

Kon- zept

06/2024

Einzelhandelskonzept für die Große
Kreisstadt Meißen



STADT+HANDEL

Neue Wege. Klare Pläne.

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
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 Meißen

**ENDBERICHT
BESCHLOSSEN DURCH DEN
STADTRAT AM 19.06.2024**

VERFASSER

**Jens Nußbaum, M. A.
Dipl.-Geogr. Lucas Beyer
Pia Metzger, M. Sc.**

Leipzig, 15. Mai 2024

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	5
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	7
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	7
2.2	Raumordnerische Regelungen	8
3	Methodik	12
4	Markt- und Standortanalyse	15
4.1	Trends im Einzelhandel	15
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	22
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	23
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	29
4.5	Städtebauliche Analyse	35
4.6	Nahversorgungsanalyse	55
4.7	Zwischenfazit	59
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	63
5.1	Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen	63
5.2	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Meißen	73
6	Zentrenkonzept	75
7	Nahversorgungskonzept	94
7.1	Nahversorgungsstandorte	94
7.2	Handlungsprioritäten	97
7.3	Nahversorgungsprüfschema	99
7.4	Empfehlungen für unterversorgte Stadtteile	101
8	Sonderstandortkonzept	103
8.1	Konzeptionelle Einordnung von Sonder-/ Ergänzungsstandorten	103
8.2	Beurteilung der strukturprägenden Einzelhandelsagglomeration Berghausstraße	104
8.3	Beurteilung des Standortbereichs Elbe-Center	105
9	Zentren- und Standortmodell	107
10	Sortimentsliste	108
10.1	Methodische Herleitung	108
10.2	Sortimentsliste für Meißen	110
11	Steuerungsleitsätze	111
11.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	111
11.2	Steuerungsleitsätze für Meißen	111
12	Konformitätscheck der aktuellen Planvorhaben zum Einzelhandelskonzept	116
13	Schlusswort	121

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.

Einführung

Die tausendjährige Große Kreisstadt Meißen im Freistaat Sachsen, ist Wohnort für rd. 30.000 Menschen und touristisch bekannt für Weinbau und Meissner Porzellan. Die Stadt an der Elbe liegt etwa 25 km nordwestlich von Dresden entfernt und besitzt als Mittelzentrum einen Versorgungsauftrag für den umliegenden Mittelbereich.

Auch in Meißen sind erhebliche Auswirkungen der bundesweiten **Dynamik** in der Einzelhandelsentwicklung zu erkennen: **Veränderte Rahmenbedingungen auf Angebots- und Nachfrageseite** (z. B. steigende Standortanforderungen, demografischer Wandel oder Individualisierungsprozesse), äußern sich in Mittelstädten wie Meißen in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite. Auch die **weltweit multiplen Krisen** wie die Folgen der Corona-Pandemie oder des Ukraine-Krieges wirken sich auf das angebots- und nachfrageseitige Einzelhandelsgeschehen aus. Demgegenüber stehen **landesplanerische** und **städtebauliche Zielvorstellungen** auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Für die Altstadt Meißen gilt es, die Funktionen als **städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte** der Stadt zu sichern und weitere Zentren hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion zu entwickeln. Unter den städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Meißen soll im folgenden Konzept untersucht werden, wie der Einzelhandel einen Beitrag zur funktionalen Weiterentwicklung der Zentren zu leisten vermag.

Die Stadt Meißen beabsichtigt daher, die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend **tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene** sowie schließlich **rechtssichere Gesamtkonzeption** zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Nicht zuletzt wird durch die Gesamtkonzeption eine funktionierende, verbrauchernahe Versorgung gesichert und optimiert. Dabei werden die folgenden **Schwerpunkte** gesetzt:

- Markt- und Standortanalyse der aktuellen Einzelhandelssituation in Meißen inkl. Ermittlung von warengruppenspezifischen Umsätzen
- Durchführung und Darstellung einer Online-Gewerbebefragung sowie einer Online-Haushaltsbefragung
- Darstellung der zukünftigen absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel und dem mittelzentralen Versorgungsauftrag der Stadt Meißen
- Ableitung übergeordneter Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung der Einzelhandelsstandorte in der Gesamtstadt Meißen
- Abgrenzung, Beschreibung und Bewertung der zentralen Versorgungsgebiete von Meißen westlich und östlich der Elbe

- Empfehlungen und Maßnahmen zur Stärkung und Weiterentwicklung der Altstadt Meißen sowie Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur im Hauptort und den Stadt- und Ortsteilen
- Ableitung einer ortsspezifischen Meißener Sortimentsliste entsprechend der örtlichen Einzelhandelssituation und der aktuellen Rechtsprechung
- Entwicklung von Steuerungsleitsätzen in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten ermöglichen

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Meißen zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept 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, das Stadtmarketing sowie die Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung abgestimmt. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Meißen Berücksichtigung finden.

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.

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 Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Stadtteil- oder Nahversorgungszentren 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 und 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 Rechtsprechung¹. 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 von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.²

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende 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 Stadtentwick-

¹ 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).

² Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

lungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne 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 der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Meißen wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) aus dem Jahr 2013 ist Meißen als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Dresden festgelegt. Das westliche Umfeld Meißen wird als ländlicher Raum definiert. Abbildung 1 zeigt einen kartografischen Ausschnitt des LEP mit einer Übersicht über die Raumstruktur um Meißen.

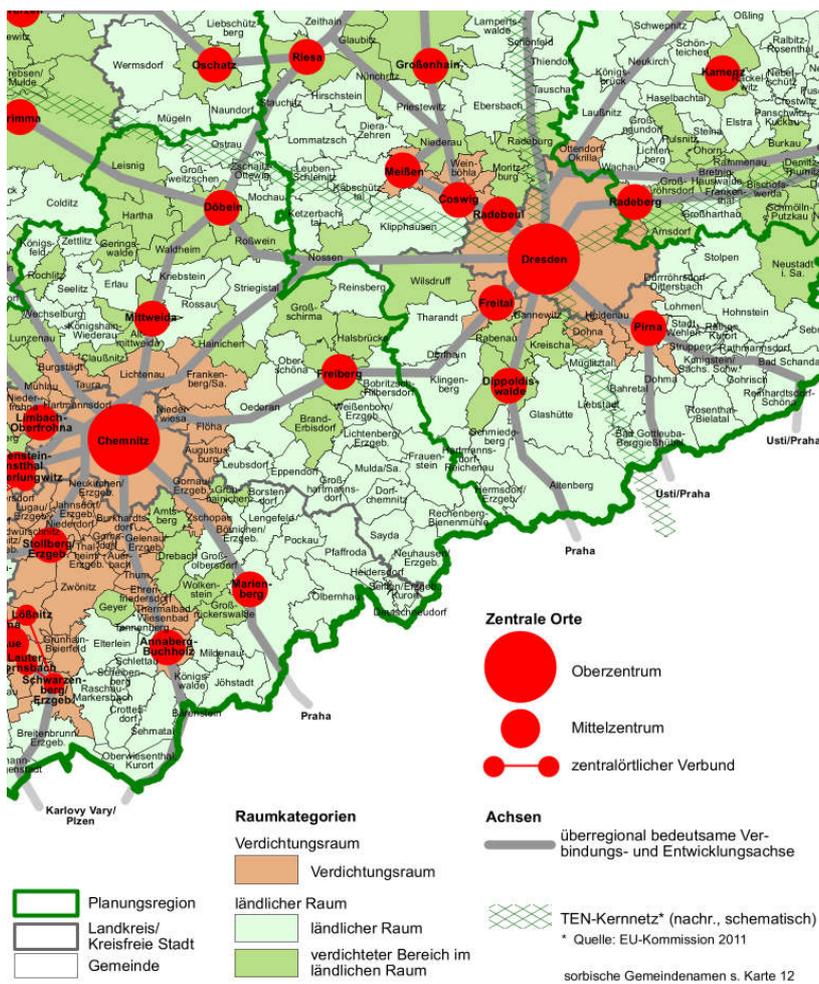


Abbildung 1: Raumstruktur LEP Sachsen 2013

Quelle: Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, eigene Bearbeitung

Zudem finden sich im LEP 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 Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meißen Beachtung bzw. Berücksichtigung zu finden:

- **[Z 1.3.1]** *„Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie
 - ihre Aufgaben als Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens im Freistaat Sachsen wahrnehmen können und
 - zur Sicherung der Daseinsvorsorge die Versorgung der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen bündeln und in zumutbarer Entfernung sicherstellen.“*
- **[Z 1.3.2]** *„Die Zentralen Orte der höheren Stufen übernehmen auch die Aufgaben der Zentralen Orte der jeweils niedrigeren Stufe für die entsprechenden Verflechtungsbereiche.“*
- **[Z 1.3.7]** *„Mittelzentren sind die Städte [...] Meißen [...].“*
- **[Z 2.3.2.1]** *„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig.“*
- **[Z 2.3.2.3]** *„Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“*
- **[Z 2.3.2.4]** *„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.“*
- **[Z 2.3.2.5]** *„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen.“*
- **[G 2.3.2.6]** *„Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.“*
- **[Z 2.3.2.7]** *„Die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 und Grundsatz G 2.3.2.6 gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.“*

Der zu versorgende Mittelbereich (Z 1.3.2) ist im LEP kartographisch dargelegt (vgl. nachfolgende Abbildung), insgesamt umfasst der Mittelbereich Meißen gem. dem Entwurf rd. 65.000 Einwohner (Stand: 22.02.2024).

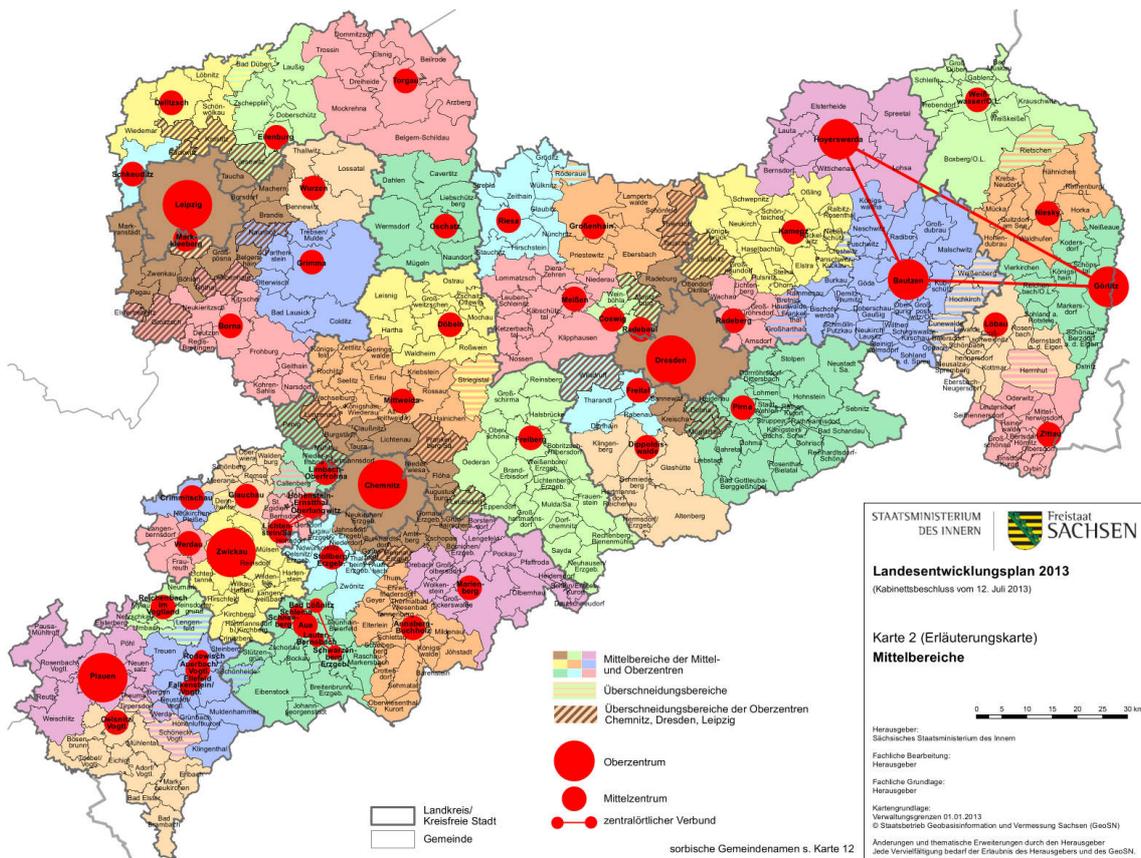


Abbildung 2: Mittelbereich für das Mittelzentrum Meißen

Quelle: Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Meißen relevante Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge in der Fassung vom 24.06.2019 (2. Gesamtfortschreibung) übernimmt die einzelhandelsrelevanten Grundsätze und Ziele des LEP 2013.

Im Regionalplan wurden unter Beachtung der Ziele des LEP die auf folgender Abbildung dargestellten Nahbereiche der zentralen Orte definiert:

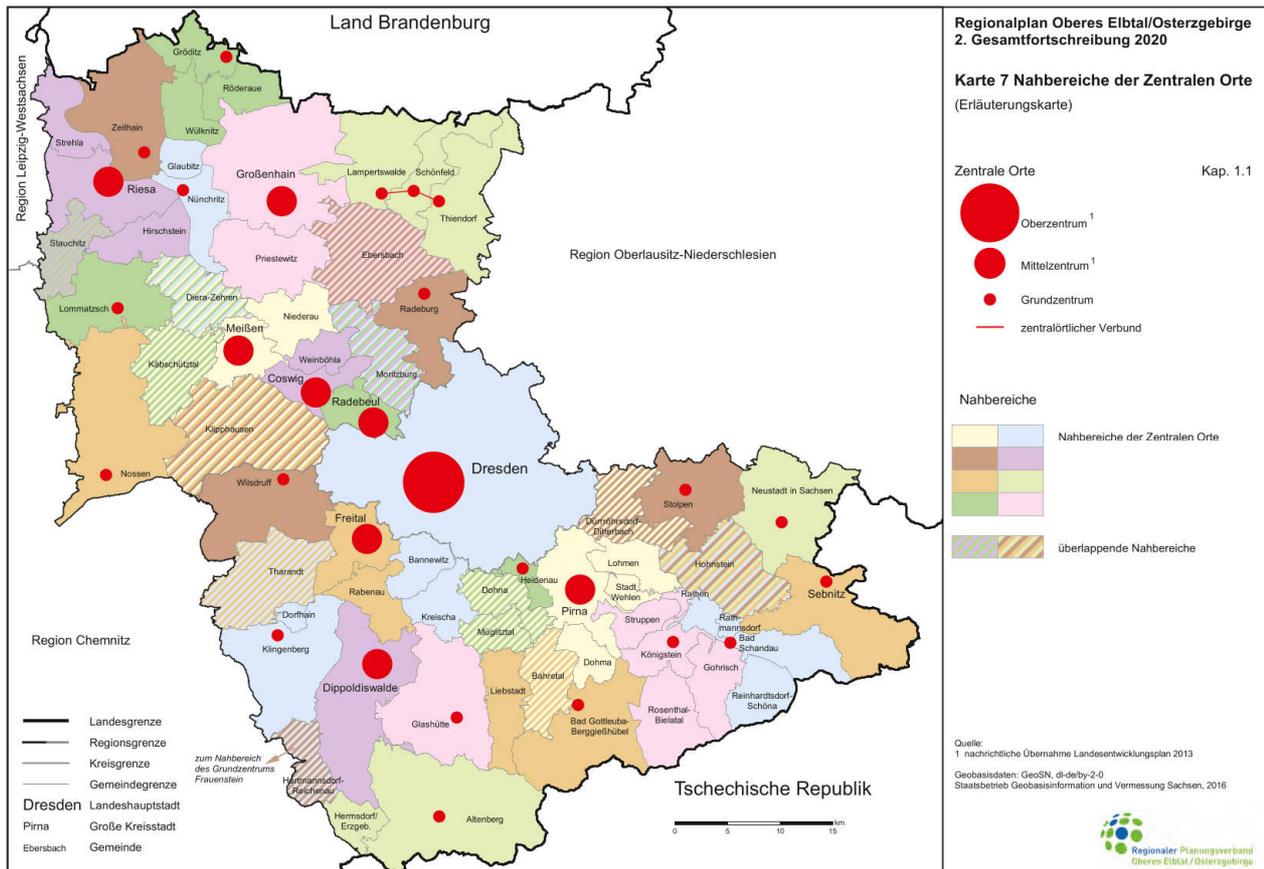


Abbildung 3: Nahbereiche der zentralen Orte

Quelle: Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge, 2. Gesamtfortschreibung 2020

Demnach übernimmt Meißen im Rahmen des grundzentralen Versorgungsauftrages Versorgungsfunktionen für Niederau sowie in Teilen für Diera-Zehren, Käßschütztal und Klipphausen.

Die landes- und regionalplanerischen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Meißen sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept entsprechend beachtet bzw. 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.

3 Methodik

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 mehreren primärstatistischen, empirischen Erhebungen zurückgreifen.

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



Abbildung 4: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes
 Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für die durch eine Konzentration von Einzelhandel geprägten Standorte erfolgt eine städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt dabei 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 sortimentspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

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
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	November-Dezember 2023	Flächendeckende Vollerhebung in Meißen	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbetriebe, städtebauliche Analyse, zentrenergänzende Funktionen, Leerstände
Haushalts- befragung	Befragung durch die Stadt Meißen	Dezember 2023	Onlinebefragung (Rücklauf: n= 117)	Einkaufsorientierung, Angebotslücken, Einschätzung zum Einzelhandelsstandort, Stärken-Schwächen-Analyse
Händler- befragung	Befragung durch die Stadt Meißen	Dezember 2023	Onlinebefragung (Rücklauf: n= 47)	Umsatzherkunft/Einzugsbereiche, Geschäfts-/Umsatzentwicklung, Standort einschätzung, Angebotslücken, Stärken-Schwächen-Analyse
Sekundärstatis- tische Grundlagen	Kaufkraftzahlen der IfH	2022	Ermittlung des Nachfragepotenzials in Meißen	Berechnung der Umsatzwerte durch S+H auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmensveröffentlichungen (u.a. EHI-Handel aktuell, Factbook Einzelhandel, laufende Auswertung der LM-Zeitung)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe

Die Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe wurde im November 2023 im Meißenener Stadtgebiet flächendeckend durchgeführt. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops sowie Kioske erfasst worden. Darüber hinaus sind Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen aufgenommen worden.³ Im gleichen Zeitraum wurden außerdem die zentrenergänzenden Funktionen der Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.) Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche sind.

Bei der von Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben der Lage der Betriebe zwei zentrale Messgrößen erfasst: Zum einen wurden die Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter erfasst, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können. Zum anderen wurden die Warensortimente differenzierter aufgeschlüsselt und ermöglichen so – mit Blick auf die Identifizierung zentrenrelevanter Sortimente – eine hinreichend konkrete Steuerung des Einzelhandels.

Zur Ermittlung der Verkaufsflächen sind Betriebsbegehungen durchgeführt worden; die Gesamtverkaufsfläche (VKF) ist differenziert nach innen und außen lie-

³ Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden lediglich strukturprägende Leerstände (> 400m² GVVK) erfasst.

gender VKF ermittelt worden. Dabei ist je nach Situation entweder die eigenständige Vermessung der VKF oder die persönliche Befragung des Personals bzw. des Inhabers/Geschäftsführers in Betracht gezogen worden. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes findet dabei Anwendung. Persönlich erfragte Verkaufsflächen wurden grundsätzlich auch auf ihre Plausibilität hin überprüft und ggf. modifiziert. Eine Schätzung von Verkaufsflächen ist nur im Ausnahmefall vorgenommen worden und entsprechend kenntlich gemacht, wenn etwa trotz mehrmaliger Zugangsversuche zu einem Ladengeschäft eine Messung oder Befragung nicht möglich war (z. B. bei Ladenleerständen aufgrund von Betriebsaufgaben).

Ergänzend zu den Sortimenten und der Verkaufsfläche wurde außerdem die städtebauliche Lage jedes Betriebs erfasst. Diese Daten sind zur Bewertung der Einzelhandelsstruktur im Rahmen des Empiriebausteins der Bestandserhebung unerlässlich.

Haushalts- und Gewerbebefragung

Im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes wurden eine Haushalts- sowie eine Gewerbebefragung durchgeführt und ausgewertet (vgl. Kapitel 4.5)

Die Haushaltsbefragungen wurde im Dezember 2023 auf Basis von standardisierten Fragebögen online durchgeführt. Es nahmen 117 Bewohnende und 47 Gewerbetreibende aus Meißen an der Befragung teil.

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 Meißen. 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. Neben der Skizzierung dieser wechselseitigen Trends werden ebenso die aus den dargestellten Trends resultierenden Herausforderungen für die Stadt Meißen als Mittelzentrum sowie Rückschlüsse auf die örtliche Zentrenstruktur dargelegt.

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 individuelles Wohlbefinden und Nachhaltigkeit⁴, 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.⁵ 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 zu.⁶ Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeu-

⁴ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

⁵ 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).

⁶ 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).

tung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Zudem steigt das Interesse an innerstädtischem Wohnen insbesondere auch bei den jungen Alten. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Lesehilfen, niedrigere Regale, breitere Gänge, Bring- und Lieferdienste).

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 gewinnt zunehmend an Bedeutung gegenüber dem eigentlichen Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend negativ und unterscheiden sich deutlich zwischen den Warengruppen. Allerdings zeigen sich die für Städte wie Meißen 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 Großstadtreionen betreffen.



Abbildung 5: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos (von links nach rechts) Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

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*), Preiseinkauf⁷ (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf⁸ (*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.

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.

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig – deutlich wird dies insbesondere in Klein- und Mittelstädten. Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen. Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Dies betrifft im besonderen Maße den Lebensmittel-einzelhandel, in dem die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe seit Jahren deutlich rückläufig ist (siehe nachfolgende Abbildung)

⁷ Ein Preiseinkauf bezeichnet einen Einkauf, bei dem auf Waren mit geringen Preisen zurückgegriffen wird. Diese lassen sich in Discountern finden, welche sich durch ein relativ schmales und flaches Warensortiment, einfache Warenpräsentation und Eigenmarken auszeichnen, um so einen Preisvorteil gegenüber Markenwaren zu erzielen. Besonders preissensible Kunden führen Preiseinkäufe durch.

⁸ Bei einem Schnäppcheneinkauf werden besonders (Marken-)waren/Dienstleistungen preiswert erworben. Sie zeichnen sich durch einen erheblichen Rabatt auf den normalen Preis aus und sind meist befristet.

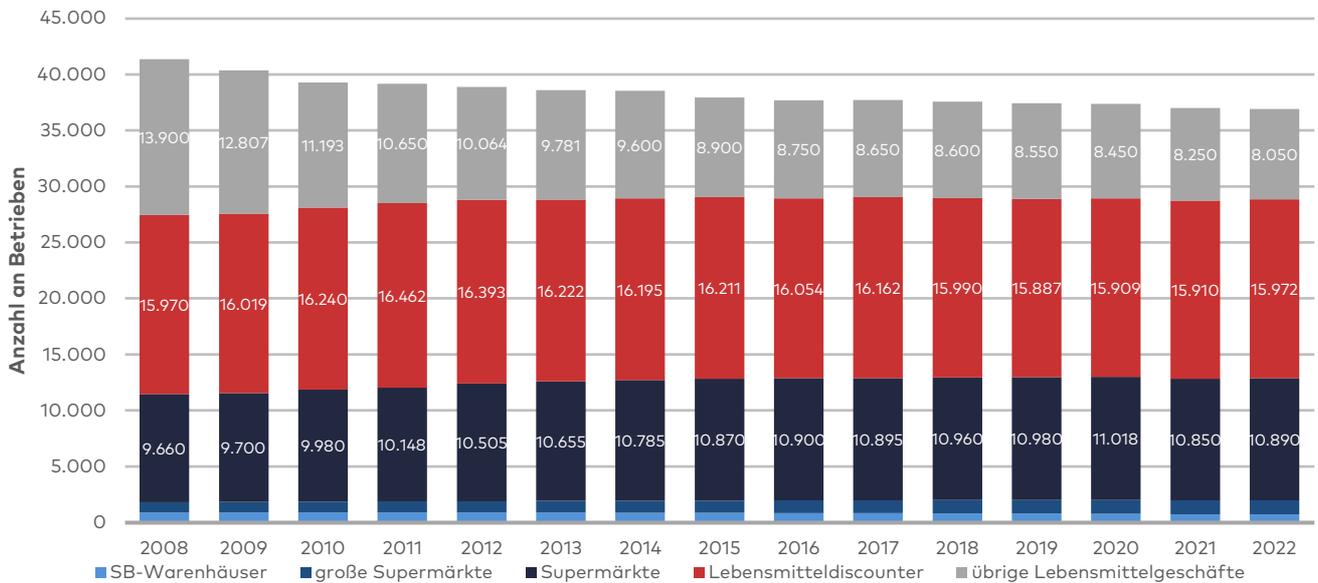


Abbildung 6: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel. Das Angebot konzentriert sich zunehmend auf großformatige Lebensmittelmärkte, die v. a. Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung präferieren. Eine wohnungsnah (fußläufige) adäquate Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist damit insbesondere im ländlichen, dünn besiedelten Raum und in Gebieten mit negativer Bevölkerungsentwicklung häufig nicht mehr gesichert oder nur schwer zu erreichen.

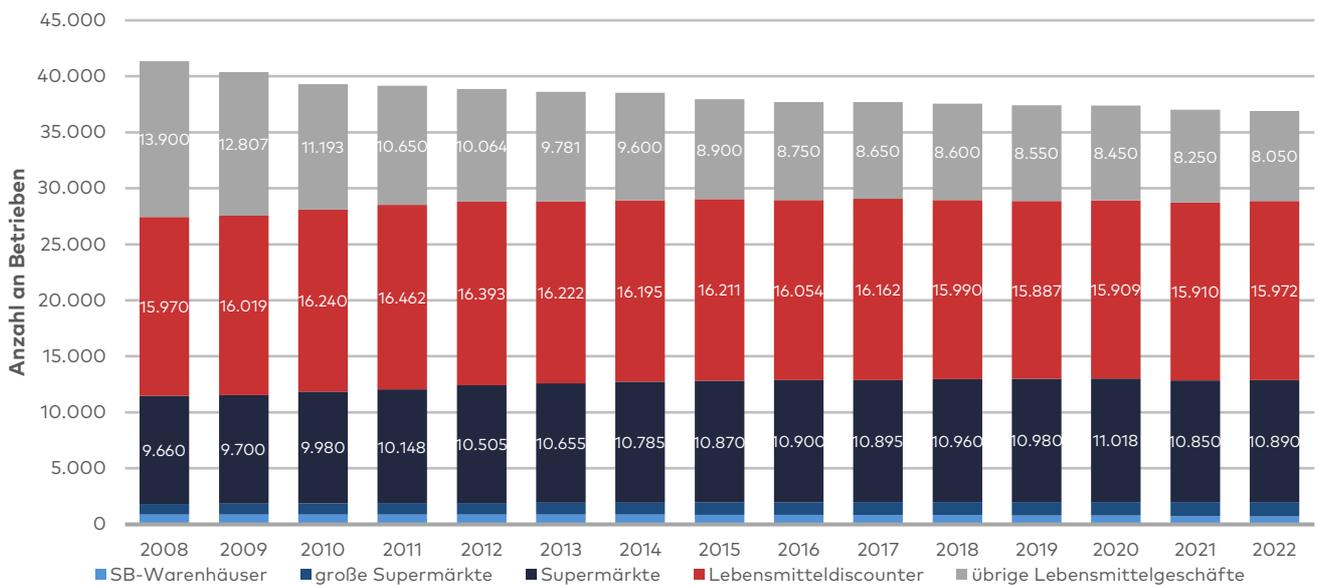


Abbildung 6: Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel

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

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten, welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert. Für kleinere Städte gestaltet es sich jedoch zunehmend anspruchsvoll, ein qualitativ hochwertiges Angebot in der Warengruppe Drogeriewaren vorzuhalten, da insbesondere grenzrentable Standorte im ländlichen Raum oder in Grundzentren von den Konzentrationsprozessen im Drogeriewarensegment betroffen sind

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 (bspw. in Hinblick auf die Ladengestaltung und einer daraus resultierenden Erhöhung des Einkaufserlebnisses) sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen sowie ein zunehmender Verkaufsflächenanteil an zentrenrelevanten Randsortimente v. a. in Drogeriefachmärkten) ergibt.⁹ Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metro-polfilialkonzepte gibt, ist für kleinere Städte und ländliche Räume aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen¹⁰ (siehe Abbildung 7). 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 Großstadtregionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

⁹ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2016 rd. 804 m² (+14 %); (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2016 rd. 1.245 m² (+17 %).

¹⁰ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

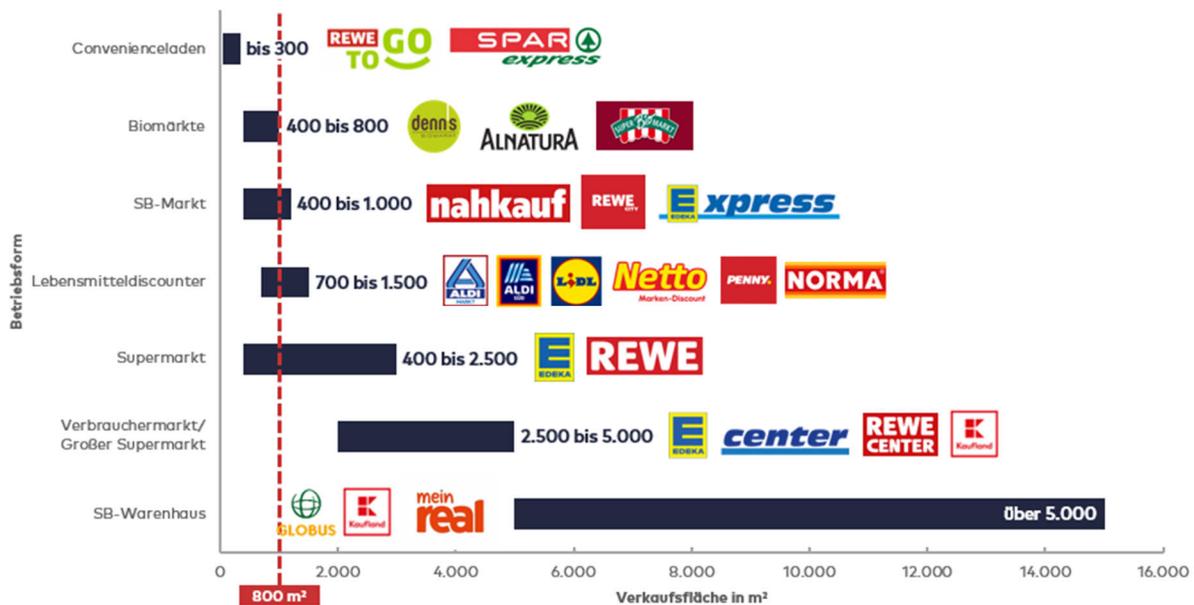


Abbildung 7: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel auf Basis ILG Gruppe 2019 (leicht modifiziert und ergänzt).

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 Lebensmitteldiscounter 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 Warenspektrum auch im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente (bspw. Spielwaren, Schreibwaren, Unterhaltungselektronik oder Bekleidung). Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsgebiete gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

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 vieler Betriebe v. a. bedingt durch den Online-Handel und mit dem räumlichen Fokus auf Klein- und Mittelstädte.

Nachfolgeproblematik: Insbesondere in kleineren Städten mit einem hohen Anteil inhabergeführter Geschäfte stellt sich im Zuge des demografischen Wandels

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

auch die Frage der Geschäftsinhabernachfolge. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langer Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch Filialisten und den Online-Handel, eigentümergeitiger Erwartungen an die Miethöhe und der weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche 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 Handelsagglomeration 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 lag im Jahr 2021 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die COVID-19 Pandemie bereits bei rd. 86,7 Mio. Euro (rd. 14,7 % des Einzelhandelsumsatzes). Im Jahr 2022 konnte mit einem Umsatz von rd. 85,0 bzw. einem Umsatzanteil von rd. 13,5 % erstmal ein geringfügiger Umsatzrückgang gegenüber dem stationären Einzelhandel festgestellt werden. Dieser ist aber vermutlich durch eine Rücknahme von pandemischen Beschränkungen für den stationären Einzelhandel verursacht und lediglich ein vorübergehender Effekt, bereits für 2023 wird wieder ein Anstieg der Umsätze im Onlinehandel (91,8 Mio. Euro bzw. Umsatzanteil von 14,2 %) erwartet (vgl. nachfolgende Abbildung).

¹² GPK = Glas, Porzellan, Keramik.

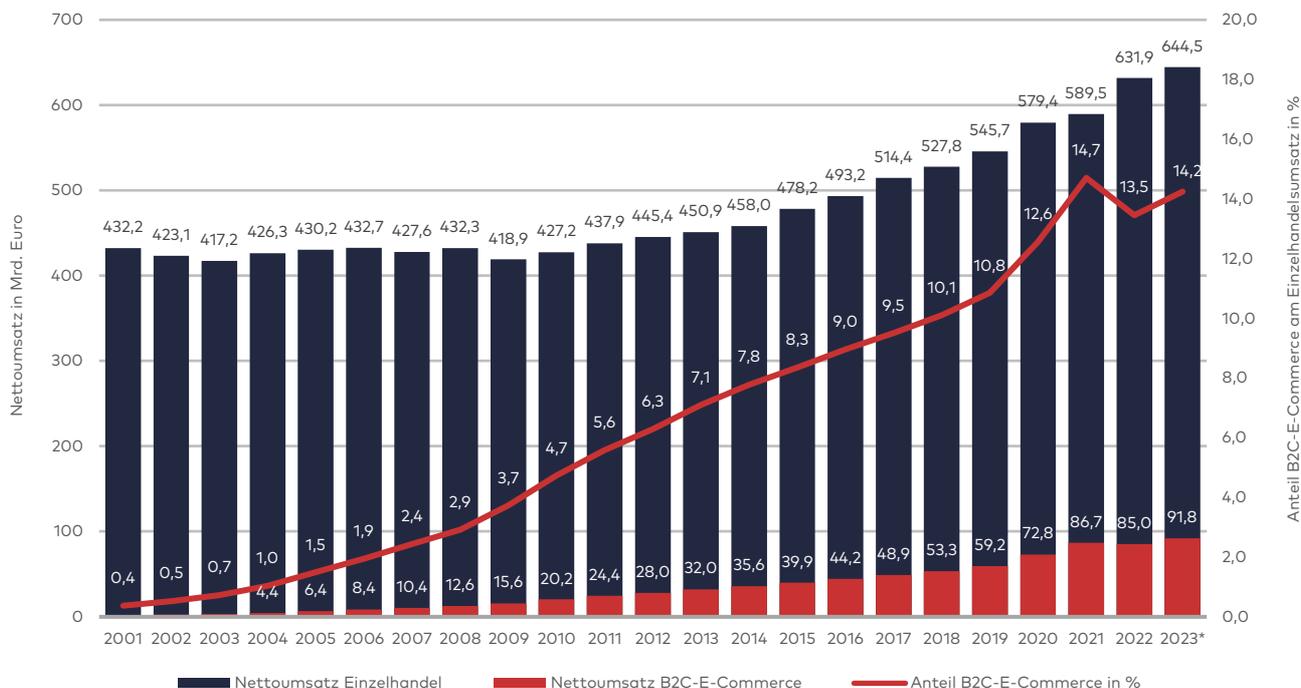


Abbildung 8: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz

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

Während der Online-Umsatzanteil v. a. in innenstadtaffinen Warengruppen am höchsten ist¹³, sind im Bereich des Lebensmittel- und Drogeriewarenhandels bislang noch vergleichsweise geringe Online-Umsatzanteile festzustellen¹⁴. 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 Meißen 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 – verstärkt durch die durch Covid-19 bedingten zeitweiligen Schließungen im stationären Einzelhandel – 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).

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Stadt Meißen, im Nordwesten von Dresden gelegen, zählt insgesamt 29.562 Einwohner (Stand: 30. September 2023). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verlief in den vergangenen Jahren positiv. Dementsprechend wird ein relatives Bevölkerungswachstum von 1,05 % bis zum Jahr 2029 prognostiziert¹⁵ (Statistisches

¹³ Unterhaltungselektronik rd. 38,9 %, Fashion & Accessoires rd. 39,8 %, Freizeit & Hobby rd. 33,2 %, Büro & Schreibwaren rd. 30,8 % (vgl. HDE/IFH 2021).

¹⁴ Vgl. HDE/IFH 2021.

¹⁵ 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2024. Stand 14.03.2024, Variante 2

Landesamt Sachsen). Das nordwestliche Umland von Meißen ist überwiegend ländlich geprägt, während das südöstliche Umland im Verdichtungsraum des rd. 25 km entfernten Oberzentrums Dresden liegt. Im Umfeld befinden sich zudem die Mittelzentren Coswig (10 km), Radebeul (15 km), Großenhain (20 km), Riesa (30 km) und Döbeln (30 km).

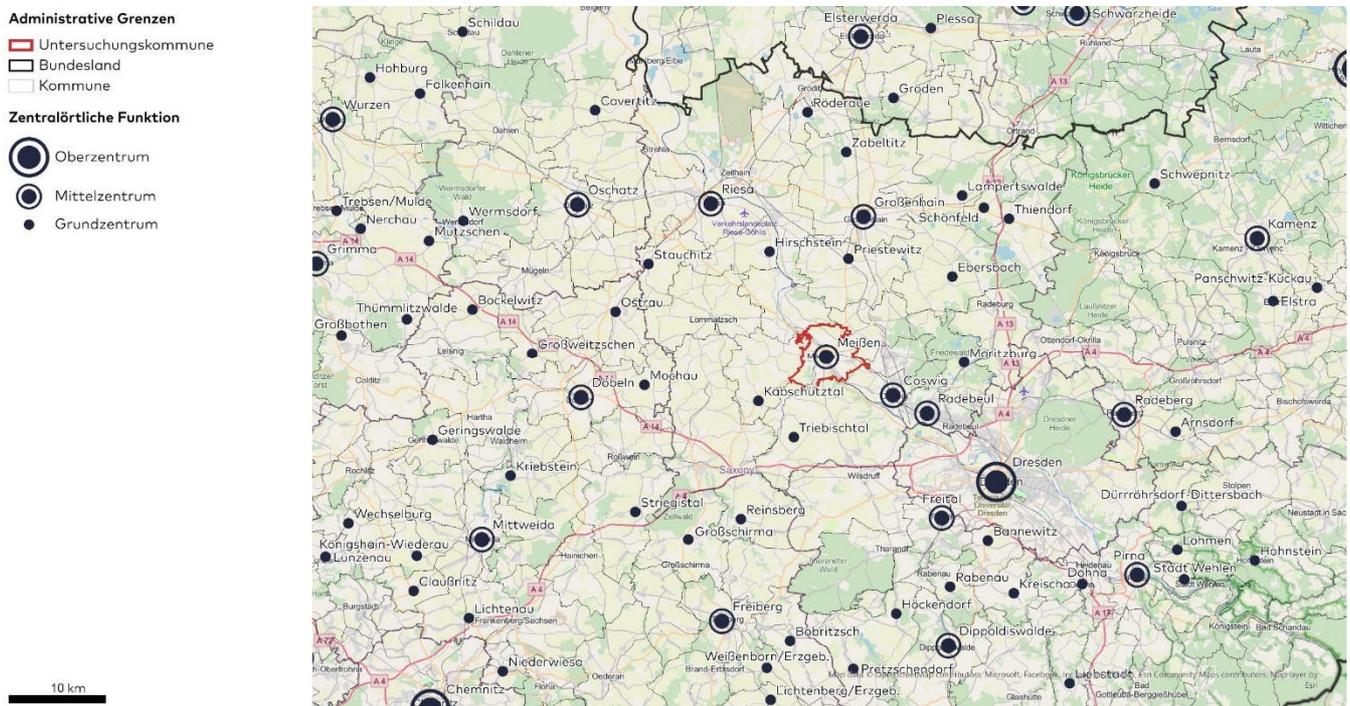


Abbildung 9: Zentralörtliche Funktion Meißen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Im Hinblick auf die siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen ergibt sich aus dem dargestellten Zentrengefüge das Wettbewerbsumfeld der Stadt Meißen im regionalen Kontext. Die Pkw-Fahrzeit nach Coswig und Radebeul beträgt 15 bzw. 20 Minuten. Die Städte Großenhain, Riesa, Döbeln und Dresden sind in 30 bis 40 Minuten mit dem PKW über die B 101 oder die B 6 zu erreichen. Die Bundesautobahnen A4, A14 und A13 befinden sich in 20 bzw. 40 km Entfernung.

