzungen und zentrenergänzende Funktionen, Öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität und gastronomischem Angebot

Die **Ergänzungslage „Einzelhandelsferne Nutzungen“** umfasst den nördlichen Abschnitt der Friederikenstraße im Anschluss an den Kreuzungsbereich zur Lange Straße. Der Lagebereich weist aktuell eine deutliche Prägung durch leerstehende Ladenlokale und eine geringe Passantenfrequenz auf.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGSLAGE „EINZELHANDELSFERNE NUTZUNGEN“

- Funktionale Stärkung und Ergänzung des Innenstadtzentrums
- Potenzialbereiche für zentrenergänzende Funktionen, v. a. im Bereich von Dienstleistungen
- Aktivierung von Flächenpotenzialen für innenstadtnahe Wohnnutzungen
- **Zielperspektive:** Zentrumsnaher Wohnstandort mit Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen

Die **Ergänzungslage „Verwaltung und Kultur“** bildet sich aus zwei Teilbereichen südlich der Schlossstraße. Der östliche Bereich ist durch den Marktplatz, das Rathaus, das Museum im Klosterhof sowie die St. Nicolai Kirche geprägt. Der westliche Bereich definiert sich im Bereich des Schloss Coswig (Anhalt).

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGSLAGE VERWALTUNG UND KULTUR

- Funktionale Stärkung und Ergänzung des Innenstadtzentrums
- Potenzialbereiche für zentrenergänzende Funktionen, v. a. im gastronomischen und kulturellen Bereich
- Aktivierung des Schloss Coswig als öffentlicher Ankerpunkt im Innenstadtzentrum durch Sanierung und Implementierung eines Nutzungsmix verschiedener zentrenergänzender Funktionen (Hotel, Gastronomie, Museum)

- **Zielperspektive:** Schwerpunktraum für öffentliche und kulturelle Einrichtungen, zentrenergänzende Funktionen und ergänzende/geeignete Handelsnutzungen in Ergänzung zum Hauptgeschäftsbereich

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Innenstadtzentrums Coswig (Anhalt) für die Gesamtstadt ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung i. S. e. Versorgungsfunktion, vorrangig für den kleinteiligen zentrenrelevanten Einzelhandel, eine künftige Herausforderung. Nachfolgend werden für diesen genannten Bereich sowie für die öffentlichen und privaten Dienstleistungen, Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Coswig (Anhalt), die einen Bezug zum Innenstadtzentrum aufweisen, berücksichtigt werden. Ausgewählte Entwicklungsziele werden anschließend durch vertiefende, beispielhafte Anregungen und Hinweise ergänzt.

ENTWICKLUNGSZIELE INNENSTADTZENTRUM COSWIG (ANHALT)

Grundsätzliche Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzes.
- Positivraum für den vorrangig kleinteiligen zentrenrelevanten Einzelhandel
- Soweit möglich: Sicherung und bestmöglich Stärkung der bestehen kleinen Fachgeschäfte.
- Weiterhin Verwaltungsstandort, Positivraum/Mittelpunkt für öffentliche und private Dienstleistungen inkl. Schwerpunkt für Gastronomie und Kultur.

Multifunktionale Innenstadt

- Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, ergänzt durch innerstädtisches Wohnen (insb. altengerechtes Wohnen). Schwerpunkt der Weiterentwicklung insbesondere in den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur.
- Profilierung der Teillagen des zentralen Versorgungsbereiches unter Orientierung an der Funktionszuweisung der einzelnen Lagebereiche.
- Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches als Konzentrationsraum für zentrenergänzende Funktionen (öffentliche/private Dienstleistungen, Gastronomie)
- Sicherung und gezielte Ansiedlung von „Ankerpunkten“ in Form von stark frequentierten zentrenergänzenden Funktionen, die auch zu Kopplungseinkäufen führen (z. B. MVZ).
- Stärkung von außergastronomischen Angeboten.

Schaffung von marktdäquaten und zukunftsfähigen Flächen

- Soweit möglich: Schaffung von marktdäquaten und zukunftsfähigen Flächen.
- Neue/untergenutzte Flächen erschließen, ggf. Flächenzusammenlegungen als Option.
- Nach- und ggf., Umnutzung bestehender Leerstände.
- Einbeziehung der Eigentümer und Wirtschaftsförderung: lenkende Angebotsplanung.

Sicherung der Grundversorgung

- Sicherung und Stärkung des Wochenmarktes auf dem Marktplatz, dem hinsichtlich der Belebung des Innenstadtzentrums und der Angebotsergänzung im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich eine besondere Bedeutung zukommt.

Sicherung bestehender Branchenmix und Ergänzung mit Angeboten im mittelfristigen Bedarf

- Sicherung der vorhandenen Betriebe sowie auch der kleinen Fachgeschäfte durch Vermeidung weiterer Funktionsverluste, die aus ungelenkten Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches resultieren können.
- Ergänzung des Betriebstypenmix und der Angebotsvielfalt durch bislang unterrepräsentierte Betriebstypen und Angebote auch in Warengruppen, in denen die Ansiedlungspotenziale nur begrenzt sind.
- Aufgrund der grundsätzlich für ein Grundzentrum relativ geringen Verkaufsflächenausstattung im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich steht im Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt) die Sicherung und der Ausbau des bestehenden Angebotes im Vordergrund. Nennenswerte Ansiedlungs- bzw. Erweiterungspotenziale für ergänzende Sortimente ergeben sich darüber hinaus vor allem in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und Sportartikel/Fahrräder/Camping.
- Ansiedlung von Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment sind auch im Innenstadtzentrum grundsätzlich wünschenswert

Förderung „weicher“ Standortfaktoren

- Kooperation mit dem örtlichen City-Werbeverein Coswig (Anhalt) e.V.
- Etablierung eines aktiven Flächen- und Leerstandsmanagement
- Weitere Steigerung der Aufenthaltsqualität, z. B. Sanierung Schloss, Außengastronomie an öffentlichen Plätzen, Verweilmöglichkeiten
- Verbesserung der Fußwegesituation im Innenstadtzentrum (insb. Beschilderung, Barrierefreiheit, Ladeneingangssituationen)
- Verstärkung der Marketingmaßnahmen an den frequenzbedeutsamen Standorten (v. a. Übergang Schlossstraße/Friederikenstraße) zur Verbesserung der Sichtbarkeit des inhabergeführten Einzelhandels
- Regionalisierung des Angebotes als Chance nutzen
- Spezialisierung des Angebotes von Fachgeschäften bzw. Aufbau mehrerer Standbeine durch eine Angebotskombination aus Einzelhandel und Dienstleistung (z. B. Bäcker und Backkurse)
- Vorhandende Ansätze zur Verbesserung der Schaufenstergestaltung, Warenpräsentation und des Marketings stärken (z. B. durch Schülerwettbewerbe zur Gestaltung von Ladenleerständen oder Schaufenstern)
- Etablierung von Veranstaltungen und Aktionen zur Belebung des Wochenmarktes
- Kooperationen der Gewerbetreibenden und Immobilieneigentümer untereinander fördern

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die historisch gewachsene und geprägte Coswiger Innenstadt weiterhin als Verwaltungsstandort, Mittelpunkt für öffentliche und private Dienstleistungen inkl. Gastronomie und Kultur sowie als Standort für den kleinteiligen, vorrangig zentrenrelevanten Einzelhandel für Coswig (Anhalt) als zentraler Versorgungsbereich fungieren soll. Die Versorgungsfunktion für den großflächigen und großformatigen nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich soll hingegen perspektivisch – auch gemäß des Beschluss des Rates der Stadt Coswig (Anhalt) vom 25.03.2021 – das neu ausgewiesene NVZ Johann-Sebastian-Bach-Straße westlich des ZVB Innenstadtzentrum übernehmen. Unter Berücksichtigung des derzeit noch in der Innenstadt ansässigen abwanderungs- bzw. schließungswilligen Drogeriefachmarktes sowie die geplante Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im NVZ Johann-Sebastian-Bach-

Straße, kommt dem ZVB Innenstadtzentrum zukünftig keine Standort- und Versorgungsfunktion für den großflächigen Einzelhandel mehr zu. Diese Versorgungsfunktion soll deshalb auf das zu entwickelnde Nahversorgungszentrum Johann-Sebastian-Bach-Straße übergehen, sodass dieser Bereich i. S. der Nahversorgung Vorrang hat. Dementsprechend zielen die aufgelisteten Entwicklungsempfehlungen tendenziell auch auf die Stärkung im nicht einzelhandelsbezogenen Bereich ab. Der Einzelhandel trägt zwar weiterhin zur Funktion des ZVB Innenstadtzentrum bei; dies jedoch nur noch im Zusammenspiel mit den übrigen Zentrenfunktionen, hier insbesondere aus den Bereichen Verwaltung, Dienstleistungen, Kultur sowie Gastronomie bei. Als historischer, touristischer und vielfältiger Mittelpunkt der Stadt soll das ZVB Innenstadtzentrum die gesamtwirtschaftliche, soziale und kulturelle Entwicklung von Coswig (Anhalt) weiter fördern.

Flächenzusammenlegung

Die Entwicklungsziele umfassen auch die Empfehlung zur Prüfung von Möglichkeiten zur Flächenzusammenlegung von getrennten Ladenlokalen. Das Innenstadtzentrum in Coswig (Anhalt) ist geprägt durch überwiegend kleinteilige Verkaufsflächengrößen der einzelnen Ladenlokale. Aktuelle Betriebskonzepte fragen regelmäßig deutlich größere Ladenflächen nach. Um hier marktadäquate und moderne Verkaufsflächeneinheiten zu schaffen und somit das Innenstadtzentrum entsprechend den ausgesprochenen Empfehlungen nachhaltig zu stärken, sollte das Zusammenlegen von Ladenlokalen geprüft und umgesetzt werden. Infolge dieser Maßnahmen sind größere Ladeneinheiten für gängige Filialkonzepte nutzbar. Voraussetzung ist jedoch eine Sensibilisierung von Immobilieneigentümern von geeigneten Objekten. Die Stadtverwaltung selbst kann in solchen Prozessen lediglich unterstützend steuernd und ggf. moderierend tätig sein.

Als Beispiel für eine erfolgreiche Flächenzusammenlegung sei auf zwei in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Projekte aus der Stadt Plauen verwiesen. Dort sind jeweils zwei zuvor getrennte Ladenflächen zusammengelegt worden, sodass ein zusammenhängendes größeres Ladenlokal entstanden ist. Ersichtlich wird, dass eine Flächenzusammenlegung sowohl von nebeneinander als auch hintereinander gelegenen Verkaufsräumen erfolgen kann. In Coswig (Anhalt) bieten sich insbesondere Immobilien in der Friederikenstraße für diese Maßnahme an.



