



## Beschlussvorlage Nr. B-218/2022

**Einreicher:**

Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Chemnitz

		Status	Beratungsergebnis		
Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	öffentlich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ortschaftsrat Klaffenbach	20.12.2022	öffentlich			
Ortschaftsrat Kleinolbersdorf-Altenhain	21.12.2022	öffentlich			
Ortschaftsrat Mittelbach	09.01.2023	öffentlich			
Ortschaftsrat Grüna	09.01.2023	öffentlich			
Behindertenbeirat	10.01.2023	nicht öffentlich			
AGENDA-Beirat	19.01.2023	nicht öffentlich			
Ortschaftsrat Euba	24.01.2023	öffentlich			
Ortschaftsrat Einsiedel	24.01.2023	öffentlich			
Ortschaftsrat Röhrsdorf	25.01.2023	öffentlich			
Seniorenbeirat	26.01.2023	nicht öffentlich			
Ortschaftsrat Wittgensdorf	01.02.2023	öffentlich			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	07.03.2023	nicht öffentlich			
Stadtrat	05.04.2023	öffentlich			

*Ralph Burghart*

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:  ja  nein

Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt

Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)

Maßnahmenummer

								•												
Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme																			EUR	
Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen																			EUR	

Gesetzliche Grundlagen:

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch

Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlussnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:


Die Vorlage hat klimarelevante Auswirkungen:  Ja,  Nein

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt:

1. Das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Chemnitz“ wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es ist somit bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen und ersetzt im Sinne der Fortschreibung das bisherige Konzept aus dem Jahr 2016.
2. Die in der Anlage 3 aufgeführten räumlich abgegrenzten A-, C- und D-Zentren (zentrale Versorgungsbereiche) werden als städtebaulich schutzwürdig bestätigt. Sie sind zu erhalten und zu entwickeln. Darüber hinaus werden die ausgewiesenen Privilegierten Nahversorgungsstandorte als bestehende städtebaulich integrierte Standorte der wohnortnahen Grundversorgung bestätigt.
3. Zur Umsetzung des Konzeptes sind die in der Anlage 3 enthaltenen Handlungsleitsätze L.1.1 bis L 1.5 inkl. der zugehörigen Erläuterungen anzuwenden. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, soll zur Steuerung des Einzelhandels im Sinne der Handlungsleitsätze das planungsrechtliche Instrumentarium Anwendung finden.
4. Die Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten bestimmt sich nach der ortstypischen Chemnitzer Liste gemäß Anlage 3, Punkt K.2.
5. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist in regelmäßigen Abständen auf Aktualität und Wirksamkeit zu überprüfen. Um der Dynamik des Wandels im Einzelhandel gerecht zu werden, ist das Konzept in einem Intervall von rd. fünf Jahren fortzuschreiben. Falls dringender Anpassungsbedarf besteht, ist eine vorherige Teilfortschreibung durchzuführen.

**Begründung:**

In den vergangenen Jahren war der Einzelhandel von einer großen Dynamik sowohl auf der Angebotsseite als auch auf der Nachfrageseite gekennzeichnet. Beispielhaft können in diesem Zusammenhang der demografische Wandel, der zunehmende Online-Handel, Konzentrationstendenzen bei gleichzeitiger Abnahme der absoluten Anzahl der Betriebe und Pandemie-bedingte Änderungen des Einkaufsverhaltens genannt werden.

Diese Dynamik berührt auch das bereits vorhandene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz 2016, da sich dessen Beurteilungsgrundlage geändert hat. Deshalb wird in der Fachliteratur und in den Einzelhandelserslassen der Länder eine regelmäßige Fortschreibung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten gefordert. Hintergrund ist, dass ein Einzelhandelskonzept selbstverständlich nur solange taugliche Grundlage für konkrete Planungen sein kann, wie seine tatsächlichen Ermittlungen und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen noch der Realität gerecht werden. Als Intervall zur Fortschreibung entsprechender Konzepte sind häufig rd. fünf Jahre zu beobachten. An diesem Intervall orientiert sich auch die Stadt Chemnitz seit dem Jahr 2001.

Mit einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept können Kommunen den Wandel im Handel aktiv begleiten und einen Beitrag zum Erhalt und zur Entwicklung vitaler Zentren leisten. Ein solches Konzept bildet insbesondere die fachliche Grundlage für die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben und für eine rechtssichere Steuerung im Wege der Bauleitplanung.