Mit drei Bahnhöfen im Stadtgebiet ist Meißen mit der S-Bahn-Linie 1 (Bad Schandau-Meißen Triebischtal) an den Großraum Dresden angeschlossen. Über das städtische Busliniennetz hinaus besteht eine Anbindung an das Busliniennetz der Verkehrsgesellschaft Meißen mbH in den Landkreis Meißen und dem Verkehrsverbund Oberelbe in der Region.

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 auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Bedeutung als Tourismusstandort

Weltbekannt ist die Stadt Meißen in erster Linie für die Herstellung von Porzellan in der Staatlichen Porzellan-Manufaktur Meissen GmbH. Darüber hinaus zieht

„die Tausendjährige“ als „Wiege Sachsens“ zahlreiche Touristen durch ihre historische Altstadt mit Dom und Albrechtsburg an. Naturräumlich ist das Elbtal zudem beliebt bei Aktivtouristen und Traditionsort für Weinbau, welcher durch diverse touristische Attraktionen wie Weinwanderungen vermarktet wird, oder sich in Form von gastronomischen Angeboten im Stadtbild wiederfindet.

Gemäß des Statistischen Landesamtes Sachsen wurden im Jahr **2023** in Meißen **164.010 Übernachtungen** und **81.198 Ankünfte** erfasst. Mit einem starken Einbruch der Tourismuszahlen in den Jahren 2020 und 2021 durch die Corona-Pandemie konnte hinsichtlich Ankünfte damit beinahe der Stand von 2022 erreicht werden, die Übernachtungszahlen wurden sogar leicht übertroffen. Da der Inlands- und Aktivtourismus in Deutschland zunehmend an Bedeutung gewinnt, kann von einer weiteren Steigerung der Übernachtungszahlen ausgegangen werden. Zudem profitiert die Stadt durch die Nähe zu weiteren touristischen Destinationen wie Dresden oder Moritzburg, was zusätzliche Tagesbesucher anzieht.

Es ist davon auszugehen, dass sich das Umsatzpotenzial durch Übernachtungstouristen vor allem in den Bereichen Glas/Porzellan/Keramik, aber auch Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung auswirkt. Während Tagestouristen, die eine Veranstaltung besuchen, eher weniger Ausgaben im Handel tätigen, ist davon auszugehen, dass Gäste in Ferienwohnungen und Zweitwohnungsbesitzer während ihres Aufenthaltes ähnlich wie Bürger der Stadt Meißen ihren üblichen Lebensmitteleinkauf oder sogar darüber hinausgehende Einkäufe tätigen. Zudem ist der Tourismus für die Gastronomie und die Belebung in Meißen von hoher Bedeutung.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Meißen verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 190,6 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 6.449 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.686 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	79,4	2.686
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	13,0	441
Blumen, zoologischer Bedarf	3,7	124
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	5,5	188
Kurzfristiger Bedarfsbereich	101,7	3.439
Bekleidung	13,5	456
Schuhe/Lederwaren	3,7	126
Pflanzen/Gartenbedarf	4,1	138
Baumarktsortiment i. e. S.	15,0	506
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	2,8	96
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	3,9	132
Sportartikel/Fahrräder/Camping	5,6	189
Mittelfristiger Bedarfsbereich	48,6	1.643
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	4,7	159
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1,9	64
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	1,8	62
Möbel	9,9	334
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	6,1	205
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	12,6	425
Uhren/Schmuck	1,8	59
Sonstiges	1,7	59
Langfristiger Bedarfsbereich	40,4	1.367
Gesamt	190,6	6.449

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Briefmarken, Münzen; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹⁶ beträgt in Meißen rd. 91 und liegt damit leicht unter dem Durchschnitt von Sachsen (rd. 92), sowie unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Die Nachbarkommunen von Meißen verfügen größtenteils über ein höheres Kaufkraftniveau, welches insbesondere in einigen direkt

¹⁶ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

benachbarten Kommunen Dresdens ein über dem Bundesdurchschnitt gelegenes Niveau erreicht (siehe Abbildung 10).

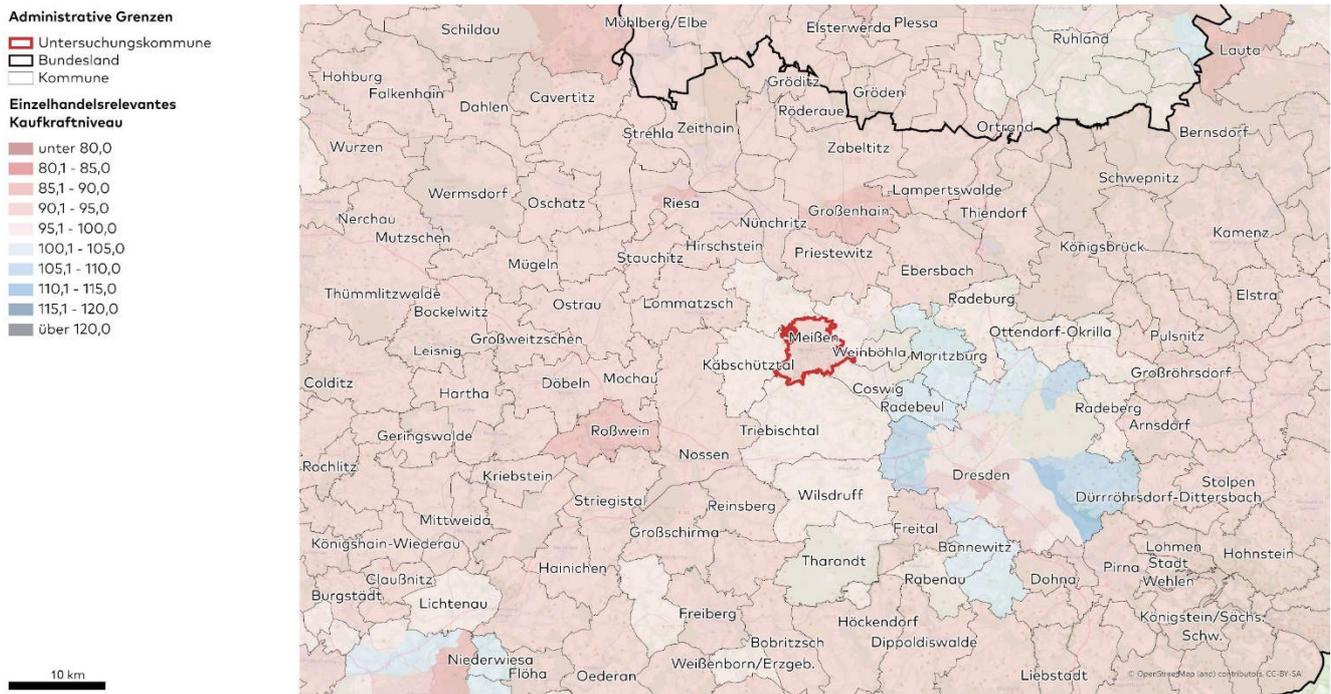


Abbildung 10: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Meißen und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014.

Einzugsgebiet der Stadt Meißen

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statisches Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil der betrachteten Stadt stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb und Abflüsse von innerhalb liegen in der Natur der Sache. Das aufgezeigte Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Der über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehende Bereich ist als Ferneinzugsgebiet zu definieren, aus welchem mit Streuumsätzen¹⁷ zu rechnen ist. Dieses Gebiet ist nicht zum Einzugsgebiet zu zählen, da die Verflechtungsintensität deutlich nachlässt und die Einflüsse von Konkurrenzstandorten deutlich überwiegen.

Bei der **Abgrenzung des Einzugsgebietes** von Meißen haben insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die Attraktivität und Anziehungskraft der Bestandsstrukturen in Meißen (u. a. Branchen, Betreiber, Größen, Standorteigenschaften)
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Umfeld
- die sozioökonomischen Rahmenbedingungen von Meißen im Vergleich zum engeren und weiteren Umfeld (insb. Bedeutung als Arbeitsort)
- die verkehrlichen, topografischen und naturräumlichen Gegebenheiten im engeren und weiteren Umfeld
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung

¹⁷ diffuse Umsätze ohne direkten Ortsbezug

- die administrative Gliederung im engeren und näheren Umfeld
- die Versorgungsfunktion Meißen
- die traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung
- die Nennungen der Kundenherkünfte in der Händlerbefragung. Demnach kommt beinahe die Hälfte der Kunden aus Meißen selbst und rd. 34% aus dem Landkreis Meißen bzw. aus Dresden (vgl. Abbildung 11).
- Die Einkaufsorientierung der Haushaltsbefragung. Anhand der Frage, wo bestimmte Sortimente eingekauft werden, kann ein erster Eindruck vom Wettbewerbsumfeld Meißen gemacht werden. Nahrungs- und Genussmittel werden zum Großteil in Meißen gekauft, während sich die Gewichtung im aperiodischen Bedarf deutlich zu Gunsten des Wettbewerbsumfelds verlagert. Insbesondere Dresden mit seinen prägenden Einzelhandelsstrukturen wie dem Elbe-Park, aber auch das Internet nehmen große Anteile ein (vgl. Abbildung 12). Demnach ist das Einzugsgebiet Meißen in Richtung Dresden deutlich limitiert.

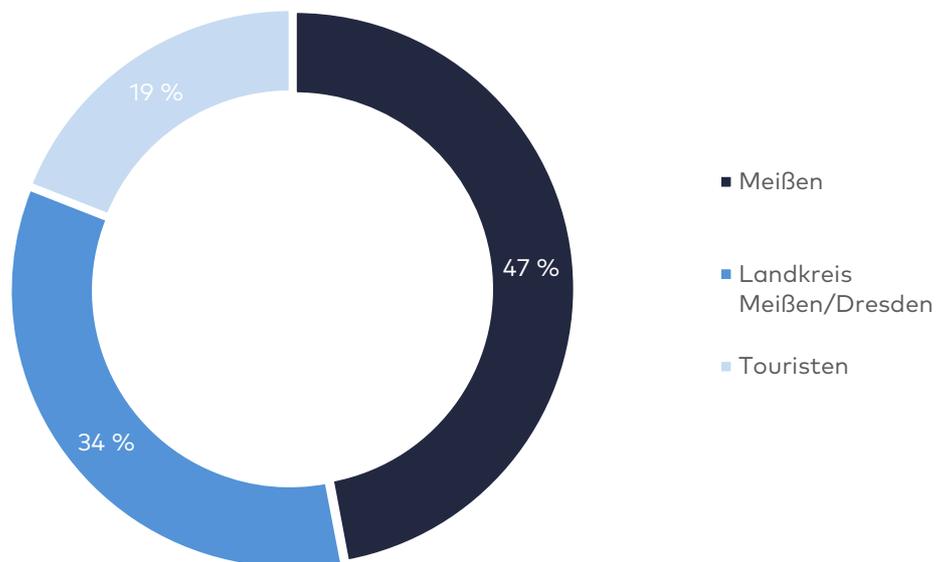


Abbildung 11: Befragungsergebnis „Wo befinden sich die Wohnorte ihrer Kundinnen und Kunden?“; 41 Nennungen

Quelle: Darstellung Stadt+Handel, Händlerbefragung Meißen 12/2023

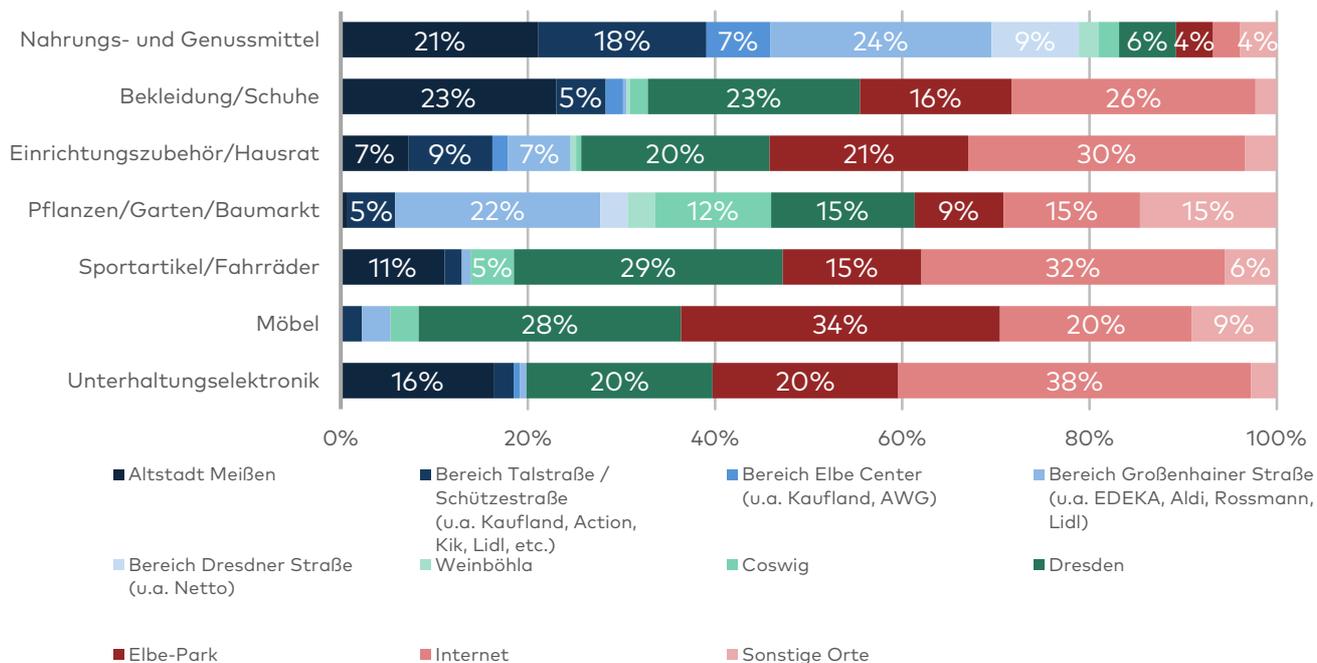


Abbildung 12: Befragungsergebnis „Wo kaufen Sie überwiegend die folgenden Sortimente?“, n=117

Quelle: Darstellung Stadt+Handel, Händlerbefragung Meißen 12/2023

Unter Berücksichtigung der oben genannten Aspekte kann für die Stadt Meißen das in Abbildung 13 dargestellte Einzugsgebiet abgegrenzt werden.

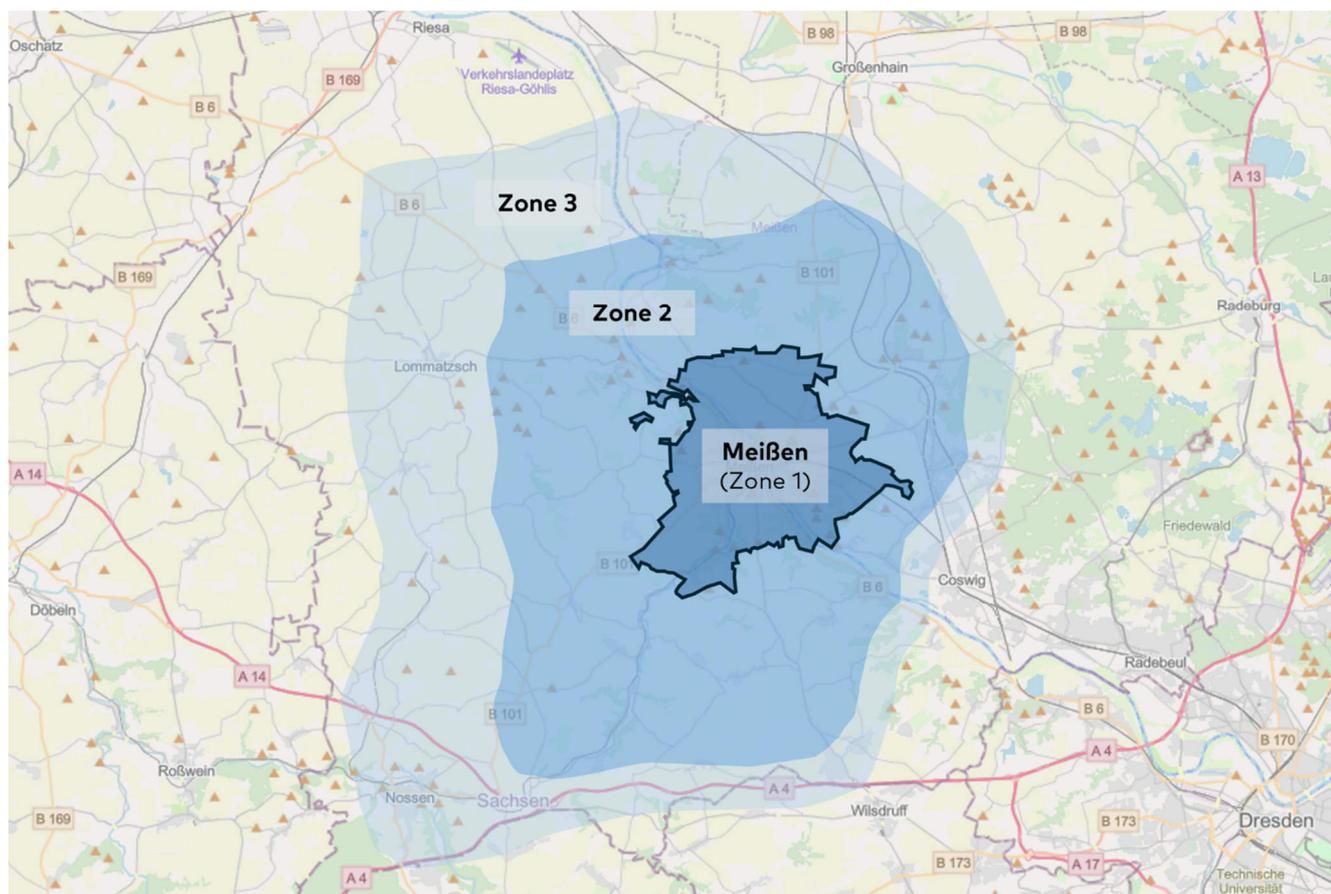


Abbildung 13: Einzugsgebiet der Stadt Meißen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG (Daten verändert), OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Einzelhandelsumsatzes in Meißen überwiegend aus dem aufgezeigten Einzugsgebiet generiert wird. Dabei ist eine Differenzierung des Einzugsgebietes in mehrere Zonen zielführend.

Zone 1 umfasst das Stadtgebiet von Meißen. Es ist davon auszugehen, dass der ganz überwiegende Teil des Einzelhandelsumsatzes von Meißen aus diesem Gebiet generiert wird.

Zone 2 umfasst Bereiche über die Stadtgrenze Meißen hinaus. Dazu zählen Teile des Landkreis Meißen, u. a. die Gemeinden Käbschütztal, Diera-Zehren, Niederau und Teile der Gemeinden Klipphausen und Priestewitz. Aufgrund der räumlichen Nähe, der Angebotssituation und der verkehrlichen Erreichbarkeit sind Einkaufsfahrten in relevanter Zahl nach Meißen zu erwarten.

Zone 3 umfasst schließlich Gemeinden und Städte im Landkreis Meißen, welche z. T. etwas höhere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen, u. a. Lommatzsch, Hirschstein, Nossen oder Weinböhla. Hier sind jedoch nur Einkaufsfahrten in relativ geringer Zahl nach Meißen zu erwarten.

4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Stadtgebiet von Meißen wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (11-12/2023) insgesamt 311 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 79.100 m² verfügen (siehe Tabelle 3). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Meißen mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,67 m² je Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,50 m² VKF/Einwohner¹⁸) liegt.

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Meißen

Strukturdaten	Erhebung 11-12/2023
Einwohner	29.562
Anzahl der Betriebe	311
Gesamtverkaufsfläche in m ²	79.100
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,67

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11-12/2023; Einwohner: Stadt Meißen (Stand: 30.09.2023); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Verglichen mit dem Freistaat Sachsen, der Region Dresden und des Landkreis Meißens ist die Verkaufsflächenausstattung von Meißen deutlich überdurchschnittlich. Angesichts der zentralörtlichen Funktion Meißens als Mittelzentrum im teilweise ländlichen Umfeld ist die Verkaufsflächenausstattung, verglichen zu anderen Mittelzentren im Umland, jedoch als durchschnittlich zu bezeichnen (vgl. Tabelle 4).

¹⁸ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Tabelle 4: Verkaufsflächenausstattung im regionalen Vergleich

	Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner
Freistaat Sachsen	1,7
Region Dresden	1,6
LK Meißen	1,7
Stadt Meißen	2,7
Stadt Riesa	2,8
Stadt Coswig	2,2
Stadt Pirna	2,6
Stadt Radebeul	1,4

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Meißen Einzelhandelsbetriebe mit rd. 82 % der Verkaufsfläche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind (davon 23 % im Standortbereich Altstadt). Die übrigen Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 18 % sind in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Abbildung 14 stellt die in Meißen erfasste Verkaufsfläche differenziert nach Warengruppen und Lagebereichen dar.

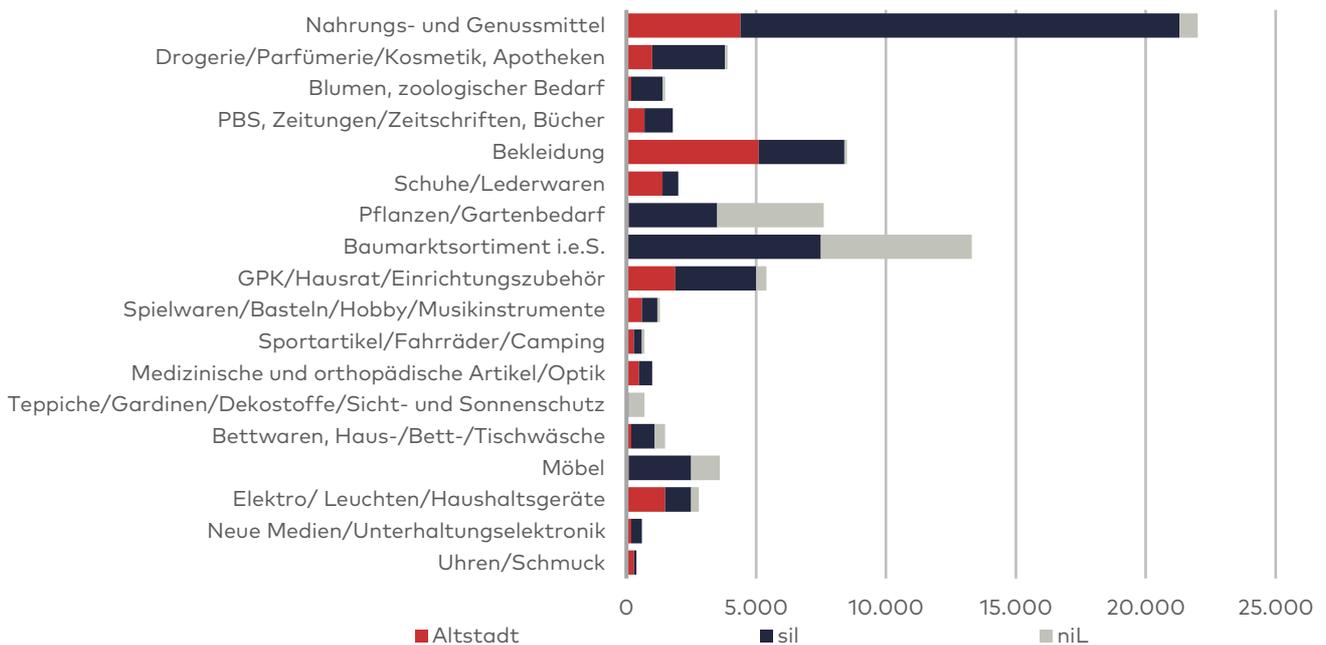


Abbildung 14: Einzelhandelsbestand in Meißen nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 11-12/2023; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

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

- Das Einzelhandelsangebot in Meißen ist hinsichtlich der Verkaufsflächen-ausstattung besonders durch die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Baumarktsortiment i.e.S.¹⁹, Bekleidung und Pflanzen/Gartenbedarf geprägt. Dies begründet sich v. a. durch großflächige Angebotsformen in den Sortimentsbereichen (u. a. Kaufland, Obi, Baumschule Tamme) die im Stadtgebiet vorzufinden sind.
- Erhebliche Verkaufsflächenanteile finden sich zudem in der Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, was insbesondere durch den stadtprägenden Verkauf von Porzellan geprägt ist
- Der Bereich der Altstadt ist insbesondere durch innerstädtische Leitsortimente (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren aber auch Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte) geprägt.
- Das Verkaufsflächenangebot in städtebaulich nicht integrierten Lagen besteht zu einem großen Teil aus den Warengruppen Baumarktsortiment i. e. S., Pflanzen/Gartenbedarf und Möbel. 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 der Altstadt v. a. durch Lebensmittelmärkte geprägt. Diese können – sofern sie in städtebaulich integrierten Lagen verortet sind – einen wichtigen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung leisten.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze²⁰ im Einzelhandel von Meißen basiert auf allgemeinen und für die Stadt Meißen 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** (s. dazu Kapitel 4.3) plausibilisiert. Dazu zählt insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft.
- Im Rahmen eines Desk-Researchs werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich

¹⁹ i.e.S. = im engeren Sinne

²⁰ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Meißen und dem Nahbereich 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. 242,4 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 190,6 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität²¹ von rd. 127 %. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Meißens als Mittelzentrum im teilweisen ländlichen Umfeld, wie Tabelle 5 zu entnehmen ist, je nach Warengruppe sehr differenziert zu beurteilen.

²¹ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

Tabelle 5: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Meißen

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität in %
Nahrungs- und Genussmittel	22.100	119,9	79,4	151
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	3.900	21,1	13,0	162
Blumen, zoologischer Bedarf	1.500	4,9	3,7	134
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	1.800	6,3	5,5	113
Kurzfristiger Bedarfsbereich	29.200	152,2	101,7	150
Bekleidung	8.500	14,2	13,5	105
Schuhe/Lederwaren	2.100	4,4	3,7	119
Pflanzen/Gartenbedarf	7.500	5,8	4,1	143
Baumarktsortiment i. e. S.	13.300	20,8	15,0	139
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	5.400	11,2	2,8	395
Spielwaren/Basteln/Hobby/ Musikinstrumente	1.300	2,3	3,9	58
Sportartikel/Fahrräder/Cam- ping	600	3,1	5,6	56
Mittelfristiger Bedarfsbereich	38.700	61,8	48,6	127
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1.000	6,5	4,7	138
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	800	1,0	1,9	55
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	1.500	1,7	1,8	91
Möbel	3.600	5,3	9,9	54
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	2.800	4,9	6,1	81
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	600	4,9	12,6	39
Uhren/Schmuck	400	2,3	1,8	131
Sonstiges	600	1,8	1,7	101
Langfristiger Bedarfsbereich	11.200	28,4	40,4	70
Gesamt	79.100	242,4	190,6	127

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2023; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; 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 151 % bzw. 162 % deutliche Kaufkraftzuflüsse aus der Umgebung generiert werden (siehe Tabelle 5).

In den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe ist in der Summe mit einer Zentralität von 150 % auch insgesamt ein deutlicher Kaufkraft-

zufluss festzustellen, so dass Meißen über die Stadtgrenzen hinaus Versorgungsfunktionen im Bereich des Grundbedarfs erfüllt. Die vergleichsweise hohen Zentralitäten sind dabei insbesondere auf die Drogeriefachmärkte sowie auf großformatige Angebotsformen des Lebensmitteleinzelhandels wie Verbrauchermärkte zurückzuführen.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich ist die Zentralität von 127 % als angemessen zu bewerten. Im Wesentlichen ist dieser Wert jedoch durch die hohe Zentralität von 395 % in der Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör geprägt, bedingt durch das vergleichsweise umsatzstarke Porzellan mit weltweitem Bekanntheitsgrad. Deutliche Kaufkraftabflüsse sind dagegen in den Warengruppen Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente und Sportartikel/Fahrräder/Camping mit 58 % und 56 % zu verzeichnen.

Auch im langfristigen Bedarfsbereich mit einer Gesamtzentralität von 70 % fließt ein deutlicher Teil der Kaufkraft in die benachbarten Zentren und Konkurrenzstandorten sowie in den Online-Handel ab. Deutlich wird dies durch die Warengruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz (55 %) oder Möbel (54 %), bedingt durch frequenzstarke Standorte in der Umgebung (z.B. Elbe-Park Dresden) sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik (39 %) mit hoher Online-Affinität.

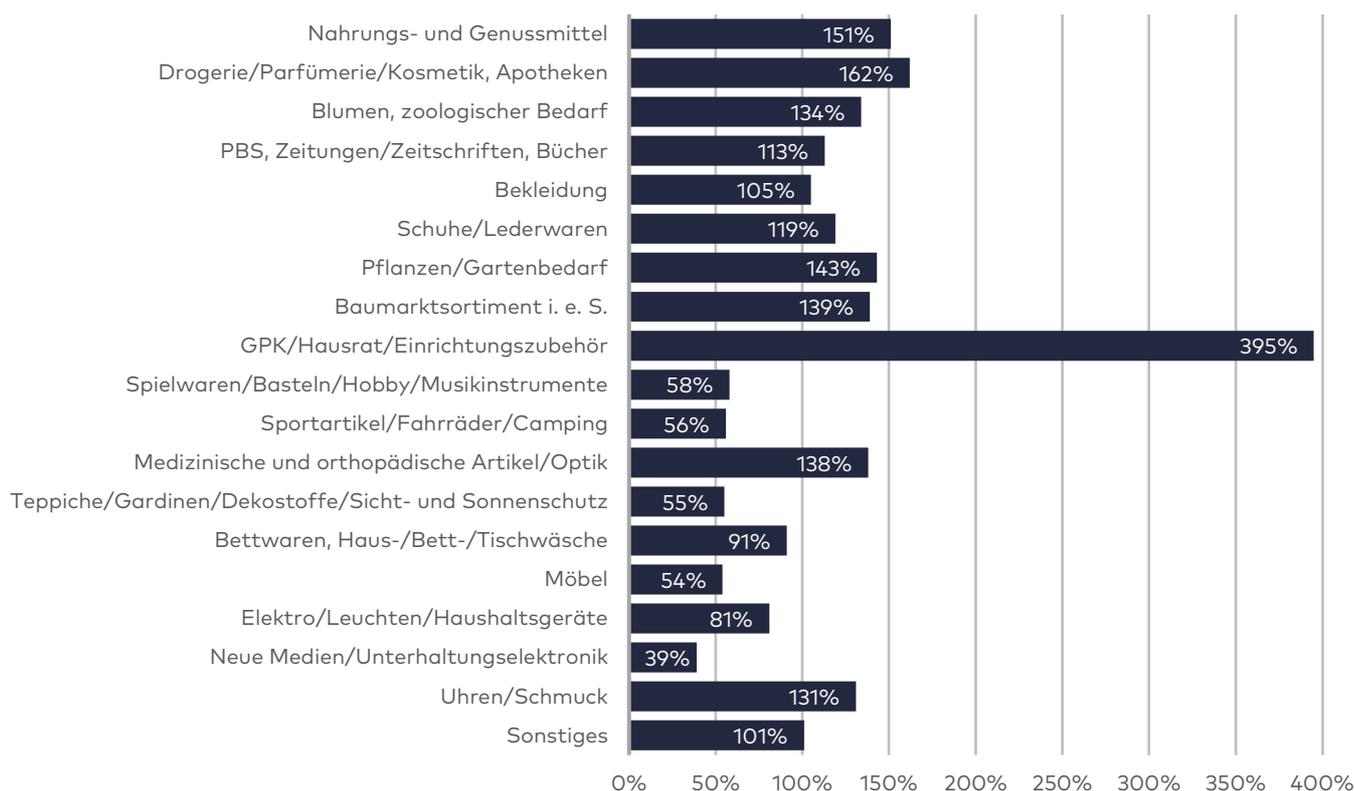


Abbildung 15: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Meißen

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

Anhand der dargestellten Zentralitäten über alle Warengruppen wird deutlich, dass Meißen den zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsauftrag in Teilen über die Stadtgrenzen hinaus erfüllen kann, in einigen Sortimentsbereichen sind

jedoch Defizite zu konstatieren. Welche Rolle die Meißener Altstadt dabei im Vergleich zu anderen Einzelhandelsstandorten einnimmt, wird in den folgenden Kapiteln weitergehend dargestellt.

4.5 STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse wurden strukturprägende Standortbereiche in Meißen identifiziert. Diese werden im Folgenden hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Aspekte analysiert. Zunächst werden ausgewählte Ergebnisse der Online-Befragungen dargestellt.

Gewerbebefragung

Durch die Befragung konnten Erkenntnisse aus Sicht der Gewerbetreibenden zusammengetragen und Einschätzungen zum Standort und der wirtschaftlichen Situation gewonnen werden. An der Befragung nahmen 47 Händlerinnen und Händler teil. Ein Großteil davon betreibt inhabergeführte Fachgeschäfte mit einer oder mehrere Filialen, dagegen sind 17 % dem filialisierten Einzelhandel zuzuordnen. Etwa die Hälfte der Befragten ist seit 11 bis 25 Jahren am aktuellen Standort ansässig, während sich etwa ein Viertel länger als 26 Jahre und ein weiteres Viertel weniger als 11 Jahre am Standort befindet (vgl. Abbildung 16).

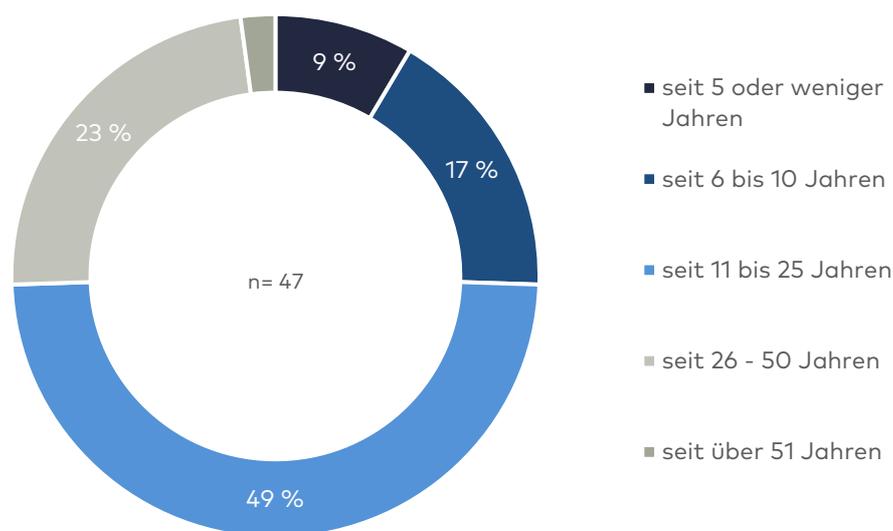


Abbildung 16: Befragungsergebnisse „Seit welchem Jahr befindet sich Ihr Geschäft am heutigen Standort?“

Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Händlerbefragung Meißen 12/2023.

Um die digitale Sichtbarkeit der Betriebe in Meißen zu bewerten, wurde nach der Verwendung verschiedener digitaler Infrastrukturen gefragt. Positiv hervorzuheben ist der hohe Anteil an Gewerbetreibenden, welche auf digitale Infrastrukturen zurückgreifen. Dabei sind beinahe 90% der Befragten im Besitz einer eigenen Website oder mit Informationen zum Betrieb über Google Maps vertreten. Ausbaufähig ist die Nutzung von Social-Media, was zum einen im Zuge aktueller Trends (vgl. Kapitel 4.1) einen wichtigen Baustein für die Wettbewerbsfähigkeit darstellt, zum anderen für die Ansprache insbesondere jüngerer Zielgruppen notwendig ist (vgl. Abbildung 17).

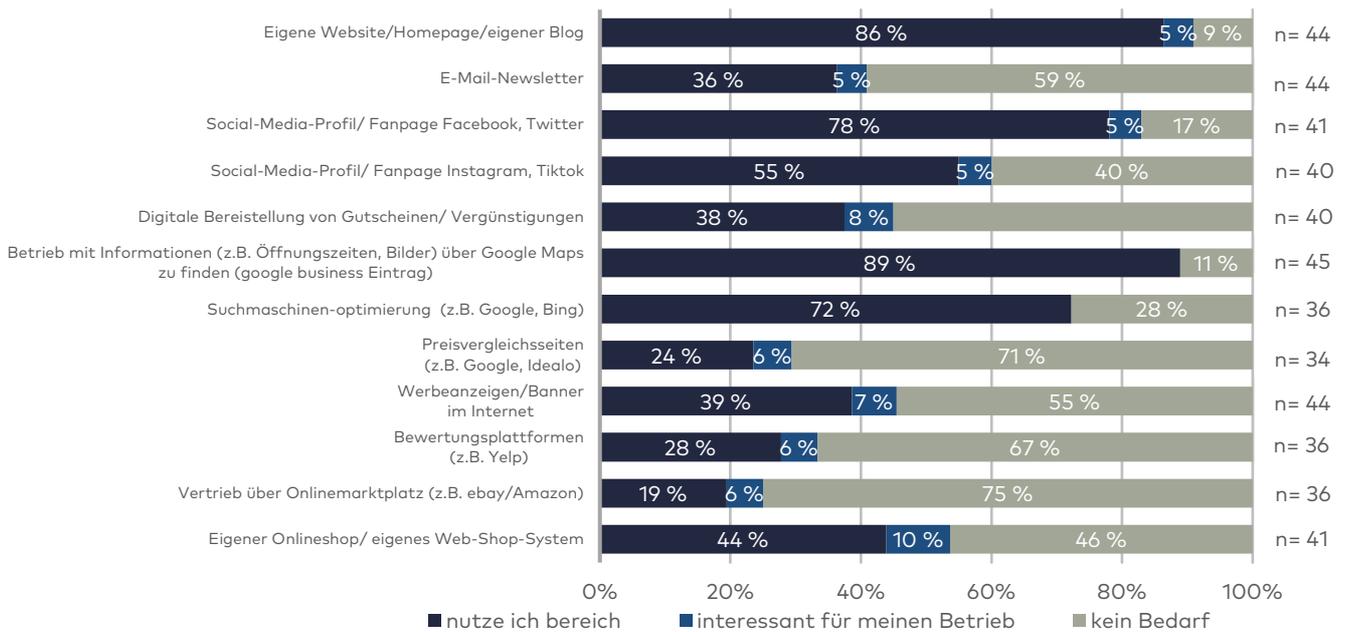


Abbildung 17: Befragungsergebnisse „Über welche digitale Infrastruktur verfügt ihr Betrieb und in welcher Form sind Sie derzeit mit Ihrem Betrieb im Internet vertreten?“

Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Händlerbefragung Meißen, 12/2023.