Abbildung 27: Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen
 Quelle: Darstellung und Fotos Stadt + Handel.

Etablierung von Kompetenz-Ankerpunkten

Neben dem Einzelhandel müssen zukünftig auch die zentrenergänzenden Funktionen als Frequenzbringer zur Funktionsvielfalt des Innenstadtzentrums beitragen. Es sollte daher auf die Sicherung bereits bestehender zentrenergänzender Funktionen sowie die gezielte Neuansiedlung solcher Funktionen, wie z. B. kulturelle Einrichtungen und Ärzte im Innenstadtzentrum hingewirkt werden. Für das Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt) empfiehlt sich zudem die Etablierung von Ankerpunkten an denen Einzelhandel, Dienstleistungen und weitere Funktionen eine gebündelte Angebotskompetenz aufweisen. Beispiele hierfür sind z. B. Einzelhandelsbetriebe mit regionalspezifischen Produkten in Kombination mit entsprechenden gastronomischen Angeboten. Auch im gesundheitsorientierten Bereich bietet sich die Stärkung von Kompetenz-Ankerpunkten (MVZ Coswig) an – gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels. So erscheint z. B. die Kombination aus verschiedenen Ärzten, einer Apotheke, altengerechtem Wohnen sowie Einzelhandelsbetrieben wie Sanitätshäusern und Anbietern von Reformwaren geeignet, das Innenstadtzentrum zukunftsfähig und belebt zu halten. Ein etablierter „Gesundheitscluster“ kann entscheidend höhere Besucherfrequenzen erzeugen als die alleinstehenden Betriebe.

Leerstands- und Flächenmanagement

Für die Belebung des Innenstadtzentrums bietet sich die Etablierung eines Leerstands- und Flächenmanagements an, um Einzelhandelsbetriebe gezielt im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln und in die „gewachsenen Lagen“ zu lenken. Ein zentraler „Kümmerer“, z. B. ein Geschäftsstraßenmanagement, sollte die eindeutige Anlaufstelle zur Vermittlung verfügbarer Geschäftsflächen sein. Dabei steht das gleichzeitige Anstreben des gewünschten Branchenmix im Vordergrund, d. h. neben dem quantitativen Ziel zur Verringerung der Leerstandsquote spielt

auch das qualitative Ziel zur Steuerung des Branchenmix (ähnlich wie das Management eines Shopping-Centers) eine große Rolle. Nachstehende Abbildung zeigt den idealtypischen Ablauf eines Ladenflächenmanagements.



Abbildung 28: Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ✓ = bereits im Rahmen der Erstellung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes erfolgt.

Ein Ladenflächenmanagement gliedert sich in vier Stufen. Die erste Stufe besteht in der Schaffung einer Datengrundlage, durch die Erfassung aller Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Leerstände (Anschrift, Verkaufsfläche). Darüber hinaus sollten nach Möglichkeit auch Eigentümerdaten, Vertragslaufzeiten und weitere Daten (z. B. Schaufensterlänge, Nebenräume) ergänzt werden. Zusätzlich können Ergebnisse von Passantenbefragungen berücksichtigt werden.

Im zweiten Schritt werden die erhobenen Daten analysiert und in einer umfassenden Flächendatenbank zusammengeführt. Diese Flächendatenbank und weitere Auswertungen zur räumlichen Umsetzung von Einzelhandelsansiedlungen und zu fehlenden Sortiment bilden das zukünftige Handwerkszeug, um auf Betreiberanfragen zielgerichtet reagieren zu können.

Im Fokus der dritten Stufe steht die Prophylaxe und aktive Beseitigung von Leerständen, durch die Entwicklung von Vermarktungsinstrumenten und die gezielte Ansprache potenzieller Handelsunternehmen und Immobilieneigentümer. Durch die Akquirierung von Zwischennutzungen (die im Idealfall über reine Schaufensterdekoration hinausgehen) können sonst leerstehende Immobilien ggf. in ihrem Wert stabilisiert und gleichzeitig das direkte Umfeld attraktiv gehalten werden.

Der vierte Baustein der Kommunikation sollte begleitend stattfinden. Zum einen ist eine gezielte Pressearbeit nach außen zu empfehlen. Zum anderen sollte nach innen die Kooperation und Kommunikation am Standort durch regelmäßige Treffen gestärkt werden. Ein weiterer Schwerpunkt bildet auch hier die Beratung von Immobilieneigentümern zur Vermarktung ihrer Ladenlokale bzw. zur Sensibilisierung für mögliche Flächenzusammenlegungen.

Durch das nun vorliegende Einzelhandelskonzept und die in diesem Rahmen durchgeführten empirischen Bausteine (Einzelhandelsbestandserhebung) und Analysen (absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen) liegen in Coswig (Anhalt) bereits wichtige Daten für die Einrichtung eines Ladenflächenmanagements vor.

Im Rahmen eines Ladenflächenmanagements sollte auch die Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften im Innenstadtzentrum im Fokus liegen. Gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer und ggf. weiteren Akteuren können unter Zuhilfenahme eines professionellen Coachings insbesondere folgende Aspekte bei bestehenden Einzelhandelsbetrieben thematisiert und optimiert werden:

- Warenpräsentation/Schaufenstergestaltung/Marketing
- Inhabernachfolge
- Zwischenfinanzierung
- bautechnische/architektonische Beratung der Eigentümer zum Umbau bzw. Zusammenlegung von Ladenlokalen

Diese qualifizierenden Maßnahmen dienen der mittel- bis langfristigen Bestandssicherung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe und somit der Sicherung der Angebotsvielfalt im Innenstadtzentrum.

Profilierung des Wochenmarktes

Wochenmärkte generieren im Idealfall hohe Besucherfrequenzen. Hiervon können auch die unmittelbar benachbarten Nutzungen profitieren. Insofern dient ein gut funktionierender Wochenmarkt deutlich der Belebung des Ladeneinzelhandels, der Gastronomie und anderer Einrichtungen in direkt anschließenden Lagebereichen oder im gesamten Zentrum. Die örtlichen Gewerbetreibenden können ggf. ein erhebliches wirtschaftliches Eigeninteresse an einem Wochenmarkt haben und sollten daher sowohl als Akteure als auch als wichtige örtliche Meinungsbildende in das Wochenmarkt-Konzept einbezogen werden. Die Optimierung eines Wochenmarktes ist als ein Baustein zur angewandten Wirtschaftsförderung und zur Sicherung bzw. Weiterentwicklung der örtlichen Zentrenstruktur im Sinne der Stadtentwicklung und des Städtebaus zu verstehen.

In Coswig (Anhalt) findet der Wochenmarkt traditionell auf dem Marktplatz im Stadtzentrum statt (siehe Abbildung 29).



Abbildung 29: Marktplatz als Standort des Wochenmarktes in Coswig (Anhalt)

Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Für die weitere Profilierung und Stärkung des Wochenmarktes in Coswig (Anhalt) ergeben sich folgende Handlungsfelder:

- **Sortiment:** Die Angebotsstruktur, die grundsätzliche Qualität und Vielfalt der Waren stehen hier im Fokus. Das Sortiment sollte das bereits vorhandene Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Innenstadtzentrum ergänzen und vorhandene Lücken schließen (z.B. regionale Produkte, Frischeware).
- **Händlerstruktur:** Leistungsträger und starke Frequenzbringer sind auf dem Wochenmarkt zu integrieren, um ein breites Publikum anzulocken. Hier sollte vor allem auf regionale Anbieter gesetzt werden, um sich von der Konkurrenz (z. B. Lebensmittelmärkte) abzusetzen.
- **Alleinstellungsmerkmale:** Es sollte eine Abgrenzung und Profilierung gegenüber anderen Wochenmärkten im näheren regionalen Umfeld und dem stationären Einzelhandel stattfinden. Der Wochenmarkt kann sich z. B. durch den Fokus auf regionale oder hochwertige Produkte oder bestimmte Produktbereiche ein Alleinstellungsmerkmal schaffen. Auch durch eine Umbenennung und eine offensive Vermarktung dieses Namens kann sich der Wochenmarkt in Coswig (Anhalt) profilieren.
- **Erlebnisfaktor:** Auch auf dem Wochenmarkt spielt die Aufenthaltsqualität sowie der Erlebnisfaktor eine wichtige Rolle. Durch gezielte, jahreszeitlich angepasste Aktionen und spezielle Kooperationspartner lassen sich diese Faktoren deutlich verbessern und neue Zielgruppen ansprechen.
- **Regelmäßigkeit:** Vielen Bürgern gibt der regelmäßige Marktbesuch die Möglichkeit zum Erwerb frischer Waren aus der Region. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, wiederkehrende Markttage zu definieren. Dabei gilt es nicht, möglichst jeden Tag einen Markt zu veranstalten, sondern vielmehr an vordefinierten Tagen einen ansprechenden und gut organisierten Markt anzubieten. Die Taktung der Markttage wird dabei idealerweise mit den Nachbarstädten abgestimmt.

6.1.4 Nahversorgungszentrum Johann-Sebastian-Bach-Straße

Wie bereits unter Kapitel 6.1.3 dargelegt, soll die Sicherung der Nahversorgung in der Kernstadt von Coswig (Anhalt) zukünftig durch das neu auszuweisende Nahversorgungszentrum Johann-Sebastian-Bach-Straße – auch gemäß des Beschlusses des Rates der Stadt Coswig (Anhalt) vom 25.03.2021 – erfolgen. Die Sicherung einer umfassenden Nahversorgung für die Kernstadt Coswig (Anhalt) ist ein essenzielles versorgungsstrukturelles und städtebauliches Ziel der Stadt Coswig (Anhalt). Die Versorgung wird derzeit v. a. durch die unter Kapitel 6.2.1 beschriebenen Nahversorgungsstandorte – darunter auch die Puschkinstraße – gewährleistet und soll maßgeblich durch die Entwicklung des Standortbereichs Johann-Sebastian-Bach-Straße durch die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarkts sowie eines Getränkefachmarkts und Drogeriefachmarkts zukunftsicher aufgestellt werden. Die genannten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe werden zudem durch ein Ärztehaus im westlichen Bereich des Nahversorgungszentrums ergänzt. Insofern stellt dieser Bereich aus konzeptioneller Sicht den perspektivisch maßgeblichen Nahversorgungsbereich mit dem größten städtebaulichen Gewicht für die Stadt Coswig (Anhalt) dar.

Vor dem Hintergrund

- fehlender entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten im ZVB Innenstadtzentrum (s. Kapitel 6.1.3),

- des dort abwanderungs- bzw. schließungswilligen Drogeriefachmarkts (s. Kapitel 6.1.3) und
- der Entwicklungspotenziale insbesondere im vollsortimentierten Lebensmitteleinzelhandels (s. Kapitel 5.1) sowie der damit möglichen qualitativen Aufwertung der Angebotsstrukturen

ist die Ausweisung eines perspektivischen Nahversorgungszentrums am Standortbereich zur Schaffung einer ausgewogenen Nahversorgungssituation konzeptionell sinnvoll.