Die mit der Fortschreibung betraute MARKT UND STANDORT BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH hat im Winter 2020/2021 und Frühjahr 2021 eine umfassende Aufnahme und Analyse des Bestands durchgeführt.

Weitere inhaltliche Bausteine bei der Konzepterstellung waren u. a.

- Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und die Erstellung von Zentrenpässen mit Beschreibung des jeweiligen Standortprofils,
- umfassende Bewertung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt inkl. Erarbeitung von Entwicklungsperspektiven,
- Bestimmung der ortsspezifischen Sortimentsliste,
- Festlegung von integrierten bzw. nicht integrierten Nahversorgungsstandorten,
- Identifikation von Sonderstandorten und Ableitung von Empfehlungen zur Weiterentwicklung und
- Aufstellung von Handlungsleitsätzen zum Umgang mit Ansiedlungs-, Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit unterschiedlichen Kernsortimenten.

Für die Bürgerinnen und Bürger gab es mehrere Möglichkeiten, sich in die Konzepterstellung einzubringen. Zu nennen sind diesbezüglich eine Online-Umfrage zur Nahversorgung und eine Online-Umfrage zur Chemnitzer Innenstadt, die beide mit hohen Teilnehmerzahlen einhergingen. Darüber hinaus wurde ein Bürgerforum als Präsenzveranstaltung durchgeführt.

Des Weiteren konnte sich Konzepterstellung auf die Expertise des für die Fortschreibung gebildeten Arbeitskreises Einzelhandel stützen, der sich aus Mandatsträgern, Vertretern aus Handel/Wirtschaft, der Stadtverwaltung und der MARKT UND STANDORT BERATUNGSGESELLSCHAFT MBH zusammengesetzt hat. Der Arbeitskreis tagte vier Mal.

Im Ergebnis der Konzepterstellung enthält der vorliegende Beschluss folgende Kernelemente:

- Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Privilegierten Nahversorgungsstandorte,
- ortstypische Liste zur Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten („Chemnitzer Liste“) und
- Handlungsleitsätze zur zukünftigen Einzelhandelssteuerung unter Verknüpfung des Standortkonzeptes und der Sortimentsliste.

Ein wichtiges Ziel des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bleibt es, die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung nicht nur zu erhalten, sondern möglichst zu verbessern. In Chemnitz können seit mehreren Jahren ca. 70 % der Bevölkerung fußläufig innerhalb von zehn Minuten einen Lebensmittelmarkt erreichen. Eine Erhöhung des genannten Prozentsatzes war auf Basis des bisherigen Konzeptes aus dem Jahr 2016 im Wesentlichen nur dann möglich, wenn bestehende Nahversorgungslücken durch Neuansiedlungen in den Suchräumen geschlossen werden. Leider hat sich im Zeitraum 2017 bis 2021 gezeigt, dass sich kein Nahversorger in einem der Suchräume angesiedelt hatte. Aufgrund einer mittlerweile erteilten Baugenehmigung für einen Lebensmittel-Vollversorger im Suchraum Kapellenberg darf angenommen werden, dass sich dort die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung etwas verbessern wird. Das ändert aber nichts an der Feststellung, dass die bisherigen Suchräume nicht die Erwartungen erfüllen konnten, die damit verbunden waren. Vor diesem Hintergrund enthält das fortgeschriebene Konzept Handlungsleitsätze, die z. B. in Stadtteilen mit einer geringen Einwohnerdichte und ohne Nahversorgung ausnahmsweise eine Neuansiedlung ermöglichen können.

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage wird das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz aus dem Jahr 2016 fortgeschrieben (Stadtratsbeschluss B-261/2016 vom 07.12.2016). Das neue Fachkonzept soll im Rahmen der zukünftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zur Planungs- und Investitionssicherheit beitragen und entsprechende Entscheidungen transparent und vergleichbar für Verwaltung, Politik und Unternehmen/Investoren ermöglichen bzw. unterstützen.

Im Folgenden sollen die wesentlichen inhaltlichen Aspekte der Fortschreibung in übersichtlicher Form kurz dargestellt werden.