Zur Identifizierung von Entwicklungsschwerpunkten der Altstadt sollten die Gewerbetreibenden Faktoren priorisieren, die als wichtig für den Geschäftserfolg eingeschätzt werden. Dabei hat sich das Thema Sauberkeit und Ordnung Einzelhandelsangebot als wichtigster Faktor herauskristallisiert. Besonders wichtig sind zudem aus Sicht der Befragten das Einzelhandelsangebot (rd. 54 %), das Parkplatzangebot bzw. die Parkplatzverfügbarkeit (rd. 45 %) und der Gesamteindruck (rd. 43 %) (vgl. Abbildung 18).



n= 47

Abbildung 18: Befragungsergebnis „Welche der folgenden Aspekte der Altstadt von Meißen sind für den Geschäftserfolg Ihres Betriebes besonders wichtig?“, n=47

Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Händlerbefragung Meißen, 12/2023.

Diese Einschätzung deckt sich weitestgehend mit der Bewertung unterschiedlicher Aspekte in der Altstadt (vgl. Abbildung 19). Sauberkeit/Ordnung sowie Parkkosten und Parkflächenverfügbarkeit wurden mit den Schulnoten 3,1 und 3,0 am schlechtesten bewertet, während das gastronomische Angebot, Veranstaltungen/Events und die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad mit 2,1 und 2,0 am besten bewertet wurden. Der Gesamteindruck der Altstadt wird mit durchschnittlich 2,3 vergleichsweise gut bewertet.

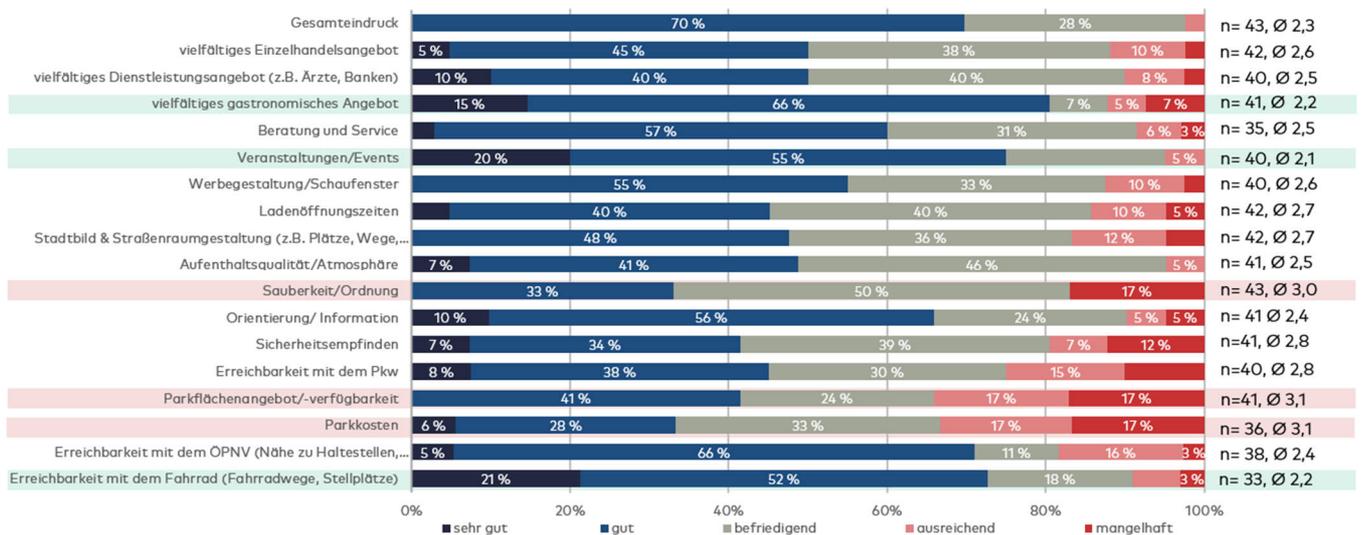


Abbildung 19: Bewertung unterschiedlicher Aspekte der Altstadt durch die Gewerbetreibenden

Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Gewerbebefragung Meißen, 12/2023.

Haushaltsbefragung

An der Haushaltsbefragung nahmen 117 Personen aus Meißen teil. Etwa die Hälfte davon, besucht die Altstadt täglich oder mehrmals pro Woche. Prägende Verkehrsmittel, um in die Altstadt zu gelangen, sind das PKW oder der Fußverkehr (44 % und 40 %). Bahn- und Busverkehr sind mit insgesamt 6 % eher untergeordnet. Ähnlich wie unter Gewerbetreibenden wird die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad, zusätzlich jedoch auch die Erreichbarkeiten mit ÖPNV und das Thema Orientierung/Information von den Haushalten überdurchschnittlich bewertet. Am schlechtesten schneiden mit den Schulnoten 2,9 das Einzelhandelsangebot sowie erneut das Thema Sauberkeit/Ordnung ab (vgl. Abbildung 20). Mit einer Schulnote von durchschnittlich 2,4 wird die Altstadt von Meißen vergleichsweise gut bewertet.

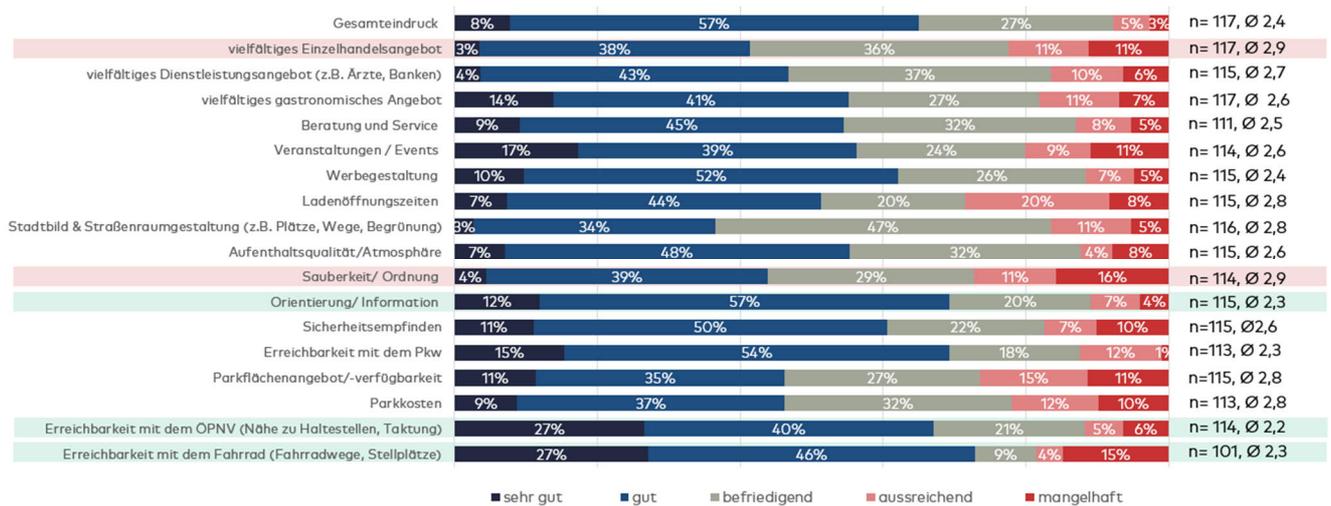


Abbildung 20: Bewertung unterschiedlicher Aspekte der Altstadt durch die befragte Bevölkerung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Haushaltsbefragung Meißen, 12/2023.

Darüber hinaus sollte die Altstadt anhand von Gegensatzpaaren eingeordnet werden. Als charakteristisch können dabei die Eigenschaften „schön“, „liebenswert“ und „einen Besuch wert“ bezeichnet werden, während die Altstadt jedoch auch als eher „alt“, „langweilig“ und „rückschrittlich“ eingestuft wurde (vgl. Abbildung 21).

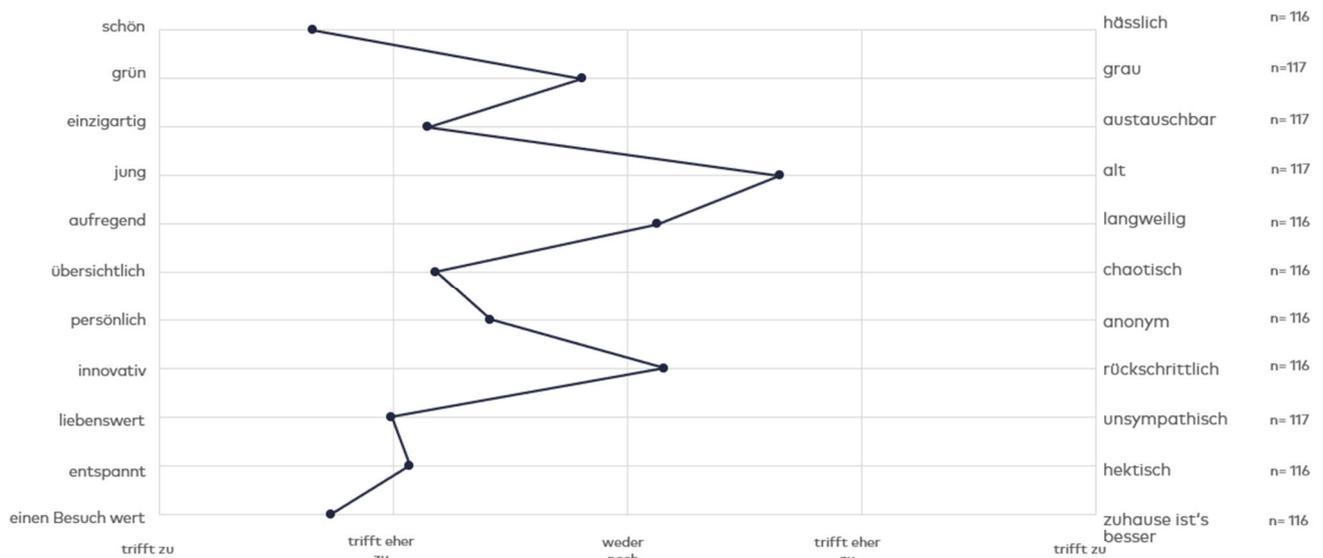


Abbildung 21: Befragungsergebnis „Bitte wählen Sie aus, welche Eigenschaft Sie mit der Meißner Altstadt am ehesten gefühlsmäßig verbinden - auch, wenn Sie es nicht objektiv sagen können“

Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Haushaltsbefragung Meißen, 12/2023.

Im Rahmen der Befragung konnten konkrete Wünsche zu Nutzungen und Angeboten abseits des Einzelhandels für die Altstadt geäußert werden. Auf nachfolgender Abbildung wurden die Nennungen nach Häufigkeiten aufbereitet, je größer ein Begriff dargestellt wird, desto häufiger wurde er als Wunsch geäußert.



n=59

Abbildung 22: Befragungsergebnis „Welche Nutzungen fehlen aus Ihrer Sicht in der Meißner Altstadt? Welche Nutzung können Sie sich für Meißen vorstellen“

Quelle: Darstellung Stadt + Handel, Haushaltsbefragung Meißen, 12/2023.

Im Folgenden werden die Altstadt sowie die weiteren prägenden Standortbereiche im Stadtgebiet hinsichtlich ihrer städtebaulich-funktionalen Aspekte analysiert und bewertet.

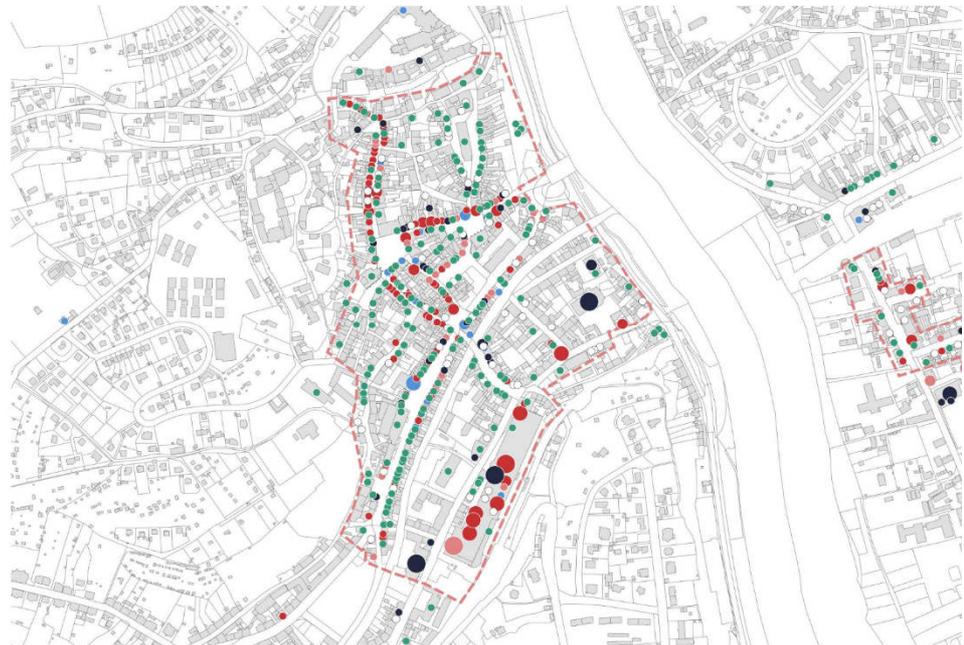
STANDORTBEREICH „ALTSTADT MEIßEN“

Räumliche Analyse

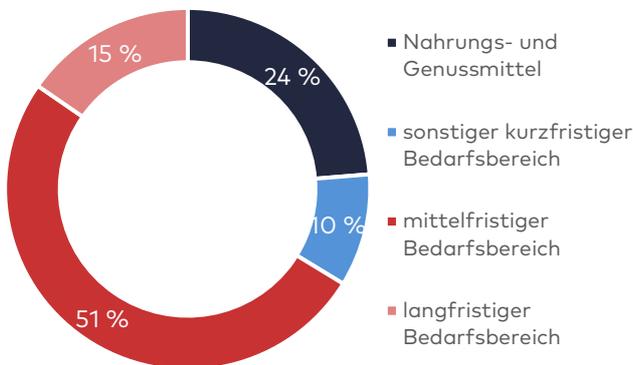
Versorgungsgebiet

Stadt Meißen und Nahbereich

- 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**
- ▭ Standortbereich



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Siedlungsstruktur

Einwohner (Gesamtstadt) 29.562

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	166	53 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	18.500	23 %
Anzahl der Leerstände**	77	32 %
Zentrenergänzende Funktionen	189	-

Magnetbetriebe

Rewe, Aldi, Rossmann, Lidl, Thalia, Medimax

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11-12/2023; Einwohner: Stadt Meißen (Stand: 30.09.2023); Kartengrundlage: Stadt Meißen; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich.

STANDORTBEREICH „ALTSTADT MEIßEN“

Räumliche Integration



Der Bereich liegt zentral im Stadtgebiet, im westlichen Teil der Kernstadt; die Bahnlinien im Südosten, die Ufer- und Hochuferstraße mit angrenzender Elbe im Osten sowie der Schloßberg im Norden bilden räumliche und topografische Dominanten; hohe räumliche Integration durch funktionalen Mix durch Einzelhandel in Erdgeschosszonen und Wohn- und Büronutzung in Obergeschossen.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Mit dem PKW über B101 und B6 zu erreichen; größere Parkmöglichkeiten innerhalb des Standortbereichs (z.B. Neumarkt-Arkaden) sowie angrenzend (z.B. entlang der Elbe); sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit durch Bahnhof im südöstlichen Teil des Bereichs mit S-Bahn-Verbindung nach Dresden und in weitere Stadtteile, darüber hinaus mehrere Bushaltestellen im Bereich verteilt; große Teile des Gebietes sind verkehrsberuhigt oder temporeduziert, zudem ist eine durchgängige Fußgängerzone in Elb- und Burgstraße vorhanden; wenig Radverkehrsanlagen vorhanden, Abstellmöglichkeiten hauptsächlich anbieterbezogen vorhanden.

Versorgungsfunktion



Hinsichtlich der Betriebsanzahl stärkster Einzelhandelsagglomeration im Stadtgebiet; Versorgungsfunktion geht deutlich über den Nahbereich hinaus und erfüllt mittelzentrale Versorgungsfunktionen; relativ ausgeglichenes städtebauliches Gewicht in Bezug auf die gesamtstädtische Verkaufsflächenausstattung (rd. 23 %), jedoch mit deutlichen sortimentsbezogenen Unterschieden; hohes Verkaufsflächengewicht insbesondere in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe als wesentliche Leitsortimente für eine Innenstadt; Dimensionierung für Mittelzentrum funktionsgerecht; Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich jedoch auch hohe Anteile im kurzfristigen Bedarfsbereich. Insgesamt weist der Standortbereich eine hohe touristische Bedeutung auf.

Einzelhandelsbesatz



Hauptfrequenzlage und höchste Einzelhandelsdichte entlang Fußgängerzone und Neugasse, zudem Frequenzlage an den Neumarkt Arkaden; auslaufende Lauflagen (z.B. entlang Neugasse); ortstypisches Erscheinungsbild erkennbar; erhöhte Leerstandsquote; tendenzielle Trading Down-Prozesse in den Randlagen; kein Rundlauf oder eine Knochenstruktur erkennbar.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Abseits der Neumarkt-Arkaden insb. kleinteiliger Einzelhandelsbesatz, ergänzt durch einige wenige Fachmärkte; teilweise individuelles und regionsspezifisches Angebot, das sich positiv vom Standardangebot abhebt (insb. Kunst, Porzellan, Schmuck); Angebote teilweise auf den Tourismus ausgerichtet; großes Nahversorgungsangebot durch Rewe, Aldi, Lidl, zudem weitere Magnetbetriebe Rossmann, Medimax, Thalia; geringer Filialisierungsgrad; Neumarkt-Arkaden mit eher discountorientiertem Angebot (Ausnahme REWE Vollsortimenter).

Zentrenergänzende Funktionen



Zentrenergänzende Funktionen in allen Lagen des ZVB verortet; breiter Angebotsmix mit Schwerpunkt auf sonstigen einzelhandel-nahen Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten; touristische Angebote als zusätzliche Frequenzbringer.

Städtebauliche Struktur



Historische Gebäude; Sichtachsen auf Dom und Albrechtsburg an mehreren Orten im Stadtzentrum; größtenteils gepflegte Bausubstanz; attraktive Platzsituationen durch Aufenthalt und saisonale gastronomische Außenbespielung; Einkaufsatmosphäre vorhanden; charakteristischer, kleinteiliger, spezialisierter Einzelhandel; attraktive blaue Infrastruktur (Triebisch, Elbe) teilweise jedoch Mindernutzung (Parkplatz); vereinzelt Begrünungselemente jedoch grundsätzlich wenig Grün- und Spielflächen; Immobilien vereinzelt stark sanierungsbedürftig, vereinzelt auch Modernisierungen empfehlenswert. Im Bereich der Neumarkt-Arkaden sehr funktionale Gestaltung und eher unattraktiver Toreingangsbereich vom Bahnhof kommend. Hier insbesondere Verortung der großformatigen Anbieter, die in der historischen Altstadt nicht zu realisieren wären.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Attraktive historische Bausubstanz mit Fachwerkbauung, Kirchen und Türme als attraktive städtebauliche Dominanten; Stadtmauer schafft einladende Zugangssituationen; z. T. saisonale gastronomische Bespielung der Außenflächen; Mobiliar (Blumenkästen, Bänke) vereinzelt vorhanden; fehlende Grünstrukturen und wenig Spielmöglichkeiten; eher funktionale Gestaltung im Bereich des der Neumarkt-Arkaden; Leerstand im Stadtbild sichtbar.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Der Standortbereich weist eine hohe Aufenthaltsqualität und touristisches Potenzial durch die historische Altstadt auf und lädt zum Aufenthalt ein. Potenzialflächen sind insbesondere in Form der Leerstände vorhanden, ansonsten ist die Entwicklung von Potenzialflächen sowie die Ansiedlung großflächiger Fachmärkte aufgrund der kleinteiligen Struktur auf den Bereich Neumarkt-Arkaden beschränkt. Gleichzeitig verleiht die verwinkelte historische Struktur der Altstadt jedoch auch ihre Identität

und Charme. Die vorhandenen Fachmärkte im Südosten der Altstadt sorgen für eine zusätzliche Frequenz und damit für die Stärkung der gesamten Altstadt, weshalb die Fachmärkte gesichert und qualitativ weiterentwickelt werden sollten. Zudem ist das Angebot des kleinteiligen Einzelhandels prägend für Meißen und attraktiv für Touristen.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

STANDORTBEREICH SCHÜTZESTRAßE

Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

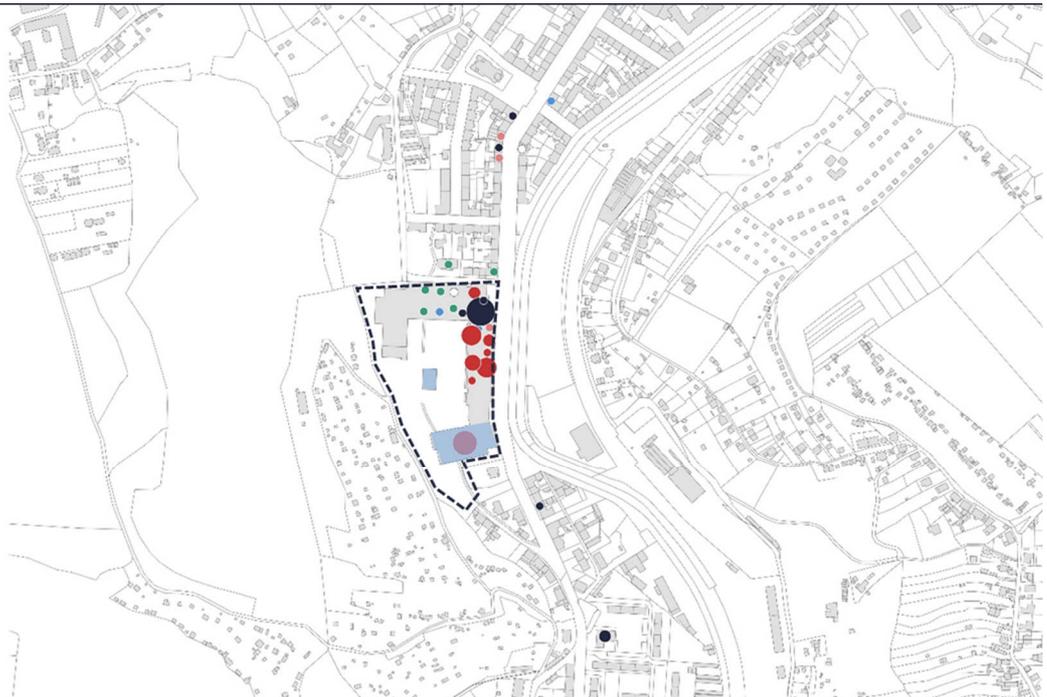
Südliche und westliche Kernstadt

Funktion

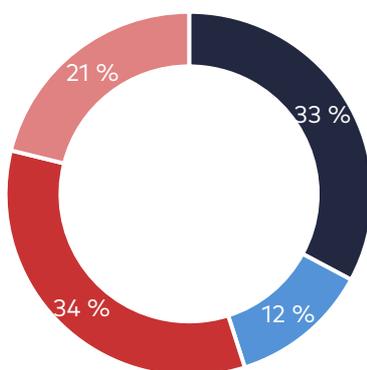
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

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
- ▭ Standortbereich
- ▭ Potenzialflächen



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



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

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	15	5 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	9.500	12 %
Anzahl der Leerstände**	1	6 %

Magnetbetriebe

Kaufland, Tedi, Action, Möbel Spar

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11-12/2023; Einwohner: Stadt Meißen (Stand: 30.09.2023); Kartengrundlage: Stadt Meißen; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich.

STANDORTBEREICH SCHÜTZESTRAÙE

Räumliche Integration



Der Standortbereich liegt in der südwestlichen Kernstadt im Stadtteil Triebischtal; zwischen Schütze- und Talstraße ist der Standortbereich in die nördlich und südlich angrenzende Wohnbebauung integriert: westlich grenzt eine Kleingartenanlage und östlich der Bürgerpark Triebischtal an. In der näheren Umgebung ist die Realisierung von weiterer Wohnbebauung vorgesehen.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Mit dem PKW ist der Standortbereich über die Talstraße aus Richtung des Stadtzentrums sowie der südlich gelegenen Gemeinde Klipphausen zu erreichen. Parkplätze stehen in ausreichender Menge zur Verfügung. Zudem ist der Bereich durch die direkte Länge an einem Bushaltepunkt und der nahegelegenen S-Bahn Triebischtal optimal an den ÖPNV angebunden. Entlang der Talstraße verläuft ein zweiseitiger Fuß- und Radweg, welcher durch den Verlauf entlang der Triebisch und der zusätzlichen Begrünung eine hohe Qualität aufweist.

Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion für die südliche und westliche Kernstadt, reicht deutlich über den unmittelbaren Nahbereich hinaus, Kaufkraftzuflüsse aus Klipphausen und Käbschütztal sind zu erwarten; hohes städtebauliches Gewicht hinsichtlich der Verkaufsfläche (rd. 12 %).

Einzelhandelsbesatz



Hohe Einzelhandelsdichte; Angebotsschwerpunkt liegt auf Nahrungs- und Genussmitteln, Bekleidung und Möbeln; Sortiments- und Preisniveau überwiegend discountorientiert (Kaufland, Kik, Action); Möbel Spar perspektivisch markttagänglich, Eröffnung Biomarkt als Ergänzung zum Nahversorgungsangebot geplant.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Lebensmittelbetrieb Kaufland als Magnetbetrieb; überwiegend großformatige Fachmärkte, ergänzt durch kleinteilige Betriebsstrukturen (z.B. Apotheke, Bäcker).

Zentrenergänzende Funktionen



Zentrenergänzende Funktionen mit verschiedenen Schwerpunkten (z.B. Reisebüro, Fortbildungsakademie, Fitnessstudio, Imbiss, medizinische Angebote) vorhanden.

Städtebauliche Struktur



Kompakter Standortbereich; eher funktionale Eingangssituationen jedoch Zugang von mehreren Seiten möglich.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Funktionaler Gebäudebestand mit eher geringer Aufenthaltsqualität; darüber hinaus teilweise historische Gebäudestrukturen; Einkaufsatmosphäre durch gemeinsamen Parkplatz und kompakte Struktur vorhanden; Individualität durch architektonische Einbettung in ehemaliges Fabrikgelände. Leerstehendes historisches Gebäude in der Mitte des Standortbereichs, das jedoch zeitnah einer neuen Nutzung zugeführt wird (Biomarkt).

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Entwicklungspotenzial ergibt sich insbesondere durch die Revitalisierung des Leerstandsgebäudes und die Nachnutzung des perspektivischen Markttagangs Möbel Spar. Durch die perspektivische Ansiedlung eines Bio-Marktes wird eine qualitative Weiterentwicklung des Angebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich erwartet.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

STANDORTBEREICH MEIßEN-CÖLLN (DRESDNER STRAßE/ KURT-HEIN-STRASSE)

Räumliche Analyse

Versorgungsgebiet

Meißen-Cölln und südöstliche Kernstadt

Funktion

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

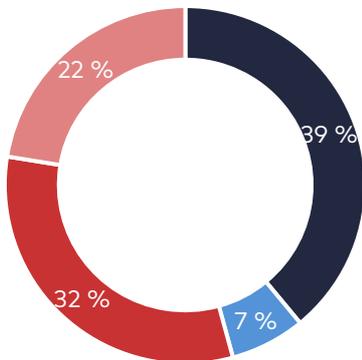
Betriebsgrößenstruktur in m²

- 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

- Potenzialfläche
- ▭ Standortbereichsabgrenzung



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



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

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	18	6 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² *	2.300	3 %
Anzahl der Leerstände**	10	33 %

Magnetbetriebe

Netto dansk

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11-12/2023; Einwohner: Stadt Meißen (Stand: 30.09.2023); Kartengrundlage: Stadt Meißen; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich.

STANDORTBEREICH MEIßEN-CÖLLN (DRESDNER STRAßE/KURT-HEIN-STRASSE)

Räumliche Integration



Der Standortbereich liegt zentral im Stadtgebiet östlich der Elbe; vergleichsweise weitläufige Struktur; jedoch klar eingegrenzt durch Bahnlinien im Norden entlang Dresdner Straße bis Kurt-Hein-Straße sowie westlicher Abschnitt der Kurt-Hein-Straße bis zur Loosestraße; Einzelhandel optimal in Wohnbebauung integriert.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Mit dem PKW über die S 82 gut zu erreichen; anbieterbezogene Parkmöglichkeiten sowie straßenbegleitendes Parken möglich, großflächige, kostenfreie Parkplätze (in der Brauhausstraße, Kundenparkplatz Netto, Parkplatz an der Elbe angrenzend; daneben straßenbegleitendes parken, direkte Lage am Bahnhof Meißen mit S-Bahn-Verbindung nach Dresden und in weitere Stadtteile; darüber hinaus mehrere Bushaltestellen im Standortbereich verteilt; Dresdner Straße nach Umbau mit Radstreifen, neuer Beleuchtung und Begrünung.

Versorgungsfunktion



Geringes städtebauliches Gewicht in Bezug auf die gesamtstädtische Verkaufsflächenausstattung (rd. 3 %); Versorgungsfunktion im Bereich des Einzelhandels vornehmlich für Cölln; Angebotschwerpunkt insbesondere in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Möbel; Schwerpunkt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich jedoch auch hohe Anteile im langfristigen Bedarfsbereich. Im kurzfristigen Bedarfsbereich jedoch nur eingeschränktes Angebot durch Lebensmittel-discounter und kleinteilige weitere Anbieter insbesondere im Obst- und Gemüsebereich; eingeschränkte Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus (Wochenmarkt und teilweise Dienstleistungen sowie wenige Fachgeschäfte).

Einzelhandelsbesatz



Hauptfrequenzlage entlang Dresdner Straße jedoch insgesamt aufgrund von Funktionsverlusten geringe Einzelhandelsdichte und teilweise lückenhafter Besatz; Netto als einziger Magnetbetrieb.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Kleinteiliger und inhabergeführter Einzelhandelsbesatz mit teilweise individuellem Angebot, teilweise jedoch auch discountorientiert, als Magnetbetrieb ist ein Netto-Lebensmitteldiscounter vorhanden; kein vollumfängliches Nahversorgungsangebot, jedoch Ergänzung des Angebotes durch einen Wochenmarkt (donnerstags, 9-15 Uhr).

Zentrenergänzende Funktionen



Hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen mit Schwerpunkt auf sonstigen einzelhandelsnahen Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten.

Städtebauliche Struktur



Relativ weitläufiger Standortbereich, städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen einzelnen Teillagen nur eingeschränkt vorhanden; Sichtachsen entlang Straßenzüge vorhanden; aktuell deutliche Aufwertung des Straßenraums durch Umgestaltung der Dresdner Straße,

Städtebauliches Erscheinungsbild



Bahnhofsgelände mit Denkmalschutz angrenzend; hohe Leerstandsquote; Gebäude z.T. sanierungsbedürftig; in Teilen Trading Down-Prozesse zu beobachten sowie standortprägende Leerstände vorhanden (bspw. Hamburger Hof), teilweise deutliches Optimierungspotenzial in Warenpräsentation und Schaufenstergestaltung; aktuell noch geringe Aufenthaltsqualität und Begrünung, jedoch durch eine aktuelle Umgestaltung der Dresdner Straße und des Wochenmarkt-Platzes deutliche Aufwertung.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Der historisch gewachsene Bereich entlang der Dresdner Straße/Kurt-Hein-Straße ist ein wichtiger Identifikationsort für den Stadtteil Meißen-Cölln. Der standörtliche Lebensmitteldiscounter erfüllt bedeutende Nahversorgungsfunktionen für Nahbereich, arrondierende Nutzungen sind im weiteren Standortbereich verortet. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen durch eine mögliche Aktivierung der Leerstände sowie einer Fläche westlich des Landratsamtes. Auch der Hamburger Hof (Dresdner Straße 9) kann als größerer Leerstand revitalisiert werden. Die Leerstände sind jedoch zur Ansiedlung eines weiteren Magnetbetriebes nur bedingt geeignet. Die Potenzialfläche westlich des Landratsamtes befindet sich im Eigentum des Landkreises, eine Entwicklung ist kurz- und mittelfristig nur bedingt möglich. Durch Aufwertungsmaßnahmen entlang der Dresdner Straße sowie auf dem Wochenmarkt-Platz erfährt der Standortbereich aktuell eine deutliche städtebauliche Aufwertung. Der Standortbereich erfüllt aktuell nicht im hinreichenden Maße die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche.

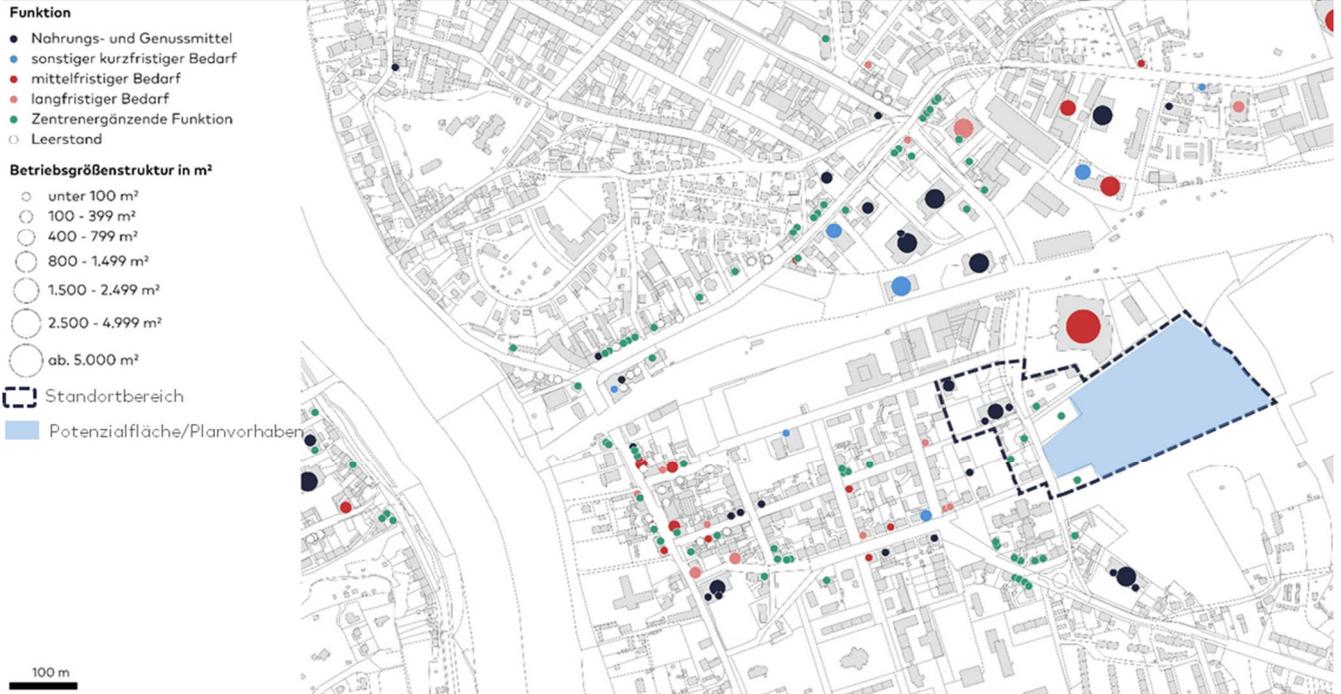
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

STANDORTBEREICH FABRIKSTRASSE

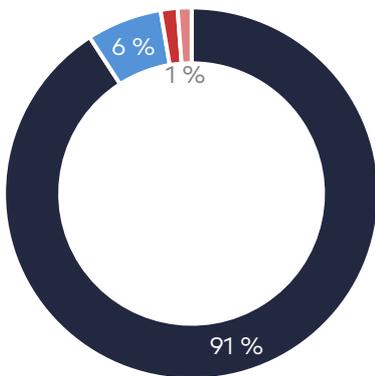
Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Südöstliche Kernstadt



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



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

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	4***	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	1.200***	2 %
Anzahl der Leerstände**	0	-

Magnetbetriebe

Netto, Getränkewelt, perspektivisch Edeka, Aldi und Drogeriemarkt

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11-12/2023; Einwohner: Stadt Meißen (Stand: 30.09.2023); Kartengrundlage: Stadt Meißen; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich. ***Perspektivisch 6 Betriebe mit rd. 5800m² VKF.

STANDORTBEREICH FABRIKSTRAßE

Räumliche Integration



Der Standortbereich liegt östlich der Elbe, im Stadtteil Cölln und verläuft hauptsächlich entlang der Fabrikstraße. Im Westen grenzt Wohnbebauung an, darüber hinaus Prägung durch Mischnutzung, Gewerbe und Brachflächen; im Süden ist im Rahmen einer Quartiersentwicklung eine weitere Mischnutzung und Wohnbebauung geplant; nördlich grenzt Fachmarkt Obi an.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Mit dem PKW über Fabrikstraße erschlossen; anbieterbezogene Parkplätze vorhanden, weitere Parkplätze im Rahmen des Vorhabens geplant; Bushaltepunkt fußläufig zu erreichen; Radschutzstreifen vorhanden; aufgrund stark befahrener Fabrikstraße im Status quo nicht optimale Querungsmöglichkeiten.

Versorgungsfunktion



Versorgungsfunktion geht perspektivisch deutlich über den Nahbereich hinaus; mit der Realisierung der Planvorhaben wird Verkaufsflächengewicht deutlich erhöht, insbesondere im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren.