Der Vorhabenstandort für die Ansiedlung der genannten Nahversorgungsbetriebe befindet sich auf einer Gewerbebrache an der Johann-Sebastian-Bach-Straße/ Ecke Holländer Mühle. Nördlich, südlich und östlich schließen sich Siedlungsbereiche an den Vorhabenstandort an. Im Rahmen der Ansiedlung des Planvorhabens ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche im Westen des Planvorhabens projektiert, unter anderem sind 108 Wohneinheiten sowie zusätzlich 92 altersgerechte Wohneinheiten geplant. Der Vorhabenstandort ist perspektivisch vollständig von Wohnbebauung umgeben und wird im westlichen Bereich noch durch ein Ärztehaus ergänzt. Der Vorhabenstandort ist somit perspektivisch vollständig von Wohnbebauung umgeben und somit als städtebaulich integriert einzuordnen. Östlich des Vorhabenstandorts befindet sich in räumlicher Nähe sowie perspektivisch im städtebaulich-funktionalen Zusammenhang der im Einzelhandelskonzept 2019 ausgewiesene Nahversorgungsstandort Puschkinstraße mit einem NP-Markt. Somit ist der Nahversorgungsstandort Puschkinstraße in das Nahversorgungszentrum Johann-Sebastian-Bach-Straße mit einzubeziehen. Das perspektivische Nahversorgungszentrum stellt sich räumlich wie folgt dar:



Administrative Grenzen

□ Kommune

Betriebstyp

● Lebensmitteldiscounter

● Lebensmittelvollsortimenter

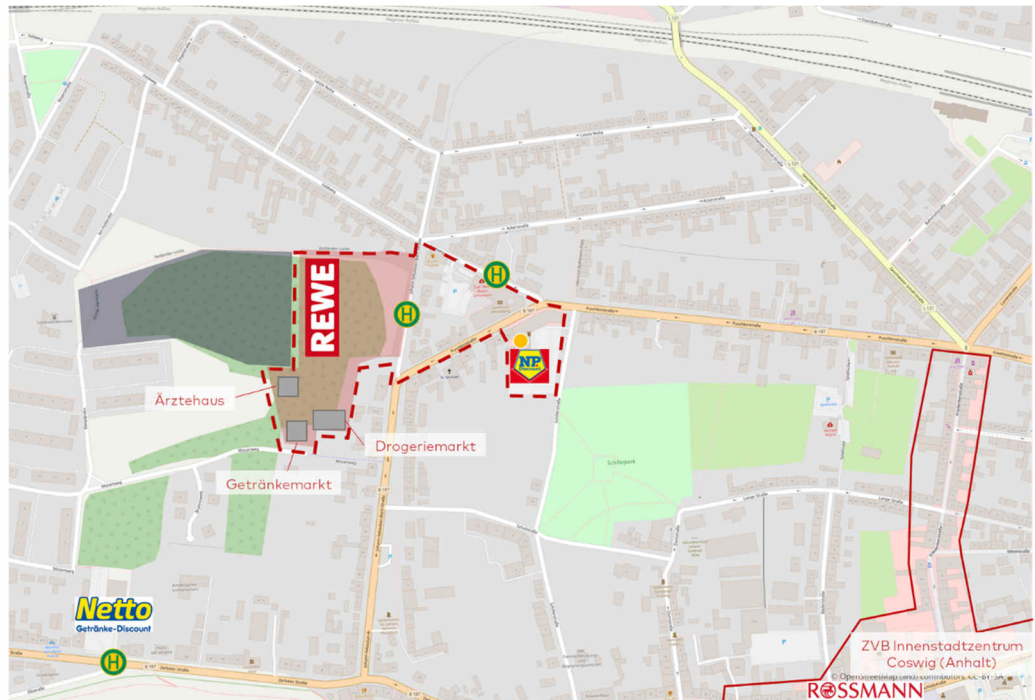
Zentren- und Standortabgrenzungen

▬ ZVB-Abgrenzung EHK 2019

▬ ZVB-Abgrenzung persp. NVZ Johann-Sebastian-Bach-Straße

■ Vorhabenstandort

■ Entwicklung Wohnquartier



Standortmerkmale

städtebaulich

integrierte Lage

quantitative/qualitative

Nahversorgungsfunktion

○ ○ ●

○ ○ ●

räumliche
Nahversorgungssituation

Anbindung an das System
des ÖPNV

○ ○ ●

○ ○ ●

Eignung als Nahversorgungszentrum

○ ○ ●

Abbildung 30: Standortbereich NVZ Johann-Sebastian-Bach-Straße (perspektivisch)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 02/2021; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Neben seiner städtebaulich integrierten Lage ist der Standortbereich zudem verkehrlich gut erreichbar. Die Einbindung des Vorhabenstandorts in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt aktuell ausschließlich aus nördlicher Richtung über die im Einrichtungsverkehr von Nord nach Süd geführte Johann-Sebastian-Bach-Straße. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht über die Bushaltestelle „Johann-Sebastian-Bach-Straße“ direkt gegenüber des Vorhabenstandortes und den Bushaltestepunkt „Feldweg“ in rd. 150 m nordöstlicher Entfernung. Beide Haltestellen werden von jeweils einer (unterschiedlichen) Linie bedient.

Räumlich wird das perspektivische Nahversorgungszentrum v. a. der Versorgung des Siedlungsbereichs der Kernstadt Coswig (Anhalt) sowie den Ortschaften Buko, Buro, Düben, Klieken und Zieko dienen. Der geplante Lebensmittelvollsortimenter stellt für die genannten Ortschaften den nächstgelegenen Betrieb dieses Typs dar. Darüber hinaus soll durch die Entwicklung des Nahversorgungszentrums die Nahversorgung für einen weiteren Großteil der Siedlungsgebiete der Stadt Coswig (Anhalt) bspw. in nördlicher Richtung sichergestellt werden. Dem perspektivischen Nahversorgungszentrum kommt jedoch keine Versorgungsfunktion für zentrenrelevante Sortimente zu, entsprechende Entwicklungen sind dem Innenstadtzentrum vorbehalten (s. Kapitel 6.1.3).

Der Standortbereich verfügt perspektivisch durch die strukturprägenden Betriebe (Lebensmitteldiscounter sowie geplant Lebensmittelvollsortimenter, Getränkefachmarkt und Drogeriefachmarkt) über eine quantitativ sowie qualitativ als gut

zu bewertende Nahversorgungsfunktion, die deutlich über den Nahbereich hinausreicht. Aufgrund der perspektivisch wichtigen und stadtentwicklungspolitisch gewünschten – Ratsbeschluss der Stadt Coswig (Anhalt) vom 25.03.2021 – Versorgungsfunktion des Standortbereichs Johann-Sebastian-Bach-Straße für die Gesamtstadt Coswig (Anhalt) sowie die zuvor genannten Ortschaften, stehen die rechtssichere Ausweisung eines Nahversorgungszentrums und folglich perspektivisch der Schutz und die Entwicklungsmöglichkeiten von diesem im Fokus. Dies ist zukünftig in den städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Coswig (Anhalt) zu berücksichtigen.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Ausweisung des Standortbereichs inkl. des Nahversorgungsstandorts Puschkinstraße als **Nahversorgungszentrum Johann-Sebastian-Bach-Straße**
- **Positivstandort** für einen bedarfsgerechten Drogeriefachmarkt sowie bedarfsgerechte großflächige Lebensmittelmärkte; Angebotsarrondierung durch Betriebe des erweiterten Grundbedarfs i. S. ergänzender und konkurrierender Angebote möglich.
- Ansiedlung von Betrieben mit angepasstem zentrenrelevanten Hauptsortiment (in Ergänzung zum Angebotsschwerpunkt des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels am Standortbereich des NVZ) gestattet.
- Perspektivisch Sicherung des Bestands und sofern zur zukünftigen Bestandssicherung notwendig, bedarfsgerechter Ausbau.

6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.7 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Coswig (Anhalt) ausgesprochen.

6.2.1 Nahversorgungsstandorte

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Coswig (Anhalt) die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (s. dazu auch Kapitel 6.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Coswig (Anhalt) dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Konzeptionelle Kriterien für Nahversorgungsstandorte

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Coswig (Anhalt). Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Zentren- und Nahversorgungskonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- Standort ist städtebaulich integriert (mind. von 2 (besser 3) Seiten von Wohnbebauung umgeben; fußläufig erreichbar)
- Standort trägt wesentlich zur Sicherung/Optimierung der Nahversorgung bei (mind. ein Kriterium ist erfüllt)
 - **räumlich:** keine Überschneidung der Nahbereiche von mehr als rd. 10 % unter Beachtung von städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren
 - **quantitativ:** Beitrag zur Verbesserung der VKF-Ausstattung im Stadtteil (z. B. bei deutlich unterdurchschnittlicher NuG-VKF-Ausstattung)
 - **qualitativ:** Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmix im Stadtteil
- Standort verfügt über einen leistungsfähigen Anschluss an den **ÖPNV**

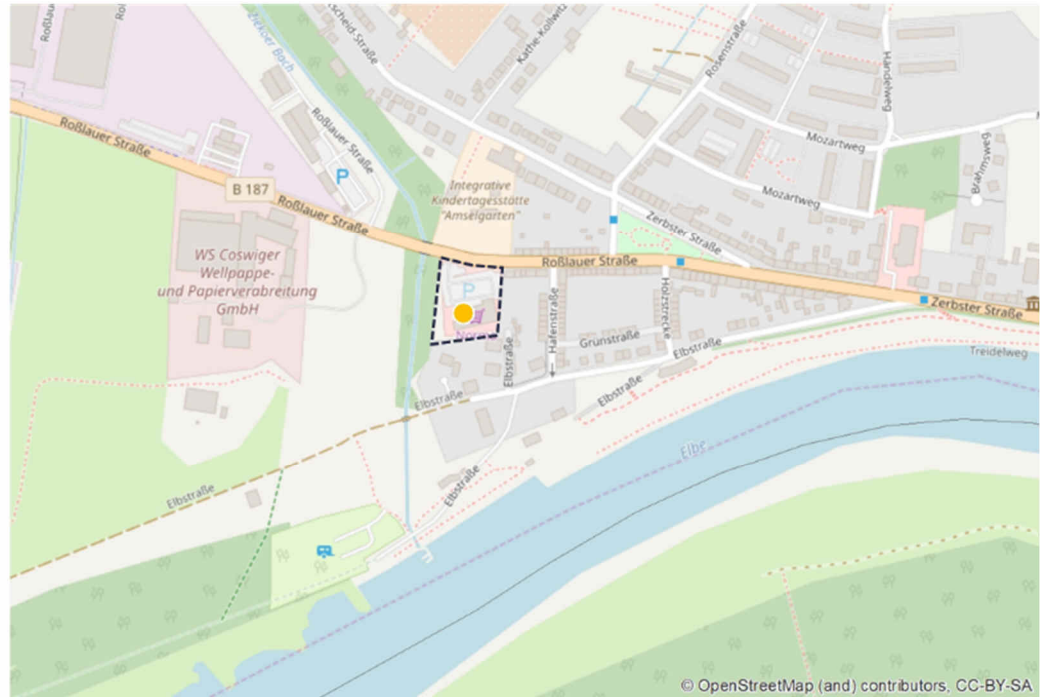
Im Folgenden werden die Standorte mit strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf ihre Eignung zur Ausweisung als Nahversorgungsstandort überprüft.

