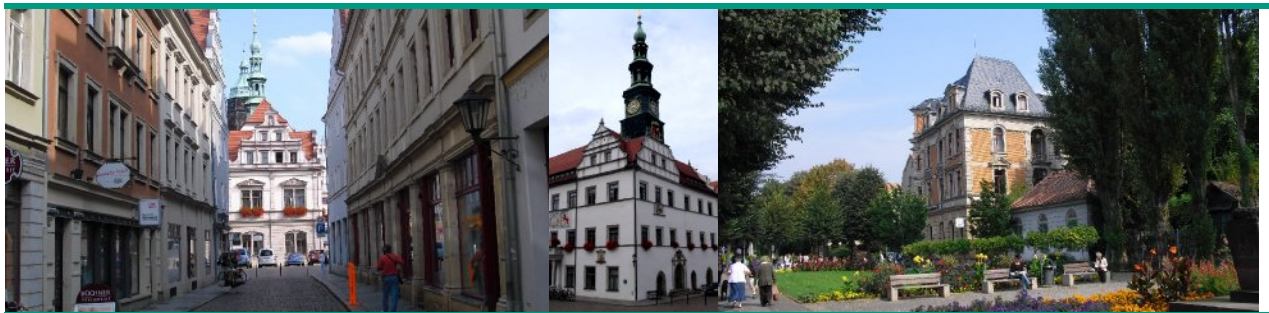




Dr. Donato Acocella  
Stadt- und Regionalentwicklung

# Gutachten als Grundlage Einzelhandelskonzept für die Stadt Pirna

Endfassung 16.04.2010



Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29  
Huckarder Straße 12 ▪ 44147 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29  
[info@dr-acocella.de](mailto:info@dr-acocella.de) ▪ [www.dr-acocella.de](http://www.dr-acocella.de)

**Bearbeiter:**

Dr. rer. pol. D. Acocella

Dipl.-Ing. I. Breuker

Dipl.-Geogr. P. Helbig

**Lörrach/ Dortmund, 16.04.2010**



## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>1</b>
1.1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG .....	1
1.2 AUFBAU DES GUTACHTENS .....	3
1.3 PROJEKTBEGLEITENDE ARBEITSGRUPPE .....	5
<b>2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN</b>	<b>7</b>
2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG .....	7
2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung .....	8
2.1.2 Städtebauliche Wirkungen der Einzelhandelsentwicklung .....	10
2.2 EINZELHANDELSKONZEPT ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSMITTEL FÜR DEN EINZELHANDEL .....	13
2.2.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzeptes .....	13
2.2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich .....	13
2.2.1.2 Sortimentsliste .....	14
2.2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene .....	15
2.2.2 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren .....	19
2.2.3 Fazit .....	20
<b>3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE</b>	<b>22</b>
3.1 METHODISCHES VORGEHEN - ERHEBUNG EINZELHANDELRELEVANTER DATEN .....	22
3.1.1 Einzelhandelserhebung .....	22
3.1.2 Leerstandserhebung .....	23
3.1.3 Passantenbefragung .....	24
3.1.3.1 Methodisches Vorgehen: Befragungskonzept, -tage und -standorte .....	24
Befragungskonzept .....	24
3.1.3.2 Übersicht über die Beteiligung an der Passantenbefragung .....	26
3.2 GESAMTSTÄDTISCHE EINZELHANDELSSITUATION .....	28
3.2.1 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes in der Gesamtstadt .....	28
3.2.2 Kundenherkunft, Einzugsgebiet und Konkurrenzorte .....	33
3.2.3 Beurteilung gesamtstädtischer Faktoren aus Kundensicht .....	38
3.2.3.1 Image der Stadt Pirna .....	38
3.2.3.2 Verkehrsmittelwahl für die Anreise nach bzw. für den Einkauf in Pirna .....	39
3.2.3.3 Bedeutung verkaufsoffener Sonntag .....	42
<b>4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND SONSTIGE EINZELHANDELSSCHWERPUNKTE IN PIRNA</b>	<b>43</b>
4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME .....	43
4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH DER KERNSTADT VON PIRNA .....	46
4.2.1 Räumlich-funktionale Struktur der Innenstadt .....	46
4.2.2 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Pirna .....	50