Einzelhandelsbesatz



Hauptfrequenzlage und höchste Einzelhandelsdichte entlang Großenhainer Straße sowie perspektivisch bei den geplanten Lebensmittelmärkten und dem Drogeriefachmarkt; somit mehrere Magnetbetriebe vorhanden; aktuell geringes städtebauliches Gewicht in Bezug auf die gesamtstädtische Verkaufsflächenausstattung (rd. 2 %), jedoch perspektivisch deutliche Zunahme.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Lebensmittelbetrieb Netto und Getränkewelt als aktuelle Magnetbetriebe; perspektivisch ergänzt durch Verlagerung Edeka und Aldi sowie Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes; Arrondierung durch kleinteilige Betriebsstrukturen (z.B. Apotheke, Bäcker).

Zentrenergänzende Funktionen



Zentrenergänzende Funktionen im eingeschränkten Umfang vorhanden, Schwerpunkt auf Dienstleistungen (z.B. Kopiershop, Handwerk, Taxi Service).

Städtebauliche Struktur



Kompakt geplante Fachmarktstrukturen, daneben Mischnutzungen südlich des Planstandortes für Edeka, Aldi und dm geplant. Großenhainer Straße als dominante Verkehrsachse, für den Fußverkehr verbesserte Querungsmöglichkeiten notwendig.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Durch die projektierten Quartiersentwicklung deutliche Steigerung der Attraktivität durch eine Revitalisierung der Brachfläche zudem deutliche städtebauliche Aufwertung des Umfeldes in dem Zusammenhang.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Für die Industriebranche im Standortbereich ist eine Quartiersentwicklung mit einer Mischnutzung sowie 60 Wohneinheiten im südlichen und Einzelhandelsnutzung im nördlichen Bereich vorgesehen. Dies ermöglicht ein hohes Entwicklungspotenzial, ein vollumfängliches Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich und zeitgemäße Betriebsstrukturen zu etablieren. Insgesamt erfährt im Rahmen der Quartiersentwicklung der Standortbereich eine deutliche Aufwertung.

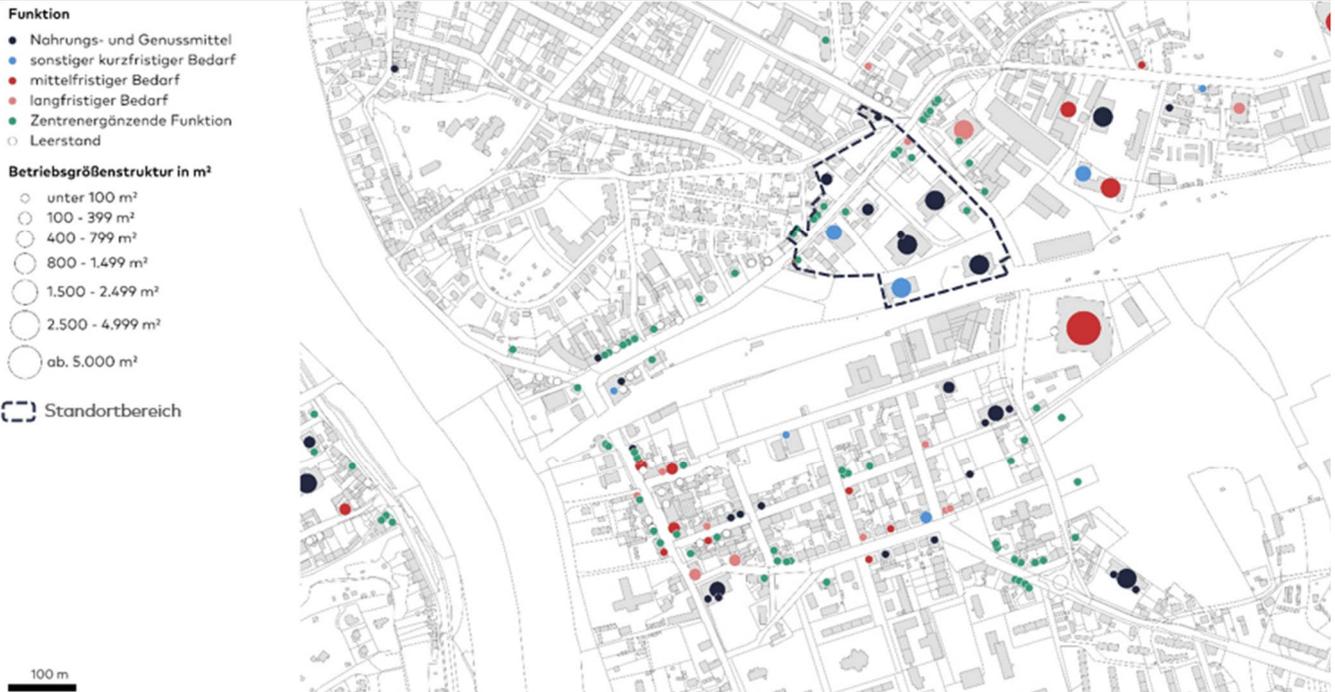
Quelle: Darstellung Stadt + Handel. * Perspektivische Bewertung.

STANDORTBEREICH GROßENHAINER STRAßE

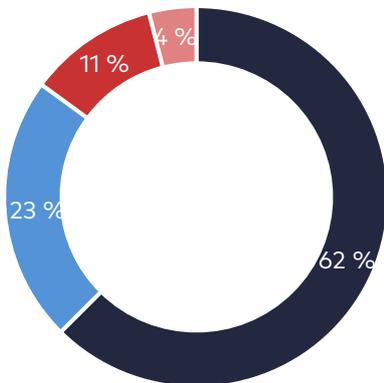
Räumliche Analyse

Versorgungsbereich

Östliche Kernstadt



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



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

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	11***	4 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	5.500***	7 %
Anzahl der Leerstände**	0	-

Magnetbetriebe

Lidl, Edeka, Rossmann, Aldi, Pfennigpfeifer

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11-12/2023; Einwohner: Stadt Meißen (Stand: 30.09.2023); Kartengrundlage: Stadt Meißen; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich. ***Perspektivisch Umsiedlung Edeka und Aldi

STANDORTBEREICH GROßENHAINER STRAßE

Räumliche Integration



Der Standortbereich liegt östlich der Elbe, zentral in der Kernstadt im Stadtteil Vorbrücke und verläuft hauptsächlich entlang der Großenhainer Straße. Im Nordwesten grenzt Wohnbebauung an, der Süden ist begrenzt durch die Bahnlinie. Nordöstlich ist der Bereich insbesondere gewerblich geprägt. Im Südwesten beginnt der Busbahnhof mit angrenzendem S-Bahnhof Meißen. Die Lage kann als weitgehend integriert bezeichnet werden und weist einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Mit dem PKW über Großenhainer Straße und B 101; anbieterbezogene Parkplätze in großem Umfang vorhanden; Busbahnhof und S-Bahnhof fußläufig zu erreichen; Radverkehrsanlagen und Fußwege sind vorhanden.

Versorgungsfunktion



Die Versorgungsfunktion geht durch die großformatigen Anbieter deutlich über den Nahbereich hinaus; hohes Verkaufsflächen-gewicht insbesondere in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren.

Einzelhandelsbesatz



Mehrere großformatige Anbieter in Form einer Standortagglomeration als Magnetbetriebe vorhanden; entlang der Großenhainer Straße teilweise kleinteiliger Einzelhandelsbesatz als Fachgeschäfte zur Arrondierung des Angebotes; mittleres städtebau-liches Gewicht in Bezug auf die gesamtstädtische Verkaufsflächenausstattung (rd. 7 %).

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Aktuell ein vollumfängliches Nahversorgungsangebot am Standortbereich vorhanden (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmit-teldiscounter, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, kleiner Biomarkt, kleinteilige Anbieter); darüber hinaus kleinteiliger Besatz mit Hauptsortiment des mittel- und langfristigen Bedarfs (u. a. Elektroladen, Fotoladen, Fahrradgeschäft) sowie ein Sonderpos-tenmarkt; perspektivisch Verlagerung Edeka und Aldi; eine Nachnutzung der Lebensmittelmärkte ist vorgesehen (u. a. durch einen Fahrradfachmarkt).

Zentrenergänzende Funktionen



Hohe Anzahl an zentrenergänzende Funktionen insbesondere entlang der Großenhainer Straße vorhanden (z.B. DHL Paket-shop, Imbisse, Friseur). Für eine zusätzliche Frequentierung des Standortbereiches sorgen in der Nachbarschaft verortete Schulen.

Städtebauliche Struktur



Relativ kompakter Standortbereich, jedoch keine klaren Sichtachsen vorhanden. Hohe Autokundenorientierung durch eigene, großdimensionierte Parkplätze an den einzelnen Betrieben.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Geringe Aufenthaltsqualität, funktionales Erscheinungsbild.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Im Zuge der geplanten Umsiedlung des Vollsortimenters Edeka und des Lebensmitteldiscounters Aldi erfolgt eine gewisse Schwächung des Standortbereiches im Bereich des nahversorgungsrelevanten Angebotes, es ergeben sich jedoch auch Potenzi-alflächen an den Altstandorten von Edeka und Aldi, was eine Weiterentwicklung des Standorts ermöglicht (u. a. Nachnutzung durch einen Fahrradfachmarkt vorgesehen).

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

STANDORTBEREICH ELBE-CENTER

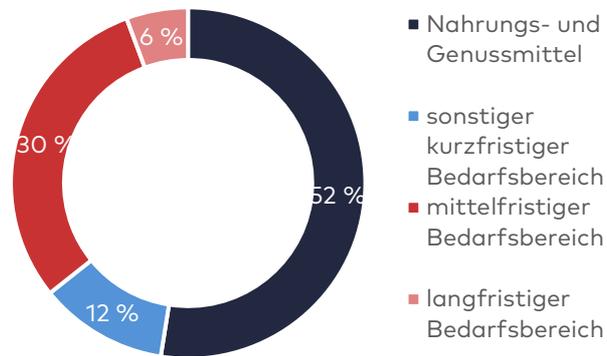
Räumliche Analyse

Einzugsbereich

Östliche Kernstadt Meißen, umliegende Ortsteile innerhalb und außerhalb Meißens



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	11	4 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	6.500	8 %
Anzahl der Leerstände**	5	31 %

Magnetbetriebe

Kaufland, Tedi, AWG

Exemplarische städtebauliche Situation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 11-12/2023; Einwohner: Stadt Meißen (Stand: 30.09.2023); Kartengrundlage: Stadt Meißen; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *anteilig bezogen auf Gesamtstadt; **anteilige Leerstandquote bezogen auf Standortbereich.

STANDORTBEREICH ELBE-CENTER

Räumliche Integration



Der Standortbereich liegt in der nordöstlichen Kernstadt zwischen Niederauer und Fellbacher Straße; nordöstlich grenzt Wohnbebauung mit Mehrgeschosswohnungsbau an, südlich und westlich ist das Umfeld gewerblich/industriell geprägt; Elbland-Klinikum, Pflegeheim und Grundschule in naher Umgebung.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Über die Niederauer Straße ist die B101 zu erreichen, Parkmöglichkeiten sind in ausreichender Menge vorhanden; direkter Bushaltepunkt vor dem Center; getrennter Fuß- und Radweg entlang Niederauer Straße mit Quermöglichkeit für Fußverkehr.

Markteinzugsbereich



Der Standortbereich weist aufgrund seiner Dimensionierung und seiner Verkehrsgunst ein vergleichsweise großes Einzugsgebiet auf, Ausrichtung insbesondere auf Autokunden, die die S 80 nutzen. Dadurch trägt der Standortbereich wesentlich zur Zentralität im kurzfristigen Bedarfsbereich bei.

Einzelhandelsbesatz



Hohe Einzelhandelsdichte; Sortiments- und Preisniveau discountorientiert (Kaufland, AWG, TEDI); eher mittleres städtebauliches Gewicht hinsichtlich Verkaufsfläche (rd. 8%); relativ hohe Leerstandsquote (rd. 31 %).

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Lebensmittelbetrieb Kaufland als Magnetbetrieb; überwiegend großflächige Fachmärkte, ergänzt durch kleinteilige Betriebsstrukturen (z.B. Apotheke, Bäcker). Der Angebotsschwerpunkt liegt insbesondere in den Sortimenten der kurzfristigen Bedarfsstufe, darüber hinaus insbesondere Angebote der mittelfristigen Bedarfsstufe (Bekleidung, Optik, Schuhe, Haushaltswaren).

Zentrenergänzende Funktionen



Breites Angebot an zentrenergänzenden Funktionen, insbesondere medizinisches Angebot und einzelhandelsnahe Dienstleistungen (Friseur, Reisebüro, Imbiss);

Städtebauliche Struktur



Kompakter Standortbereich; sämtliche Angebot sind im Center verortet, Center selbst introvertiert gestaltet, geringer baulicher Bezug zur Umgebungsbebauung, eher funktionale Eingangssituationen jedoch Zugang von mehreren Seiten möglich.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Funktionales Erscheinungsbild des Centers; geringe Aufenthaltsqualität; Einkaufsatmosphäre durch gemeinsamen Parkplatz und kompakte Struktur vorhanden.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Entwicklungsmöglichkeiten bestehen lediglich durch die Nutzung der Leerstände. Gestaltung und Aufenthaltsqualität sind funktional und gering, ebenso ist die Angebotsqualität als mittelpreisig bis discountorientiert zu bewerten.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

STANDORTBEREICH BERGHAUSSTRAÙE

Räumliche Analyse

Einzugsbereich

Stadtgebiet, überörtlich

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

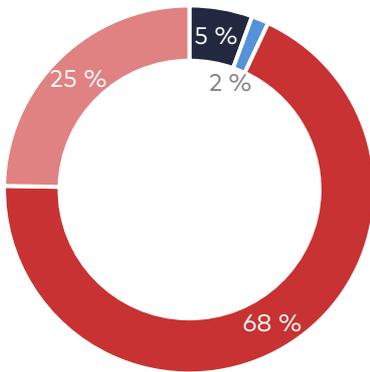
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

⬡ Standortbereich

■ Potenzialfläche



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



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

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	7	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	11.500	15 %
Anzahl der Leerstände**	0	-

Magnetbetriebe

toom, ATU, Würth, Wresmann, Teppich Schmidt

STANDORTBEREICH BERGHAUSSTRAÙE

Räumliche Integration



Der ZVB liegt im Stadtteil Bohnitzsch, östlich der Elbe, während die nord- und südwestlichen Bereiche des Standortbereichs klare räumlich funktionale Bezüge zur Wohnbebauung aufweisen, sind die östlichen Bereiche als überwiegend nicht städtebaulich integriert einzustufen.

Verkehrliche Erreichbarkeit



Mit dem PKW über GroÙenhainer Straße B101 leistungsfähig erschlossen; anbieterbezogene Parkplätze in großem Umfang vorhanden; der Standortbereich ist gut durch mehrere Bushaltestellen für den ÖPNV erschlossen (Gerichtsweg, Berghausstraße, Wellenbad).

Versorgungsfunktion



Die Versorgungsfunktion liegt im Schwerpunkt auf dem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (Baumarktsortimente, Teppiche und Bodenbeläge, darüber hinaus im stark begrenzten Umfang im südwestlichen Bereich Nahversorgungsfunktionen vorhanden, das Versorgungsgebiet im kurzfristigen Bedarf umfasst im Wesentlichen die Ortsteile Bohnitzsch sowie Zscheila. Im Bereich des mittelfristigen Bedarfsbereichs mittelzentrale Versorgungsfunktionen.

Einzelhandelsbesatz



Der Standortbereich ist insbesondere geprägt von großformatigen Anbietern mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (Baumarktsortiment), Wesentliche Magnetbetriebe sind Toom und Teppich Schmidt. Im Südwesten ist im begrenzten Umfang mit einem Getränkemarkt und einer Bäckerei ein nahversorgungsrelevantes Sortiment verortet.

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Der Standortbereich ist hinsichtlich des Branchenmix insbesondere durch Baumarktsortimente, Teppiche und nachgelagert Nahrungs- und Genussmittel geprägt. Prägend für die Betriebsgrößenstruktur sind insbesondere großformatige Fachmärkte.

Zentrenergänzende Funktionen



Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot insbesondere durch Autohäuser, anschießend vorhanden zudem u. a. ein Kindergarten, ein Club sowie ein Freizeitbad.

Städtebauliche Struktur



Relativ weitläufiger Standortbereich, keine ausgeprägte Auflage und kein Zentrencharakter; hohe Autokundenorientierung durch eigene, großdimensionierte Parkplätze an den einzelnen Betrieben. Zwischen dem Getränkemarkt sowie dem Autohaus ist eine vergleichsweise große Potenzialfläche verortet.

Städtebauliches Erscheinungsbild



Geringe Aufenthaltsqualität, funktionales Erscheinungsbild.

Zukunftsfähigkeit (Fazit)



Der Standortbereich weist überwiegend Versorgungsfunktionen im Bereich des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels auf, darüber hinaus sind im begrenzten Umfang im südwestlichen Bereich verortet, die einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung aufweisen. Die großformatigen Anbieter des Standortbereichs sind überwiegend als leistungsfähig einzustufen, die vorhandene Potenzialfläche ermöglicht es am Standortbereich eine Weiterentwicklung des Angebotes vorzunehmen und die räumliche Nahversorgungssituation in Bohnitzsch zu verbessern. Insgesamt weist der Standortbereich nicht im hinreichenden Maße Kennzeichen eines zentralen Versorgungsbereiches auf.

4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Meißen im Folgenden vertiefend 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 Meißen

Meißen weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 22.100 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 3.900 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken²² auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,75 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,13 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt Meißen im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² je Einwohner²³ und im Bereich der Drogeriewaren ebenfalls über dem Niveau des Bundesdurchschnitts von rd. 0,08 m² je Einwohner²⁴.

Die Zentralitäten von 151 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und 162 % im Bereich Drogeriewaren zeigen, dass die lokale Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nahezu vollständig im eigenen Stadtgebiet gebunden werden kann und darüber hinaus noch eine Versorgungsfunktion – entsprechend dem zentralörtlichen Versorgungsauftrag – für das Umland besteht. Die nachfolgende Tabelle fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

²² Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

²³ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

²⁴ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

Tabelle 6: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Meißen

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner	29.562 (+1,05 %)*					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m²	22.100			3.900		
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,75			0,13		
Sortimentspezifische Zentralität	151 %			162 %		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	20 % Altstadt	77 % siL	3 % niL	26 % Altstadt	72 % siL	2 % niL
Betriebstypenmix	2x Verbrauchermarkt 2x Lebensmittelsupermarkt 11x Lebensmitteldiscounter 5x Getränkemarkt 80x sonstige Lebensmittelgeschäfte		2x Drogeriefachmarkt 8x Apotheken			

Quantitative Nahversorgungssituation ○ ○ ●

Qualitative Nahversorgungssituation ○ ○ ●

Quelle: Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11-12/2023; Einwohner: Stadt Meißen (Stand: 30.09.2023); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet); *8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2024. Stand 14.03.2024, Variante 2

Insgesamt sind im Stadtgebiet 16 strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) vorhanden. Davon sind elf Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei weiteren zwei Betrieben handelt es sich um Supermärkte. Außerdem sind zwei Verbrauchermärkte im Meißener Stadtgebiet verortet. Ergänzt wird das Angebot an strukturprägenden Märkten durch Getränkemarkte. Bedingt durch die vorhandenen Anbieter ist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Meißen hinsichtlich des Betriebstypenmixes als ausgewogen zu bewerten. Dies wird auch durch die Verkaufsflächenrelation (siehe dazu Abbildung 23) und der Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp deutlich. Die Verkaufsflächenausstattung sowohl für Lebensmitteldiscounter mit rd. 0,33 m² je Einwohner als auch für Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 0,38 m² je Einwohner liegt über dem bundesweiten Durchschnitt²⁵.



Abbildung 23: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2023, EHI Retail Institute; Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen; blauer Balken: Stadt Meißen; grauer Balken: Bundesdurchschnitt.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) durch zwei

²⁵ Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

Drogeriefachmärkte im Stadtgebiet sichergestellt. Bei acht weiteren Einzelhandelsbetrieben mit einem entsprechenden Hauptsortiment handelt es sich um Apotheken. Die Verkaufsflächenrelation und die Verkaufsflächenausstattung resultiert hier direkt aus den in Meißen vorhandenen Anbietern im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

Die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation der Stadt Meißen ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als **sehr gut** zu bewerten. Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgung finden sich in Kapitel 7.

Benchmarking: Nahversorgungsrelevante Kennwerte

Im Folgenden werden die nahversorgungsrelevanten Kennwerte der Stadt Meißen mit Daten nahegelegener oder vergleichbarer Städte im Rahmen eines Benchmarkings verglichen (siehe Tabelle 7).

Tabelle 7: Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Meißen (MZ)	Riesa (MZ)	Coswig (MZ)	Pirna (MZ)	Radebeul (MZ)
Veröffentlichungsjahr	2024	2022	2022	2022	2022
Einwohner	29.562	29.256	20.694	39.284	33.843
Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in m ²	22.100	21.800	10.000	26.600	18.800
Verkaufsfläche Drogeriewaren in m ²	3.900	5.100	1.700	4.300	3.000
Verkaufsflächenausstattung NuG in m ² je Einwohner	0,75	0,74	0,49	0,69	0,56
Verkaufsflächenausstattung Drog in m ² je Einwohner	0,13	0,17	0,08	0,11	0,09

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: laufend aktualisierte Datenbank Stadt + Handel (beinhaltet auch Fremdgutachten); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; *Daten nicht in Originalquelle ausgewiesen.

Das Benchmarking bestätigt die im Bundesvergleich als überdurchschnittlich zu bewertete Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nur bedingt. So ist die Verkaufsflächenausstattung zwar im Bundesvergleich überdurchschnittlich, im Vergleich zu anderen Mittelzentren in der näheren Umgebung zu Meißen relativiert sich die hohe Verkaufsflächenausstattung. Insbesondere im Verhältnis den Städten Riesa oder Pirna verfügt Meißen über etwas weniger Verkaufsfläche je Einwohner. Im Sortimentsbereich Drogeriewaren stellt sich die Verkaufsflächenausstattung in Meißen im direkten Vergleich leicht überdurchschnittlich dar. Die gegenüber den Bundeswerten überdurchschnittlichen Ausstattungskennziffern sind typisch für Mittelzentren in eher ländlich geprägten Räumen, hier konzentriert sich insbesondere das Angebot an Verbrauchermärkten und Drogeriemärkten in den größeren zentralen Orten, wo auch eine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden ist. Die Einzugsgebiete entsprechender Anbieter sind deshalb zumeist entsprechend weitläufig.

Räumliche Nahversorgungssituation in Meißen

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 angenommen²⁶. 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. 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 jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren, der Attraktivität der Fußwegetze sowie dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung jedoch ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter **situativer Nahbereich** abgegrenzt werden. Für Meißen ist die Darstellung der Gehzeit-Isocronen daher lediglich als erste Einschätzungshilfe zu verstehen. So kann z. B. auch die Ausweisung eines deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehenden Nahbereiches in begründeten Ausnahmefällen zielführend sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft nicht optimal fußläufig erreichbare Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen.

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden alle strukturprägenden, filialisierten Lebensmittelmärkte dargestellt.

Weitere konzeptionelle Empfehlungen leiten sich aus den **quantitativen und qualitativen Versorgungskriterien** ab, die u. a. folgende Aspekte berücksichtigen können:

- Verkaufsfläche in m²
- Gesamtstädtische Zentralität
- Verkaufsflächenausstattung (in m² je Einwohner)
- Verkaufsflächenanteile nach Lagebereich (ZVB, sonstige städtebaulich integrierte Lage, städtebaulich nicht integrierte Lage)
- Betriebstypenmix

Auch diese Qualitätskriterien wurden bei der Ausweisung von Standorttypen und Entwicklungszielen der Nahversorgung berücksichtigt. So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (geringer) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatz-

²⁶ Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.

wirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.²⁷ Die nachfolgenden Abbildungen geben einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Meißen.

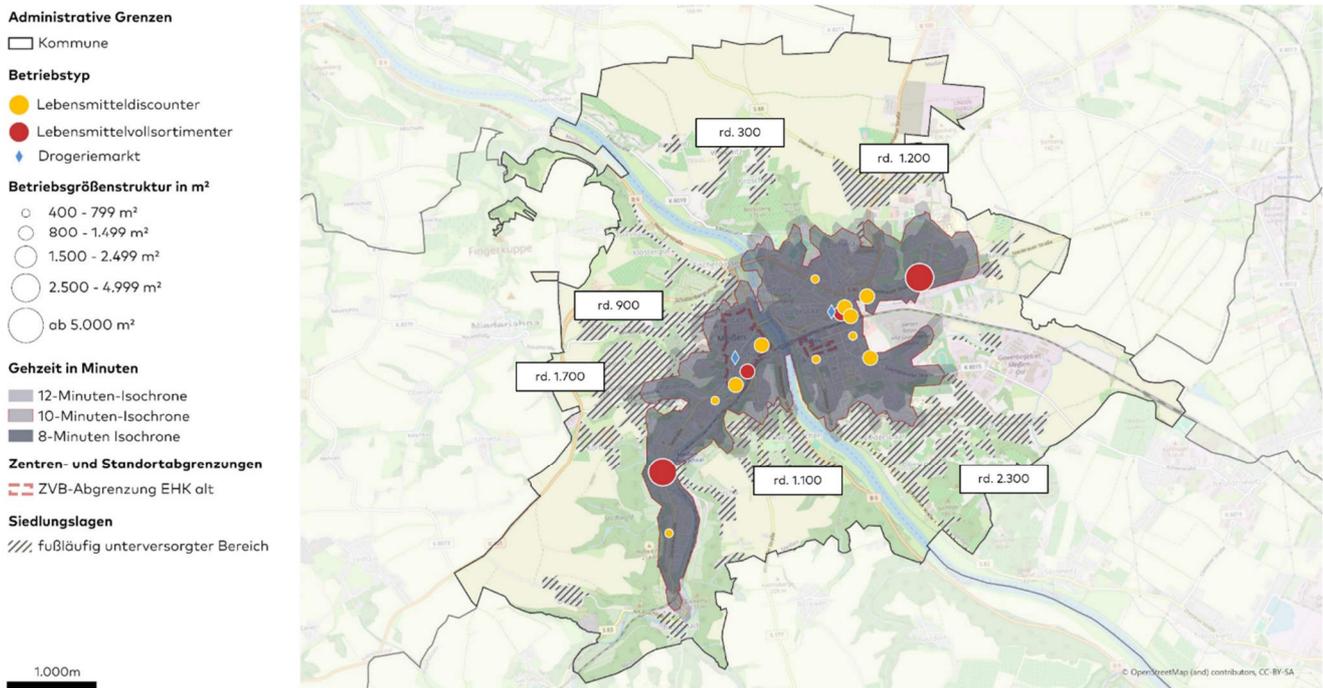


Abbildung 24: Räumliche Nahversorgungssituation in Meißen inkl. Bereichen ohne fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11-12/2023; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die in weiß hinterlegten Kästchen geben die Einwohneranzahl der jeweiligen unterversorgten Bereiche an. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist nahezu in sämtlichen Teilbereichen der Kernstadt Meißen teilweise sogar über mehrere Versorger gegeben. Gleichzeitig ist in einzelnen Randlagen der Hauptsiedlungsgebiete wie zum Beispiel im Norden oder Osten des Stadtgebiets eine eingeschränkte fußläufige Erreichbarkeit bis hin zu einer fehlenden fußläufig erreichbaren Nahversorgungsmöglichkeit festzustellen. Insbesondere im Osten der Kernstadt ist mit rd. 2.300 Einwohnern größere Siedlungsbereiche vorhanden, die über keinen fußläufigen Lebensmittelmarkt verfügt.

4.7 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 Standortstruktur in Meißen dienen.

Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

- Die Stadt Meißen übernimmt als **Mittelzentrum** die Versorgungsfunktion für 29.562 Einwohner im eigenen Stadtgebiet und in Teilen für den umliegenden Mittelbereich.

²⁷ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

- Meißen ist von mehreren Mittelzentren (u.a. Coswig, Radebeul, Großenhain) umgeben, jedoch lässt sich der zu versorgende Mittelbereich außerhalb Meißen als ländlich geprägt beschreiben. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Dresden (25 km). Coswig und Radebeul als Mittelzentren liegen in 10 bzw. 15 km Entfernung. Insgesamt ist von einem **stark leistungsfähigen Wettbewerbsumfeld** auszugehen.

Gesamtstädtische Nachfragesituation

- Mit einer einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftkennziffer von rd. 91** liegt die Stadt Meißen etwas unterhalb des Durchschnitts von Sachsen (rd. 92), aber deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 100.
- Das **Einzugsgebiet** von Meißen umfasst im Wesentlichen die Stadt Meißen selbst (Zone I), die angrenzenden Städte und Gemeinden, insb. im Westen (Zone II) und deutlich nachgelagert Gemeinden und Städte aus Teilen des Landkreis Meißen, welche z. T. höhere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. (Zone III).

Gesamtstädtische Angebotssituation

- Die Verkaufsflächenausstattung liegt mit rd. 2,67 m² je Einwohner deutlich **über dem Bundesdurchschnitt** von rd. 1,50 m² je Einwohner.
- Die Einzelhandelsbetriebe in Meißen sind **überwiegend städtebaulich integriert**. In Bezug auf die Verkaufsfläche ist jedoch mit rd. 18 % ein beachtlicher Anteil in städtebaulich nicht integrierten Lagen verortet. Dies ist insbesondere auf die großformatigen Anbieter im Bereich Baumarkt und Pflanzen/Gartenbedarf zurückzuführen, die aufgrund ihres Flächenbedarfs nur bedingt in integrierte Lagen anzusiedeln sind.
- Das Einzelhandelsangebot in Meißen ist insgesamt hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als **angemessen** für ein Mittelzentrum zu bewerten.
- Dies wird durch die **Einzelhandelszentralität** von 127 % bestätigt, die jedoch je nach Warengruppe differenziert ausfällt.
- In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken können mit Zentralitäten von 151 % bzw. 162 % **deutliche Kaufkraftzuflüsse** aus den umliegenden Regionen festgestellt werden.
- Der mittelfristige Bedarfsbereich ist mit einer Einzelhandelszentralität von 127 % maßgeblich vom Sortiment GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör geprägt. Der langfristige Bedarfsbereich weist mit einer Zentralität von 70 % im Saldo einen Kaufkraftabfluss auf. Wesentliche Konkurrenten in den Bedarfsstufen sind das Oberzentrum Dresden (insbesondere auch Elbe-Park sowie der Online-Handel).

Standortbereich Altstadt

- In der Meißener Altstadt sind insgesamt **166 Einzelhandelsbetriebe** (rd. 53 % aller Betriebe in Meißen) mit einer Verkaufsfläche von **rd. 18.500 m²** (rd. 23 % der Gesamtverkaufsfläche in Meißen) angesiedelt.

Neben den Einzelhandelsbetrieben sind **189 zentrenergänzende Funktionen** verortet, sodass sich die Altstadt als für Meißen größter **strukturprägender Standortbereich** beschreiben lässt.

- Die Altstadt ist im Wesentlichen geprägt durch die Standortbereiche Markt, Elbstraße, Burgstraße, Fleischergasse, Marktgasse und Roßmarkt, als **Hauptfrequenzlage** mit höchster Einzelhandelsdichte, den Bereichen Heinrichsplatz, Kleinmarkt, Neugassen, Gerbergasse und Poststraße als **Nebenlage** mit einem Branchenmix aus Einzelhandelsangeboten, Gastronomie und Dienstleistung sowie den Bereichen Theaterplatz, Martinstraße, Hahnemannsplatz, Görnische Gasse und Rosengasse als **Ergänzungsbereich** mit einer deutlich nachgeordneten Bedeutung für klassische Einzelhandelsnutzungen. Der Bereich von Neumarkt-Arkaden und Aldi ist als **erweiterte Hauptlage** geprägt durch frequenzstarke Fachmarktstrukturen.
- Die Leerstandquote im Bereich der Altstadt ist mit rd. 32 % als hoch zu beurteilen. Die Leerstände sind dabei über den gesamten Bereich verteilt, in den Randlagen sind z. T. leichte Trading Down-Tendenzen festzustellen.

Weitere Standortbereiche

- Neben der Altstadt sind weitere Standortbereiche in Meißen verortet, die Kennzeichen eines zentralen Versorgungsbereiches aufweisen, dies sind insbesondere die Standortbereiche Schützestraße, Großenhainer Straße, sowie perspektivisch der Standortbereich Fabrikstraße. Die Standortbereiche Meißen-Cölln (Dresdner Straße/Kurt-Hein-Straße), Elbe-Center und Berghausstraße erfüllen zum aktuellen Zeitpunkt die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich nicht im hinreichenden Maße.

Nahversorgungssituation

- Die quantitative Nahversorgungssituation ist in der Stadt Meißen mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,75 m² je Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 0,13 m² je Einwohner im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken als **leistungsfähig** zu bezeichnen.
- Die qualitative Nahversorgungssituation ist hinsichtlich der Vielfalt der Betriebsstrukturen (u. a. Verbrauchermarkt, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemärkte, Drogeriefachmärkte) als insgesamt **diversifiziert und somit als attraktiv** zu bewerten.
- Hinsichtlich der räumlichen Nahversorgungssituation ist in Meißen nur **ein geringes Optimierungspotenzial** zu erkennen. Lediglich in einigen Siedlungsbereichen am Rande der Kernorte ist aktuell nur eine eingeschränkte fußläufige Nahversorgung möglich, die jeweiligen Kaufkraftpotenziale in den Bereichen sind jedoch zu gering, um einen marktgängigen Lebensmittelmarkt zu etablieren.

Handlungsbedarf ergibt sich für die Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Meißen auf der einen Seite und der Sicherung der Altstadt als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mitte der Stadt auf der anderen Seite. Der Einzelhandel kann als wesentlicher (jedoch nicht einziger) Frequenzbringer durch eine konsequente und zielführende bauleitplanerische Steuerung seinen Beitrag dazu leisten. Der Anspruch an eine entsprechende Konzeptio-

nelle Grundlage steigt dabei weiter, insbesondere vor dem Hintergrund fortschreitender Konzentrations- und Filialisierungsprozesse, der Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Einzelhandel, dem Online-Handel und geänderten Konsumverhaltensmustern.

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

5

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 Meißen 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

Die nachfolgend vorgestellten Entwicklungsperspektiven sind 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/Appingedam²⁸ 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 Zentren- und 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**.

²⁸ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung gemeindeentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

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 Meißen 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

Bei der Herleitung möglicher Handlungsbedarfe für den Meißener Einzelhandel werden konkret die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, die Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet sowie die Entwicklung der Online-Anteile nach Sortimentsbereichen zugrunde gelegt. Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden daher die Eingangsgrößen für das **Prognosejahr 2029²⁹** einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Meißen werden Prognosedaten des Statistischen Landesamtes Sachsen zugrunde gelegt. Die Prognose geht in verschiedenen Varianten von leicht steigenden Einwohnerzahlen von rd. 1,78 % bzw. 1,05 % bis 2029 in Meißen aus³⁰. Demgegenüber muss jedoch die zunehmende Alterung der Bevölkerung gestellt werden, was nachfrageseitige Veränderungen mit sich bringt (vgl. nachfolgende Abbildung).

²⁹ Ein Prognosezeitraum von fünf Jahren erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten durch die Post-Covid-19-Pandemiephase und die Folgen des Ukraine-Krieges als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

³⁰ Quelle: 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2024. Stand 14.03.2024

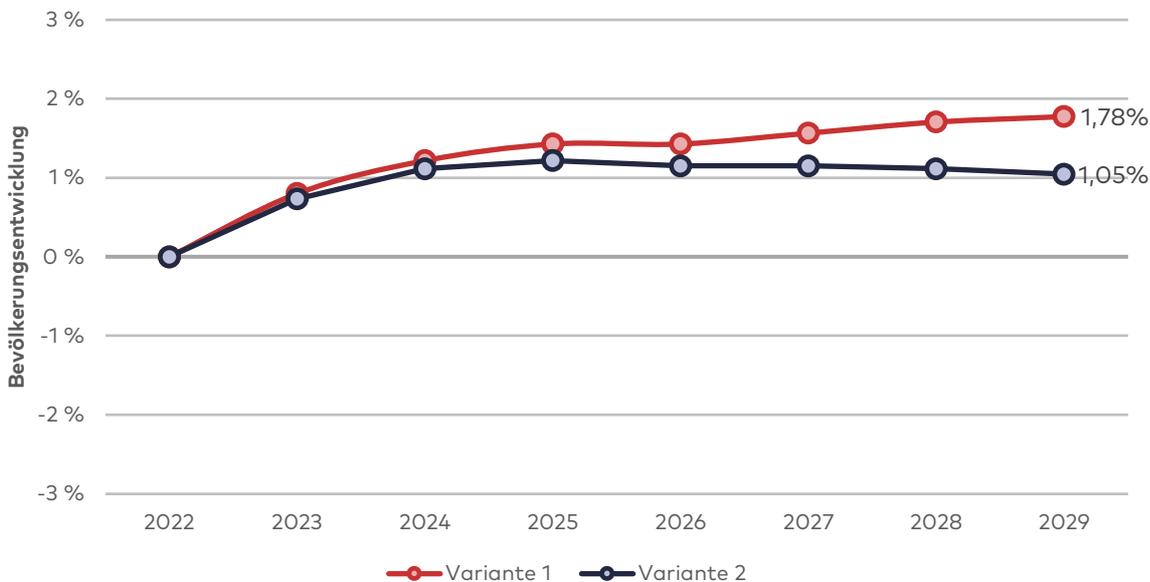


Abbildung 25: Einwohnerprognose für Meißen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Kamenz, 2024. Stand 14.03.2024

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. 545,7 Mrd. Euro lagen (siehe Abbildung 26). Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % zwischen 2014 und 2019. Während die privaten Konsumausgaben von 2000 bis 2019 stetig angestiegen sind, zeigt sich im Jahr 2020 ein durch die Corona-Pandemie bedingter Rückgang um rd. 7 % (reduzierte Einkommen durch Kurzarbeit, geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). Im Jahr 2022 erreichten die privaten Konsumausgaben wieder einen neuen Höchststand und liegen mit rd. 1.884 Mrd. Euro oberhalb des Vor-Corona-Niveaus von 2019. In diesem Zusammenhang ist jedoch anzumerken, dass es im Jahr 2022 aufgrund der hohen Inflationsraten lediglich nominal ein größeres Kaufkraftwachstum zu verzeichnen war, real ergaben sich Kaufkraftverluste. Im Jahr 2023 zeichnen sich erst ab der zweiten Jahreshälfte wieder geringfügige reale Kaufkraftzuwächse ab.

Im Gegensatz zu den leicht rückläufigen privaten Konsumausgaben stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels 2020 und 2022 weiter kontinuierlich an (jedoch mit umfangreichen Verschiebungen in digitale Absatzkanäle). Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Nur während der Corona-Pandemie lag der Anteil mit zwischenzeitlich rd. 35 % deutlich höher. Seit 2021 sinkt er jedoch wieder und wird sich voraussichtlich wieder auf dem ursprünglichen Niveau einpendeln.