Standort Roßlauer Straße (Norma)

Der Standort Roßlauer Straße (Norma) ist als städtebaulich integriert zu bewerten, liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Coswig (Anhalt) und übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für den westlichen Siedlungsbereich im Hauptort der Stadt Coswig (Anhalt). Die Entfernung zum östlich gelegenen ZVB Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt) beträgt rd. 1000 m.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Roßlauer Straße und ist als gut zu bewerten. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht aktuell nicht. Der Standort ist darüber hinaus über Fußwege mit dem Innenstadtzentrum verknüpft. Neben dem Lebensmittelmarkt Norma sind am Standort gegenwärtig keine weiteren Einzelhandelsbetriebe verortet, es besteht jedoch ein leerstehendes Ladenlokal für die potenzielle Ansiedlung ergänzender Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

- Betriebstyp**
- Lebensmitteldiscounter
 - Lebensmittellivsorientierter
- Administrative Grenzen**
- Kommune



Standortmerkmale

städtebaulich integrierte Lage	○ ○ ●	räumliche Nahversorgungssituation	○ ● ●
quantitative/qualitative Nahversorgungsfunktion	○ ● ●	Anbindung an das System des ÖPNV	● ○ ○
Eignung als Nahversorgungsstandort		○ ● ●	

Abbildung 31: Bewertung des Standortes Roßblauer Straße (Norma)

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

Der Standort Roßblauer Straße (Norma) nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen eine wichtige Funktion ein. Daher wird der Standort als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechte Weiterentwicklung zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes für die westlichen Siedlungsbereiche des Hauptortes Coswig (Anhalt)
- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich (nur deutlich kleinflächige Betriebe, d. h. insbesondere keine Fachmärkte)
- keine Ergänzung durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Standort Berliner Straße (Netto)

Der Standort Berliner Straße (Netto) ist als städtebaulich integriert zu bewerten, liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Coswig (Anhalt) und übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für den östlichen Siedlungsbereich im Hauptort der Stadt Coswig (Anhalt). Die Entfernung zum südlich gelegenen ZVB Innenstadtzentrum beträgt rd. 510 m.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über die Berliner Straße bzw. die Hohe Straße. Die Pkw-Erreichbarkeit ist damit als gut zu bewerten. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht über den Bus- und Bahnhaltepunkt „Coswig (Anhalt) Bahnhof“ sowie den Bushaltepunkt „Luisenstraße“ und ist als ortsüblich zu bewerten (je 300 m Entfernung). Neben dem Lebensmittelmarkt Netto und dem zugehörigen Konzessionär ist aktuell kein Einzelhandelsbetrieb am Standort verortet.

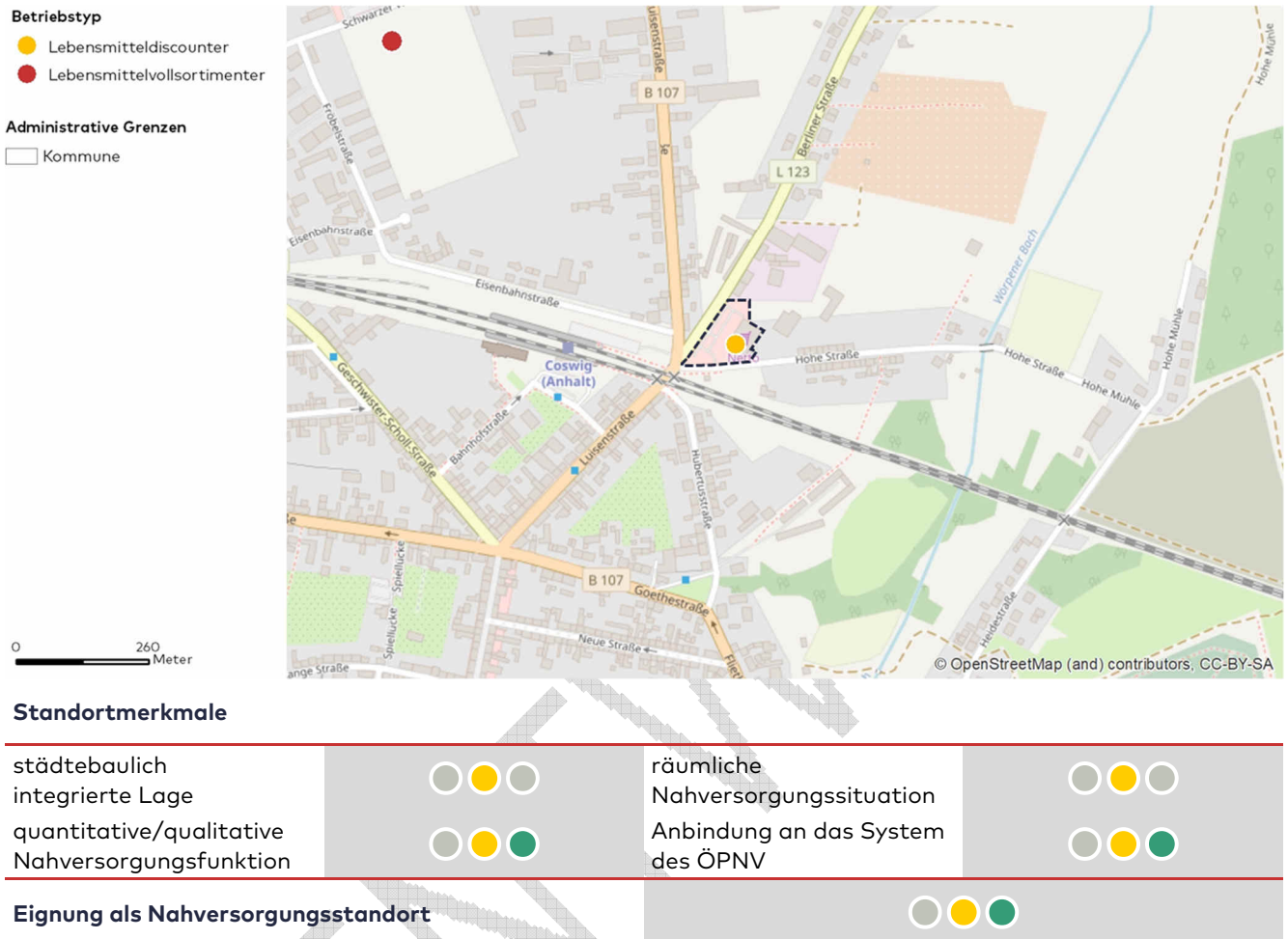


Abbildung 32: Bewertung des Standortes Berliner Straße (Netto)

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

Der Standort Berliner Straße (Netto) nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung in den umliegenden Siedlungsbereichen eine angemessene Funktion ein. Daher wird der Standort als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Es besteht allerdings perspektivischer Optimierungsbedarf bei der städtebaulichen Integration des Standortes (z. B. Sanierung der Industriebrachflächen nördlich des Standortes). Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Bestandssicherung und funktions- bzw. bedarfsgerechte Weiterentwicklung zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes für die östlichen Siedlungsbereiche des Hauptortes Coswig (Anhalt)
- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich (nur deutlich kleinflächige Betriebe, d. h. insbesondere keine Fachmärkte)

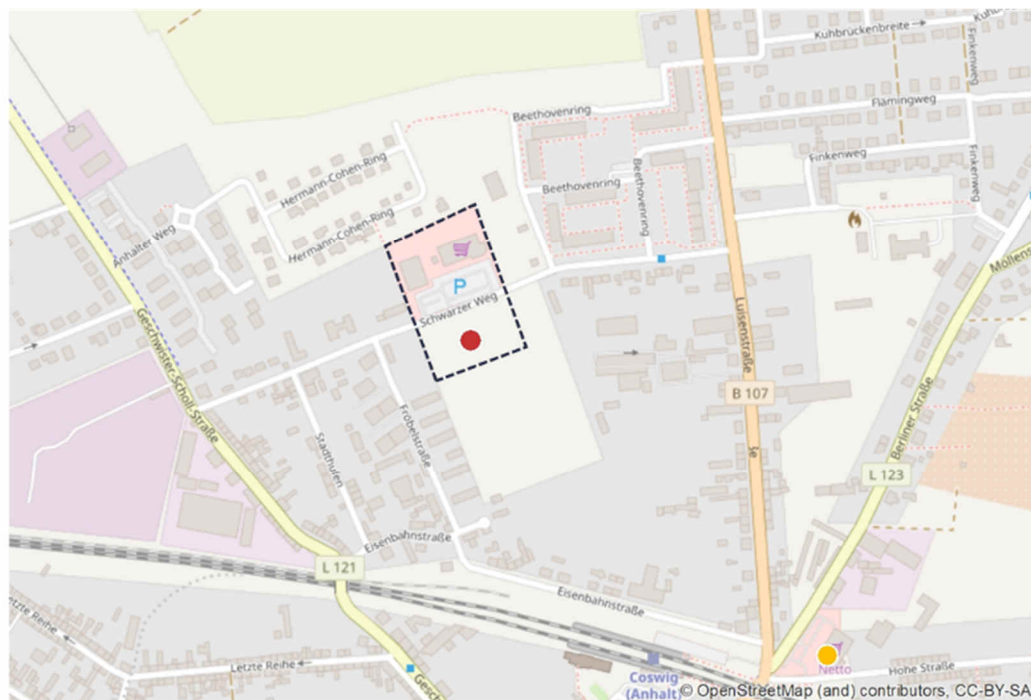
- keine Ergänzung durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Aufwertung der Umgebungssituation durch Sanierungsmaßnahmen auf angrenzenden Industriebrachflächen

Standort Schwarzer Weg (Edeka)

Der Standort Schwarzer Weg (Edeka) befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im nördlichen Bereich des Kernsiedlungsgebietes der Stadt Coswig (Anhalt) und übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für den nördlichen Siedlungsbereich im Hauptort der Stadt Coswig (Anhalt). Die Entfernung zum südlich gelegenen ZVB Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt) beträgt rd. 800 m. Der Markt wurde im Dezember 2018 wiedereröffnet und hat sich im Zuge seiner Umbauphase verlagert und vergrößert.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den MIV über den Schwarzen Weg, welcher östlich an die Luisenstraße (B 107) angebunden ist. Die Pkw-Erreichbarkeit ist damit als ortsüblich zu bewerten. Eine Anbindung an den ÖPNV besteht über den Bushaltepunkt an der Fröbel-Grundschule, welcher allerdings nur unregelmäßig an Schultagen angefahren wird. Die ÖPNV-Anbindung ist als eingeschränkt zu bewerten. Neben dem Lebensmittelmarkt Edeka, welcher perspektivisch bis zur Entwicklung des Lebensmittelsupermarktes REWE am Standortbereich Johann-Sebastian-Bach-Straße noch den einzigen Lebensmittelvollsortimenter in Coswig (Anhalt) darstellt, und dem zugehörigen Konzessionär ist aktuell ein Baumarkt sowie ein SB-Terminal der Sparkasse am Standort verortet.