1.	<p><b>Zentrenmodell:</b> Das Konzept aus dem Jahr 2016 beinhaltet ein A-Zentrum, fünf C-Zentren und 15 D-Zentren. Im Rahmen der Fortschreibung werden die bisherigen zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) beibehalten und lediglich um ein weiteres D-Zentrum ergänzt.</p>
	<p>Erläuterung: Die Einkaufslage an der Paul-Bertz-Straße erfüllt die Kriterien für ein D-Zentrum. Mit einer Einwohnerzahl von rund 5.500 Einwohnern innerhalb einer 700-Meter-Fußwegedistanz ist der Standort als integriert zu betrachten. Auch die Distanz von 700 Metern zu dem nahegelegenen D-Zentrum Usti-nad-Labem (950 m) wird nicht unterschritten. Da es sich um eine Agglomeration von Edeka und Lidl mit ergänzenden kleineren Geschäften und Dienstleistungen sowie angrenzenden Nonfood-Angeboten (Action) handelt, bietet sich die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches als D-Zentrum an.</p>
2.	<p><b>Zentrenabgrenzung:</b> Bei vier Zentren sind (geringfügige) Anpassungen der jeweiligen Abgrenzung vorgesehen.</p>
	<p>Erläuterung: Die Anpassungen des räumlichen Umgriffs beziehen sich auf die zentralen Versorgungsbereiche Siegmar, Weststraße, Hainstraße/Fürstenstraße und Einsiedel.</p>
3.	<p><b>A-Zentrum Innenstadt:</b> Bei der weiteren Stärkung und Entwicklung der Innenstadt wird zwar nach wie vor das Ziel verfolgt, Expansionsbemühungen der Einzelhandelskonzerne auf die Innenstadt zu konzentrieren; neben dem quantitativen Wachstum soll aber das qualitative Wachstum mit weiterer Steigerung der Multifunktionalität an Bedeutung gewinnen.</p>
	<p>Erläuterung: Der empfohlene stärkere Fokus auf qualitatives Wachstum und Vielfalt der Angebote baut auch auf der Bewertung der Bürgerinnen und Bürger auf, wonach die Innenstadt gegenüber den Einkaufszentren/Sonderstandorten durch ihr hohes Maß an Multifunktionalität punkten kann. Dieser Wettbewerbsvorteil sollte weiter ausgebaut werden, z. B. durch Steigerung der Markenpräsenz i. S. v. Alleinstellungsmerkmalen der Innenstadt gegenüber den Einkaufszentren. Weitere Stichpunkte zur Entwicklung der Innenstadt sind: Lagenspezialisierung, Laufwege stärken, „tote Fassaden“ vermeiden, Diversifizierung hin zu Gastronomie und Dienstleistungen, Bild der Innenstadt durch werbliche und imagebildende Maßnahmen positiv wandeln und die Werbepräsenz im Umland verbessern – auch zur Ausnutzung der durch das Chemnitzer Modell guten Voraussetzungen bzgl. der Erreichbarkeit.</p>
4.	<p>Die Kategorie der <b>Privilegierten Nahversorgungsstandorte</b> (integrierte Bestandsmärkte) wird beibehalten. Im 2016er Konzept waren es 19 Standorte (20 Märkte aufgrund Doppelstandort Waldenburger Str.). Die Anzahl der Standorte wird im aktuellen Konzept beibehalten.</p>
	<p>Erläuterung: Zwei im 2016er Konzept enthaltene Privilegierte Nahversorgungsstandorte (PNS) haben in den vergangenen Jahren geschlossen (Glösa, Slevogtstraße, nah &amp; gut sowie Siegmar, Sterzelstraße, Edeka). Mit dem Edeka am Standort Blankenauer Straße 41 und dem Lidl am Standort Zschopauer Straße 184 sollen zwei Märkte in diese Kategorie aufgenommen werden, weil sie die entsprechenden PNS-Kriterien erfüllen.</p>