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.).

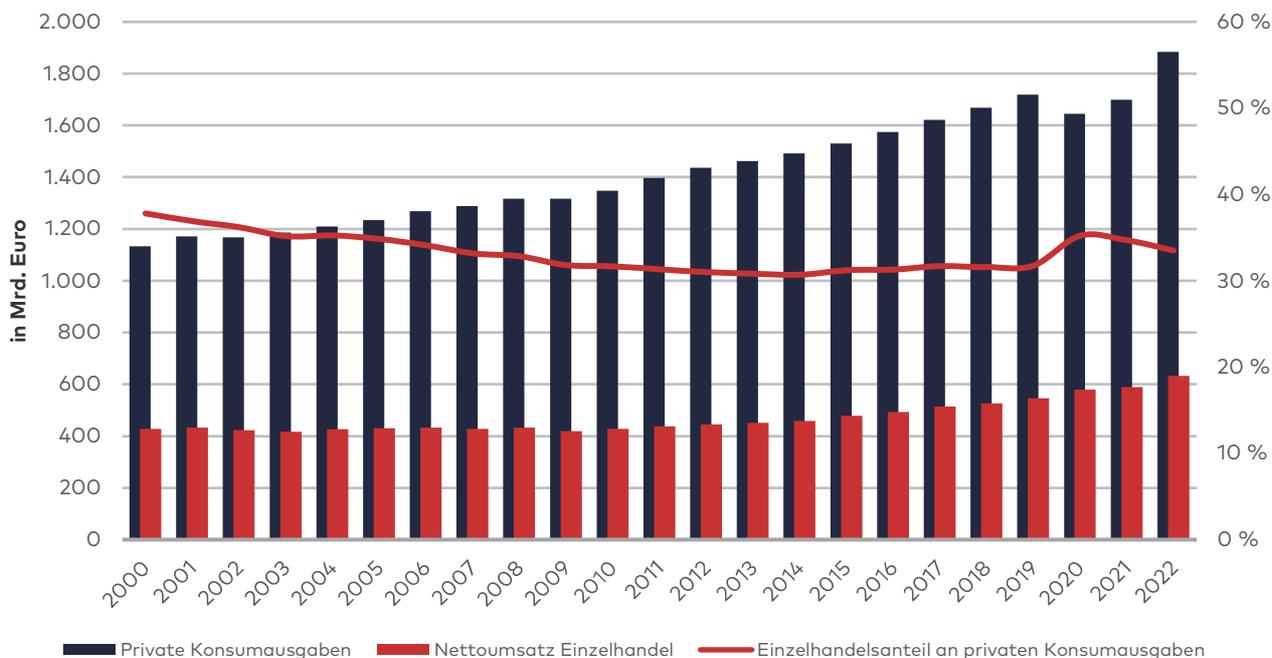


Abbildung 26: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

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

Von einem positiven Konsumklima kann in den nächsten Jahren angesichts aktueller Unsicherheiten (Nachwirkungen der Corona-Pandemie und Effekten des Ukraine-Krieges wie Preissteigerungen, zeitweise sinkende Reallöhne, hohe Energiekosten) nicht ausgegangen werden. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der privaten Konsumausgaben mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. 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 weiter leicht ansteigt (lediglich gedämpft durch die steigenden Verbraucherpreise), ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils und allgemeiner Konsumzurückhaltung) auszugehen.

Entwicklung der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. In den Jahren 2018 und 2019 ist eine leichte Stagnation der Verkaufsfläche erkennbar, zwischen 2020 und 2021 ist ein leichter Rückgang der Verkaufsfläche zu beobachten, der u. a. auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen ist. Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich.

Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. 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. Zwischen 2020 und 2021 ist ein signifikanter Rückgang der Umsätze sowie der Flächenproduktivität festzustellen, welche insbesondere auf die zeitweisen Schließungen von Teilen des Einzelhandels infolge der behördlichen Maßnahmen gegen die Corona-Pandemie zurückzuführen sind (vgl. nachfolgende Abbildung). Seitdem sind beide Werte wieder deutlich ansteigend.

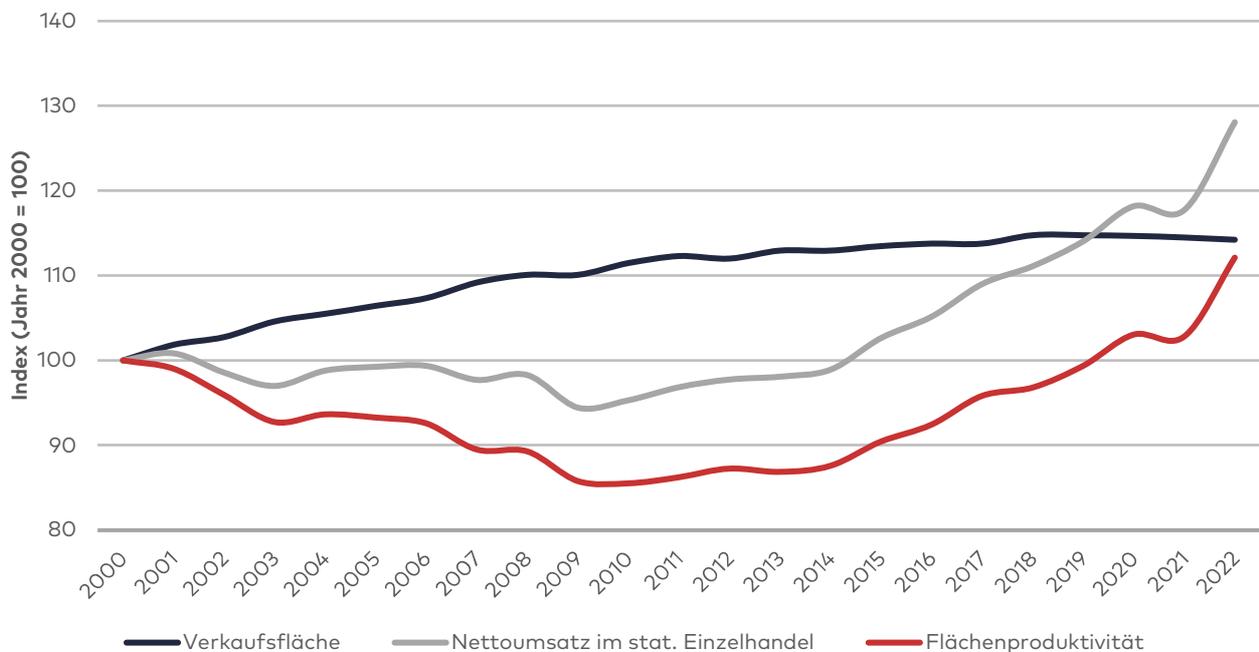


Abbildung 27: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

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 gegensätzliche 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. Im Jahr 2021 erreichte der Einzelhandelsumsatz im Online-Segment mit rd. 86,7 Mio. Euro (rd. 14,7 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) seinen Höchststand. Nach einem Umsatzrückgang im Jahr 2022, der insbesondere mit der krisenbedingten allgemeinen Konsumzurückhaltung, steigenden Produktions- und Lieferkosten sowie einem gewissen „Nachholeffekt“ des stationären Handels nach den Lockdowns zu begründen ist, kann für das Jahr 2023 wieder ein Wachstum des Online-Segments erwartet werden. Das Niveau des Jahres 2021 wird allerdings gemäß aktuellen Prognosen nicht erreicht (siehe Abbildung 28).

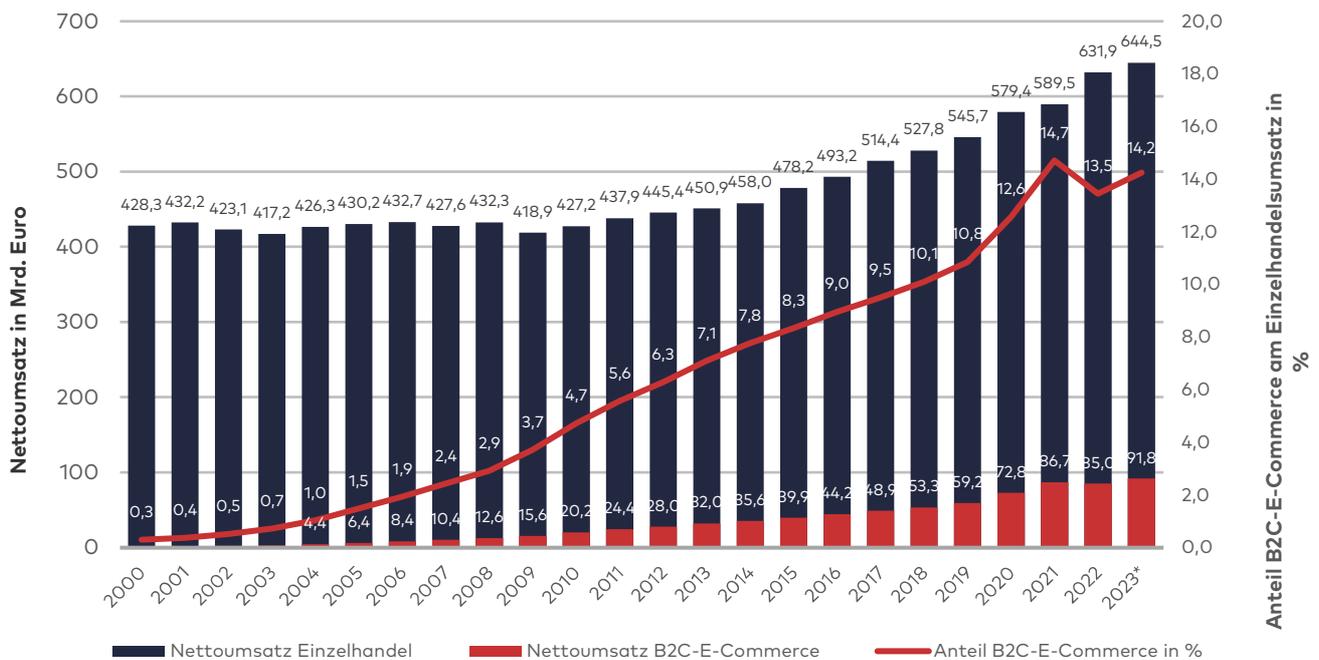


Abbildung 28: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

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

Der Anteil ist sortimentspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik ist der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel hoch und nimmt stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Auf Grundlage von Daten des Handelsverbandes Deutschland und des Instituts für Handelsforschung ist im Jahr 2021 von branchenspezifischen Online-Marktanteilen von rd. 37 bis 46 % in Segmenten wie z. B. Fashion & Accessoires, Unterhaltungselektronik und Freizeit & Hobby auszugehen. Im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter ist ein noch dynamischeres Wachstum zu erwarten, allerdings von einem deutlich niedrigeren Ausgangsniveau aus. Es ist davon auszugehen, dass die im Zuge der weltweiten Krisen zu beobachtende Konsumzurückhaltung in der Tendenz sowohl den stationären als auch den digitalen Einzelhandel trifft. An der Entwicklungsdynamik in den einzelnen Warengruppen wird sich somit mittelfristig nichts ändern. In der nachfolgenden Abbildung sind die prognostizierten sortimentspezifischen Umsatzanteile des Online-Handels im Jahr 2027 dargelegt.

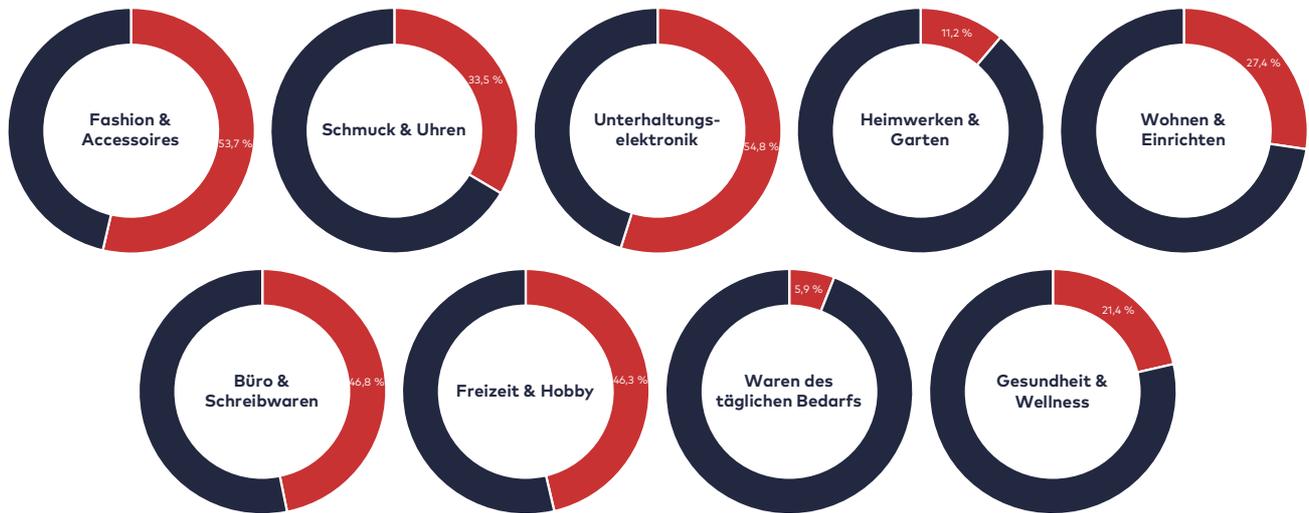


Abbildung 29: Prognostizierte Entwicklung des Online-Handels bis 2027 differenziert nach Sortimenten

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

Weltweite multiple Krisen

Die derzeit weltweit multiplen Krisen wirken sich voraussichtlich langfristig auf angebots- und nachfrageseitige Aspekte aus. Während angebotsseitig ein verringertes Expansionsgeschehen in vielen Bereichen des Einzelhandels zu beobachten ist, das v. a. auf steigende Energiekosten und Bauzinsen sowie auf die allgemeine Konsumzurückhaltung in Deutschland zurückzuführen ist, ist nachfrageseitig v. a. aufgrund steigender Verbraucherpreise und zeitweiser inflationsbedingt sinkender Reallöhne ein zurückhaltendes Konsumverhalten zu beobachten. Ob sich dieser Trend auch langfristig abzeichnet, bleibt abzuwarten. Absehbar werden die oben genannten Aspekte (u.a. Energiekrise, Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg und Covid-19-Pandemie) das Konsumklima innerhalb des Prognosezeitraums bis 2028 deutlich negativ beeinflussen.

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 (zentren- und 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.

Entwicklungsperspektiven aus dem landes- und regionalplanerischen Versorgungsauftrag

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Meißen beträgt 127 %, wobei sortimentspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für

einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Rahmen von Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben. Während im kurzfristigen Bedarfsbereich Meißen dem landesplanerischen Versorgungsauftrag weitgehend gerecht wird, ergeben sich im Bereich des mittel- und langfristigen Versorgungsauftrages Entwicklungspotenziale (insbesondere Sportartikel/Fahrräder, Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe, Sicht- und Sonnenschutz, Bettwaren, Haus-, Bett-, Tischwäsche, Möbel und Unterhaltungselektronik).

Aus den versorgungsstrukturellen Perspektiven der Zentralität (siehe Abbildung 30) ergeben sich gewisse Entwicklungspotenziale für einen Teil der Warengruppen. Es ist dabei jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der Entwicklungen im Online-Handel bereits das Erreichen des „stationären Anteils“ der versorgungsstrukturellen Perspektiven der Zentralität (d. h. abzüglich des Online-Anteils im Prognosejahr) als Erfüllung des stadtentwicklungspolitischen und landesplanerischen Versorgungsauftrages bewertet werden kann.

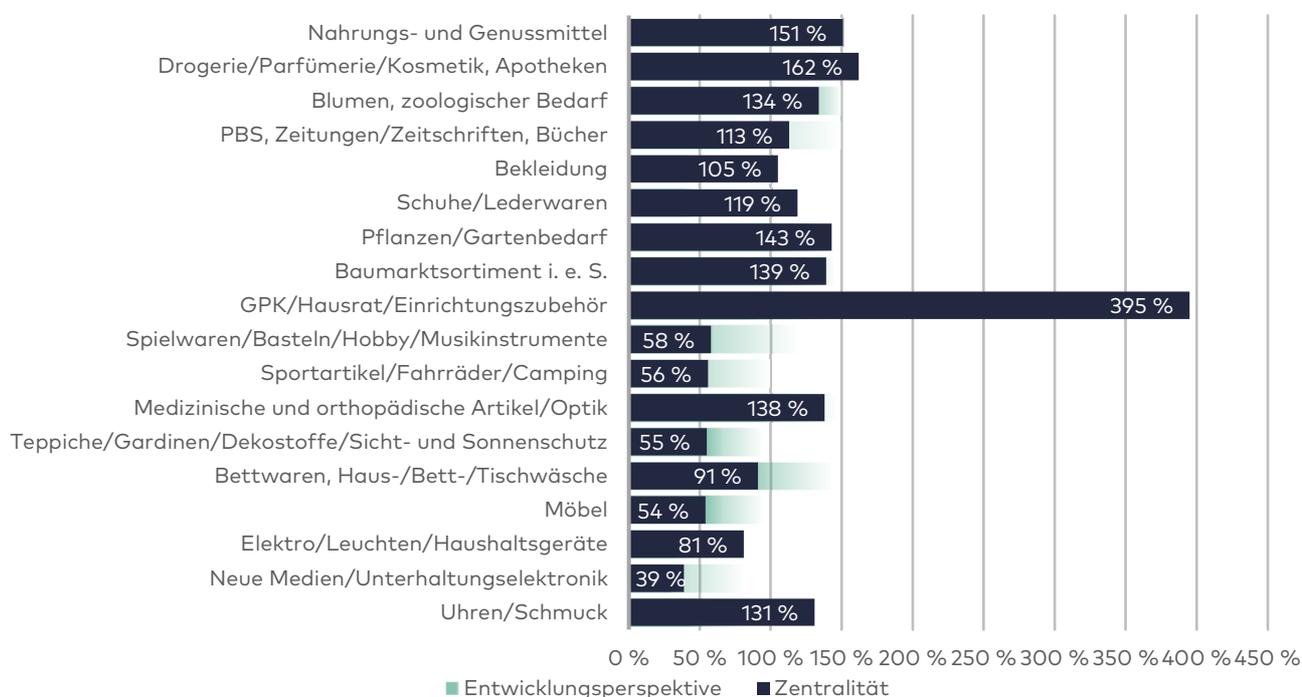


Abbildung 30: Sortimentspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität

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

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

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

Tabelle 8: Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Meißen

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Meißen bis 2029
Demografische Entwicklung		Leicht steigende Einwohnerentwicklung, zunehmender Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten insbesondere im periodischen Bedarfsbereich
Entwicklung der Flächenproduktivität		insgesamt stagnierend bis leicht zunehmend mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Online-Handel		steigender Online-Anteil mit deutlichen sortimentspezifischen Unterschieden
Versorgungsauftrag (Ziel-Zentralität)		leichte sortimentspezifische Entwicklungspotenziale im Rahmen des mittelzentralen Versorgungsauftrages
Weltweit multiple Krisen		Absehbar sich fortsetzende weltweite Krisen beeinträchtigen das Konsumklima und Lieferketten (aktuell u. a. Energie- und Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg, Nachwirkungen der Covid-19-Pandemie)

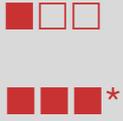
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.1.3 Handlungsbedarfe für die Einzelhandelsentwicklung in Meißen

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Stadt Meißen bis 2029 Spielräume, die in der Tabelle 9 in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 9: Entwicklungsprognose für 2028

Warengruppe	Spielräume	Entwicklungsmöglichkeiten & Zielstellung
Nahrungs- und Genussmittel		Geringer quantitativer Handlungsbedarf in Anbetracht der aktuellen Ausstattung; Erhalt und Weiterentwicklung der räumlichen und qualitativen Nahversorgung (bspw. Biomarkt), Sicherung und Stärkung von Lebensmittelmärkten als bedeutende Magnetbetriebe insbesondere in den Zentren
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik		Geringer quantitativer Handlungsbedarf in Anbetracht der aktuellen Ausstattung, Sicherung und Entwicklung von Drogeriemärkten v.a. in den zentralen Versorgungsbereichen als bedeutende Magnetbetriebe
Sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich		Sicherung der bestehenden Angebote; mögliche Ergänzung um ein Fachgeschäft oder kleineren Fachmarkt (insb. Bücher)
Fashion & Accessoires		Erhalt und Stärkung der Versorgungsfunktion, Potenzial eher im spezialisierten Bereich und bei Bekleidung, dagegen geringerer Handlungsbedarf hinsichtlich Schuhe/Lederwaren, aufgrund der hohen Konkurrenz zum Online-Handel und Dresden geringes Expansionsgeschehen
Heimwerken & Garten		Erhalt und Stärkung der Versorgungsfunktion im Bereich Baumarkt, Potenzial für weiteren großen Baumarkt eingeschränkt, Arrondierung des bestehenden Angebotes
Freizeit & Hobby		Erhalt und Stärkung der bestehenden Strukturen, mögliche Ergänzung um Fachgeschäfte oder einen Fachmarkt (insb. Fahrräder), jedoch hohe Konkurrenz zum Oberzentrum Dresden
Gesundheit & Wellness		Arrondierung des bestehenden Angebotes, mögliche Ergänzung um ein Fachgeschäft oder einen kleinen Fachmarkt

Wohnen & Einrichten		Sicherung und Stärkung des Angebotes an GPK aufgrund der hohen (touristischen) Bedeutung des Sortimentes für Meißen, Arrondierung des bestehenden Angebots; im Bereich Möbel aktuell geringer Handlungsbedarf durch bestehende Fachmärkte (Möbel Spar, Jysk), perspektivisch Potenzial für mögliche Ergänzung um einen größeren Fachmarkt aufgrund des geplanten Marktabgangs von Möbel Spar, qualitative Weiterentwicklung des Sortiments
Elektronik & Haushaltsgeräte		Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion in dem Sortiment, qualitative Weiterentwicklung des Angebotes in der Warengruppe, dabei jedoch Potenzial aufgrund der Nähe zu Dresden und der starken Online-Affinität des Sortiments begrenzt
Uhren & Schmuck		Geringer Handlungsbedarf, Sicherung und Stärkung des bestehenden Angebotes

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■■■ = hoher Handlungsbedarf vorhanden; □□□ = geringer Handlungsbedarf vorhanden; *perspektivisches Potenzial

Die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale verdeutlicht Spielräume in verschiedenen Warengruppen. Die Stadt Meißen als Mittelzentrum übernimmt eine Versorgungsfunktion im Bereich des periodischen Bedarfs. Dieser Aufgabe dem zentralen Ort aktuell mit teilweise überdurchschnittlichen Ausstattungskennwerten im kurzfristigen Bedarfsbereich vollumfänglich gerecht.

Entwicklungen im Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** sollten daher vorrangig zur bedarfsgerechten Angebotssicherung, Stärkung und zukunftsfähige Ausrichtung an stadtentwicklungspolitisch und konzeptionell gewünschten Standorten (insb. zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte) erfolgen. Zudem sollte die räumliche Nahversorgungssituation verbessert werden. Die Handlungsbedarfe in der Warengruppe **Drogerie, Parfümerie & Kosmetik** sind aufgrund der aktuellen Ausstattung als gering zu bezeichnen, hier sollte die Sicherung und Ergänzung des Angebots durch Fachgeschäfte (mit Priorität im Bereich der Altstadt) im Fokus stehen. Zudem gilt es die Drogeriemärkte in den zentralen Versorgungsbereichen langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln, da sie wesentliche Frequenzbringer darstellen.

Bei den sonstigen Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereiches** ist eine Ergänzung des bestehenden Angebotes um ein Fachgeschäft oder einen kleineren Fachmarkt, insbesondere für das Sortiment Bücher möglich.

In den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereiches** liegt der höchste Handlungsbedarf im Erhalt und der Stärkung der bestehenden Betriebe in Konkurrenz zum Online-Handel. Darüber hinaus sollten in den Warengruppen die Bestandsbetriebe in ihrer Funktion gesichert werden und mögliche Erweiterungen des Sortimentsmixes angestrebt werden.

Die Warengruppe **Fashion & Accessoires** steht stark unter Konkurrenz zum Online-Handel sowie zum Angebot in Dresden. Ein gewisses Potenzial besteht im Bereich Bekleidung. Für Schuhe und Lederwaren besteht nur ein eingeschränkter Handlungsbedarf. In dem Zusammenhang ist jedoch hervorzuheben, dass das branchenspezifische Expansionsgeschehen durch die starke Konkurrenz des Online-Handels aktuell eher gering ist.

In der Warengruppen **Heimwerken und Garten** steht eine Arrondierung des bestehenden Angebotes im Vordergrund, da das Potenzial für einen weiteren großen Baumarkt eingeschränkt ist.

Für die Warengruppe **Freizeit & Hobby** besteht auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Betrachtungen Potenzial für die Ansiedlung von entsprechenden Fachgeschäften bzw. -märkten für Sportartikel und Spielwaren. Hinsichtlich der aktuellen Angebotsstrukturen wird insbesondere ein Fachmarkt für Fahrräder empfohlen. Auch für Spielwaren besteht rechnerisches Potenzial, welches jedoch aufgrund der hohen Online-Affinität nicht vollumfänglich ausgeschöpft werden kann.

Weitere Potenziale in den Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereiches** ergeben sich insbesondere in der Warengruppe **Wohnen & Einrichten**, jedoch mit deutlichen sortimentsbezogenen Unterschieden. Größeres Verkaufsflächenpotenzial besteht in den Sortimenten Möbel, Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, insbesondere aufgrund des perspektivischen Marktabgangs von Möbel Spar. Hier wird die Ansiedlung eines Fachmarkts empfohlen. Auch in der Warengruppe **Neue Medien/Unterhaltungselektronik** kann das bestehende Angebot um Fachgeschäfte ergänzt werden und bestehende Fachmärkte gestärkt und qualitativ weiterentwickelt werden.

Das Sortiment **Glas/Porzellan/Keramik** weist für die Stadt Meißen eine hohe Bedeutung auf, ist prägend für das Stadtgebiet sowie von hoher touristischer Bedeutung. Das entsprechende Angebot gilt es zu sichern und stetig weiterzuentwickeln, um Meißen als weltweit bekannte Porzellanstadt weiter zu profilieren.

5.2 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR MEIßEN

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

1. **Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der mittel- und grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Meißen im regionalen Kontext durch Ausschöpfung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Potenziale. Darüber hinaus soll das im Einzelhandel vorhandene touristische Profil von Meißen in Form von regionalen Spezialitäten und Porzellan gesichert und weiterentwickelt werden.
2. **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche:** Erhalt und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Kontext ihrer jeweiligen Versorgungsfunktion mit Schwerpunkt auf den zentralen Versorgungsbereich Altstadt bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nahversorgung. Als zusätzliche Frequenzbringer und als belebender Faktor sollen Nutzungen jenseits des Einzelhandels angeboten und in den zentralen Versorgungsbereichen gebündelt werden.
3. **Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Sicherung, Stärkung und Ergänzung der Nahversorgungsangebote an städtebaulich integrierten Standorten, wobei schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden sollen. Etablierung bzw. Sicherung einer stadtteilspezifisch angepassten Nahversorgung in kleineren Stadtteilen.

- 4. Bereitstellung ergänzender Standorte:** Bereitstellen von Flächen für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (v.a. großflächig). Vermeidung von Verdrängungsprozessen von Gewerbe und Handwerk in Gewerbegebieten durch eine Störung des Bodenpreisgefüges. Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden. Die restriktive Handhabung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird in nicht integrierten Lagen empfohlen.

Abbildung 31 veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für die Stadt Meißen.

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel Ergänzende Standorte bereitstellen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Stärkung der mittel- und grundzentralen Versorgungsfunktionen ▪ Erhöhung der Einkaufsqualität ▪ Sicherung der qualitativen und räumlichen Versorgungsfunktion ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität ▪ Sicherung und Weiterentwicklung des touristischen Profils im Bereich des Einzelhandels (regionale Spezialitäten, Meißen als weltbekannte Porzellanstadt) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung und Weiterentwicklung des Angebotes sowie Etablierung leistungsfähiger Strukturen gemäß Versorgungsauftrags der Zentren ▪ Bündelung von Angeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für die zentralen Versorgungsbereiche ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hauptort: sinnvolle Standorte sichern, stärken und ergänzen ▪ kleinere Stadtteile: Stadtteilspezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereitstellen von Flächen für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment (v. a. großflächig) ▪ Vermeidung von Verdrängungsprozessen von Gewerbe und Handwerk in Gewerbegebieten durch eine Störung des Bodenpreisgefüges ▪ Gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Zentren vermeiden ▪ Zentrenrelevante Randsortimente nur im begrenzten Umfang außerhalb der Zentren zulässig

Abbildung 31: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Meißen

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 in Form eines Zentren- und Standortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste für Meißen) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätzen.

6 Zentrenkonzept

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 Meißen entwickelt.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Neben- bzw. Stadtteilzentren 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 essenzielle 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 berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 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 Stadtgebiets 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 Innenstadt-/Ortszentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 32). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

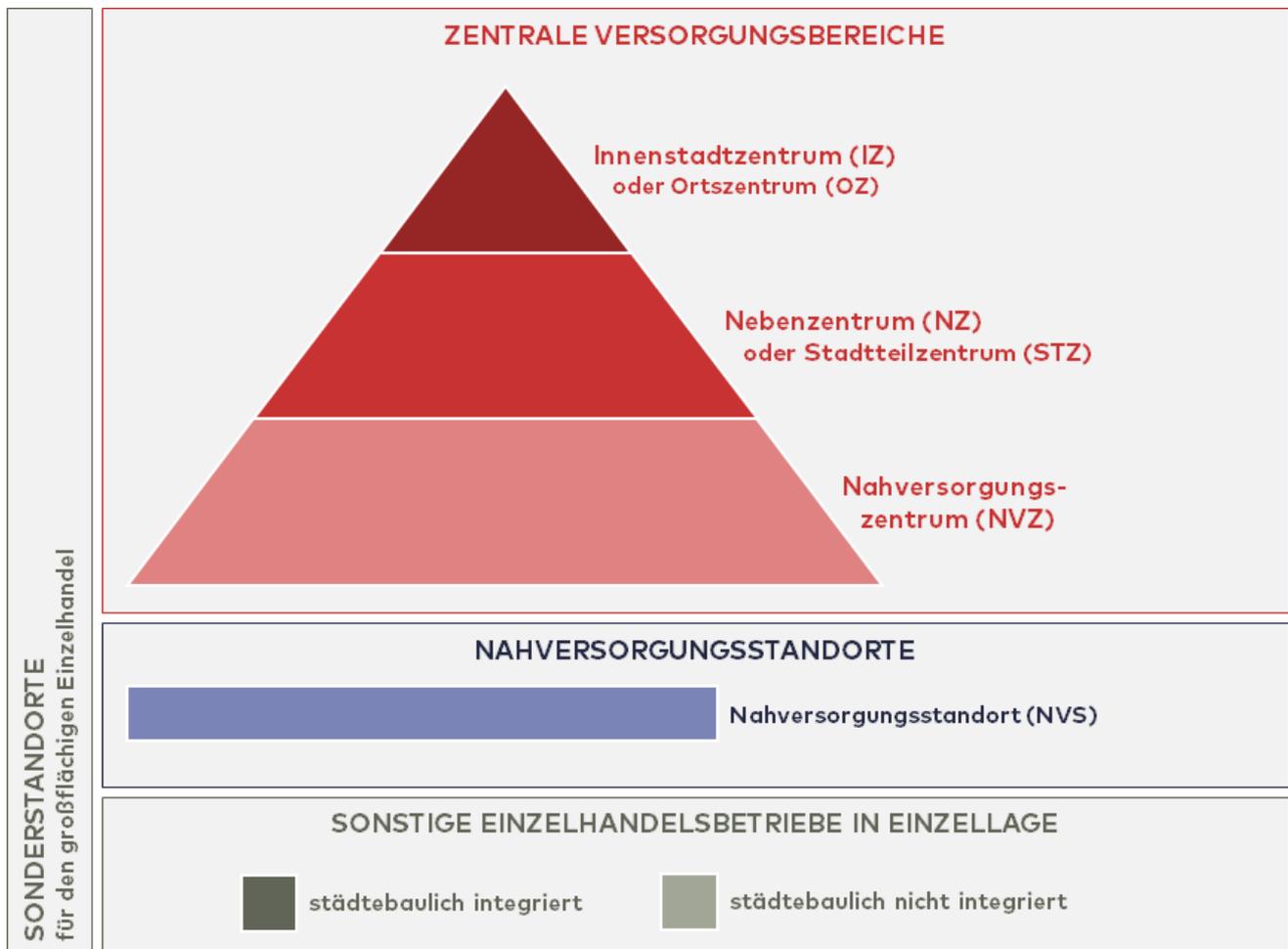


Abbildung 32: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentrentypen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:³¹

- 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. Nebenzentrum/Stadtteilzentren** 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.

³¹ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

- 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.³²

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.³³

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung 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 verkehrsmäßigen 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.³⁴

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.³⁵

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

³² Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

³³ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

³⁴ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

³⁵ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

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.³⁶

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.³⁷

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 33 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

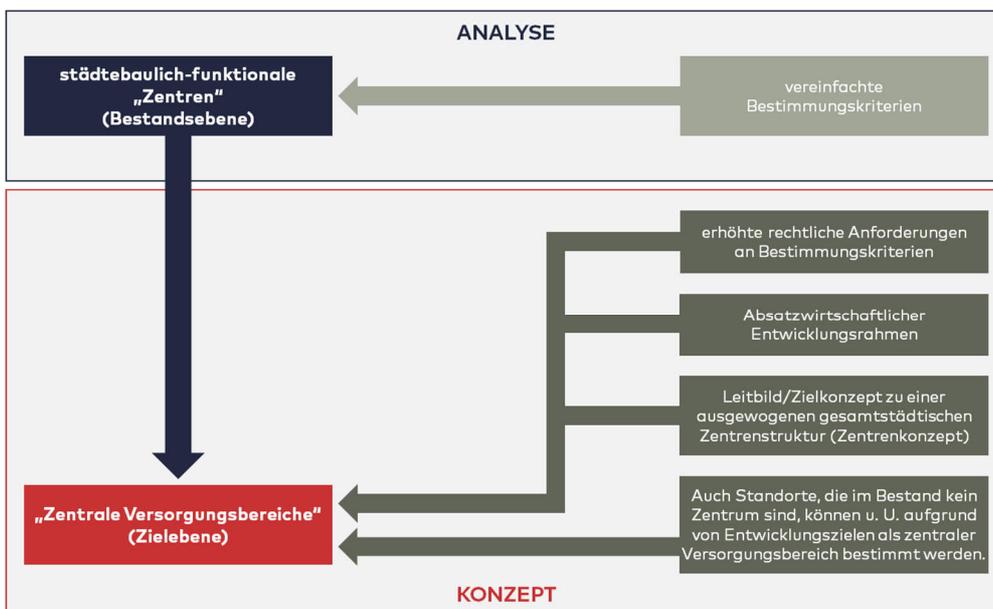


Abbildung 33: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen
Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

³⁶ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

³⁷ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

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, stadtgeschichtliche 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.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche Missstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.³⁸

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.³⁹

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzelscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanver-

³⁸ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

³⁹ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

fahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.1.2 Zentrenstruktur von Meißen

Für die Stadt Meißen wurden sechs Bereiche mit hoher Einzelhandelsdichte im Stadtgebiet identifiziert und analysiert. Aus fachgutachterlicher Sicht erfüllt der Standortbereich Altstadt eindeutig die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich, eine vertiefende Darstellung ist hierbei den Standortsteckbriefen zu entnehmen (vgl. Kapitel 4.5). Für die weiteren Standortbereiche wird zunächst eine Analyse durchgeführt, inwieweit diese im hinreichenden Maße die rechtlichen Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen.

Als plakative Darstellungsform der Analyseergebnisse dient eine Ampelsystematik, aus der sich ein Erfüllen bzw. ein Nicht-Erfüllen der einzelnen Kriterien aufzeigen lässt. Folgende Kriterien kommen hierbei zur Anwendung:

- **Städtebauliche Integration:** Einstufung, inwieweit ein Standort als städtebaulich integriert (Einbettung in Wohnbebauung bzw. direkter räumlich-funktionaler Bezug zur Wohnbebauung, d. h. er ist in der Regel von mindestens zwei (besser drei) Seiten von Wohnbebauung umgeben und fußläufig erreichbar) oder als städtebaulich nicht integriert (gewerbliche Lage/„Grüne Wiese-Standort“) einzustufen ist.
- **Anzahl der Einzelhandelsbetriebe:** Prüfung inwieweit die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe an einem Standortbereich hinreichend für die Ausweisung eines Nebenzentrums ist.
- **Mind. ein größerer Nahversorgungsbetrieb:** Prüfung, ob ein Standort eine Nahversorgungsfunktion übernehmen kann.
- **Versorgungsfunktion:** Prüfung, ob ein Standort eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich (modellhaft 1.000 m fußläufig) hinaus aufweist.
- **Städtebauliches Gewicht:** Einstufung, ob ein Standort hinsichtlich seines Verkaufsflächengewichtes für eine Ausweisung als Nebenzentrum eine hinreichende Ausstattung aufweist.
- **Zentrenergänzende Funktionen (ZEF):** Bewertung und Vielfalt der ZEF (private und öffentliche Dienstleitungen, Gastronomie, Kultur- oder Bildungseinrichtungen) an einem Standortbereich.
- **Entwicklungsmöglichkeiten (Potenzialflächen):** Prüfung, ob ein Standort bei einer aktuell unzureichenden Ausstattung hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und städtebaulichem Gewicht entwickelt werden kann.

Tabelle 10: Bewertung Eignung als Nebenzentren

Standortbereich	Räumliche Integration	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Mind. ein größerer Nahversorgungsbetrieb	Versorgungsfunktion	Städtebauliches Gewicht	ZEF	Entwicklungsmöglichkeiten (Potenzialflächen)	Fazit
Schützestraße	○ ● ○	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	Nebenzentrum
Meißen-Cölln	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	● ○ ○	● ○ ○	○ ○ ●	● ○ ○	Ortsmitte
Elbe-Center	● ○ ○	○ ● ●	○ ○ ●	○ ● ●	○ ● ○	○ ○ ●	○ ● ○	Standortbereich Elbe-Center
Fabrikstraße*	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ● ●	○ ○ ●	○ ○ ●	Nebenzentrum
Großenhainer Straße	○ ● ○	○ ● ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ● ○	○ ○ ●	○ ○ ●	Nebenzentrum
Berghausstraße	● ○ ○	○ ● ●	● ○ ○	● ○ ○	○ ○ ●	● ○ ○	○ ○ ●	Ergänzungsstandort

Quelle: Darstellung Stadt + Handel, *perspektivisch, ZEF = zentrenergänzende Funktionen

Es zeigt sich hierbei, dass die Standortbereiche Schützestraße, Großenhainer Straße sowie perspektivisch der Standortbereich Fabrikstraße die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche weitgehend erfüllen. Die Standortbereiche Meißen-Cölln (Dresdener Straße/Brauhausstraße), Berghausstraße sowie Elbe-Center erfüllen die dargelegten Kriterien im Status quo nicht im hinreichenden Maße, für beide Standorte werden gesondert Entwicklungsempfehlungen getroffen.