- Betriebstyp**
- Lebensmitteldiscounter
 - Lebensmittelvollsortimenter
- Administrative Grenzen**
- Kommune



Standortmerkmale

städtebaulich integrierte Lage	○ ○ ●	räumliche Nahversorgungssituation	○ ○ ●
quantitative/qualitative Nahversorgungsfunktion	○ ○ ●	Anbindung an das System des ÖPNV	● ○ ○
Eignung als Nahversorgungsstandort		○ ○ ●	

Abbildung 33: Bewertung des Standortes Schwarzer Weg (Edeka)

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

Die wohnortnahe Grundversorgung im nördlichen Bereich des Kernsiedlungsgebietes der Stadt Coswig (Anhalt) wird zu weiten Teilen durch den Standort Schwarzer Weg gewährleistet. Durch den Neubau und die Verkaufsflächenerweiterung des Betriebs weist der EDEKA-Markt eine zukunftsfähige und marktgängige Ausprägung auf. Daher wird der Standort als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Der leergefallene Lebensmittelmarkt wird aktuell nicht nachgenutzt. Vor diesem Hintergrund werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Bestandssicherung und sofern zur Bestandssicherung notwendig, bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes für die nördlichen Siedlungsbereiche des Hauptortes Coswig (Anhalt)
- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich (nur deutlich kleinflächige Betriebe, d. h. insbesondere keine Fachmärkte)
- keine Ergänzung durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

Die drei ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte sowie das perspektivische NVZ Johann-Sebastian-Bach-Straße leisten einen wichtigen Beitrag zur räumlichen,

quantitativen sowie qualitativen Nahversorgung. Abgesehen von den kleinen Ortschaften im Umfeld der Kernstadt, gibt es nur wenige Bereiche, welche keine fußläufige Nahversorgung erfahren. Dazu zählt insbesondere die Siedlung Ratskiefen südöstlich der Straße Flieth, als abgesetzter Wohnsiedlungsbereich im Südosten des Kernsiedlungsbereich, sowie Teile der Siedlung Eigenheim im Nordosten der Kernstadt. Die folgende Abbildung fasst die Aussagen des Nahversorgungskonzeptes zusammen:

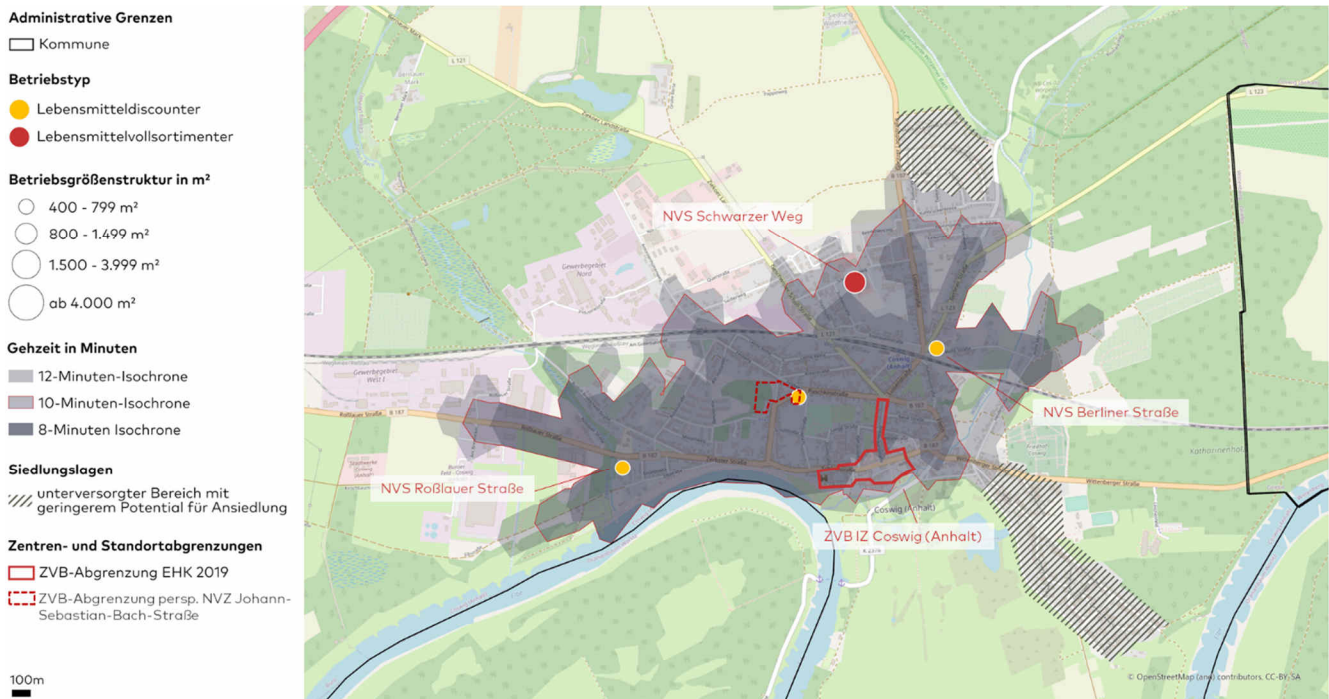


Abbildung 34: Nahversorgungskonzept für Coswig (Anhalt)

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

6.2.2 Handlungsprioritäten

In Coswig (Anhalt) besteht aktuell zusätzliches Ansiedlungspotenzial für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (s. Kapitel 5.1.3), welches speziell zum Ausbau der (defizitären) Angebotsstrukturen im Lebensmittelvollsortiment genutzt werden sollte. Auch der Arrondierungsspielraum im Sortiment Drogeriewaren sollte zur Standortsicherung des Drogeriemarkts in Coswig (Anhalt) genutzt werden (s. ebenfalls Kapitel 5.1.3). Die entsprechenden Potenziale sollten am konzeptionell und stadtentwicklungspolitisch gewünschten Nahversorgungszentrum Johann-Sebastian-Bach-Straße umgesetzt werden. Da darüberhinausgehende Ansiedlungen von Magnetbetrieben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte zu einer möglichen Verminderung von Kundenfrequenzen sowie zum Umsatzverlusten und somit zu städtebaulich negativen Auswirkungen führen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Coswig (Anhalt) aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN COSWIG (ANHALT)

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung des großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandels am Nahversorgungszentrum Johann-Sebastian-Bach-Straße sowie des (spezialisierten) kleinflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im ZVB Innenstadtzentrum.
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten

Ziel 2: Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung

- Sicherung und Weiterentwicklung von Nahversorgungsstandorten 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 die zentralen Versorgungsbereiche und die flächendeckende Nahversorgung zu erwarten sind
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Für diese Empfehlungen gelten zugleich das Nahversorgungsprüfschema (siehe Kapitel 6.2.3) und die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 6.4), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

Empfehlungen für die Ortschaften von Coswig (Anhalt)

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Außerhalb des Kernsiedlungsgebietes bestanden zur Zeit der Bestandserhebung (02/2021) keine fußläufig erreichbaren, strukturprägenden Nahversorgungsangebote mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m². Die Ansiedlung eines marktüblichen Lebensmitteldiscounters oder Supermarktes erscheint aufgrund des geringen Einwohnerpotenzials in den einzelnen Ortsteilen auch perspektivisch als unrealistisch.

In der Ortschaft Klieken besteht jedoch in Form eines Nahversorgungs Ladens ein Angebot, das insbesondere für mobil eingeschränkte Personen wichtige Nahversorgungsfunktionen übernimmt und in dieser Ortschaft sowie den angrenzenden Siedlungslagen zumindest eine gewisse Grundversorgung gewährleistet. Die Etablierung von zusätzlichen Nahversorgungsmärkten bzw. Dorfläden (s. u.) in weiteren Ortschaften (v. a. Jeber-Bergfreiden & Cobbelsdorf) ist wünschenswert, erscheint jedoch aufgrund des begrenzten Einwohnerpotenzials nur bedingt und nur mit hohem Engagement der örtlichen Bevölkerung möglich.

In Zukunft sollte deshalb der Fokus in diesen Lagen auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden
- Dorfläden

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative, die Nahversorgung sicherzustellen – entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier, Fleisch) oder mit einem breit gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigen Angebotsspektrum. Entsprechend dem bestehenden **integrierten gemeindlichen Entwicklungskonzept der Stadt Coswig (Anhalt)** bieten sich vor allem die Siedlungssammelpunkte Jeber-Bergfreiden, Cobbelsdorf und Klieken als mögliche Standorte an.

Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ort ergänzen und durch Attraktivitätssteigerung gleichzeitig dessen Marktdurchdringung erhöhen. Bisher gibt es in diesem Bereich jedoch keinen bundesweit tätigen Anbieter und auch hinsichtlich der Ausgestaltung der Angebote lassen sich deutliche Unterschiede feststellen.

Eine weitere Alternative, die Nahversorgung im ländlichen Raum sicherzustellen, sind Hofläden, welche meist als Direktverkauf landwirtschaftlicher Betriebe dienen. Gemeinsam mit oftmals genossenschaftlich oder durch engagierte, lokale Akteure betriebenen Dorfläden bieten diese zudem die Möglichkeit, durch eine Erweiterung einen Multifunktionsladen mit vielfältigen Kopplungsmöglichkeiten (ähnlich zu Nahversorgungsagglomerationen oder Zentren) zu bilden. Die Bandbreite an Kopplungsmöglichkeiten ist dabei sehr groß und jeweils auf die lokale Nachfrage und zielgruppenspezifische Bedürfnisse anzupassen (z. B. Post/Bank-Service, Wäscherei/Bügelservice, Gastronomie/Mittagstisch, Verwaltungsleistungen, kulturelle/soziale Angebote).