5.	Die für <b>Neuansiedlungen</b> bisher relevanten "Suchräume" sollen durch textliche Bewertungskriterien ersetzt werden. Die Kriterien entsprechen im Wesentlichen denen für die privilegierten Nahversorgungsstandorte, um sicherzustellen, dass es sich um integrierte Standorte handelt. Bei Neuansiedlungen ist im Gegensatz zu den bestehenden PNS eine fußläufige Mindestdistanz von 700 m zum nächsten Lebensmittelmarkt jeder Einstufung notwendig (nicht nur zu den ZVB und den PNS).
	Erläuterung: Trotz der Abkehr von den Suchräumen wird durch die zu erfüllenden Anforderungen bzgl. Mindesteinwohnerzahl und Mindestdistanz sichergestellt, dass zukünftig neue Märkte nur an integrierten Standorten unter Schließung einer existierenden Versorgungslücke ermöglicht werden, z. B. in Reichenbrand.
6.	Bei den <b>Neuansiedlungen</b> gibt es zwei <b>Ausnahmemöglichkeiten</b> : Erstens für Betriebe deren Sortimentsschwerpunkt auf die Nahversorgung ausgerichtet ist und deren Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegt. Zweite Ausnahmemöglichkeit: In dünn besiedelten Stadtteilen (< 700 EW/qkm) kann von den Kriterien der Privilegierten Nahversorgungsstandorte ausnahmsweise abgewichen werden.
	Erläuterung: Mit der ersten Ausnahmemöglichkeit sollen die engen Grenzen für Neuansiedlungen etwas gelockert werden und zwar für kleine Nahversorger (z. B. Konsum), Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Kioske oder Getränkemärkte. Ein Lebensmittelbetrieb mit nicht mehr als 600 qm Verkaufsfläche erfüllt das Kriterium „deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit“. Es wird eingeschätzt, dass von solchen Betrieben keine schädlichen Auswirkungen auf ZVB zu erwarten sind. Weitere Ausnahmen können eingeräumt werden in Stadtteilen ohne Versorgung mit einer Einwohnerdichte unterhalb von 700 EW/qkm (Euba, Kleinolbersdorf-Altenhain, Reichenhain, Klaffenbach, Stelzendorf, Mittelbach, Rottluff, Röhrsdorf, Glösa-Draisdorf und Furth). Durch die Bedingung, dass im fußläufigen Umkreis von 700 m mindestens 500 Einwohnern leben, soll sichergestellt werden, dass periphere Standorte am Rand des Siedlungskörpers ausgeschlossen sind.
7.	Die während der Konzepterstellung mehrfach geäußerten Hinweise zu den z. T. erheblichen <b>Nonfood-Sortimenten</b> bei Lebensmittelmärkten wurden aufgegriffen und in einen Handlungsleitsatz integriert (mind. 90 % der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten).
	Erläuterung: Bei Neuansiedlung, Verlagerung und Erweiterung ist für Lebensmittelmärkte das Nonfood-Randsortiment auf maximal 10% der Gesamtfläche zu begrenzen. Das dient dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und damit auch dem A-Zentrum Innenstadt.
8.	Vorgesehen ist für Lebensmittelmärkte im Bestand eine <b>Erweiterungsoption</b> bis zu einer Signifikanzgrenze, die bei 10 %, jedoch max. 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, liegen soll.
	Erläuterung: Dadurch sollen geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen, z. B. im Zusammenhang mit einer vorgesehenen Marktmodernisierung, ermöglicht werden. Durch die vorgenommene Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeit können nach gutachterlicher Einschätzung schädliche Auswirkungen vermieden werden. Im Ergebnis kann die Einführung der Signifikanzgrenze ermöglichen, moderne Angebotsstrukturen zu sichern und die Verbraucherzufriedenheit zu steigern, ohne andere Anbieter nachhaltig zu schädigen.