Über die ausgewiesenen Nebenzentren hinaus lassen mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch nicht hinreichend die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Insbesondere sind bei solchen Agglomerationen die städtebauliche Integration, 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 oder für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes werden weitere Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche identifiziert (siehe Kapitel 7).

Für die zukünftigen zentralen Versorgungsbereiche wurde ein idealtypischer Ausstattungskatalog entwickelt, der bei zukünftigen Entwicklungsmaßnahmen als Zielkriterium Beachtung finden sollte. Für den ZVB Altstadt sind sämtliche der nachfolgenden Ausstattungsmerkmale von besonderer Relevanz. Für die Neben- und Nahversorgungszentren finden sich z. T. nach Zentrentyp zu differenzierende Ausstattungsmerkmale im nachfolgenden Katalog wieder. Die Ausstattungsmerkmale sind nach unterschiedlichen Aspekten (Einzelhandelsausstattung, zentrenergänzende Funktionen, Städtebau/ Gestaltung, Erreichbarkeit) eingestuft worden.

Tabelle 11: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Einzelhandelsausstattung)

Einzelhandelsausstattung	Nebenzentrum
Ein strukturprägender Lebensmittelmarkt	■ ■
Diversifiziertes Angebot an Lebensmittelmärkten	■ □
Drogeriefachmarkt	□ □
Ergänzende Betriebe des Lebensmittelhandwerks	■ ■
Weitere Sortimente der kurzfristigen Bedarfsstufe	■ ■
Sortimentsbereiche der mittelfristigen Bedarfsstufe	■ □
Sortimentsbereiche der langfristigen Bedarfsstufe	□ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = notwendig; ■ □ = optimale Ausstattung; □ □ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

Tabelle 12: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (zentrenergänzende Funktionen)

Zentrenergänzende Funktionen	Nebenzentrum
Imbissorientierte Gastronomieangebote	■ □
Höherwertige Gastronomieangebote mit Freisitzen (Café, Restaurant)	■ □
Medizinische Angebote (Arztpraxen und weitere Angebote)	■ □
Banken	■ □
weitere einzelhandelsnahe Dienstleistungen	■ ■
Öffentliche Einrichtungen	■ □
Packstation/Post	■ □
Spielgeräte/Spielplatz für Kinder	■ □
Elektro-Tankstelle	■ □
Imbissorientierte Gastronomieangebote	■ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = notwendig; ■ □ = optimale Ausstattung; □ □ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

Tabelle 13: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Städtebau/Gestaltung)

Städtebau/Gestaltung	Nebenzentrum
Ansprechende städtebauliche Gestaltung	■ □
Angenehme Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre	■ □
Barrierefreie Gestaltung	■ □

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = notwendig; ■ □ = optimale Ausstattung; □ □ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

Tabelle 14: Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Erreichbarkeit)

Erreichbarkeit	Nebenzentrum
Stellplatzanlagen standortspezifisch bemessen	■ □
Gute fußläufige Erreichbarkeit	■ ■
Fahrradfreundliche Erreichbarkeit und Stellplatzmöglichkeiten	■ ■
Gute MIV-Anbindung (Erschließungsstraße 1. Priorität)	■ □
Gute ÖPNV Anbindung (Qualität und Quantität)	■ ■

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; ■■ = notwendig; ■ □ = optimale Ausstattung; □ □ = i. d. R. keine Bedeutung für den Zentrentyp

6.1.3 Altstadt Meißen

Der ZVB Altstadt Meißen ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Meißen. Dieser weist städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. eine gewisse städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben auf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Räumliche Ausprägung

Der ZVB Altstadt Meißen 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 Abgrenzung des ZVB erfolgt auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen.

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 34 für die Altstadt Meißen dargestellt.

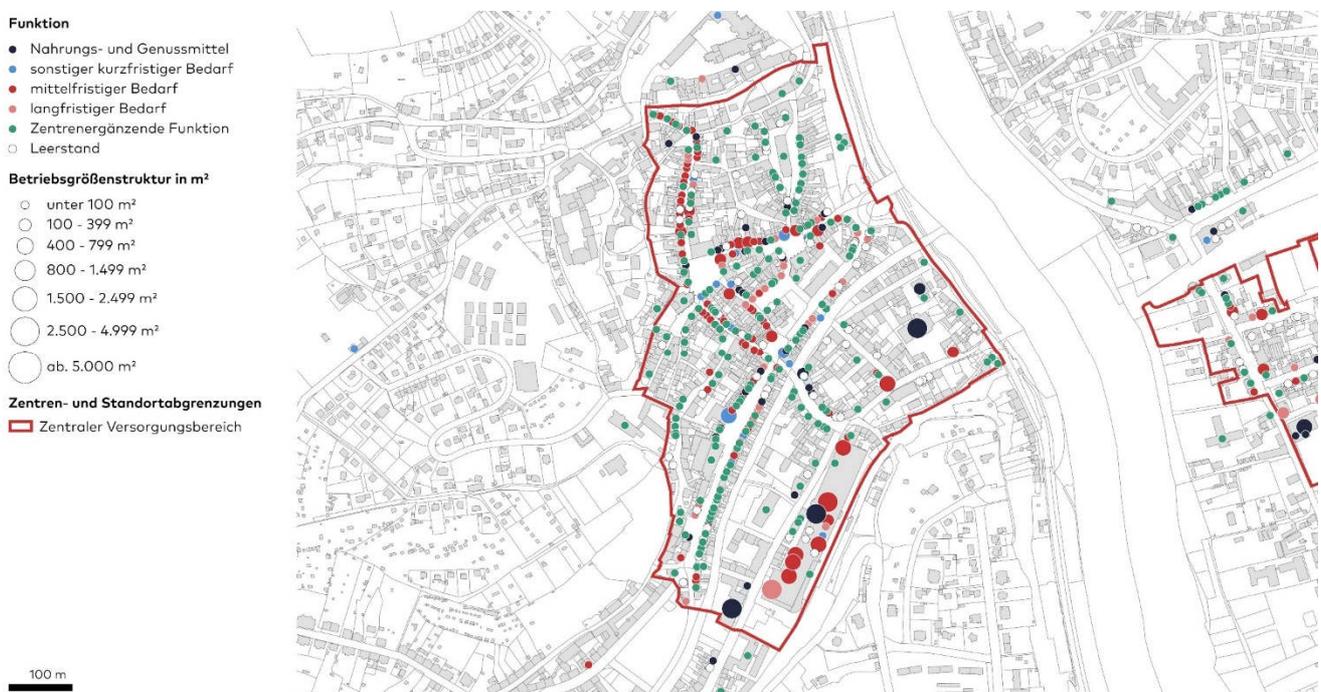


Abbildung 34: Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt Meißen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11-12/2023; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2024; Kartengrundlage: Stadt Meißen.

Innere Organisation

Die Altstadt Meißen kann in verschiedene Lagekategorien differenziert werden. Zur inneren Gliederung des zentralen Versorgungsbereiches werden Hauptlage, ergänzende Hauptlage, Nebenlagen und Ergänzungsbereiche im Folgenden näher betrachtet. Die Einordnung erfolgt dabei anhand der baulichen und handelsprägenden Strukturen der verschiedenen Lagebereiche.

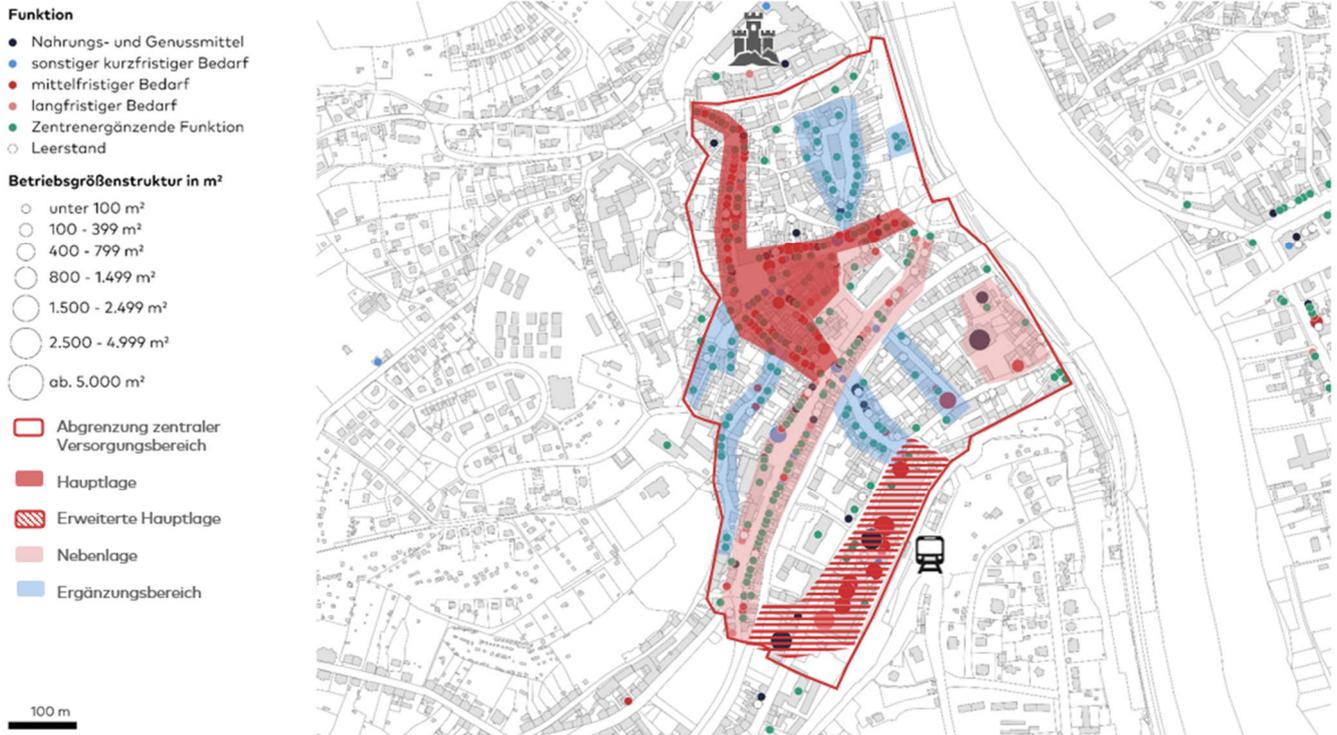


Abbildung 35: Innere Organisation des ZVB Altstadt Meißen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11-12/2023; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2024; Kartengrundlage: Stadt Meißen.

Die **Hauptlage** der Altstadt Meißen erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Elbstraße, um den Markt, die Burgstraße, den Heinrichsplatz sowie entlang Roßmarkt, Fleischer- und Marktgasse. Diese Bereiche stellen die Lage mit der höchsten Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz in der Meißener Altstadt dar. Die Lage ist geprägt durch eine Bündelung von Einzelhandelsnutzungen, von denen ein Großteil inhabergeführte Fachgeschäfte darstellen. Insgesamt ist der Lagebereich geprägt durch frequenzsteigernde und frequenzabhängige Nutzungen und weist einen hohen städtebaulich-funktionaler Zusammenhang auf, der sich u. a. in der hohen Handelsdichte und dichter Bebauung widerspiegelt. Magnetbetriebe sind Thalia, Mein Fischer, Sport Schmidt und Sport Ruscher. In der nachfolgenden Tabelle werden lagespezifische Empfehlungen für die Hauptlage abgeleitet.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: HAUPTLAGE

- Hauptlage als primärer Ansiedlungsraum für sämtliche Sortimente im ZVB Altstadt
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsfunktion sowie der Vielfalt kleiner Fachgeschäfte
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch weitere städtebauliche Aufwertung des Zentrums
- Profilierung der Hauptlage durch zielgruppenspezifische Angebote
- Schwerpunkt: Qualitative, filialisierte und inhabergeführte Angebote
- Verbesserung der Wegeleitung, insbesondere unter dem Aspekt der touristischen Wegeführung

Angrenzend an den Bahnhof bildet die **ergänzende Hauptlage** am Neumarkt einen Bereich mit hoher Besucherfrequenz und einem nahversorgungsorientierten Angebot. Der Standort ergänzt das Angebot der weiteren Altstadt insbesondere durch den Elektronikfachmarkt Medimax als einziger Elektronikfachmarkt im Stadtgebiet sowie die beiden großformatigen Lebensmittelmärkte REWE und Aldi,

welche aufgrund der historischen Grundrisstrukturen in weiten Teilen der Altstadt nicht integrierbar wären. Städtebauliche Zielstellung ist es, dass der Verbraucher neben seinem Lebensmitteleinkauf in der Ergänzungslage weitere ergänzende Einkäufe in den weiteren Lagen des ZVB Altstadt tätigt. Hierzu sollten die funktionalen Verbindungen zwischen der Ergänzungslage und den weiteren Bereichen der Altstadt gestärkt und weiterentwickelt werden.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZENDE HAUPTLAGE

- Schwerpunktlage Nahrungs- und Genussmittel als Ergänzung zur Hauptlage
- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsfunktion insbesondere im Bereich der großformatigen Angebote (Fachmärkte)
- Qualitative Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots
- Erhalt und Stärkung der städtebaulich-funktionalen Verbindung zur Hauptlage als südliches Eingangstor zum ZVB
- Schwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel, Ergänzungsfunktion im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente (Fachmarktstrukturen, die in der Innenstadt nicht realisierbar wären)

Die **Nebenlage** der Altstadt Meißen erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Neugasse sowie am Kleinmarkt, in der Gerbergasse und Teilen der Poststraße. Die Lage ist durch eine geringere Handelsdichte gekennzeichnet und bildet in den Randlagen häufig auslaufende Lauflagen. Der Lagebereich ist geprägt durch Fachgeschäfte insbesondere im Bereich der Neugasse, eine überwiegend kleinteilige Einzelhandelsstruktur sowie weniger frequenzbedeutsame Nutzungen, welche beispielsweise einen stärkeren Fokus auf den Zieleinkauf aufweisen. Zudem sind in den Nebenlagen insgesamt wenige Magnetbetriebe ansässig. Ausnahmen bilden hier die beiden Filialisten Rossmann und Lidl, welche sich jedoch in abgesetzter Lage zur Hauptlage befinden.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: NEBENLAGE

- Sicherung und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsfunktion
- Sicherung von leistungsfähigen Magnetbetrieben (aktuell Rossmann, Lidl) im Bereich Neugasse zur Gewährleistung einer hinreichenden Frequentierung des Bereichs, darüber hinaus: Sicherung und Stärkung von kleinteiligen Einzelhandelsangeboten
- Erhalt und Stärkung von zentrenergänzenden Funktionen bzw. der Funktionsvielfalt (bspw. Gastronomie)
- Positivraum für arrondierende Nutzungen und Angeboten als funktionale Ergänzung zur Hauptlage
- sofern möglich: Aktivierung von Leerständen, sofern nicht möglich Nachnutzung abseits des Einzelhandels

Die **Ergänzungsbereiche** befinden sich um den Theaterplatz, entlang der Martinstraße, Görnischen- und Rosengasse sowie der Straße Hahnemannsplatz. In diesen Bereichen dominieren zentrenergänzende Funktionen die Strukturen. Zudem ist eine Bündelung insb. von Kultur- und öffentlichen Einrichtungen (Verwaltung, Theater, Kirche, Touristeninformation, etc.) vorhanden. Insgesamt verfügt der Bereich über eine deutlich untergeordnete Zentrenfunktion im Vergleich zu den Haupt- und Nebenlagen und bildet eine funktionale Ergänzung. Die städtebauliche Gestaltung weist in Teilen gestalterische Mängel (u. a. Stadtmöblierung,

Pflasterung, Stadtgrün) auf; die Lage besitzt somit teilweise nur eine vergleichsweise geringe Aufenthaltsqualität.

LAGESPEZIFISCHE EMPFEHLUNGEN: ERGÄNZUNGSBEREICH

- Sicherung als ergänzender Lagebereich des Zentrums mit Schwerpunkt einzelhandelsferne Nutzungen (insb. Kultur/Tourismus, öffentliche Einrichtungen, Dienstleister)
- Fokus im Bereich des Einzelhandels: Frequenzunabhängiger Einzelhandel mit Zielkundschaft
- Weitere Stärkung des Lagebereichs als Aufenthaltsort und weitere Inwertsetzung der historischen Struktur
- Betonung der Eingangssituationen zur Altstadt aus Richtung des Bahnhofs
- Nach Möglichkeit Verbesserung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs zwischen den weiteren Hauptlagen

Übergeordnete Empfehlungen zur Stärkung der Altstadt

Neben konkreten Entwicklungsempfehlungen für die einzelnen Lagebereiche können auch übergeordnete Entwicklungsempfehlungen für die gesamte Altstadt aufgezeigt werden. Zur Stärkung der Altstadt von Meißen gilt es, die einzelnen Akteure der Altstadt stärker miteinander zu vernetzen und eine Positionierungsstrategie gegenüber Konkurrenzstandorten wie dem Oberzentrum Dresden sowie dem Onlinehandel zu entwickeln. Die vorausgegangene Darstellung der allgemeinen Trends im Einzelhandel und in der Zentrenentwicklung oder die Befragungsergebnisse zeigen bereits erste Handlungsfelder und Maßnahmen auf, die im Folgenden kurz skizziert werden. Weitere Handlungsfelder und Maßnahmen sowie deren Umsetzung sollten in Form eines integrierten und prozessorientierten Formates entwickelt werden (vgl. nachfolgende Ausführungen):

- **Stärkung der Multifunktionalität der Altstadt:**
Fokus auf eine Stärkung der Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Kunst, Kultur, touristischen Angeboten etc. Für nicht mehr aktivierbare Leerstände ist auch eine Wohnnutzungen oder einzelhandelsferne Dienstleistungen im Bereich der Altstadt denkbar.
- **Erhöhung der Aufenthaltsqualität**
Eine attraktive Altstadt bietet auch immer eine hohe Aufenthaltsqualität und kann sich so gegenüber dem funktionalen Einkauf im Online-Handel abgrenzen. Durch diverse Platzsituationen, die Beispielung durch Außen-gastronomie und die attraktive historische Bebauung weist Meißen eine hohe Aufenthaltsqualität auf, die gesichert und noch weiter gestärkt werden sollte.
- **Zielgerechte Profilierung der funktionalen und städtebaulichen Qualität der Altstadt**
Erarbeitung von Profilierungsempfehlungen für Funktionsstruktur, Angebotsportfolio, Nutzungsqualitäten, Stadtraumqualitäten, Erreichbarkeit/Lesbarkeit oder Immobilienqualitäten.
- **Stärkere Ausrichtung auf die „Visitor-Journey“**
Definition einer zukünftigen Visitor Journey für die relevanten Zielgruppen des ZVB Altstadt, insbesondere auch Touristen, welche die Albrechtsburg oder die Porzellan-Manufaktur besuchen.
- **Weitere Erhöhung der Einzelhandelsqualität**

Erhöhung der Einzelhandelsqualität durch Qualifizierung des Bestandes, z. B. in Form von Weiterbildungsangeboten für Gewerbetreibende oder eine Service-Offensive. Zudem gezielte Ansprache qualitativ hochwertiger Nutzungen, z. B. durch ein Citymanagement.

- **Weitere Qualifizierung von Standortmerkmalen und des „Unique Selling Point“ (USP) der Innenstadt**

Gerade vor dem Hintergrund des wachsenden Onlinehandels wird eine Altstadt mit Charakter und Persönlichkeit immer wichtiger. Hier gilt es Standortmerkmale zu qualifizieren und den „USP“ der Altstadt Meißen noch stärker herauszustellen.

- **Stärkerer Fokus auf Erlebnisfähigkeit der Altstadt**

Der Erlebniseinkauf spielt insb. beim klassischen „Einkaufsbummel“ eine immer wichtigere Rolle. Der Einkauf wird dabei emotional aufgeladen und mit anderen Aktivitäten, wie bspw. einem Restaurant oder Café Besuch verbunden.

- **Etablierung einer „Task Force“ Altstadt**

Ansätze für eine bessere Vernetzung der einzelnen Stakeholder der Altstadt bestehen bereits in Form des Gewerbevereins oder eines City-Managements.

- Mögliche weitere Akteure sind:

- Stadtverwaltung,
- Initiativen und Vereine,
- Immobilieneigentümer,
- Jugendeinrichtungen,
- Bildungseinrichtungen,
- kirchliche Einrichtungen,
- Kreative/ Kulturschaffende und weitere

Ein Positivbeispiel für eine bereits etablierte Task Force sind die „Stadtmacher Coburg“. Hier arbeiten Vertreter des City- und Quartiersmanagements, der Wirtschaftsförderung, der Stadt Coburg sowie der städtischen Wohnbaugesellschaft im Rahmen einer festen Projektgruppe und mit festen, eingeplanten Zeitkontingenten zusammen. Instrumente, Methoden und Maßnahmen werden in der Projektgruppe gebündelt und koordiniert.

6.1.4 Nebenzentrum Schützestraße

Das Nebenzentrum Schützestraße übernimmt für den westlichen und südlichen Bereich der Kernstadt eine Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf und darüber hinaus auch untergeordnet für den mittelfristigen Bedarfsbereich. Ebenso erfüllt es Versorgungsfunktionen für die umliegenden Stadt- und Ortsteile innerhalb und außerhalb Meißen. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Räumliche Ausprägung

Die Festlegungsempfehlung umfasst im Wesentlichen den Bereich der Einzelhandelsagglomeration. Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 36 für das Nebenzentrum Schützestraße dargestellt.

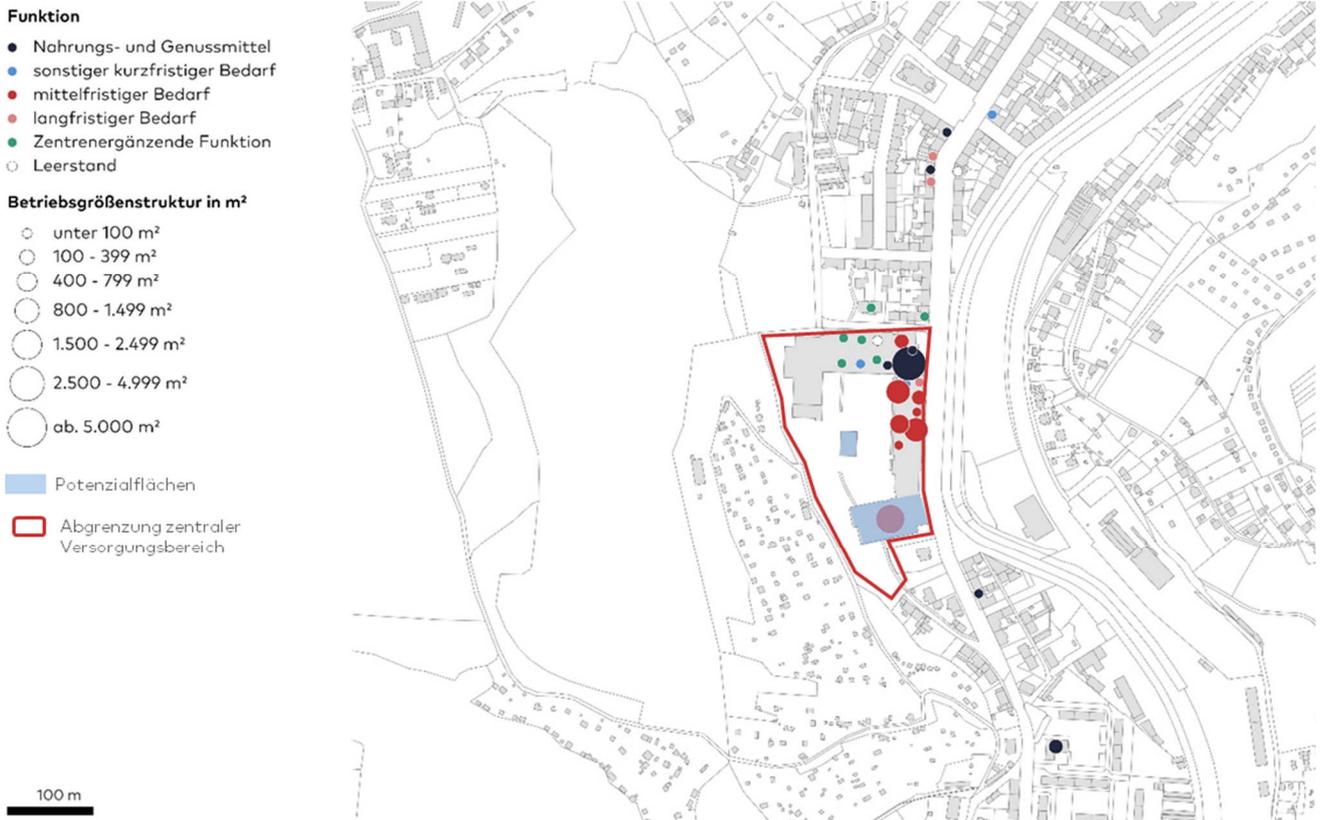


Abbildung 36: Räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Schützestraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11-12/2023; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2024; Kartengrundlage: Stadt Meißen.

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nebenzentrums Schützestraße, insbesondere für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche sowie Stadt- und Ortsteile, steht die Sicherung und Weiterentwicklung der Angebote im Mittelpunkt. Dies gilt insbesondere der Verbesserung des Marktauftritts und der städtebaulichen Aufwertung des Standortes.

ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN NEBENZENTRUM SCHÜTZESTRAßE

- Ausweisung als Nebenzentrum
- Positivstandort insbesondere für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem und nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment, Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment lediglich im arrondierendem Umfang (i.d.R. kleinflächig)
- Reaktivierung des perspektivischen Leerstandes (aktuell Möbel Spar)
- Sicherung und Weiterentwicklung des entsprechenden Einzelhandelsangebotes
- Qualitative Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots (insbesondere im nahversorgungsrelevanten Bereich)
- räumliche Versorgungsfunktion insbesondere für die westliche und südliche Kernstadt sowie nahegelegene Ortsteile innerhalb und außerhalb von Meißen ohne hinreichende Versorgungsstrukturen
- Stärkung des Angebotes mit ergänzenden Angeboten (Dienstleistung, kleinere gastronomische Angebote)
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

6.1.5 Nebenzentrum Fabrikstraße

Der Angebotsschwerpunkt des Nebenzentrums Fabrikstraße liegt aktuell im kurzfristigen Bedarfsbereich (Netto, Getränkemarkt). Die dargestellte Potenzialfläche stellt eine langjährige Brachfläche im Stadtgebiet dar, die als städtebaulicher Missstand zu werten ist. Auf der Fläche ist eine Quartiersentwicklung vorgesehen, die den Standortbereich wesentlich aufwerten und seine städtebauliche Integration maßgeblich verbessern wird. Im Rahmen der Quartiersentwicklung ist eine Verlagerung und Vergrößerung des Edeka-Vollsortimenters sowie des Aldi Lebensmitteldiscounters (aktuell Standortbereich Großenhainer Straße) in den Quartiersbereich geplant. Zudem ist u. a. die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes vorgesehen. Die Fachmarktstrukturen sind für den nördlichen Bereich der Potenzialfläche geplant. Daran anschließend ist mittig eine Mischnutzung sowie im Süden der Fläche umfassende Wohnbebauung projektiert.

Das abgegrenzte Nebenzentrum weist somit mit der Umsetzung der Planvorhaben und der Quartiersentwicklung perspektivisch städtebauliche Zentrenmerkmale wie z. B. die städtebauliche Integration, eine gewisse städtebauliche Dichte und Nutzungsmischung auf. Das Nebenzentrum Fabrikstraße übernimmt perspektivisch insbesondere für die geplanten Wohnsiedlungsbereiche sowie für den Stadtteil Cölln und angrenzende Stadtteile (u. a. Zschendorf) eine bedeutende Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Räumliche Ausprägung

Die Festlegungsempfehlung beläuft sich auf bereits vorhandenen Angebotsstrukturen sowie den im Vorhaben geplanten Baufeldern auf denen Einzelhandel vorgesehen ist. Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 37 für das Nebenzentrum Fabrikstraße dargestellt. Nicht mit in die Umfassung einbezogen wird der nördlich verortete Baumarkt, da sein Sortiment als nicht zentrenrelevant einzustufen ist und fußläufige Kopplungseinkäufe aufgrund der städtebaulichen Gestaltung sowie der angebotenen Sortimente gering ausgeprägt sein werden. Beide Bereiche werden auch zukünftig nicht städtebaulich-funktional verbunden sein, so verfügen der zukünftige Fachmarktbereich sowie der Obi-Baumarkt über unterschiedliche Zufahrten und hinsichtlich des Eingangsbereichs sind räumlich unterschiedlich ausgerichtet. Beide Bereiche trennt zudem ein Grünstreifen sowie im Bereich der Fabrikstraße einige Gebäude mit einer gewerblichen Nutzung. Der südlich des Nebenzentrums verortete Diska-Lebensmitteldiscounter wird ebenfalls nicht mit in die Abgrenzung des Zentrums einbezogen, da dieser mit der Realisierung der Planvorhaben marktabgänglich sein wird.



Abbildung 37: Räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Fabrikstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11-12/2023; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2024; Kartengrundlage: Stadt Meißen.

Als Positivstandort insbesondere für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel steht die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich im Fokus.

ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN ZVB NEBENZENTRUM FABRIKSTRAÙE

- Ausweisung als Nebenzentrum mit einer räumlichen Versorgungsfunktion insbesondere für Cölln sowie angrenzende Stadt- und Ortsteile innerhalb und außerhalb MeiÙens (u. a. Zasdendorf).
- Positivstandort für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Zentrenrelevanter Einzelhandel nur im untergeordneten Umfang entsprechend der Versorgungsfunktion
- Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Stärkung der Aufenthaltsqualität, Bildung eines Zentrencharakters, Verbesserung der fuÙläufigen Querungsmöglichkeiten im Bereich der Fabrikstraße.

6.1.6 Nebenzentrum GroÙenhainer Straße

Das Nebenzentrum GroÙenhainer Straße weist aktuell eine Ausstattung primär für den kurzfristigen Bedarf in Form eines umfänglichen Nahversorgungsangebotes sowie ergänzender Angebote auf. Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt Versorgungsfunktionen v. a. für die Stadtteile Vorbrücke, Niederfähre, Zscheila und Nassau. Durch die geplante Verlagerung des Edeka-Marktes sowie des Aldi-Lebensmitteldiscounters in das Nebenzentrum Fabrikstraße wird das Zentrum eine deutliche Reduktion des nahversorgungsrelevanten Angebotes erfahren. Dieser Aspekt ist mit der städtebaulichen Zielstellung der Quartiers- und Zentrenentwicklung an der Fabrikstraße abzuwägen, die aus Sicht der Stadt MeiÙen höher zu gewichten ist.

Städtebauliche Entwicklungszielstellung der Stadt Meißen ist es in dem Zusammenhang die infolge der Verlagerung der Lebensmittelmärkte leerfallenden Geschäftsflächen nicht durch Lebensmittelmärkte nachzunutzen, sondern bestehende städtische Angebotsdefizite (vgl hierzu Kap. 5.1.) zu beseitigen bzw. abzumildern und die mittelzentrale Versorgungsfunktion insgesamt zu stärken. So ist bereits für eine der Geschäftsflächen eine Nachnutzung jenseits des Lebensmittel Einzelhandels vorgesehen (u. a. Fahrradfachmarkt). Ein Versorgungsangebot in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereich kann durch die im Nebenzentrum verbleibenden Anbieter gewährleistet werden.

Auch mit der Verlagerung der beiden Lebensmittelmärkte und der geplanten Nachnutzung der jeweiligen Gebäude erfüllt der Standortbereich die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich; dem Standortbereich wird somit die Funktion eines Nebenzentrums zugewiesen.

Eine detaillierte städtebauliche Analyse des zentralen Versorgungsbereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Räumliche Ausprägung

Die Festlegungsempfehlung beläuft sich auf bereits vorhandenen Funktions- und Angebotsstrukturen sowie städtebauliche Barrieren wie die Fabrikstraße. Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 38 für das Nebenzentrum Großenhainer Straße dargestellt.



Abbildung 38: Räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Großenhainer Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11-12/2023; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2024; Kartengrundlage: Stadt Meißen.

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Nebenzentrums Großenhainer Straße, welche über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht, stehen Angebote im zentren- und nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevantem Sortimentsbereich im Mittelpunkt. Darüber hinaus ist der Standortbereich Positivstandort für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment.

- Ausweisung als Nebenzentrum
- Positivstandort für Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem sowie zentrenrelevantem Einzelhandel
- Darüber hinaus Positivstandort für den Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Bei der Verlagerung der Lebensmittelmärkte ist eine adäquate Nachnutzung der leerfallenden Geschäftsflächen vorzusehen (aktuell geplant Fahrradfachmarkt), in dem Zusammenhang sollten insbesondere städtische Angebotsdefizite beseitigt bzw. abgemildert werden und die mittelzentrale Versorgungsfunktion gestärkt werden.
- Räumliche Versorgungsfunktion insb. für Vorbrücke, Niederfähre, Zscheila und Nassau
- Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Städtebauliche Aufwertung des Fachmarktbereichs sowie der Großenhainer Straße

6.1.7 Ortsmitte Meißen-Cölln

Der Standortbereich Meißen-Cölln (Dresdner Straße/Kurt-Hein-Straße) versorgt den Nahbereich sowie teilweise den südöstlichen Bereich der Kernstadt mit einem Angebotsschwerpunkt im Grundbedarf sowie weiterer kleinteiliger Angebote sämtlicher Bedarfsstufen. Eine detaillierte städtebauliche Analyse des Standortbereiches findet sich in Kapitel 4.5.

Aufgrund der deutlichen Funktionsverluste, der geringen Funktionsdichte, des teilweise gering ausgeprägten städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs zwischen den einzelnen Teilbereichen erfüllt der Standortbereich aktuell nicht im hinreichenden Maße die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich. Obschon die vorhandenen Leerstände ein Entwicklungspotenzial darstellen, ist aufgrund der eingeschränkten Entwickelbarkeit der vorhandenen größeren Potenzialflächen eine kurz- bis mittelfristige Erfüllung der Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche nur bedingt realistisch. Aufgrund der historischen Bedeutung des Standortbereiches und der aktuellen Versorgungsfunktion für den Nahbereich, werden für den Standortbereich jedoch als Ortsmitte Meißen-Cölln Entwicklungsempfehlungen ausgewiesen.



Abbildung 39: Räumliche Abgrenzung des Ortssmitte Meißen-Cölln

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11-12/2023; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2024; Kartengrundlage: Stadt Meißen.

So soll die Ortssmitte Meißen-Cölln insbesondere ein Positivstandort für kleinteilige Angebote (Einzelhandel, zentrenergänzende Funktionen) darstellen, darüber hinaus soll die Nahversorgungsfunktion gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Städtebauliche Zielstellung der Stadt Meißen ist es die Ortssmitte durch städtebauliche Maßnahmen zu stabilisieren und zu stärken, um bestehenden Trading Down-Tendenzen entgegenzuwirken. Hierzu erfolgen aktuell u. a. eine Umgestaltung der Dresdner Straße sowie eine Aufwertung des Marktplatzes. Sofern eine Entwicklung der Potenzialflächen in der Ortssmitte Meißen-Cölln absehbar ist, sollte erneut geprüft werden, inwieweit eine Ausweisung des Standortbereichs als zentraler Versorgungsbereich möglich ist.

ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN ORTSMITTE MEIßEN-CÖLLN

- Ausweisung des Standortbereichs als Ortssmitte Meißen-Cölln
- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Standortbereichs insbesondere im Bereich des kleinteiligen Einzelhandels und im Bereich der Nahversorgung (Ausweisung des Lebensmittelmarktes als Nahversorgungsstandort)
- Stabilisierung und weitere städtebauliche Aufwertung des Standortbereiches, um Trading Down-Tendenzen entgegenzuwirken
- Aktuell sind die vorhandenen Potenzialflächen nur eingeschränkt entwickelbar (Hamburger Hof als langjähriger Leerstand und eingeschränkte Attraktivität für Einzelhandel, Eigentumsverhältnisse der Fläche westlich des Landratsamtes); sofern eine Entwicklung der Potenzialflächen absehbar ist, sollte eine erneute Prüfung einer Ausweisung des Standortbereiches als zentraler Versorgungsbereich erfolgen.

7

Nahversorgungskonzept

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.6 bereits tiefergehend analysiert. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Meißen ausgesprochen.

7.1 NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wird in Meißen 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 deren Standorte nicht die Anforderungen der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe 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 Meißen dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Zur Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes müssen dabei die nachfolgend dargestellten Voraussetzungen erfüllt sein.

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

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Städtebauliche Integration:** Der Standort steht im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung bzw. ist idealerweise von dieser umgeben.
- **ÖPNV-Erreichbarkeit:** Der Standort ist an das Netz des ÖPNV angebunden.
- **Ausrichtung auf Nahversorgung:** Das Einzelhandelsangebot (Bestand/geplant) ist überwiegend auf Nahversorgung ausgerichtet (90 % der Verkaufsfläche kurzfristiger Bedarf, abweichend max. Fachgeschäfte).
- **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der (räumlichen, quantitativen oder qualitativen) Nahversorgungssituation bei.

Städtebauliche Integration

Der Standort 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 bei der Bewertung eine entsprechende Abwertung. Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar.

ÖPNV-Erreichbarkeit

Der Standort ist in das Netz des ÖPNV eingebunden und verfügt über einen regelmäßig frequentierten Haltepunkt in unmittelbarer Nähe zum Vorhabenstandort. Von einer immer noch ausreichenden ÖPNV-Anbindung ist bis zu einer Luftlinienentfernung von 300 m zwischen Prüfstandort und ÖPNV-Haltepunkt auszugehen. Bei einer Entfernung von mehr als 300 m Luftlinie stellt sich die ÖPNV-Anbindung als nicht mehr ausreichend dar. Das Kriterium gilt in diesem Fall i. d. R. als nicht erfüllt.

Ausrichtung auf Nahversorgung

Das Einzelhandelsangebot eines Einzelhandelsbetriebes (Bestand/geplant) ist überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet. Dieses Kriterium gilt als erfüllt, wenn mind. 90 % der Verkaufsfläche für den kurzfristigen Bedarf aufgewendet werden. Hiervon abweichen können max. Fachgeschäfte.

Sicherung/Optimierung der Nahversorgung

Der Standort soll zudem einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung oder Optimierung der räumlichen, qualitativen und/oder quantitativen Nahversorgung liefern.

Zur Sicherung oder Optimierung der **räumlichen Nahversorgungssituation** soll der Lebensmittelmarkt wesentlich zur Verbesserung der fußläufigen/wohnortsnahen Nahversorgungssituation beitragen.