6.2.3 Nahversorgungsprüfschema

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem **zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere an Nahversorgungsstandorten) gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Zentren- und Nahversorgungskonzept das folgende Prüfschema anzuwenden (siehe Abbildung 35).

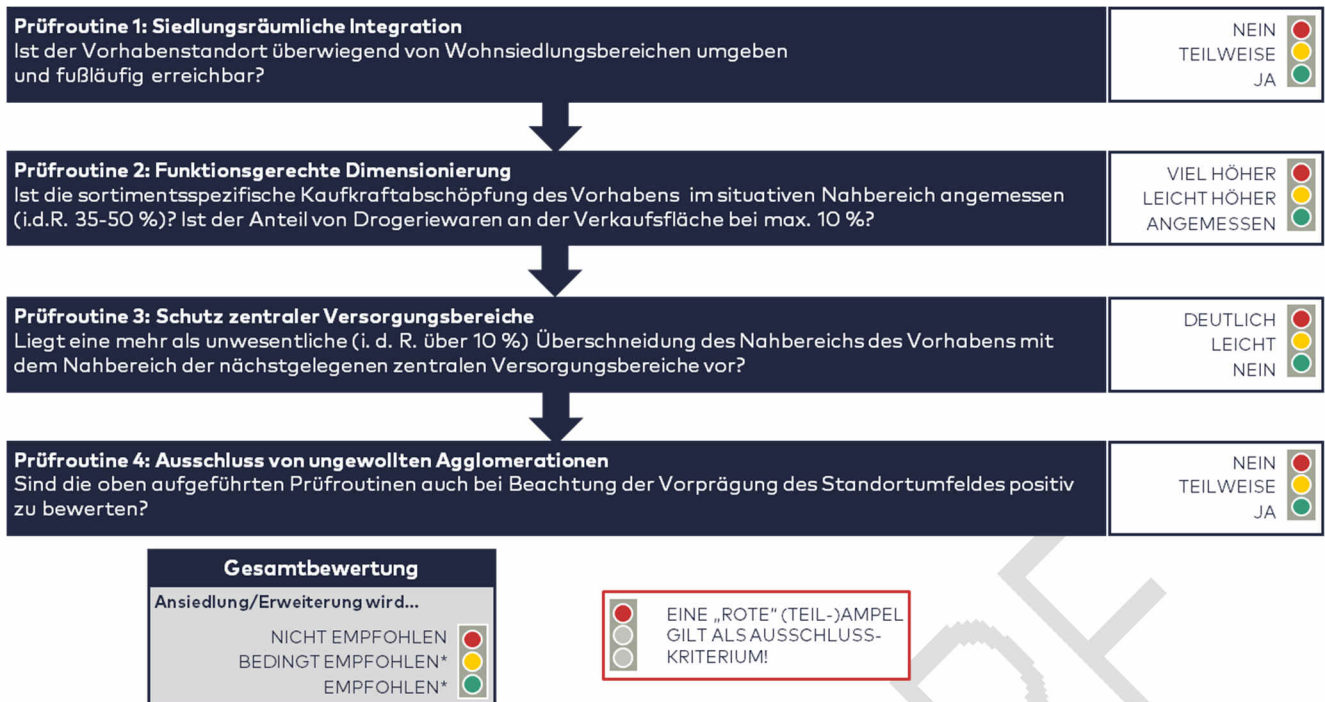


Abbildung 35: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

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

Das Nahversorgungsprüfschema für die Stadt Coswig (Anhalt) dient zur Ersteinschätzung von Nahversorgungsvorhaben. Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben, deren Verkaufsfläche zu mindestens 80 % für Nahrungs- und Genussmittel und maximal 10 % für Drogeriewaren genutzt werden. Die Bewertung der einzelnen Prüfroutinen erfolgt in Anlehnung an die dargestellte Ampel-Systematik. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“ dargestellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert.

Prüfroutine 1: Städtebauliche Integration

Der Vorhabenstandort soll überwiegend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sein bzw. in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu diesen stehen. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn der Vorhabenstandort mindestens von zwei Seiten (besser drei Seiten oder mehr) von Wohnbebauung umgeben ist.

Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren).

Ein nur teilweise städtebaulich integrierter Standort (z. B. bei umgebender Wohnbebauung an nur zwei Seiten und Lage an stark befahrener Straße ohne Querungshilfe) erfährt im Prüfschema eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“).

Prüfroutine 2: Funktionsgerechte Dimensionierung

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden können. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Kaufkraftabschöpfung rd. 35 - 50 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.

Spannweite der Kaufkraftabschöpfung: Die jeweilige Abschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei u. a. die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von annähernd 35 %** ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (z. B. Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbebauung) liegt,
- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (z. B. an einem Kopplungsstandort) vorliegt.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 50 %** ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in deutlich ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (z. B. abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

Abgrenzung des situativen Nahbereichs: Für den situativen Nahbereich wird kein fester Radius vorgegeben.³³ Der situative Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen

³³ Als erster Anhaltswert für eine Abgrenzung des Nahbereichs kann jedoch eine Luftlinienentfernung von 500 bis 700 m bzw. rd. 1.000 m Fußwegedistanz angenommen werden. Dies entspricht (je nach körperlicher Verfassung) in etwa einer Gehzeit von rd. 10 min.

Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rd. 10 Min. orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 Min. Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 Min. Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz, liegen räumlich näher zum Vorhabenstandort als zum nächsten zentralen Versorgungsbereich und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren. Für die wohnnahen Bereiche ist von einer deutlich niedrigeren Kaufkraftabschöpfung (i. d. R. bis zu 20 %) auszugehen. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage für den Schutz zentraler Versorgungsbereiche (siehe Prüfroutine 4).

Insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) ist die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine geringfügige Überschreitung um bis zu 10 %-Punkte wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“).

Anteil von Drogeriewaren an der Verkaufsfläche: Bei der Dimensionierung soll zudem überprüft werden, welche Anteile Drogeriewaren an der geplanten Gesamtverkaufsfläche haben. Für Coswig (Anhalt) soll der Anteil von Drogeriewaren an der Verkaufsfläche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bei max. 10 % liegen. Ein Wert unter 10 % ist bei der Bewertung unkritisch („grüne Ampel“). Ein Verkaufsflächenanteil von 10 % erzeugt eine neutrale Wertung („gelbe Ampel“). Ein noch höherer Verkaufsflächenanteil stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“).

Prüfroutine 3: Schutz zentraler Versorgungsbereiche

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche darf sich der situative Nahbereich (zur Abgrenzung des situativen Nahbereiches siehe Prüfroutine 3) des Vorhabens nicht mehr als unwesentlich mit dem Nahbereich der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche überschneiden.

Von einer mehr als unwesentlichen Überschneidung ist i. d. R. dann auszugehen, wenn es zu einer Überschneidung von mehr als 10 % des situativen Nahbereiches des Vorhabens mit dem Nahbereich des zentralen Versorgungsbereiches kommt.

Als Nahbereich des zentralen Versorgungsbereiches kann vereinfachend eine Pufferzone von mindestens 500 m um die räumliche Abgrenzung des ZVB angenommen werden. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage der Kaufkraftabschöpfungsquote (siehe Prüfroutine 3). Der Nahbereich zentraler Versorgungsbereiche lässt sich auch unter Berücksichtigung der wettbewerblichen, siedlungsräumlichen und topografischen Gegebenheiten abgrenzen (siehe Prüfroutine 3). Gegebenenfalls ist eine gutachterliche Unterstützung bei der Bewertung angeraten.

Eine Überschneidung von bis zu 20 % wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leichte“ Überschneidung gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Eine noch deutlichere Überschneidung stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“).

Prüfroutine 4: Ausschluss ungewollter Agglomerationen

Nahversorgungsvorhaben (Erweiterungen und Neuansiedlungen) sollen einen Beitrag zu Verbesserung der flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung leisten. Standortagglomerationen (z. B. Standortverbünden aus Lebensmittelmarkt und Drogeriefachmarkt oder Lebensmitteldiscounter und Supermarkt) sind somit zwar grundsätzlich möglich, aber nicht immer wünschenswert, da sie dem Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung entgegenstehen. Zudem sollen solche Kopplungsstandorte als Alleinstellungsmerkmal primär den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein. Daher ist bei einer ungewollten Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe stets das Nahversorgungsprüfschema (insb. Prüfroutinen 1 und 3) für die gesamte Agglomeration anzuwenden.

„Ungewollte“ Agglomerationen sind im besonderen Maße Standortverbünde aus Lebensmittelmarkt und Drogeriefachmarkt sowie Lebensmitteldiscounter und Supermarkt. Inwiefern auch andere Standortagglomerationen (z. B. Standortverbünde aus Supermarkt und kleinem Getränkemarkt, Supermarkt und Apotheke, Lebensmitteldiscounter und kleiner Zoofachmarkt, Lebensmitteldiscounter und außen liegender Bäcker) als gewollt oder ungewollt gelten, sollte im Einzelfall begründet werden. Tendenziell liegt bei der Mehrzahl der aufgeführten Konstellationen ein jeweils unterschiedliches Hauptsortiment (z. B. Zoofachmarkt, Apotheke) bzw. eine deutlich untergeordnete (und damit konzeptionell weniger relevante) Verkaufsfläche (z. B. Bäcker) vor. Ein Getränkemarkt ist darüber hinaus ein Betriebstyp, der die Attraktivität eines Vorhabenstandortes im deutlich geringeren Maße steigert als ein Lebensmittel- oder Drogeriefachmarkt.