9.	<p><b>Verlagerungen</b> können ermöglicht werden, wenn der neue Standort die Kriterien eines Privilegierten Nahversorgungsstandortes erfüllt und durch ein Verträglichkeitsgutachten nachgewiesen wird, dass von der Verlagerung keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstiger Privilegierter Nahversorgungsstandorte ausgeht.</p> <p>Erläuterung: Mit einer Verlagerung ist eine geplante Standortveränderung eines bestehenden Solitärmarktes innerhalb des derzeitigen fußläufigen Einzugsbereiches (700 m) gemeint. Grundsätzlich müssen großflächige Verlagerungsprojekte wie Neuansiedlungen behandelt werden. Durch die Vorgabe der einzuhaltenden PNS-Kriterien kann gewährleistet werden, dass der neue Standort integriert ist und einen substanziellen Beitrag zur Nahversorgung leisten wird. Es soll möglichst sichergestellt werden, dass am Altstandort eine großflächige nahversorgungsorientierte Nachnutzung ausgeschlossen wird. Das wäre z. B. durch eine Anpassung des Baurechts in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag am Altstandort in bestimmten Konstellationen möglich.</p>
10.	<p>Bei Betrieben mit <b>zentrenrelevanten</b> Kernsortimenten werden die Regelungen aus dem Jahr 2016 grundsätzlich übernommen, nur bei den Ausnahmen wird nicht mehr auf den Chemnitzer Laden, sondern auf Kleinbetriebe abgestellt. Darüber hinaus können untergeordnete Verkaufsflächenerweiterungen von Bestandsbetrieben gestattet werden.</p> <p>Erläuterung: Die Zulässigkeit von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten wird vor dem Hintergrund der dringend notwendigen Stärkung der ZVB beschränkt. Der Handlungsleitsatz sieht lediglich zwei Ausnahmefälle vor. Zum einen kann die Neuansiedlung von Kleinbetrieben in integrierter Lage ausnahmsweise gestattet werden. In diese Kategorie fallen Betriebe mit bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Zum anderen kann ausnahmsweise für Bestandsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten eine untergeordnete Verkaufsflächenerweiterung gestattet werden. Eine Erweiterung kann als untergeordnet angesehen werden, wenn sie 10 % der bisherigen Verkaufsfläche nicht übersteigt.</p>
11.	<p>Bei Betrieben mit <b>nicht-zentrenrelevanten</b> Kernsortimenten soll auf die bisherige Regelung der zentrenrelevanten Randsortimente (max. 10 % der Verkaufsfläche) gesetzt werden. Lediglich die Beschränkung der Maximalgröße auf 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einzelne Sortimente (z. B. Heimtextilien) der zentrenrelevanten Randsortimente wird als nicht mehr erforderlich erachtet.</p> <p>Erläuterung: Die frühere 400 m<sup>2</sup>-Regel hatte aufgrund der Basisvorgabe, dass die Sortimente des entsprechenden Einzelhandelsbetriebs in Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gemäß der Sortimentsliste zu mindestens 90 % als nicht-zentrenrelevant eingestuft sein müssen, nur bei großflächigen Vorhaben mit mehr als 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine gewisse Relevanz. Letztlich kann darauf verzichtet werden, weil sich entsprechende Beschränkungen – falls erforderlich – aus dem in solchen Fällen zwingend beizubringenden Verträglichkeitsgutachten ergeben würden.</p>
12.	<p>Für sieben <b>Sonderstandorte</b> (Chemnitz Center, Sachsen-Allee, ...) soll gelten, dass ein weiterer Ausbau mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht sinnvoll ist und Neuansiedlungen und Erweiterungen auf das jeweilige bestehende Baurecht beschränkt sind. Darüber hinaus sollen die Sonderstandorte auch nicht durch benachbarte großflächige Ansiedlungen weiter aufgewertet werden.</p> <p>Erläuterung: Im 2016er Konzept waren Aussagen zu den Sonderstandorten nicht Gegenstand der beschlossenen Regelungen, sondern nur im Fließtext des Gesamtdokuments enthalten. Aufgrund der starken Konkurrenzsituation der Sonderstandorte zu den ZVB, insbesondere zur Chemnitzer Innenstadt, sollen zukünftig entsprechende Vorgaben prägnant in den Handlungsleitsätzen zu finden sein.</p>



<b>13.</b>	Die <b>Sortimentsliste</b> aus dem Konzept 2016 wurde mit dem Ergebnis geprüft, dass sie ohne Änderungen weiterhin Anwendung finden kann.
	Erläuterung: Die Definition einer speziell für den Einzelhandel in der Stadt Chemnitz aufgestellten Sortimentsliste ist wichtiger Bestandteil der vorliegenden Entwicklungskonzeption. Nach eingehender Prüfung und trotz erheblicher Veränderungen in den Angebotsstrukturen ergibt sich keine Notwendigkeit, die Sortimentsliste von 2016 anzupassen. Die Sortimentsgruppen werden in drei Kategorien aufgelistet: nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Chemnitz