Die Sicherung oder Optimierung der **quantitativen Nahversorgung** ist gegeben, wenn der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Verkaufsflächenausstattung bzw. Zentralität im Stadtteil liefert. Dies kann der Fall sein, wenn der Stadtteil über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung verfügt. Eine deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist hingegen ein Hinweis darauf, dass kein weiterer Bedarf an einer quantitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation besteht.

Sofern der Betrieb am Vorhabenstandort einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes im Stadtteil liefert bzw. zum Erhalt attraktiver und vielfältiger Nah Versorgungsstrukturen beiträgt, ist eine Sicherung oder Optimierung der **qualitativen Nahversorgung** gegeben. So kann z. B. die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters bei einem fehlenden vollsortimentierten oder nicht mehr marktgängigen Angebot zur Optimierung der qualitativen Nahversorgung beitragen.

Sofern im Nahbereich eine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden ist, kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmittel-discounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus

einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern.⁴⁰

Im Folgenden werden die Standortbereiche mit strukturprägenden Lebensmittelmärkte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf die vorab genannten Kriterien überprüft:

Tabelle 15: Prüfung der Standortbereiche mit strukturprägenden Lebensmittelmärkte auf Eignung als Nahversorgungsstandort

Standortbereich	Städtebauliche Integration	ÖPNV-Erreichbarkeit	Ausrichtung auf Nahversorgung	Sicherung/Optimierung der Nahversorgung	Fazit
Ferdinandstraße (Netto)	○ ● ○	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	NVS
Dresdner Straße (Netto)	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	Ortsmitte Meißen-Cölln/NVS
Ossietzkystraße (Netto)	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ● ○	NVS
Talstraße (Norma)	○ ● ○	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	NVS
Rosa-Luxemburg-Straße (Penny)	○ ● ○	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ● ○	NVS
Niederauer Straße (Kaufland)	● ● ○	○ ○ ●	○ ● ●	○ ● ○	Standortbereich Elbecenter
Zaschendorfer Straße (diska)	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	○ ○ ●	Perspektivisch Schließung geplant
Großenhainer Straße/Kasernengelände (Vollsortimenter geplant)*	○ ● ● *	○ ○ ●	○ ○ ● **	○ ○ ●	NVS*
Potenzialstandort Berghausstraße	○ ● ○	○ ○ ●	○ ○ ● *	○ ○ ● *	Ergänzungsstandort, perspektivisch NVS

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; NVS = Nahversorgungsstandort; *perspektivisch, **sofern mind. 90 % der Verkaufsfläche für den kurzfristigen Bedarf und mehr als unerhebliche städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungssituation ausgeschlossen werden können

Es zeigt sich hierbei, dass die Standortbereiche

- **Ferdinandstraße (Netto)**
- **Dresdner Straße (Netto)**
- **Ossietzkystraße (Netto)**
- **Talstraße (Norma)**
- **Rosa-Luxemburg-Straße (Penny)**
- **Perspektivisch: Großenhainer Straße/Kasernengelände (Vollsortimenter)**

in der Bestandssituation bzw. perspektivisch in hinreichendem Maße die Kriterien für Nahversorgungsstandorte erfüllen. Aufgrund unzureichender Integration und des geringen Beitrags zur fußläufigen Nahversorgung wird der Standort als Standortbereich Elbecenter ausgewiesen, der gesonderte Entwicklungsempfehlungen aufweist. Der Standortbereich Zaschendorfer Straße (Diska) erfüllt zwar

⁴⁰ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung und räumlichen Verlagerung sind natürlich trotzdem i. d. R. im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

aktuell die Kriterien an einen Nahversorgungsstandort, perspektivisch ist jedoch die Schließung des Marktes vorgesehen, weshalb auf eine Ausweisung als Nahversorgungsstandort verzichtet wird. Der Standortbereich Dresdner Straße (Netto) befindet sich im Standortbereich Ortsmitte Meißen-Cölln, aufgrund der Merkmale des Standortes des Lebensmittelmarktes sowie seiner Versorgungsfunktion wird der Standort zusätzlich als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

Abschließend wird die räumliche Nahversorgungssituation in der Stadt Meißen zusammenfassend kartographisch dargestellt (vgl. nachfolgende Abbildungen).

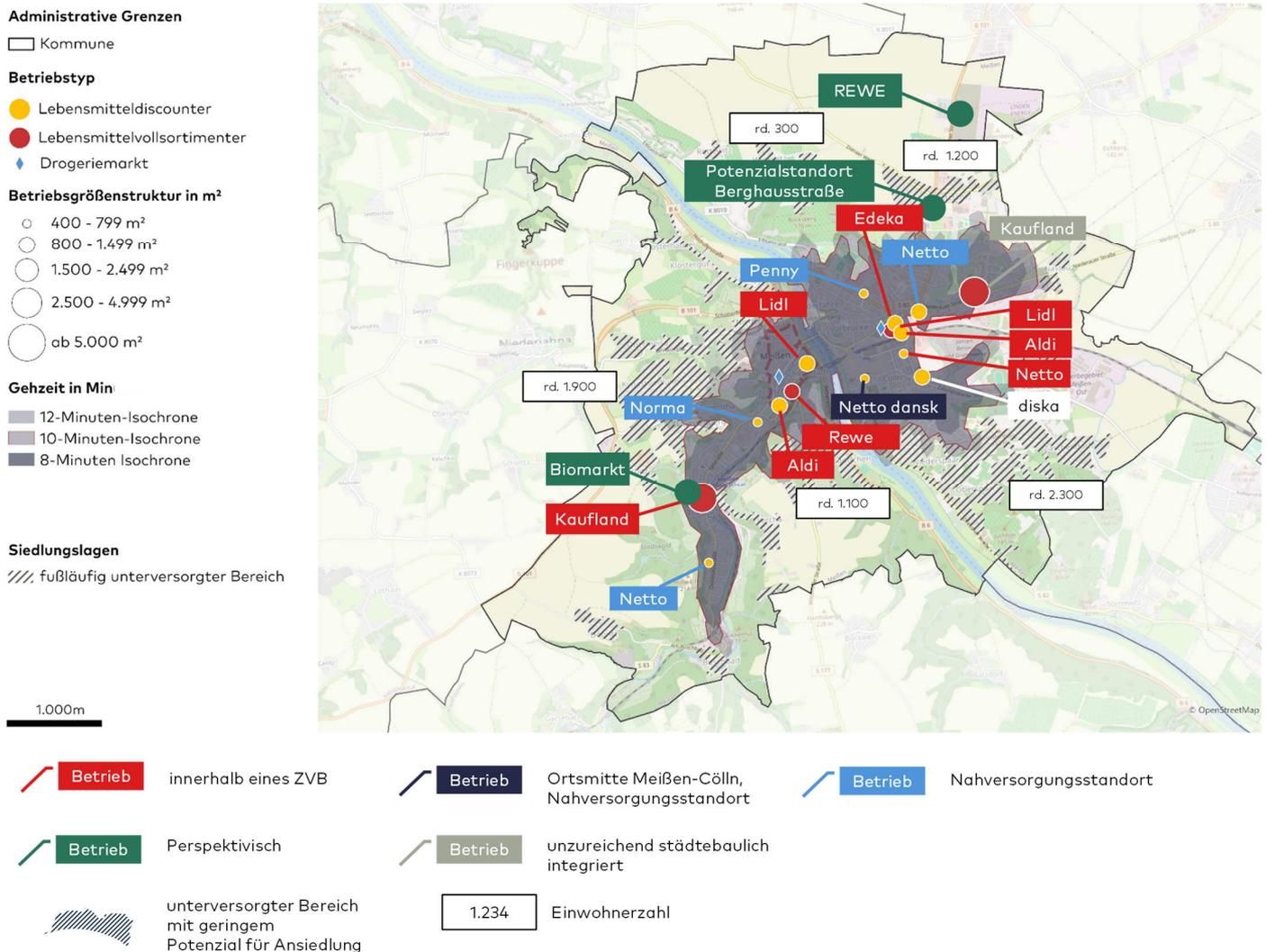


Abbildung 40: Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation in Meißen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11-12/2023; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2024; Kartengrundlage: Stadt Meißen.

7.2 HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Meißen ist begrenzt. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebschließungen und Trading Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Meißen aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN MEIßEN

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Ziel 2: Integrierte Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Entwicklung, Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender konzeptkonformer Standorte
- Verbesserung der verbrauchernahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungssituation auszuüben
- Orientierung an den Kriterien für Nahversorgungsstandorte bei betrieblichen Neuansiedlungen an konzeptionell wünschenswerte Standorte

Ziel 3: keine Ansiedlungen sowie restriktiver Umgang mit Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

- Keine Neuansiedlungen an städtebaulich nicht integrierten Standorten
- Bestehende Betriebe genießen jedoch Bestandsschutz.⁴¹ Der sogenannte aktive oder dynamische Bestandsschutz beinhaltet auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes. Diese Maßnahmen können auch genehmigungsbedürftige bauliche Maßnahmen umfassen, die der Aufrechterhaltung des ausgeübten Eigentums dienen und auf Modernisierung abzielen. Des Weiteren umfasst der aktive oder dynamische Bestandsschutz auch geringfügige Erweiterungen der Verkaufsfläche, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt notwendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Nahversorgung resultiert, ein entsprechender Nachweis der Verträglichkeit ist notwendig.

Sonstige Empfehlungen:

- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung von alternativen Angeboten in kleineren Ortsteilen ohne das Kaufkraftpotenzial für einen eigenen marktgängigen „Standard“-Lebensmittelmarkt (bspw. 7/24h Läden, Hofläden, Lebensmittelhandwerk mit erweitertem Angebot, Dorfläden, mobiler Handel)

⁴¹ Bestandsschutz wird aus dem Grundgesetz Artikel 14 abgeleitet. Der Bestandsschutz verleiht einem rechtmäßig begründeten Bestand und seiner Nutzung grundsätzlich Durchsetzungskraft gegenüber neuen ggf. entgegenstehenden Gesetzen und Anforderungen.

- Ansonsten konsequenter Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Für diese Empfehlungen gelten die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 11), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der verbrauchernahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

7.3 NAHVERSORGUNGSPRÜFSHEMA

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem **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 (vgl. nachfolgende Abbildung).

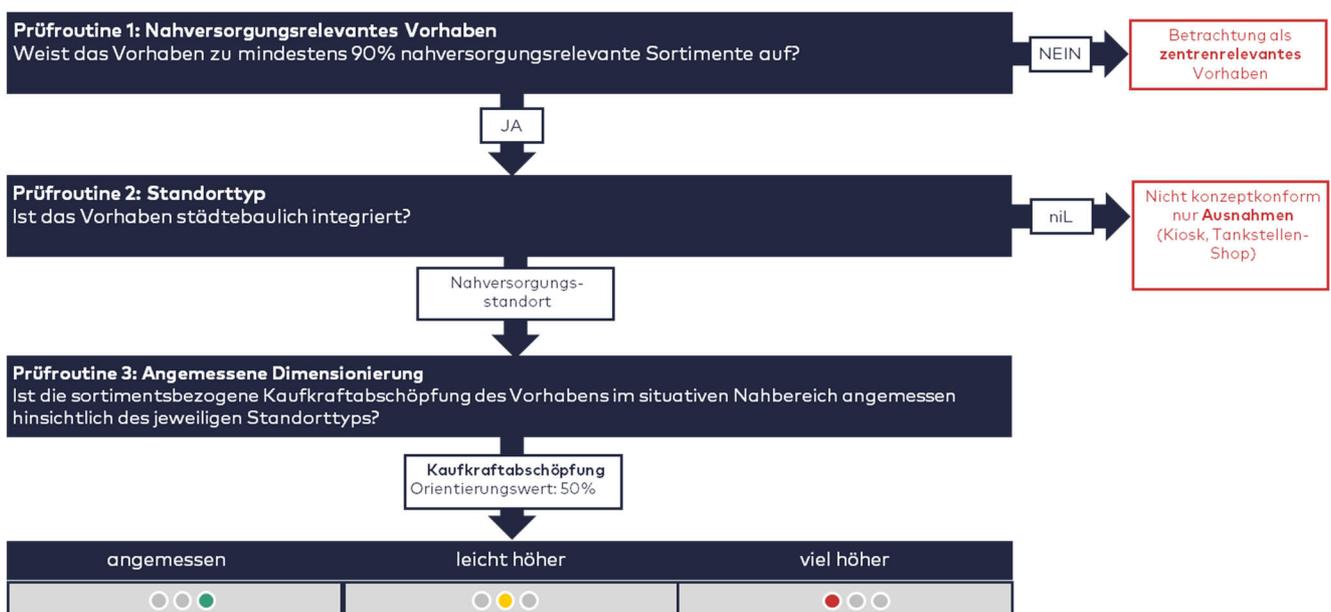


Abbildung 41: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Das Nahversorgungsprüfschema für die Stadt Meißen dient zur Ersteinschätzung von Nahversorgungsvorhaben. 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: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben

Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben, deren **Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** besteht. Ist dies nicht erfüllt, wird das Vorhaben als zentrenrelevantes Vorhaben betrachtet.

Prüfroutine 2: Standorttyp

Um als Nahversorgungsstandort beurteilt werden zu können, muss das Nahversorgungsvorhaben die Kriterien an einen Nahversorgungsstandort (vgl. Kapitel 7.1) in hinreichendem Maße erfüllen. Um zu ermitteln, welche Kaufkraftabschöpfung für das Nahversorgungsvorhaben angemessen ist. Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Grüne-Wiese-Standort) stellt ein Ausschlusskriterium dar. Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten lediglich Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden (vgl. Steuerungsleitsatz II, Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Prüfroutine 3: Angemessene Dimensionierung

Auch bei Märkten oberhalb der Großflächigkeitsschwelle sollte ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes aus dem jeweiligen Nahbereich abgeschöpft werden können. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartung einen gewissen Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebsarten verteilen wird. Nahversorgungsstandorte leisten einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgungssituation. Daher ist für Planvorhaben oberhalb der Großflächigkeitsschwelle i. d. R. eine Kaufkraftabschöpfungsquote von 50 % im situativen (wohnungsnahen) Nahbereich als Orientierungswert anzusetzen. Bei Lebensmittelmärkten mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeitsschwelle ist i. d. R. anzunehmen, dass diese überwiegend auf den situativen Nahbereich ausgerichtet sind.

Abgrenzung des situativen Nahbereichs: Für den situativen Nahbereich wird kein fester Radius vorgegeben.⁴² Der situative Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen 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.

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen.

⁴² 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.

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.⁴³

7.4 EMPFEHLUNGEN FÜR UNTERVERSORGTE STADTTEILE

Vor dem Hintergrund des Ziels der Gewährleistung einer weitestgehend flächendeckenden verbrauchernahen Nahversorgung, gewinnt eine optimierte räumliche Verteilung der Betriebe an Bedeutung. Außerhalb und am Siedlungsrand der Kernstadt ist die fußläufige Erreichbarkeit von strukturprägenden Lebensmittelmärkten nicht im gesamten Stadtgebiet gegeben, hier bestehen jedoch Möglichkeiten für kleinteilige nahversorgungsrelevante Angebote, wie beispielsweise Hofläden oder ein Tag- und Nacht-Markt.

Diese übernehmen teilweise bedeutende Nahversorgungsfunktionen für die örtliche Bevölkerung, insbesondere vor dem Hintergrund einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung, die häufig mit einem Rückgang der individuellen Mobilität verbunden ist.

In Zukunft sollte deshalb der Fokus in den Lagen, in denen sich ein strukturprägender Lebensmittelmarkt nur bedingt realisieren lässt, auf alternativen Vertriebskonzepten und Versorgungsangeboten liegen. Dazu gehören:

- Kleinflächenkonzepte/Multifunktionsläden (bspw. 7/24h Läden, wie Nahkaufbox)
- Mobiler Handel (Verkaufswagen)
- „Gebündelter“ mobiler Handel (mehrere Anbieter mit verschiedenen Sortimenten zur gleichen Zeit am gleichen Ort, Ansatz einer „Wochenmarktfunktion“)
- Liefer- und Bestellservice
- Hofläden

Insbesondere für größere Stadtteile (ab min. 1.000 Einwohner) sind grundsätzlich Kleinflächenkonzepte eine Möglichkeit zur Stärkung der Nahversorgungssituation. Diese weisen zumeist eine Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Großflächigkeitsschwelle auf und verfügen über ein eingeschränktes Sortiment, welches jedoch auf den Standort passgenau ausgerichtet ist. Die Organisationsform ist

⁴³ Die 10 %-Schwelle hat sich durch Rechtsprechung herausgebildet und muss im Einzelfall betrachtet werden. Ggf. sind höhere Umsatzumverteilungen ohne schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zulässig, ggf. sind diese Auswirkungen auch bereits bei weniger als 10 Prozent vorhanden. Bei einer Vorschädigung eines zentralen Versorgungsbereiches (Trading Down-Prozesse, hohe Leerstandsquote) können regelmäßig vorhabenbedingte schädliche Auswirkungen bei Umsatzumverteilungen von unter 10 % nicht ausgeschlossen werden.

sehr different, sie reicht von ehrenamtlichen Modellen, Genossenschaftsmodellen bis hin zu filialisierten Konzepten. Neuere Konzepte weisen häufiger kein eigenes Verkaufspersonal auf, sondern setzen auf einen Zugang und die Abrechnung des Einkaufs via Chipkarte, so dass hier entsprechend Kosten eingespart werden können. Häufig sind diese Angebote auch kombiniert mit weiteren Nutzungen wie bspw. Dienstleistungen (Packstation, Annahmestelle für Reinigung o. ä.). Von hoher Bedeutung für die Etablierung und den dauerhaft rentablen Betrieb eines solchen Angebotes ist, dass die örtliche Bevölkerung sich damit identifiziert und dieses nicht nur als „Notlösung“ für einen gelegentlichen Vergesslichkeitseinkauf nutzt. Erfolgreich etabliert wurde ein entsprechender Markt bspw. im Stadtgebiet Moritzburg („Nahkauf Box).

Gerade der mobile Handel in Form von Verkaufswagen ist im ländlichen Raum eine Alternative die Nahversorgung sicherzustellen, entweder als Spezialanbieter (z. B. Eier oder Fleisch) oder mit einem breiten gefächerten Sortiment als mobiler Laden. Eine zeitliche, wie räumliche Bündelung mehrerer Verkaufswagen bietet zudem die Möglichkeit der Schaffung eines „Minimarkts“ mit einem vielfältigeren Angebotsspektrum. Darüber hinaus können an Einzelhandelsbetriebe angegliederte Bringdienste das Nahversorgungsangebot in einem Ortsteil 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.⁴⁴

⁴⁴ Vgl.: Beckmann et al (2007): S. 51.

8

Sonderstandortkonzept

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in Meißen zwei weitere strukturprägende Einzelhandelsagglomerationen mit einem gewissen Standortgewicht. Im folgenden Kapitel werden die strukturprägenden Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche analysiert und Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben.

8.1 KONZEPTIONELLE EINORDNUNG VON SONDER-/ERGÄNZUNGSSTANDORTEN

Im Sinne der gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Meißen (vgl. Kapitel 5.2) sind mehrere Zielstellungen mit der Ergänzung durch Sonderstandorte verbunden. Diese sind in der Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in den zentralen Versorgungsbereichen räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die Flächen dazu frühzeitig vorbereitet werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,
- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonder- und Fachmarktstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dies wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

8.2 BEURTEILUNG DER STRUKTURPRÄGENDEN EINZELHANDELSAGGLOMERATION BERGHAUSSTRASSE

Im Zuge der städtebaulichen Analyse und Vor-Ort-Erhebung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen kann der Standortbereich an der Berghausstraße als strukturprägende Einzelhandelsagglomeration außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Meißen identifiziert werden. Der Standortbereich verfügt durch die beiden Fachmärkte toom Baumarkt und Schmidt- IHR AUSSTATTER über Angebote im mittel- und langfristigen Sortimentsbereich und eine hohe Verkaufsflächenausstattung im nicht zentrenrelevanten Sortiment. Damit erfüllt der Standortbereich mittelzentrale Versorgungsfunktionen. Darüber hinaus ist der südwestliche Standortbereich unter anderem durch einen Sonderpostenmarkt sowie einem Getränkemarkt geprägt und verfügt über eine größere Potenzialfläche (vgl. nachfolgende Abbildung). Der Teilbereich des Standortes weist einen direkten räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf, und verfügt somit im begrenzten Umfang über Nahversorgungsfunktionen, der östliche Bereich ist hingegen als überwiegend städtebaulich nicht integriert zu werten, wengleich perspektivisch die städtebauliche Integration durch die Schaffung weiterer Wohnbebauung sich verbessern wird.

Im Rahmen der Analyse der räumlichen Nahversorgungssituation konnten für den Bereich Bohnitzsch räumliche Nahversorgungsdefizite festgestellt werden; die Potenzialfläche bietet somit die Möglichkeit durch eine entsprechende Entwicklung die Nahversorgungssituation zu verbessern.

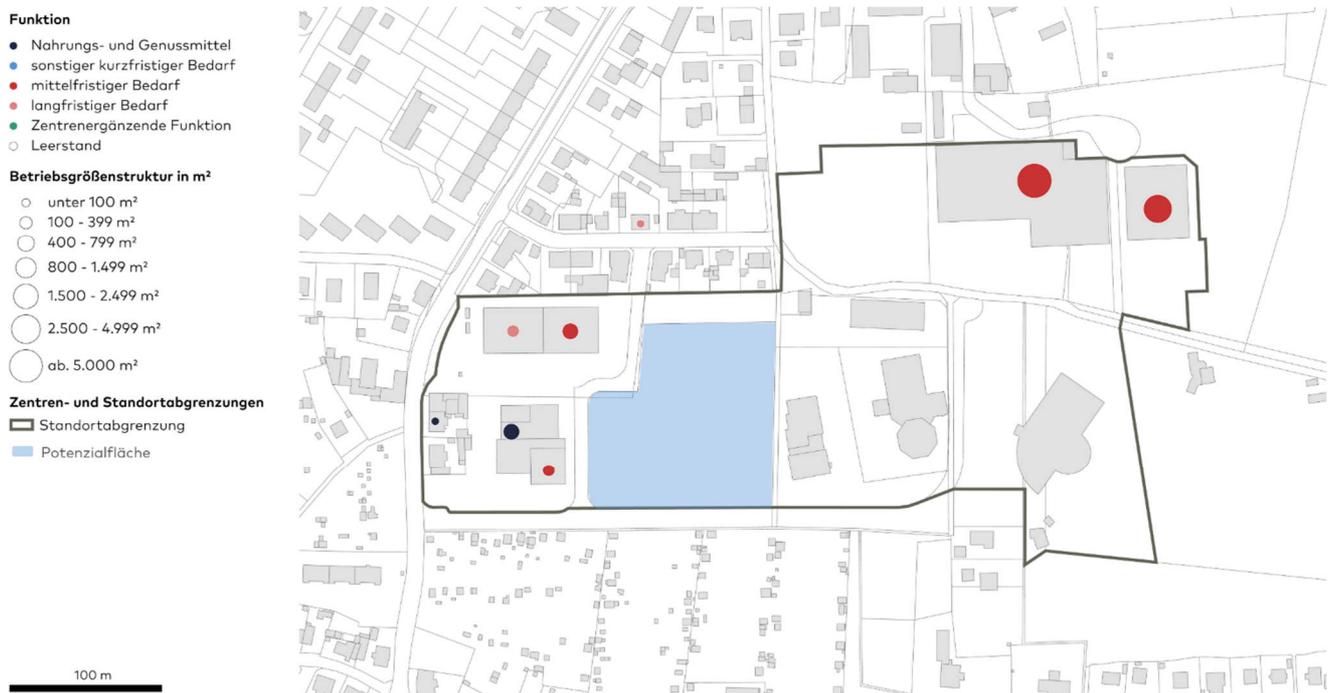


Abbildung 42: Einzelhandelstruktur Standortbereich Berghausstraße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11-12/2023; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2024; Kartengrundlage: Stadt Meißen.

Im Rahmen des vorliegenden Konzeptes können für den Standortbereich **Berg-hausstraße** folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen werden:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Positivstandort für Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Im Südwesten mit direktem Bezug zur Wohnbebauung Sicherung und Weiterentwicklung eines Angebotes mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zur Stärkung der räumlichen Nahversorgungssituation

8.3 BEURTEILUNG DES STANDORTBEREICHS ELBE-CENTER

In den Kapiteln 6.1.2 und wurde der Standortbereich bereits zur Eignung als Zentraler Versorgungsbereich untersucht. Der Standortbereich verfügt insbesondere über eine hohe Verkaufsflächenausstattung im Bereich der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (Kaufland, AWG, Tedi) und trägt wesentlich zur Zentralität Meißens bei.

Für die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich ist der Standortbereich – trotz gewisser räumlicher Bezüge im Norden und Nordosten – städtebaulich nicht ausreichend integriert. Für den Standortbereich werden deshalb gesonderte Entwicklungsempfehlungen getroffen. Sofern mittel- bis langfristig sich die städtebauliche Integration des Standortbereichs verbessern sollte (bspw. durch die Schaffung weiterer Wohnbebauung im Umfeld), ist erneut zu prüfen, ob dieser als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden kann.



Abbildung 43: Einzelhandelstruktur Standortbereich Elbe-Center

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11-12/2023; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2024; Kartengrundlage: Stadt Meißen.

Für den Standortbereich werden folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen:

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Positivbereich für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.
- Bestehende und genehmigte Verkaufsflächen mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment haben Bestandsschutz, geringfügige Bestandsveränderungen im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes sollen möglich sein.
- Sortimentsumstrukturierungen innerhalb der genehmigten Gesamtverkaufsfläche (bspw. zentrenrelevante Sortimente zu nahversorgungsrelevante Sortimenten) sind einer Risikobewertung zu unterziehen, mehr als unerhebliche städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgungssituation müssen hierbei ausgeschlossen werden können.
- Sofern Verbesserung der städtebaulichen Integration (bspw. Bau von Wohnbebauung im Umfeld): Erneute Prüfung der Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich.

9

Zentren- und Standortmodell

Der Hierarchisierung der Zentren wird das Grundprinzip einer funktional ausgeglichenen Aufgabenteilung zugrunde gelegt. Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzepts weitere Standorte mit spezifischen Funktionszuweisungen ausgewiesen, die eine räumlich ausgeglichene Versorgung der Bevölkerung Meißen ermöglichen (vgl. nachfolgende Abbildung):

- Ortsmitte Meißen-Cölln (vgl. Kapitel 6.1.7)
- Nahversorgungsstandorte (vgl. Kapitel 7.1)
- Sonderstandorte (vgl. Kapitel 8)

Ergänzt werden diese Standorte durch weitere solitäre Einzellagen in städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen.

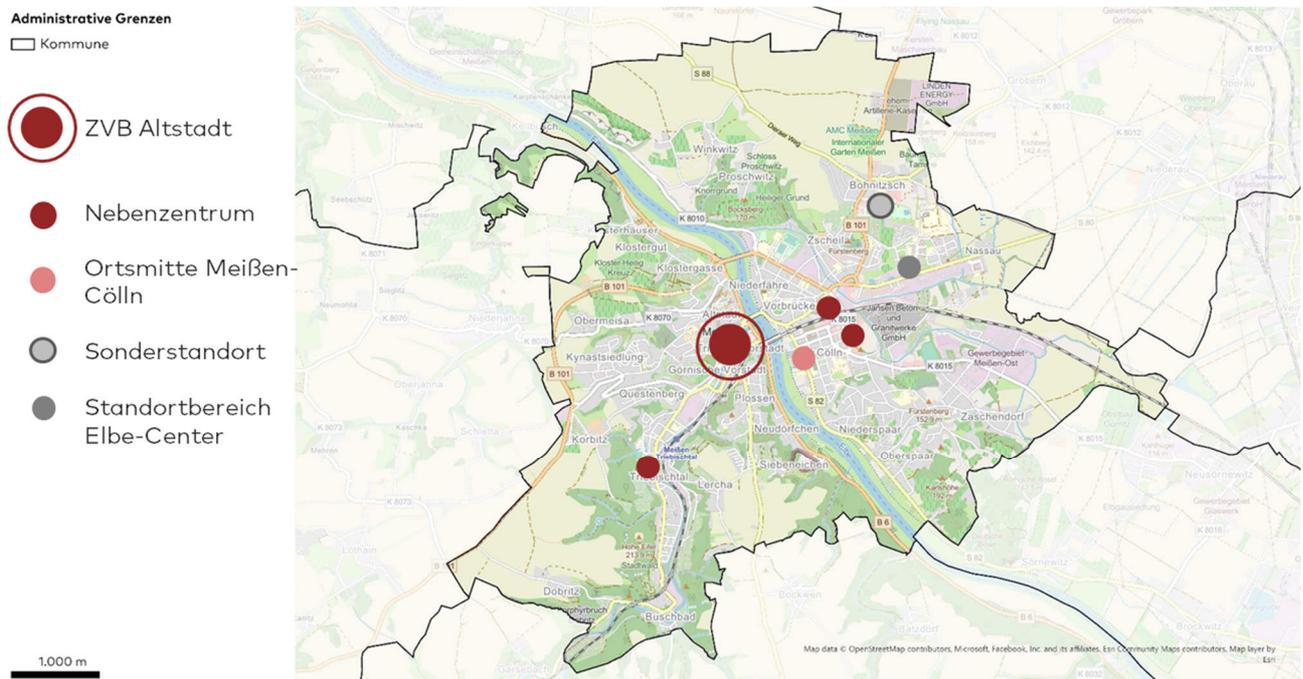


Abbildung 44: Standortmodell für die Stadt Meißen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11-12/2023; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2024; Kartengrundlage: Stadt Meißen; aufgrund der Übersichtlichkeit wurde auf eine kartografische Darstellung der Nahversorgungsstandorte verzichtet.

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Meißen werden mit dem ZVB Altstadt und den Nebenzentren Schützestraße, Fabrikstraße, Großenhainer Straße insgesamt vier zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Neben den zentralen Versorgungsbereichen verfügt die Stadt Meißen über Nahversorgungsstandorte, die aus dem Bestand heraus nicht als zentraler Versorgungsbereich definiert werden, aufgrund ihrer Bedeutung für das gesamtstädtische Standortgefüge und die Nahversorgung für die umliegenden Wohngebiete aber dennoch als zusätzliche Standortkategorie eingeführt wurden. Als Sonder-Ergänzungsstandort wird der Bereich an der Berghausstraße aufgenommen. Zu dem Bereich Elbe-Center und der Ortsmitte Meißen-Cölln werden gesonderte Entwicklungsempfehlungen abgeleitet.

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Meißen 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.

10.1 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 verbrauchernahen 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.

Neben den Anforderungen der Rechtsprechung, unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen und den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Meißen als sog. „Meißener Liste“.

10.2 SORTIMENTSLISTE FÜR MEIßEN

Im Ergebnis ergibt sich folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in der Stadt Meißen:

Tabelle 16: Sortimentsliste für die Stadt Meißen (Kurzfassung)

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

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 Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen (s. Anhang).

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

11.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräumen, der Zentren- und Standortsteuerung 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 Meißen 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.

11.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR MEIßEN

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Meißen empfohlen:

Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung* auf den **ZVB Altstadt** fokussiert werden, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Altstadt zu begünstigen.

- In den **weiteren Zentren** begrenzt im Rahmen des Versorgungsauftrages und sofern mehr als unerhebliche städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Altstadt ausgeschlossen werden können
- Die Ortsmitte Meißen-Cölln dient entsprechend der städtebaulichen Entwicklungszielstellungen ebenfalls als Positivraum für kleinteiligen Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment.
- In den sonstigen **städtebaulich integrierten Lagen** ist ausnahmsweise der Meißner Laden zulässig
- Restriktiver Umgang in **nicht integrierten Lagen**.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Altstadt als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für den ZVB Altstadt daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Altstadt Meißen um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen begründet sich aus dem Schutz des ZVB Altstadt vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und daraus keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Meißen oder den Nachbarkommunen resultieren.

Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise, in stark begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe dem Anlagentypus des Meißner Ladens entsprechen.

Exkurs: Meißner Laden

Die Ergebnisse der Einzelhandelsbestandsanalyse der Stadt Meißen deuten auf einen für die Einzelhandelslandschaft prägenden Betriebs- bzw. Anlagentypus im Sinne eines Meißner Ladens hin. Dabei handelt es sich um:

- Ein Ladenlokal mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment,
- welches sich in städtebaulich integrierter Lage als Funktionsunterlagerung im Erdgeschoss von Gebäuden überwiegend aus der Vorkriegszeit befindet,
- dass an Haupt und Nebenstraßen gelegen ist,
- überwiegend der Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung dient, darüber hinaus in der Nähe von touristisch relevanten Bereichen eine (Teil-) Ausrichtung des Sortiments auf Touristen aufweist,
- dessen Angebot zumeist ein höheres Preisniveau hat,

- und oft als Identifikationsraum insbesondere für mobil eingeschränkte Bevölkerungsgruppen dient und so zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung sowie zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Einwohnerstrukturen beiträgt.

Die maximale Verkaufsflächengröße eines Meißner Ladens ist anhand der bestehenden Strukturen abzuleiten.

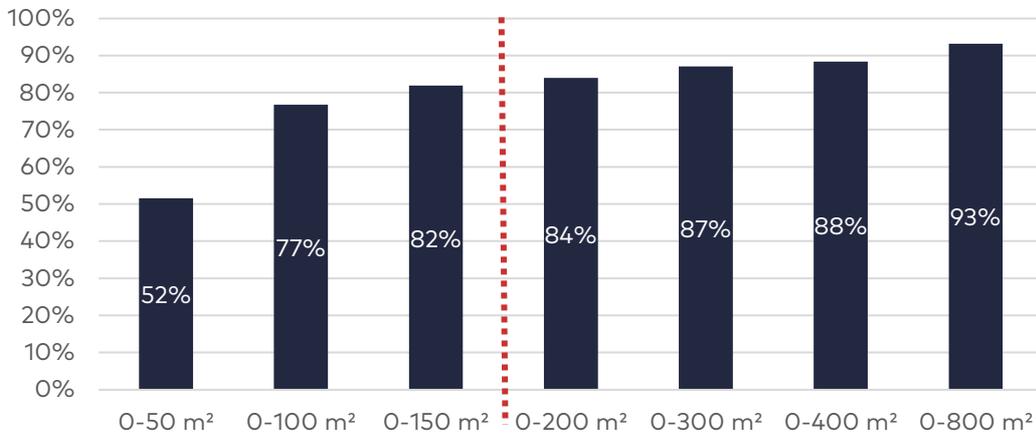


Abbildung 45: Anteilswert der Betriebe am Gesamtbestand in städtebaulich integrierter Lage

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 11-12/2023

Der Einzelhandel in der Stadt Meissen ist von einer deutlichen Kleinteiligkeit geprägt (vgl. Abbildung 45); Einzelhandelsbetriebe, die der oben dargestellten Typik eines sogenannten „Meißner Ladens“ entsprechen, weisen in der Regel eine Verkaufsfläche von bis zu 150 m² auf. Der Anteil dieser Läden, gemessen an der Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen, liegt bei rd. 82 %.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär auf die zentralen Versorgungsbereiche und sekundär auf Nahversorgungsstandorte konzentriert werden.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen aufgrund der hohen Bedeutung als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz primär auf die **zentralen Versorgungsbereiche** fokussiert werden (klein- und großflächig).
- Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung kann sekundär auch an **Nahversorgungsstandorten** (siehe Kriterien zu Nahversorgungsstandorten und Standortbewertungen im Nahversorgungskonzept) Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden, sofern negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.
- In **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** nur ausnahmsweise deutlich nachgeordnet (deutlich kleinflächig) zur Versorgung des „engeren Gebietes“ (z. B. Meißener Laden, Lebensmittelhandwerk, Nachbarschafts-/Convenienceläden).
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sollen keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden (als Ausnahme möglich: Tankstellenshops, Kioske, Hofläden). Zudem Beachtung des Bestandsschutzes, Risikoabwägung bei einer Umwandlung

von zentrenrelevanten Sortimenten zu zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Vermeidung möglicher Planungsschäden.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen primär in den zentralen Versorgungsbereichen, am Standortbereich Elbe-Center und an dem Sonderstandort Berghausstraße angesiedelt werden. Darüber hinaus kann dieser grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, sofern städtebauliche und/oder stadtentwicklungspolitische Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist die Verkaufsfläche der zentren- und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente gemäß der landesplanerischen Vorgaben auf **max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche** eines Vorhabens und zu begrenzen – eine **ausdifferenzierte Begrenzung** der einzelnen Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden (unter Beachtung bestehenden Baurechts und möglicher Planungsschäden).
- Deutliche **inhaltliche Zuordnung des Randsortiments** zum Hauptsortiment
- **Bis 10%, max. 800 m² VKF** von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Leitsatz IV: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

Zulässig sind derartige Betriebe, 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 die Großflächigkeit nicht überschreitet. 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.
- Eine **Verkaufsflächenobergrenze von max. 800 m²** nicht überschreitet.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als **branchenübliches Zubehör** betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen

an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE).

Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

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

12

Konformitätscheck der aktuellen Planvorhaben zum Einzelhandelskonzept

Im Rahmen der nachfolgenden Einordnung werden aktuell in Rede stehende Neuansiedlungen hinsichtlich ihrer konzeptionellen Einordnung in das vorliegende Einzelhandelskonzept geprüft und bewertet. Dabei werden folgende Planvorhaben untersucht:

- Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Berghausstraße
- Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Meißen-Bohnitzsch

Um die Planvorhaben hinsichtlich der Konformität zum Einzelhandelskonzept zu überprüfen, werden nachfolgend Kurzbewertungen der Flächen vorgenommen.

PRÜFSTANDORT STANDORTBEREICH BERGHAUSSTRAßE

Standorteignung

Funktion

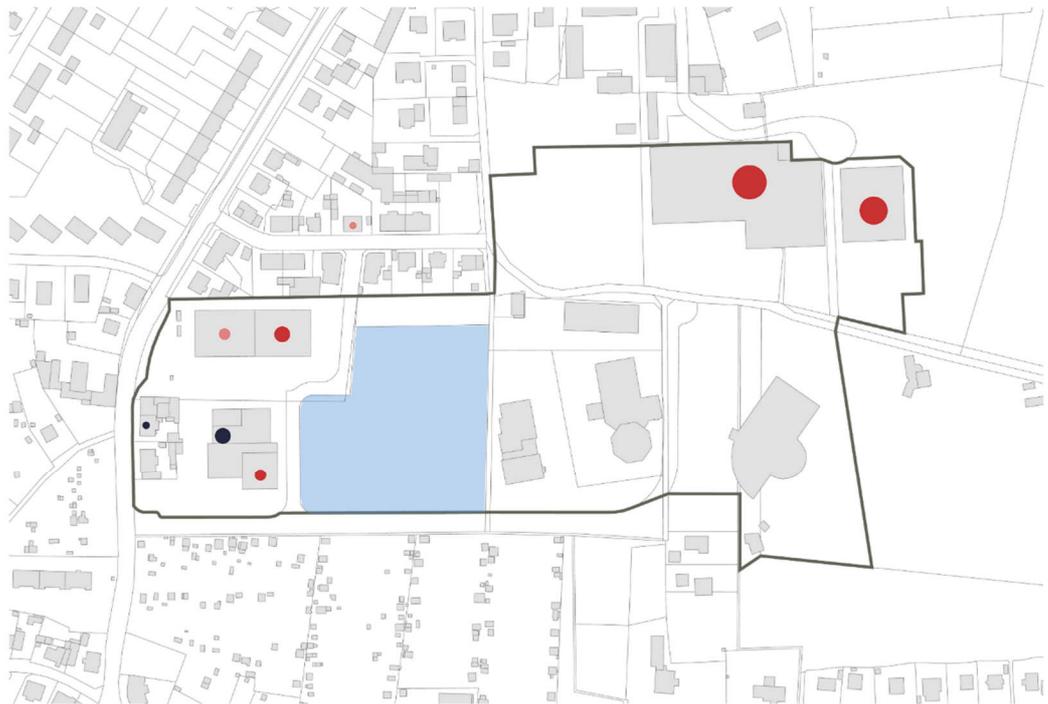
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

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

- ▭ Standortabgrenzung
- Potenzialfläche



Angestrebte Nutzung

Revitalisierung der Brachfläche durch Neubau eines Lebensmittelmarktes.