Unter einer Agglomeration (ob nun „gewollt“ oder „ungewollt“) werden im Rahmen dieses Konzeptes mehrere (auch jeweils für sich nicht großflächige) räumlich nah beieinander liegende Einzelhandelsbetriebe verstanden, die nicht zwangsläufig im baulich-funktionalen Zusammenhang, jedoch mindestens im räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Im Gegensatz zu einem Einkaufszentrum, welches im Regelfall ein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex mit klaren Funktionseinheiten darstellt, ist die Identifizierung einer Agglomeration bei Fachmarktzentren deutlich diffiziler. Eindeutige Schwellenwerte, ab wann eine Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben an einem

Standortbereich als Agglomeration zu werten ist, existieren nicht. vielmehr ist für jeden Standortbereich eine Einzelfallbewertung notwendig. Folgende Kriterien können jedoch auf eine Einzelhandelsagglomeration hinweisen:

- baulich getrennte, selbstständige Betriebe in enger Nachbarschaft zueinander im funktionalen Zusammenhang
- gemeinsamer Parkplatz oder räumlich getrennter, jedoch benachbarter Parkplatz („Umparken lohnt sich nicht“)
- gegenseitig ergänzende Warensortimente
- gemeinsamer Firmenwegweiser
- gemeinsames Konzept oder Kooperation
- gemeinsame Werbung
- gemeinsamer Name

Hierbei ist zu beachten, dass eine baulich vollständige Trennung sowie das Fehlen eines gemeinsamen Parkplatzes nicht zwingend gegen das Vorhandensein einer Einzelhandelsagglomeration sprechen. Vielmehr sind die räumliche Nähe sowie die Anordnung der Betriebe entscheidend. Zur Operationalisierung des Begriffes „räumlich nah beieinander“ wird z. B. im Regionalplan für die Region Stuttgart in der Fassung von 2002 ein maximaler Luftlinienabstand zwischen den Gebäudezugängen von 150 m festgesetzt.³⁴ Dieser Schwellenwert leitet sich dabei aus einer Studie zur Wirkung von innerstädtischen Einkaufszentren ab und kann somit für das Vorhandensein einer Einzelhandelsagglomeration allenfalls als Anhaltswert dienen, da direkte Wegebeziehungen, Quermöglichkeiten sowie die Attraktivität und Kopplungsaffinität der jeweiligen Einzelhandelsangebote eine entscheidende Rolle für die Beurteilung des funktionalen Zusammenhangs spielen.



Abbildung 36: Modellhafte Darstellung von möglichen Agglomerationen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Für das Vorhandensein einer Einzelhandelsagglomeration ist es darüber hinaus auch nicht zwingend erforderlich, dass sich die in Rede stehenden Einheiten auf der gleichen Straßenseite befinden. In der Regel sind beide Straßenseiten als Einheit der Nachbarschaft von Betrieben zu betrachten. Eine Trennung durch eine Straße schließt somit eine Einzelhandelsagglomeration nicht automatisch aus. Dies ist jedoch der Fall, wenn die Straße eine echte Erreichbarkeitsbarriere bildet, wie z. B. bei einer vielbefahrenen Bundesstraße ohne Querungshilfe oder einer Autobahn.

³⁴ Der VGH Baden-Württemberg hat diese Regelung nicht beanstandet (vgl. VGH Baden-Württemberg Urteil 15. November 2012 – AZ: 8 S 2525/09).

Abschließende Gesamtbewertung

Die Gesamtbewertung ergibt sich aus der durchschnittlichen Bewertung der einzelnen Prüfroutinen. Bei einer insgesamt **positiven Einschätzung** („grüne Ampel“) ist das Vorhaben als grundsätzlich konform zum Zentren- und Nahversorgungskonzept zu bewerten. Es wird zusätzlich empfohlen, die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt. Mehrere nicht eindeutige Bewertungen einzelner Prüfroutinen („gelbe Ampeln“) können zu dem Gesamtergebnis führen, dass das Vorhaben als **bedingt empfohlen** i. S. d. Zentren- und Nahversorgungskonzeptes einzustufen ist. Eine Ansiedlung/Erweiterung sollte in diesem Fall jedoch mit situationsabhängigen Empfehlungen (z. B. Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, leichte Reduzierung der Verkaufsfläche) verknüpft werden. Die genauen Auswirkungen des Planvorhabens sind zudem im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt. Eine **negative Bewertung** einer einzelnen Prüfroutine („rote Ampel“) führt stets auch zu einer negativen Gesamteinschätzung des Vorhabens. Eine Konformität zum Zentren- und Nahversorgungskonzept liegt damit nicht vor und es wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzeptes notfalls bauleitplanerisch zu verhindern, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans zu fördern.

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende **maximale Flächenproduktivitäten** zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine **städtebaulich begründete Analyse** und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte **10 %-Schwelle** sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

6.3 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Coswig (Anhalt) als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

6.3.1 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Im Folgenden werden die im Rahmen der aktualisierten Bestandserhebung (02/2021) erfassten Sortimente hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Prägung untersucht. Dazu wird der Verkaufsflächenanteil je Sortiment nach städtebaulicher Lage sowohl im aktuellen Bestand als auch nach perspektivischer Ansiedlung der Betriebe im Nahversorgungszentrum Johann-Sebastian-Bach-Straße (unter Einbezug des ehemaligen Nahversorgungsstandortes Puschkinstraße) dargestellt. Eine überwiegende Verortung der Verkaufsfläche in zentralen Versorgungsbereichen (v. a. im Innenstadtzentrum) ist ein Hinweis dafür, dass diese durch das entsprechende Sortiment strukturell geprägt werden.

Tabelle 10: Städtebauliche Verortung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen in Coswig (Anhalt)

Sortiment	ZVB in %	siL in %	niL in %	Summe in m ²
Augenoptik	100	0	0	< 100
Baumarktsortiment i. e. S.*	0	46	54	1.050
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	80	9	11	350
Bettwaren	0	100	0	< 100
Bücher	99	1	0	< 100
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	55 81	45 19	0	650 1.200 ³⁵
Elektrogroßgeräte	100	0	0	< 100
Elektrokleingeräte	74	26	0	< 100
Fahrräder und Zubehör	95	5	0	100
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	1	21	78	< 100
Glas/Porzellan/Keramik, Einrichtungszubehör, Haushaltswaren	97	3	0	< 100
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnen-schutz)	0	100	0	< 100
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	0	0	100	< 100
Kinderwagen	-	-	-	-
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	100	0	0	< 100
Lampen/Leuchten	0	100	0	< 100
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	100	0	0	< 100
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	0	74	26	100

³⁵ Neue Verkaufsfläche nach perspek. Ansiedlung der Betriebe sowie räumlicher Festlegung des NVZ Johann-Sebastian-Bach-Straße.

(Fortsetzung Tabelle 9)

Sortiment	ZVB in %	siL in %	niL in %	Summe in m ²
Musikinstrumente und Musikalien	-	-	-	-
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren und Getränken)	4 45	91 52	5 3	4.500 6.800 ³⁶
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	67	33	0	200
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	74	26	0	150
Pflanzen/Pflanzartikel	1	71	28	1100
(Schnitt-)Blumen	13	53	34	300
Schuhe	61	39	30	< 100
Lederwaren	100	0	0	< 100
Spielwaren/Bastelbedarf	95	5	0	150
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	0	100	0	< 100
Uhren/Schmuck	94	6	0	< 100
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	-	-	-	-
Zeitungen/Zeitschriften	18	54	28	< 100
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	6	66	28	150

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 02/2021; Verkaufsfläche auf 50 m² gerundet; ZVB = zentraler Versorgungsbereich; siL = städtebaulich integrierte Lage; niL = städtebaulich nicht integrierte Lage; * umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Obschon in einigen Sortimenten eine räumlich nicht eindeutige Vorprägung (Verortung der Verkaufsflächen) erkennbar ist, weisen einzelne Sortimente aufgrund der angeführten Beurteilungskriterien für die Zentrenrelevanz (Besuchersfrequenz, Integrationsfähigkeit, Kopplungsaffinität, Transportfähigkeit) die Voraussetzung zur Einordnung als zentrenrelevantes Sortiment auf. Da diese Sortimente – gemäß den im vorliegenden Einzelhandelskonzept formulierten Zielstellungen – zur Stärkung und Differenzierung der Bestandsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum von wesentlicher Bedeutung sind, wird folgendes Sortiment trotz seiner derzeitigen prozentual höchsten Verortung in der Lagekategorie außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches als **zentrenrelevant** definiert:

- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)

Außerdem werden aufgrund ihrer positiven Beurteilung der relevanten Kriterien für Zentrenrelevanz weitere Sortimente als **zentrenrelevant** definiert, für welche in Coswig (Anhalt) bislang kein Angebot besteht:

- Musikinstrumente und Musikalien
- Waffen/Jagdbedarf/Angeln

³⁶ vgl. Fußnote 35

Bezüglich der oben aufgeführten Sortimente ist festzuhalten, dass diese regelmäßig in (i. d. R. kleinflächigen) Fachgeschäften angeboten werden. Eine Integration in die Bestandsstrukturen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum ist möglich, sodass im Rahmen des Versorgungsauftrages insgesamt eine realistische Zielperspektive für die Ansiedlung der Sortimente im Innenstadtzentrum festgestellt werden kann.

Zusätzlich basiert die Herleitung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Coswig (Anhalt) aus dem Jahr 2019. Im Rahmen der Teilfortschreibung des Konzeptes werden im nachfolgenden Kapitel die Sortimente als zentrenrelevant, zentren- und nahversorgungsrelevant sowie nicht zentrenrelevant definiert.

6.3.2 Sortimentsliste für Coswig (Anhalt)

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und der dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter, zentren- und nahversorgungsrelevanter sowie nicht zentrenrelevanter Sortimente in Coswig (Anhalt).

ENTWURF

Tabelle 11: Sortimentsliste für die Coswig (Anhalt) (Kurzfassung)

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

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

Gegenüber der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2019 ergeben sich mit der vorliegenden Fortschreibung somit folgende Änderung:

- Das Sortiment **Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)** wird als zentren- und nahversorgungsrelevant eingestuft³⁷.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der

³⁷ Dies dient der Sicherung und des Ausbaus des entsprechenden Sortimentsangebots in Coswig (Anhalt) im Nahversorgungszentrums Johann-Sebastian-Bach-Straße.

Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

6.4 STEUERUNGSLEITSÄTZE

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Coswig (Anhalt) und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

Die Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Coswig (Anhalt) enthält übergeordnete Ziele zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung, die nachfolgend, wenn das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB von den politischen Gremien der Stadt Coswig (Anhalt) beschlossen wird, einer bauleitplanerischen Umsetzung bedarf.

In diesem Zusammenhang ist die Stadt Coswig (Anhalt) dazu angehalten der informellen Planung, sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne i. S. des § 2 und § 2a BauGB, nachzukommen.

6.4.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Coswig (Anhalt) insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

6.4.2 Steuerungsleitsätze für Coswig (Anhalt)

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Coswig (Anhalt) empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum konzentriert werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen grundsätzlich nur im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zulässig sein.