Mikroräumliche Lage

Lage und Umgebung: Standort befindet sich im Sondergebietsstandort Berghausstraße im Stadtteil Bohnitzsch, zwischen Berghausstraße und Gerichtsweg. Das Grundstück liegt aktuell brach, was einen städtebaulichen Missstand darstellt.

Umgebende Nutzungen: Westlich grenzt Einzelhandelsnutzung mit einem Getränkemarkt, einem Sonderpostenmarkt, einem Kfz-Fachgeschäft und Baustoffhandel an. Zudem befinden sich eine Bäckerei und ein Imbiss im Standortbereich, so dass im westlichen Bereich bereits eine eingeschränkte Nahversorgungsfunktion vorhanden ist. Im Norden grenzt Wohnbebauung an den Standort an, im Süden eine Kleingartenanlage. Östlich befinden sich ein Autohaus und ferner ein Freizeitbad. Darüber hinaus sind im Nordosten eine Kindertagesstätte, ein Baumarkt sowie ein Teppichmarkt verortet.

Makroräumliche Lage

Städtebauliche Integration: Westlich und nördlich der Prüffläche besteht ein räumlich-funktionaler Bezug zur Wohnbebauung, im Süden ist eine Kleingartenanlage verortet, während sich östlich und nordöstlich eine gewerbliche Nutzung anschließt. Der Standortbereich ist somit nicht vollumfänglich in Wohnbebauung eingebettet.

Verkehrsanbindung: Bushaltestellen „Berghausstraße“ und „Gerichtsweg“ in fußläufiger Entfernung mit mind. halbstündlicher Taktung an Werktagen.

Beitrag zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Städtebaulicher Zusammenhang: Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich (Großhainer Straße) befindet sich in einer Entfernung von 1,1 km Luftlinie, ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang mit einem zentralen Versorgungsbereich ist somit nicht vorhanden.

Funktionale Ergänzung: Aufgrund der Entfernung zu dem nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich ist eine funktionale Ergänzung eines zentralen Versorgungsbereiches in Form von Kopplungsbeziehungen auszuschließen.

Beitrag zur Entwicklung der Nahversorgungsstruktur

Quantitativer Beitrag: In Bohnitzsch und Umgebung konnte ein Ausstattungsdefizit festgestellt werden (siehe Abbildung 24), weshalb der Standort einen quantitativen Beitrag zur Nahversorgungssituation leisten würde.

Qualitativer Beitrag: Im Status quo weist der Stadtteil Bohnitzsch nur ein deutlich eingeschränktes Nahversorgungsangebot auf, durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist von einer Verbesserung der qualitativen Nahversorgungssituation auszugehen.

Räumlicher Beitrag: Der Stadtteil Bohnitzsch weist aktuell Defizite hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes auf, durch die Realisierung eines entsprechenden Marktes am Prüfstandort ist eine wesentliche Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation zu erwarten. Auch für die kleineren umliegenden Stadtteile wie Proschwitz verbessert sich die räumliche Nahversorgungssituation, wenngleich dort eine fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes auch mit der Realisierung eines Lebensmittelmarktes am Prüfstandort nicht zu erwarten ist.

Absatzwirtschaftliche Potenziale

Geringe rechnerischen Potenziale im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Meißen vorhanden (Arrondierungsspielraum). Bei einer Realisierung sind somit erhöhte Umsatzumverteilungen im Bestand zu erwarten. Inwieweit sich hieraus eine negative Beeinträchtigung von anderen zentralen Versorgungsbereichen und/oder der Nahversorgungssituation ergibt, ist im Rahmen einer qualifizierten Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

Konformität zum Einzelhandelskonzept

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen: Entspricht den Empfehlungen durch die Stärkung der Nahversorgung an sinnvollen Standorten sowie den Entwicklungszielstellungen des Sonderstandortbereiches Berghausstraße (siehe Kapitel 8.2).

Handlungsprioritäten zur Nahversorgungsentwicklung: Entspricht dem 2. Ziel der Handlungsprioritäten zur Nahversorgung Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu entwickeln, sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Prüfschema zur Nahversorgungsstandorten: Das zu prüfende Planvorhaben stellt einen Lebensmittelmarkt dar, es ist davon auszugehen, dass dieser über 90 % zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente verfügen würde. Der Standort des Planvorhabens befindet sich im Süden des Stadtteils Bohnitzsch, wenngleich der Standort nicht optimal in Wohnbebauung eingebettet ist, weist er jedoch im Norden und Westen deutliche Bezüge zur Wohnbebauung auf. In Hinblick auf die Prüfroutine „angemessene Dimensionierung“ ist keine abschließende Aussage möglich, da bislang weder ein konkreter Betreiber noch eine projektierte Verkaufsfläche bekannt sind. Dieser Prüfschritt ist im Rahmen einer qualifizierten Verträglichkeitsanalyse abzu prüfen.

Beeinträchtigungsverbot⁴⁵: Durch einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

Entwicklungsempfehlung

Insgesamt weist das Vorhaben einen positiven Beitrag für die Entwicklung der Nahversorgung für den Stadtteil Bohnitzsch auf, indem perspektivisch mit der Ansiedlung ein deutlich verbessertes Lebensmittelangebot bereitgestellt werden kann. Das Planvorhaben stellt sich somit hinsichtlich der prüfbaren Aspekte als konzeptkonform dar. Aufgrund der beschränkten Potenziale im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Meißen ist jedoch mit erhöhten Umsatzumverteilungen im Bestand zu rechnen, inwieweit sich hierdurch eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung ergibt, ist im Rahmen einer vertiefenden Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11-12/2024; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2024; Kartengrundlage: Stadt Meißen.

⁴⁵ Keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung.

PRÜFSTANDORT MEIßEN-BOHNITZSCH EHEMALIGE ARTILLERIE-KASERNEN

Standorteignung

Funktion

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

Betriebsgrößenstruktur in m²

- 0 - 99 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 3.999 m²
- ab 4.000 m²
- Standortabgrenzung
- Potenzialfläche



Angestrebte Nutzung

Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes (voraussichtlich Vollsortimenter REWE)

Mikroräumliche Lage



Lage und Umgebung: Standort liegt an der B 101 (Großenhainer Straße), zwischen dem Hauptsiedlungsbereich von Bohnitzsch sowie dem Ortsteil Ockrilla der Gemeinde Niederau. Der Standortbereich wird aktuell als Paintball-Platz genutzt, perspektivisch ist jedoch eine umfassende Quartiersentwicklung geplant.

Umgebende Nutzungen: Im Norden ist im Rahmen der Quartiersentwicklung eine gewerbliche Nutzung geplant, während im Süden entlang der Großenhainer Straße sowie im Anschluss an das Gewerbegebiet eine Mischnutzung aus Einzelhandel, Büros, sozialer Infrastruktur wie ein Kindergarten sowie Verwaltungseinrichtungen und ein Ärztehaus vorgesehen sind. Darüber hinaus ist im größeren Umfang Wohnbebauung vorgesehen. Westlich des Planstandortes befindet sich Wohnbebauung.

Makroräumliche Lage



Städtebauliche Integration: perspektivisch in Wohnbebauung integriert, im Norden gewerbliche Nutzung angrenzend.

Verkehrsanbindung: Im Rahmen des Vorhabens wird der Standortbereich durch Straßenzufahrten von der Großenhainer Straße erschlossen. Zudem entsteht eine neue Bushaltestelle und ein neuer Fahrradweg entlang der B 101, der Standortbereich ist somit auch für die mobil eingeschränkte Bevölkerung erreichbar.

Beitrag zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche



Städtebaulicher Zusammenhang: Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich (Großenhainer Straße) befindet sich in einer Entfernung von 2,6 km Luftlinie, ein städtebaulicher Zusammenhang mit einem zentralen Versorgungsbereich ist somit nicht vorhanden.

Funktionale Ergänzung: Aufgrund der Entfernung zu dem nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich ist eine funktionale Ergänzung eines zentralen Versorgungsbereiches in Form von Kopplungsbeziehungen auszuschließen.

Beitrag zur Entwicklung der Nahversorgungsstruktur



Quantitativer Beitrag: Für den Siedlungsbereich des Standortbereichs konnte im Rahmen der Nahversorgungsanalyse ein Ausstattungsdefizit festgestellt werden (siehe **Abbildung 24**), zudem sind in den nahegelegenen Ortsteilen der Gemeinde Niederau ebenfalls Ausstattungsdefizite festzustellen. Für diese Bereiche übernimmt das Mittelzentrum Meißen Versorgungsfunktionen gem. LEP Sachsen.

Qualitativer Beitrag: Im Status quo weist der Siedlungsbereich sowie umliegende Stadt- und Ortsteile kein Nahversorgungsangebot auf, durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist von einer Verbesserung der qualitativen Nahversorgungssituation auszugehen.

Räumlicher Beitrag: Der Stadtteil Bohnitzsch, insbesondere der Siedlungsbereich des Planvorhabens, sowie die umliegenden Stadt- und Ortsteile innerhalb und außerhalb Meißen weisen aktuell Defizite hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes auf, durch die Realisierung eines entsprechenden Marktes am Prüfstandort ist eine wesentliche Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation zu erwarten. Auch für die kleineren umliegenden Stadtteile wie Proschwitz verbessert sich die räumliche Nahversorgungssituation, wenngleich dort eine fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes auch mit der Realisierung eines Lebensmittelmarktes am Prüfstandort nicht zu erwarten ist.

Absatzwirtschaftliche Potenziale

Geringe rechnerischen Potenziale im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in Meißen vorhanden (Arrondierungsspielraum). Bei einer Realisierung sind somit erhöhte Umsatzumverteilungen im Bestand zu erwarten. Inwieweit sich hieraus eine negative Beeinträchtigung von anderen zentralen Versorgungsbereichen und/oder der Nahversorgungssituation ergibt, ist im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

Konformität zum Einzelhandelskonzept

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen: Entspricht den Empfehlungen durch die Stärkung der Nahversorgung an sinnvollen Standorten (siehe Kapitel 8.2).

Handlungsprioritäten zur Nahversorgungsentwicklung: Entspricht dem 2. Ziel der Handlungsprioritäten zur Nahversorgung Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu entwickeln, sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Prüfschema zur Nahversorgungsstandorten: Das zu prüfende Planvorhaben stellt einen Lebensmittelvollsortimenter dar, es ist davon auszugehen, dass dieser über 90 % zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente verfügen würde. Der Standort des Planvorhabens befindet sich in einem nordöstlich räumlich abgesetzten Siedlungsbereich des Stadtteils Bohnitzsch in einer perspektivisch städtebaulich integrierten Lage. In Hinblick auf die Prüfroutine „angemessene Dimensionierung“ ist keine abschließende Aussage möglich, da bislang noch keine projektierte Verkaufsfläche bekannt sind. Dieser Prüfschritt ist im Rahmen einer qualifizierten Verträglichkeitsanalyse abzuprüfen.

Beeinträchtigungsverbot⁴⁶: Durch einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.

Entwicklungsempfehlung

Insgesamt weist das Vorhaben einen positiven Beitrag für die Entwicklung der Nahversorgung für den Stadtteil Bohnitzsch auf, indem perspektivisch mit der Ansiedlung ein deutlich verbessertes Lebensmittelangebot bereitgestellt werden kann. Das Einwohnerpotenzial des fußläufig erreichbaren Nahbereichs ist eingeschränkt, in dem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Siedlungsstruktur im Umfeld des Planvorhabens ländlich geprägt ist, insbesondere die kleineren nahe gelegenen Stadt- und Ortsteile innerhalb und außerhalb Meißen verfügen über keinen eigenen Lebensmittelmarkt, für diese Bereiche würde perspektivisch das Planvorhaben Versorgungsfunktionen übernehmen.

Das Planvorhaben stellt sich somit hinsichtlich der prüfaren Aspekte als konzeptkonform dar. Aufgrund der beschränkten Potenziale im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Meißen ist jedoch mit erhöhten Umsatzumverteilungen im Bestand zu rechnen, inwieweit sich hierdurch eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung ergibt, ist im Rahmen einer vertiefenden Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11-12/2024; ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel 2024; Kartengrundlage: Stadt Meißen.

⁴⁶ Keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung.

13 Schlusswort

Die Stadt Meißen verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche mit klar definierten Versorgungsaufgaben. Während der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung – 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 Einzelhandelskonzeptes 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 46).

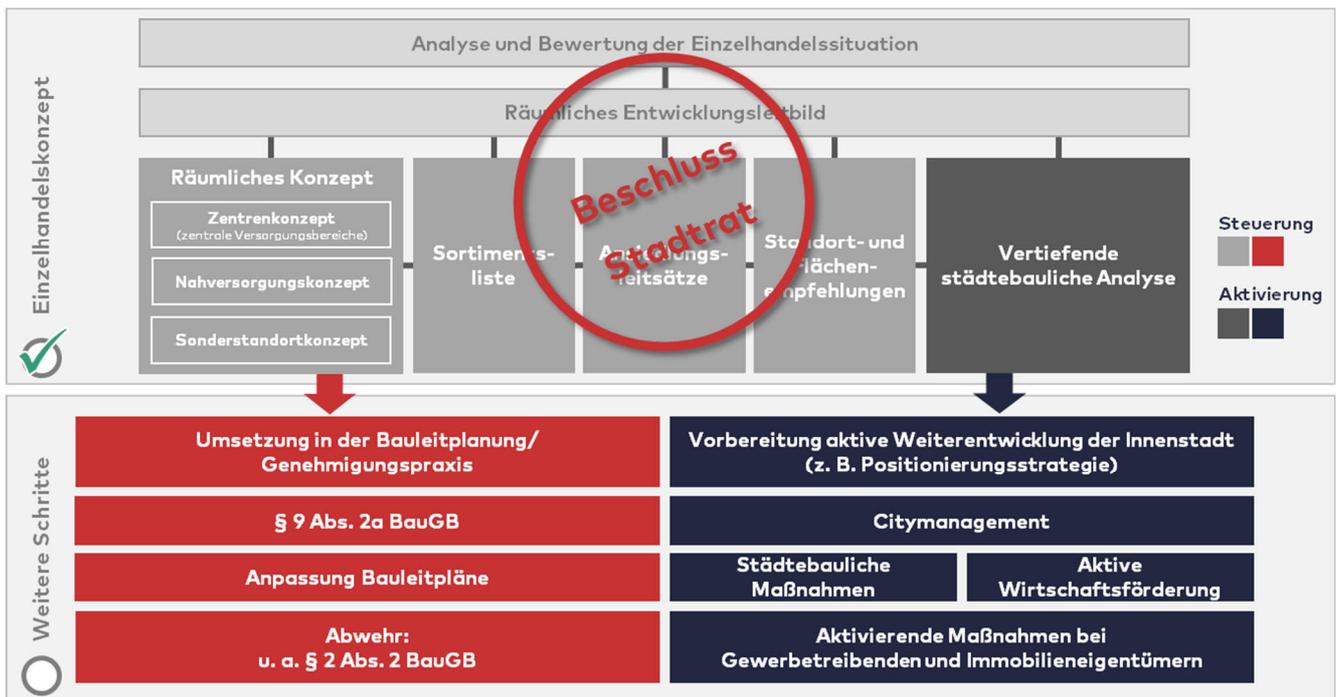


Abbildung 46: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

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 eines Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben.

ben (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 Altstadt bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten sowie dem Online-Handel positionieren sollte. Eine entsprechende Positionierungsstrategie ist als umsetzungsorientierter Folgebaustein und in starker inhaltlicher Verknüpfung mit diesem Konzept zu empfehlen.

Aufgrund der hohen Dynamik im 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.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

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

Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2023): Retail Real Estate Report Germany 2023/2024. 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.) (2021): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2021. Köln.

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

Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr (2022): Handelsatlas für den Freistaat Sachsen. Ausgabe 2022. Dresden.

Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung (2020): Regionalplan für die Planungsregion Oberes Elbtal/Osterzgebirge. Zweite Gesamtfortschreibung 2020. Dresden

Sächsisches Staatsministerium für Regionalentwicklung (2013): Landesentwicklungsplan. Dresden.

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

DATENBANKEN

Bertelsmann Stiftung (2023): Wegweiser Kommune

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

Statistisches Landesamt des Freistaat Sachsen (Hrsg.): statistik.sachsen.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG		SEITE
Abbildung 1:	Raumstruktur LEP Sachsen 2013	8
Abbildung 2:	Mittelbereich für das Mittelzentrum Meißen.....	10
Abbildung 3:	Nahbereiche der zentralen Orte.....	11
Abbildung 4:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes.....	12
Abbildung 5:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse.....	16
Abbildung 6:	Entwicklung der Anzahl der Betriebe im deutschen Lebensmitteleinzelhandel	18
Abbildung 7:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten.....	20
Abbildung 8:	Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz	22
Abbildung 9:	Zentralörtliche Funktion Meißen	23
Abbildung 10:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Meißen und Umgebung	26
Abbildung 11:	Befragungsergebnis „Wo befinden sich die Wohnorte ihrer Kundinnen und Kunden?“; 41 Nennungen.....	27
Abbildung 12:	Befragungsergebnis „Wo kaufen Sie überwiegend die folgenden Sortimente?“, n=117.....	28
Abbildung 13:	Einzugsgebiet der Stadt Meißen	28
Abbildung 14:	Einzelhandelsbestand in Meißen nach Warengruppen und Lagebereichen	30
Abbildung 15:	Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Meißen....	34
Abbildung 16:	Befragungsergebnisse „Seit welchem Jahr befindet sich Ihr Geschäft am heutigen Standort?“	35
Abbildung 17:	Befragungsergebnisse „Über welche digitale Infrastruktur verfügt ihr Betrieb und in welcher Form sind Sie derzeit mit Ihrem Betrieb im Internet vertreten?“	36
Abbildung 18:	Befragungsergebnis „Welche der folgenden Aspekte der Altstadt von Meißen sind für den Geschäftserfolg Ihres Betriebes besonders wichtig?“, n=47	36
Abbildung 19:	Bewertung unterschiedlicher Aspekte der Altstadt durch die Gewerbetreibenden.....	37
Abbildung 20:	Bewertung unterschiedlicher Aspekte der Altstadt durch die befragte Bevölkerung	38
Abbildung 21:	Befragungsergebnis „Bitte wählen Sie aus, welche Eigenschaft Sie mit der Meißner Altstadt am ehesten gefühlsmäßig verbinden - auch, wenn Sie es nicht objektiv sagen können“.....	38
Abbildung 22:	Befragungsergebnis „Welche Nutzungen fehlen aus Ihrer Sicht in der Meißner Altstadt? Welche Nutzung können Sie sich für Meißen vorstellen“	39

Abbildung 23:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt.....	56
Abbildung 24:	Räumliche Nahversorgungssituation in Meißen inkl. Bereichen ohne fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt.....	59
Abbildung 25:	Einwohnerprognose für Meißen.....	65
Abbildung 26:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland....	66
Abbildung 27:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel	67
Abbildung 28:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz	68
Abbildung 29:	Prognostizierte Entwicklung des Online-Handels bis 2027 differenziert nach Sortimenten	69
Abbildung 30:	Sortimentspezifische Zentralität und Ziel-Zentralität.....	70
Abbildung 31:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Meißen	74
Abbildung 32:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortssystem (modellhaft)	76
Abbildung 33:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen	78
Abbildung 34:	Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt Meißen.....	83
Abbildung 35:	Innere Organisation des ZVB Altstadt Meißen.....	84
Abbildung 36:	Räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Schützestraße	88
Abbildung 37:	Räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Fabrikstraße	90
Abbildung 38:	Räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Großenhainer Straße.....	91
Abbildung 39:	Räumliche Abgrenzung des Ortsmitte Meißen-Cölln.....	93
Abbildung 40:	Darstellung der räumlichen Nahversorgungssituation in Meißen	97
Abbildung 41:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.....	99
Abbildung 42:	Einzelhandelsstruktur Standortbereich Berghausstraße	104
Abbildung 43:	Einzelhandelsstruktur Standortbereich Elbe-Center.....	105
Abbildung 44:	Standortmodell für die Stadt Meißen	107
Abbildung 45:	Anteilswert der Betriebe am Gesamtbestand in städtebaulich integrierter Lage	113
Abbildung 46:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	121

Tabellenverzeichnis

TABELLE		SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....	13
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....	25
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand in Meißen	29
Tabelle 4:	Verkaufsflächenausstattung im regionalen Vergleich.....	30
Tabelle 5:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Meißen	33
Tabelle 6:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Meißen	56
Tabelle 7:	Nahversorgungsrelevante Kennwerte im Vergleich	57
Tabelle 8:	Relevanten Rahmenbedingungen für den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen von Meißen	71
Tabelle 9:	Entwicklungsprognose für 2028	71
Tabelle 10:	Bewertung Eignung als Stadtteil- und Nahversorgungszentren	81
Tabelle 11:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Einzelhandelsausstattung).....	82
Tabelle 12:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (zentrenergänzende Funktionen)	82
Tabelle 13:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Städtebau/Gestaltung)	82
Tabelle 14:	Idealtypischer Ausstattungskatalog für zentrale Versorgungsbereiche (Erreichbarkeit)	82
Tabelle 15:	Prüfung der Standortbereiche mit strukturprägenden Lebensmittelmärkte auf Eignung als Nahversorgungsstandort	96
Tabelle 16:	Sortimentsliste für die Stadt Meißen (Kurzfassung).....	110
Tabelle 17:	Sortimentsliste für die Stadt Meißen (Langfassung).....	133

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	VKF	Verkaufsfläche
BauNVO	Baunutzungsverordnung	ZVB	zentraler Versorgungsbe- reich
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung		
BVerfGH	Bundesverfassungsge- richtshof		
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht		
Drog	Drogeriewaren		
EH	Einzelhandel		
EHK	Einzelhandelskonzept		
EuGH	Europäischer Gerichtshof		
EW	Einwohner		
GPK	Glas, Porzellan, Keramik		
GVKF	Gesamtverkaufsfläche		
IZ	Innenstadtzentrum		
LEP	Landesentwicklungsplan Sachsen		
MIV	motorisierter Individualver- kehr		
niL	städtebaulich nicht inte- grierte Lage		
NuG	Nahrungs- und Genussmit- tel		
NVZ	Nahversorgungszentrum		
ÖPNV	öffentlicher Personennah- verkehr		
OVG	Oberverwaltungsgericht		
OZ	Ortszentrum		
PBS	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren		
siL	städtebaulich integrierte Lage		
STZ	Stadtteilzentrum		
VG	Verwaltungsgericht		

Glossar

Andienung

Im Zusammenhang mit Einzelhandel versteht man unter Andienung die Anlieferungsmöglichkeiten, diese kann bspw. über einen Parkplatz oder einen speziell dafür vorgesehenen Bereich geschehen.

Betriebsform (Betriebstyp)

Eine Gruppe von Handelsbetrieben mit gleichen oder ähnlichen Merkmalsausprägungen. Es gibt starke Ähnlichkeiten der Betriebe innerhalb einer Betriebsform, während sich Betriebsformen in einem oder mehreren Merkmalen deutlich voneinander unterscheiden. Um Betriebstypen zu definieren, wird auf Merkmale zurückgegriffen, die das Erscheinungsbild des Handelsbetriebes gegenüber den Abnehmern gestalten. Sowohl im Groß- als auch im Einzelhandel werden Betriebsformen unterschieden. Es besteht eine Dynamik in den Betriebsformen, d. h. es entstehen neue Betriebstypen und alte scheiden aus. Betriebstypen sind z. B. Fachmarkt, Supermarkt oder SB-Warenhaus.

Bindungsquote

Verhältnis zwischen Umsatz- und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet. An ihr ist ersichtlich, ob Kaufkraft in ein Gebiet zu- (> 100 %) oder abfließt (< 100 %). Anhand der Bindungsquote kann die Zentralität eines Ortes ermittelt werden, je nachdem, ob ein Kaufkraftzufluss, oder -abfluss vorliegt (Kaufkraft).

Curated Shopping

Vertiefende und individuelle Stilberatung im stationären Einzelhandel, bei der der Berater bspw. auf Grundlage eines Fragebogens, in dem der Kunde seine Vorlieben angeben kann, eine konkrete Auswahl an Kleidungsstücken trifft.

Einzelhandel

Im funktionellen Sinne liegt Einzelhandel vor, wenn Marktteilnehmer Güter, die sie i. d. R. nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen.

Als Einzelhandel im institutionellen Sinne (auch Einzelhandelsbetrieb, Einzelhandelsunternehmung, Einzelhandlung) werden jene Institutionen bezeichnet, deren wirtschaftliche Tätigkeit ausschließlich oder überwiegend dem Einzelhandel im funktionellen Sinne zuzuordnen ist. Ein Betrieb wird dem Einzelhandel zugerechnet, wenn die Wertschöpfung der Einzelhandelstätigkeit größer ist, als aus sonstigen Tätigkeiten.

Einzelhandelsrelevante Nachfrage

Der Teil der Verbrauchsausgaben privater Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird. Nicht berücksichtigt wird die Nachfrage nach Dienstleistungen.

Fachgeschäft

Spezialisierte und branchengebundene Einzelhandelsbetriebe, die sich durch eine große Sortimenttiefe und unterschiedliches Preis- und Qualitätsniveau auszeichnen. Die Verkaufsfläche liegt meistens bei weniger als 400 m². Neben

der Verkaufsflächengröße ist für die Abgrenzung zu Fachmärkten vor allem der Service (z. B. Kundendienst und Beratung/ Bedienung) entscheidend.

Fachmarkt

Betriebstyp der Non-Food-Sparte, das in bestimmten Branchenschwerpunkten (Elektronik, Sport, Drogerie etc.) über ein breites und tiefes Sortimentsangebot verfügt, dabei aber nur eine knappe Personalbesetzung und als Verkaufsverfahren Selbstbedienung oder Vorwahl mit fachlicher und sortimentspezifischer Beratung einsetzt; übersichtliche Warenanordnung in meist ebenerdigem Betrieb mit niedrigem bis mittlerem Preisniveau. Verkaufsfläche in der Regel > 400 m².

Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensortiment auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbstständig vermarktbarer Dienstleistungen an. Bei diskontorientierten Fachmärkten wird zugunsten des Preises auf jedwede Beratung oder Dienstleistung verzichtet. Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittssortimente aus dem Programm eines Fachmarktes.

Factory-Outlet-Center (FOC)

Großflächige Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben, in denen im Direktvertrieb Waren von mehreren Herstellungsunternehmen in separaten Ladeneinheiten dem Konsumenten zum Verkauf angeboten werden. Neben den Markenshops finden sich in FOCs oft gastronomische und freizeitorientierte Angebote im Gebäudekomplex. Von Fabrikverkäufen (Fabrikläden) unterscheiden sich FOCs durch die räumliche Trennung von Produktion und Verkauf. FOCs liegen meist außerhalb urbaner Zentren auf der „grünen Wiese“ in verkehrsgünstiger Lage und in Fabriknähe. In jüngerer Zeit fanden jedoch auch Ansiedlungen von Factory-Outlet-Centern in historischen Innenstädten statt (bspw. in Bad Münstereifel).

Fast-Fashion

Unter fast-fashion ist ein Geschäftsmodell im Textileinzelhandel zu verstehen bei der die angebotene Kollektion laufend geändert wird (alle 1 bis 2 Monate). Die Zeit zwischen Design Erstellung und Verkauf durch den Handel wird somit drastisch reduziert. Durch das ständig sich ändernde Angebot soll der Kunde animiert werden, möglichst häufig eine Filiale aufzusuchen.

Fristigkeitsstufen

Warengruppen lassen sich in 3 Fristigkeitsstufen - oder auch Bedarfsstufen genannt - aufteilen. Der kurzfristige Bedarf beinhaltet z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren und wird auch als periodischer Bedarf bezeichnet. Die mittelfristige Fristigkeitsstufe ist bereits dem aperiodischen Bedarf zuzuordnen, entsprechende Sortimente werden mindestens über mehrere Wochen oder Monate genutzt. Typische Sortimente dieser Fristigkeitsstufe sind z.B. Bekleidung, Schuhe oder Sportartikel. Die Sortimente der langfristigen Bedarfsstufe werden über einen langen Zeitraum (bspw. mehrere Jahre) hinweg genutzt, entsprechende Sortimente sind bspw. Elektrowaren, Möbel und Uhren und Schmuck.

Kaufkraft

Die Geldmenge, die privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums zur Verfügung steht. Errechnet wird sie aus den Nettoeinnahmen zuzüglich der

Entnahme aus Ersparnissen und aufgenommenen Krediten, abzüglich der Bildung von Ersparnissen und der Tilgung von Schulden.

Kaufkraftbindung

Der Teil der Kaufkraft einer Region, der in der Region selbst ausgegeben wird. Ein Kaufkraftabfluss liegt vor, wenn ein Teil der regionalen Kaufkraft außerhalb dieser ausgegeben wird. Ein Kaufkraftzufluss liegt vor, wenn Kaufkraftanteile aus Fremddregionen einem Marktgebiet zufließen.

Lebensmitteldiscounter

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment mit einer niedrigen Artikelzahl aus. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketing-Strategien. Die Ladengröße liegt in der Regel zwischen 700 – 1.400 m², in Einzelfällen auch darüber. Der Umsatzanteil durch Non-Food-Artikel liegt zwischen 10 – 13 %.

Multi- und Cross Channel Vertriebsstrategien

Multi-Channel bezeichnet mehrgleisige Vertriebswege des Handels. Bei diesem Ansatz existieren die verwendeten Vertriebskanäle nebeneinander, ohne jedoch miteinander verknüpft zu sein (bspw. Online Shop und stationäres Geschäft).

Handelsbetriebe mit Cross-Channel Strategie verfügen ebenfalls über mehrere Vertriebskanäle, diese sind jedoch miteinander verknüpft. Der Kunde kann somit bspw. ein Produkt online vorbestellen und in einer Filiale abholen, oder bspw. in einem Online-Shop die Warenverfügbarkeit vor Ort überprüfen oder aber den Artikel direkt online bestellen.

Nahversorgungszentrum (NVZ)

Ein Nahversorgungszentrum besteht aus überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben und aus ergänzenden Dienstleistungsbetrieben wie etwa einer Bank, Reinigung oder Postannahmestelle. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung und ist i. d. R. innerhalb einer sonstigen integrierten Lage angesiedelt. Auch städtebauliche Kriterien wie bauliche Dichte oder Gestaltung sind für die Definition eines NVZ relevant.

Same- Hour- Delivery/ One-Hour -Delivery

Unter One-Hour-Delivery versteht man die Lieferung von Produkten innerhalb einer Stunde nach Bestimmungsvorgang. Der Versandhändler „Amazon Prime“ hat dieses Liefersystem 2015 entwickelt, dieses ist jedoch nur Ballungsräumen für ein ausgewähltes Sortiment verfügbar.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb (großflächig) mit mindestens 5.000 m² Verkaufsfläche in meist peripherer Lage, der Waren überwiegend in Selbstbedienung und ohne kostenintensiven Kundendienst anbietet. Hohe Werbeaktivität in Dauerniedrigpreis- und Sonderangebotspolitik. Das Sortiment ist umfassend und bietet ein Sortiment des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs von bis zu 100.000 Artikeln. Der Umsatzschwerpunkt (> 50 %) liegt bei Nahrungsmitteln. Der Non-Food-Anteil kommt auf 60 – 75 % bei der Fläche (35 – 50 % des Umsatzes).

Sortiment

Die Auswahl bzw. Struktur aller angebotenen Artikel eines Handelsunternehmens.

Unterschieden wird in Kern-, Grund-, und Randsortiment.

Das Kernsortiment beinhaltet das eigentliche Sortiment z. B. Sanitärprodukte (Badewannen, Duschen, Toiletten) beim Sanitärhändler. Die Waren des Kernsortiments sollen die Rendite des jeweiligen Händlers sichern. Mit dem Kernsortiment wird der Hauptumsatz der jeweiligen Filiale gemacht.

Das Grundsoriment ist das Sortiment, mit dem der größte Umsatz gemacht wird. Kern- und Grundsoriment können identisch sein, weichen bei einigen Unternehmen aber voneinander ab. Dies wäre der Fall, wenn der Sanitärhändler Leuchten ins Sortiment aufnimmt, die mehr Umsatz bringen als die Sanitärprodukte.

Beim Randsortiment ist der Anteil am Umsatz gering. Solche Artikel werden geführt, um den Kunden einen zusätzlichen Service zu bieten (Abgrenzung gegenüber dem Wettbewerber) oder um einen zusätzlichen Gewinn zu erwirtschaften.

Die Sortimentstiefe hängt proportional davon ab, wie viele Varianten eines Artikels ein Händler anbietet. Die Sortimentsbreite hängt proportional davon ab, wie viele verschiedene Warengruppen ein Händler führt.

In Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage /städtebaulich integrierte Lage

Als in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lage werden diejenigen Siedlungsbereiche bezeichnet, die überwiegend in Wohnbereiche eingebettet sind. Die bauliche Dichte sowie die Dichte der Einzelhandelsnutzungen und sonstigen Funktionen reichen in dieser Lage nicht aus, diese Lage als zentralen Versorgungsbe- reich einzuordnen.

Nicht integrierte Lage (niL)/ autokundenorientierter Standort

Nicht integrierte Lagen unterscheiden sich von den in Wohnsiedlungsbereichen integrierten Lagen durch die fehlende Einbettung in die sie umgebende Wohnbebauung. Nicht integrierte Lagen umfassen demnach alle Siedlungsbereiche außerhalb der Zentren und in Wohnsiedlungsbereiche integrierte Lagen. I. d. R. trifft die Bezeichnung auf Einzelhandelsstandorte in Industrie- oder Gewerbegebieten sowie im Außenbereich zu.

Supermarkt

Verkauf des Lebensmittelvollsortiments inkl. Frischfleisch sowie Verkauf von Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs. Meist Selbstbedienung. Die Verkaufsflächen liegen zwischen 400 - 2.500 m², das Sortiment umfasst überwiegend Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Weitere Sortimente werden nur auf einem geringen Verkaufsflächenanteil angeboten.

Trading Down Prozess

„Trading Down“ bezeichnet den Trend zum Ersatz höherwertiger und -preisiger Anbieter durch niedrigpreisige Anbieter bzw. innerhalb bestehender Betriebe den Ersatz von höherpreisigen Sortimentsbestandteilen durch niedrigpreisige Artikel. Damit verbunden ist die Verflachung (oder Banalisierung) des Angebotes, des Ladenbaus, des Qualifikationsniveaus der Beschäftigten und der Außenwerbung.

Umsatz

Der Umsatz beschreibt die Absatzmengen eines Unternehmens, einer Branche, einer sonstigen Wirtschaftseinheit oder eines definierten Standortes innerhalb einer bestimmten zeitlichen Periode. Im vorliegenden Bericht wird der Umsatz i. d. R. als monetärer Brutto-Jahresumsatz angegeben.

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment sowie Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Tiefes und breites Sortiment an meist autoorientiertem Standort entweder in Alleinlage oder innerhalb Einzelhandelszentren. Großformatiger Betriebstypus (rd. 2.500 - 5.000 m² Verkaufsfläche), überwiegend Selbstbedienung. Anteil Non-Food-Artikel: Fläche 30 - 60 %; Umsatz 20 - 40 %.

Verkaufsfläche

In die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs werden grundsätzlich nicht nur die von Kunden betretbaren Bereiche mit eingerechnet, sondern auch die Kassenzone, Pack- und Entsorgungszonen, Käse-, Fleisch- und Wursttheken, Pfandrückgaberäume und ein Windfang. Weitere Räumlichkeiten wie Personalbüros, Aufenthalts- und Lagerräume, reine Lagerflächen und für Kunden nicht sichtbare Bereiche zur Vorbereitung der Waren zählen jedoch nicht zur Verkaufsfläche.

Warenhaus

Zentral gelegener, großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit breitem und tiefem Sortiment aus mehreren Branchen mit hohem Servicegrad und mittlerem bis gehobenem Preisniveau. Der Schwerpunkt liegt meist auf Bekleidung oder Textilien. Daneben werden Lebensmittel und Dienstleistungen (Gastronomie, Friseur, Versicherung etc.) angeboten. Der Verkauf erfolgt in Bedienung, Vorwahl und Selbstbedienung. Die Verkaufsfläche liegt bei mindestens 3.000 m², der Umsatz der Non-Food-Artikel macht i. d. R. mehr als 50 % aus.

Zentraler Versorgungsbereich

Zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen sämtliche städtebaulich-funktionalen Zentren (Innenstadt, Stadtteilzentren, Stadtteil- oder Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) einer Kommune. Der Begriff ist gleichbedeutend mit dem Schutzgut „zentraler Versorgungsbereich“ z. B. nach § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit gesetzlich begründeter Gegenstand der Bauleitplanung.

Zentralitätskennziffer

Die Zentralität (bzw. Zentralitätskennziffer) einer Kommune verdeutlicht das relative Verhältnis zwischen den erzielten Umsätzen und der potenziell verfügbaren Kaufkraft vor Ort. Sie wird als Quotient dieser beiden Werte ermittelt. Ein Wert unter 100 % beinhaltet, dass in der Summe aller Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse Einzelhandelskaufkraft in andere Orte abfließt; ein Wert über 100 % beschreibt umgekehrt den per Saldo erkennbaren Gewinn aus anderen Orten.

Anhang

Tabelle 17: Sortimentsliste für die Stadt Meißen (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Briefmarken und Münzen	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche und Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen o. ä.)
Kürschnerwaren	aus 47.71.0	Einzelhandel mit Bekleidung (daraus NUR: Einzelhandel mit Pelzwaren)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Lederwaren	47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe	47.72	Einzelhandel mit Schuhen
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe; ohne Campingartikel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln und Einzelhandel mit Sportgroßgeräten) Einzelhandel mit Schuhen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportschuhen)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sammlerbriefmarken und -münzen) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafestraße 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