- Im **ZVB Innenstadtzentrum** primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung³⁸, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigen. Gleichzeitig wird durch eine Steuerung solcher wichtiger Einzelhandelsangebote ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber dem Ortskern sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums verhindert.
- In den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen deutlich untergeordnet und nur zur Versorgung des „engeren Gebietes“.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen primär im Innenstadtzentrum angesiedelt werden. Damit kommt dem Innenstadtzentrum auch perspektivisch die Funktion als Standort für zentrenrelevante Sortimente zu. Gleichzeitig soll durch die Steuerung der zentrenrelevanten Einzelhandelsangebote ein Ungleichgewicht der sonstigen Standorte gegenüber dem Innenstadtzentrum sowie die potenzielle Gefährdung des Zentrums durch Verlagerung von Betrieben nach außerhalb des Innenstadtzentrums verhindert werden und der Ansiedlungsdruck auf das Innenstadtzentrum aufrechterhalten werden.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im Innenstadtzentrum als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Innenstadtzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich beim Innenstadtzentrum um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen können kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in Lagen, die in Wohnbebauung eingebettet sind, in begrenztem Maße zulässig sein, um das überwiegend auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell begrenzt zu ergänzen. Der empfohlene Bezug auf die Versorgungsaufgabe „des engeren Gebiets“ zielt darauf, dass an dieser Standortkategorie keine Fachmärkte entstehen, die gegenüber dem Innenstadtzentrum zu einem zu großen Gewicht von Lagen außerhalb des Zentrums führen würde. Demzufolge zielt diese Regelung auf

³⁸ Sofern nicht landesplanerische und/oder städtebauliche Gründe (etwa der Schutz Zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen bzw. das Beeinträchtigungsverbot) eine (Teil-)Begrenzung erforderlich werden lassen.

die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte, die bereits heute in den in Wohnbebauung eingebetteten Lagen in dieser begrenzten Größenordnung vorhanden sind.

Leitsatz II: Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum (aufgrund der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten i.d.R. kleinflächig) und im zentralen Versorgungsbereich NVZ Johann-Sebastian-Bach-Straße (großflächig) entwickelt werden. Zur Gewährleistung der Nahversorgung kann sekundär auch an Nahversorgungsstandorten eine Entwicklung vorgenommen werden.

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zur zukunftsfähigen Sicherung der Nahversorgung sollen Einzelhandelsvorhaben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum (voraussichtlich nur im kleinflächigen Segment möglich) sowie im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Johann-Sebastian-Bach-Straße (vorrangig großflächige Lebensmittelmärkte) angesiedelt werden. Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können Lebensmittelmärkte sekundär auch an **Nahversorgungsstandorten** (siehe Kriterien zu Nahversorgungsstandorten und Standortbewertungen im Nahversorgungskonzept) vorgesehen werden, sofern mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Grundversorgung vermieden werden.³⁹

- Im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt)** hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung entsprechend der in der Innenstadt verfügbaren (voraussichtlich nur kleinteiligen) Flächen.
- Im **zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Johann-Sebastian-Bach-Straße** vorrangig für den großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, sofern erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Nahversorgung ausgeschlossen werden können (Beeinträchtungsverbot) können. Eine entsprechende städtebauliche Bewertung ist im Rahmen eines Verträglichkeitsgutachtens vorzunehmen.

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können Lebensmittelmärkte sekundär auch an **Nahversorgungsstandorten** (siehe Kriterien zu Nahversorgungsstandorten und Standortbewertungen im Nahversorgungskonzept) vorgesehen werden, sofern mehr als unerhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Grundversorgung vermieden werden.⁴⁰

Unabhängig davon kann **in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahver-

³⁹ Neben den dargestellten Nahversorgungsstandorten können entsprechende Planvorhaben auch an Standorten entwickelt werden, die im hinreichenden Maße die Kriterien an Nahversorgungsstandorte erfüllen, sofern mehr als unerhebliche negative/schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungssituation ausgeschlossen werden können.

⁴⁰ Neben den dargestellten Nahversorgungsstandorten können entsprechende Planvorhaben auch an Standorten entwickelt werden, die im hinreichenden Maße die Kriterien an Nahversorgungsstandorte erfüllen, sofern mehr als unerhebliche negative/schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungssituation ausgeschlossen werden können.

sorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient.

In städtebaulich nicht integrierten Lagen ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

Leitsatz 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.

Eine 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.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung auf den zentralen Versorgungsbereich ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken. Weiterhin bietet der Standort am Schwarzen Weg aufgrund der perspektivischen Leerstände und der gegebenen Vorprägung Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten.

Dabei ist außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente⁴¹ auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

⁴¹ Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

Leitsatz 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 Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Coswig (Anhalt) künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

Umgang mit strukturprägenden Leerständen in Coswig (Anhalt)

In der Stadt Coswig (Anhalt) bestehen aktuell strukturprägende Leerstände ehemaliger Lebensmittelmärkte im westlichen Bereich des Kernsiedlungsgebietes. An der Roßlauer Straße 40b ist ein Leerstand eines ehemaligen Lebensmittelmarktes verortet. Dieser weist eine fehlende städtebauliche Integration auf und ist daher nicht als Standort für einen Betrieb mit zentrenrelevantem und zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen (vgl. Prüfschritt 1 – Kapitel 6.2.3). Entsprechend der Steuerungsleitsätze ist für die diesen Standort lediglich die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment möglich. Dabei gilt es jedoch insbesondere die Regelungen des Steuerungsleitsatzes 3 zu beachten. Alternativ kann die Etablierung von einzelhandelsfernen Nutzungen (u. a. Freizeiteinrichtungen) eine Revitalisierung der Standorte herbeiführen. Diese Zielstellung sollte zukünftig im Rahmen der Bauleitplanung für die Standortbereiche durch entsprechende Festsetzungen fixiert werden.

Die Stadt Coswig (Anhalt) verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Johann-Sebastian-Bach-Straße mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Auch der bestehende zentrale Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt) ist in seiner Funktion als Standort für den kleinteiligen, vorrangig zentrenrelevanten Einzelhandel sowie hinsichtlich öffentlicher und privater Dienstleistungen inkl. Gastronomie und Kultur zu stärken. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts wurden Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzepts durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 37).



Abbildung 37: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandelskonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet

zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandelskonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarte Städte) sowie dem Online-Handel positionieren sollte. Eine entsprechende Positionierungsstrategie (vgl. dazu das Produktportfolio von Stadt + Handel) ist als umsetzungsorientierter Folgebaustein und in starker inhaltlicher Verknüpfung mit diesem Konzept zu empfehlen.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel sowie der durch die Corona-Pandemie bedingten Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

ENTWURF

Anhang

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

Büro für urbane Projekte (Hrsg.) (2017): Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept Stadt Coswig (Anhalt) 2030. Leipzig.

complan Kommunalberatung GmbH (Hrsg.) (2016): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für das Erhaltungsgebiet „Altstadt Coswig“. Potsdam.

GMA (Hrsg.) (2007): Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Coswig (Anhalt). Erfurt.

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2017): Retail Real Estate Report Germany 2017/2018. Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017): Online-Monitor 2017. Berlin.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2016): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2016/2017. München.

ILG Gruppe (Hrsg.) (2017): Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019. Köln.

Kuschnerus, Ulrich / Bischopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes..... 11
Abbildung 2:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse14
Abbildung 3:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster15
Abbildung 4:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel16
Abbildung 5:	Entwicklung der Anzahl der Drogeriemärkte in Deutschland 2007-2019.....17
Abbildung 7:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....18
Abbildung 8:	Standortentwicklung in Kleinstädten.....19
Abbildung 9:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz20
Abbildung 10:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Coswig (Anhalt) und Umgebung..... 26
Abbildung 11:	Einzelhandelsbestand in Coswig (Anhalt) nach Warengruppen und Lagebereichen..... 27
Abbildung 12:	Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Coswig (Anhalt).....30
Abbildung 13:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt..... 35
Abbildung 14:	Räumliche Nahversorgungssituation von Coswig (Anhalt) 36
Abbildung 15:	Räumliche Nahversorgungssituation im Hauptsiedlungsbereich von Coswig (Anhalt)..... 36
Abbildung 16:	Ermittlungsmethodik des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens.....41
Abbildung 17:	Einwohnerprognose für Coswig (Anhalt) 42
Abbildung 18:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland.... 43
Abbildung 19:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel 44
Abbildung 20:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz 45
Abbildung 21:	Anteil B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2019 und 2025 (Prognose) 46
Abbildung 22:	Sortimentsspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität..... 47
Abbildung 23:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Coswig (Anhalt) 52
Abbildung 24:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)..... 54

Abbildung 25:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	57
Abbildung 26:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum Coswig (Anhalt).....	60
Abbildung 28:	Innere Organisation des Innenstadtzentrums Coswig (Anhalt)	61
Abbildung 29:	Beispiele für Flächenzusammenlegungen aus der Stadt Plauen.....	66
Abbildung 30:	Idealtypischer Ablauf eines Ladenflächenmanagements	67
Abbildung 31:	Marktplatz als Standort des Wochenmarktes in Coswig (Anhalt)	68
Abbildung 32:	Standortbereich NVZ Johann-Sebastian-Bach-Straße	71
Abbildung 33:	Bewertung des Standortes Roßlauer Straße (Norma).....	74
Abbildung 35:	Bewertung des Standortes Berliner Straße (Netto).....	75
Abbildung 36:	Bewertung des Standortes Schwarzer Weg (Edeka).....	77
Abbildung 37:	Nahversorgungskonzept für Coswig (Anhalt).....	78
Abbildung 38:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.....	81
Abbildung 39:	Modellhafte Darstellung von möglichen Agglomerationen.....	85
Abbildung 40:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	97

Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....12
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Coswig (Anhalt) 23
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Landkreises Wittenberg 23
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen..... 25
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Coswig (Anhalt)..... 26
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Coswig (Anhalt) 29
Tabelle 7:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Coswig (Anhalt) 34
Tabelle 8:	Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Coswig (Anhalt)48
Tabelle 9:	Verkaufsflächenpotenziale für die Stadt Coswig (Anhalt) bis 2024 49
Tabelle 10:	Städtebauliche Verortung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächen in Coswig (Anhalt)88
Tabelle 11:	Sortimentsliste für die Coswig (Anhalt) (Kurzfassung).....91
Tabelle 12:	Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment Fehler! Textmarke nicht definiert.
Tabelle 13:	Handlungsmatrix für übliche Ansiedlungstypen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment Fehler! Textmarke nicht definiert.

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	MIV	motorisierter Individualverkehr
BauNVO	Baunutzungsverordnung	niL	städtebaulich nicht integrierte Lage
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	NuG	Nahrungs- und Genussmittel
BGF	Bruttogeschossfläche	NVS	Nahversorgungsstandort
BVerfGH	Bundesverfassungsgerichtshof	NVZ	Nahversorgungszentrum
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
Drog	Drogeriewaren	OVG	Oberverwaltungsgericht
EH	Einzelhandel	S-A	Sachsen-Anhalt
EHK	Einzelhandelskonzept	siL	städtebaulich integrierte Lage
EuGH	Europäischer Gerichtshof	VG	Verwaltungsgericht
EW	Einwohner	VKF	Verkaufsfläche
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	ZVB	zentraler Versorgungsbe- reich
IZ	Innenstadtzentrum		
LEP	Landesentwicklungsplan		

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

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 46

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