4.2.3 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Pirna .....	51
4.2.4 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse .....	55
4.2.4.1 Stärken hinsichtlich funktionaler Aspekte .....	56
4.2.4.2 Stärken hinsichtlich städtebaulicher und verkehrlicher Aspekte .....	61
4.2.4.3 Schwächen hinsichtlich funktionaler Aspekte.....	65
4.2.4.4 Schwächen hinsichtlich städtebaulicher und verkehrlicher Aspekte .....	69
4.2.5 Analyse der innenstädtischen Leerstandssituation .....	76
<b>4.3 WEITERE ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IN PIRNA .....</b>	<b>79</b>
4.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Copitz-West .....	79
4.3.2 Geplanter zentraler Versorgungsbereich Copitz Hauptstraße.....	81
4.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Sonnenstein .....	83
<b>4.4 SONSTIGE BEDEUTSAME EINZELHANDELSSTANDORTE .....</b>	<b>85</b>
<b>4.5 BEURTEILUNG DER EINZELHANDELSSTANDORTE INNENSTADT UND LOHMENER STRAÙE AUS KUNDENSICHT .....</b>	<b>92</b>
4.5.1 Stärken und Schwächen in der Innenstadt von Pirna aus Kundensicht .....	92
4.5.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt aus Kundensicht ....	95
4.5.3 Motive für den Besuch der Innenstadt und des Standortes Lohmener Straße (Kaufland).....	97
4.5.4 Motive für den Einkauf in der Innenstadt und an dem Standort Lohmener Straße (Kaufland).....	99
4.5.5 Einkaufshäufigkeit und Aufenthaltsdauer in der Innenstadt und am Standort Lohmener Straße (Kaufland) .....	101
<b>5. RÄUMLICHE EINZELHANDELSSTRUKTUR .....</b>	<b>105</b>
<b>5.1 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES .....</b>	<b>105</b>
<b>5.2 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER LEERSTÄNDE.....</b>	<b>110</b>
<b>5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION .....</b>	<b>111</b>
<b>6. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG DER EINZELHANDELSKONZEPTION .....</b>	<b>117</b>
6.1 ERHALTUNG/ STÄRKUNG DER VERSORGUNGSFUNKTION ALS MITTELZENTRUM .....	117
6.2 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT IN DEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN - INSBESONDERE DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES DER KERNSTADT.....	118
6.3 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES - INSBESONDERE DER INNENSTADT .....	119
6.4 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER KURZEN WEGE ("STADT DER KURZEN WEGE") .....	120
6.5 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGUNGSFUNKTION .....	120
6.6 SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) INSGESAMT ..	121
6.7 SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE..	121
<b>7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSSPIELRAUMS .....</b>	<b>123</b>
7.1 METHODISCHES VORGEHEN - PROGNOSE.....	123



7.1.1	Prognose der Bevölkerungsentwicklung .....	124
7.1.2	Perspektiven für den Einzelhandel .....	125
7.1.3	Nachfrage: Annahmen zur Entwicklung und Kaufkraftpotenzial .....	126
7.1.4	Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite .....	127
<b>7.2</b>	<b>PROGNOSEERGBNISSE .....</b>	<b>131</b>
7.2.1	Verkaufsflächenpotenziale insgesamt .....	131
7.2.2	Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz .....	134
<b>8.</b>	<b>MAßNAHMENKONZEPT ZUR STÄRKUNG DES EINZELHANDELS .....</b>	<b>138</b>
<b>8.1</b>	<b>VORSCHLAG FÜR EINE SORTIMENTSLISTE .....</b>	<b>139</b>
8.1.1	Kriterien .....	139
8.1.2	Räumliche Verteilung der Sortimente in Pirna .....	140
8.1.3	Vorschlag für eine Sortimentsliste .....	145
<b>8.2</b>	<b>GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDELSENTWICKLUNG .....</b>	<b>147</b>
8.2.1	Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel .....	147
8.2.2	Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel .....	149
<b>8.3</b>	<b>RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN .....</b>	<b>152</b>
8.3.1	Räumliche Entwicklungsoptionen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Pirna .....	153
8.3.1.1	Entwicklungspotenzial Scheunenhofareal .....	154
8.3.1.2	Entwicklungspotenzial Breite Straße .....	159
8.3.1.3	Sonstige Potenzialflächen für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches .....	162
8.3.2	Entwicklungspotenziale außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches .....	166
8.3.3	Perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt und Entwicklungsszenario .....	167
8.3.4	Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung .....	169
8.3.5	Gewerbegebiete .....	172
<b>8.4</b>	<b>MAßNAHMENVORSCHLÄGE STÄDTEBAU UND SONSTIGE MAßNAHMENVORSCHLÄGE .....</b>	<b>172</b>
8.4.1	Städtebauliche und gestalterische Maßnahmenvorschläge .....	172
8.4.1.1	Gestaltung/ verkehrliche Neuordnung Dohnaischer Platz .....	173
8.4.1.2	Gestaltung Straßenräume .....	176
8.4.1.3	Gestaltung/ Nutzung öffentlicher Plätze .....	179
8.4.1.4	Sonstige städtebauliche Maßnahmen .....	180
8.4.2	Strukturiertes Vorgehen mit der Leerstandsproblematik .....	182
8.4.3	Weitere Maßnahmenvorschläge .....	187
<b>8.5</b>	<b>VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG - VERFAHRENSVORSCHLAG .....</b>	<b>190</b>
8.5.1	Öffentliche Information .....	191
8.5.2	Festlegen einer Sortimentsliste .....	191
8.5.3	Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig .....	192
8.5.4	Bauleitplanerische Umsetzung der Zielvorstellungen .....	194
<b>8.6</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG .....</b>	<b>195</b>
<b>GLOSSAR</b>	<b>.....</b>	<b>197</b>
<b>ANHANG</b>	<b>.....</b>	<b>201</b>



## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abb. 1: Befragte nach Befragungstagen und Standort .....	26
Abb. 2: Alters- und geschlechtsspezifische Verteilung der Befragten .....	27
Abb. 3: Bindungsquoten in Pirna nach Sortimenten .....	30
Abb. 4: Herkunft der im Rahmen der Passantenbefragung erfassten Kunden aus Pirna .....	33
Abb. 5: Konkurrenzorte und weitere Einkaufsorte der befragten Passanten .....	35
Abb. 6: Einkaufsverhalten der Befragten in Bezug auf Standorte in Dresden .....	37
Abb. 7: Passantenbefragung: Imagebewertung - nach Herkunft .....	39
Abb. 8: Verkehrsmittelwahl nach Pirna .....	40
Abb. 9: Verkehrsmittelwahl für den Besuch der Innenstadt/ des Standortes Lohmener Straße (Kaufland) .....	41
Abb. 10: Bedeutung des Pkw für den Einkauf .....	41
Abb. 11: Bedeutung verkaufsoffene Sonntage - nach Herkunft .....	42
Abb. 12: Besuchsmotivation der Innenstadt von Pirna .....	44
Abb. 13: "Unechte Bindungsquoten" zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt von Pirna .....	53
Abb. 14: Leerstände nach Passantenfrequenz .....	77
Abb. 15: Leerstände nach baulichem Zustand .....	77
Abb. 16: Stärken und Defizite in der Innenstadt von Pirna aus Sicht der Passanten ...	93
Abb. 17: Beurteilung des Einzelhandelsangebots in der Innenstadt von Pirna .....	96
Abb. 18: Aus Passantensicht fehlende Sortimente in der Innenstadt von Pirna .....	97
Abb. 19: Motivation für den Besuch der Innenstadt von Pirna bzw. des Standortes Lohmener Straße (Kaufland) .....	98
Abb. 20: Motive für den Einkauf in der Innenstadt bzw. am Standort Lohmener Straße (Kaufland) .....	100
Abb. 21: In der Innenstadt bzw. am Standort Lohmener Straße (Kaufland) gekaufte Sortimente - Passantenbefragung .....	101
Abb. 22: Häufigkeit des Einkaufs in der Innenstadt von Pirna und am Standort Lohmener Straße (Kaufland) .....	102
Abb. 23: Aufenthaltsdauer in der Innenstadt von Pirna und am Standort Lohmener Straße (Kaufland) .....	103
Abb. 24: Einkaufsdauer in der Innenstadt von Pirna und am Standort Lohmener Straße (Kaufland) .....	104
Abb. 25: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttyp	106
Abb. 26: Einzelhandelsstruktur in Pirna nach Standorttyp .....	107
Abb. 27: Betriebsgrößenklassen nach Standorttyp .....	109
Abb. 28: Leerstände nach Lage und Größe .....	111
Abb. 29: Einwohnerentwicklung in Pirna 1990 bis 2008 (tatsächliche Entwicklung) und 2005 bis 2025 (Prognosewerte) .....	124
Abb. 30: Bindungsquoten in Pirna nach Sortimenten im Ist-Zustand und 2020 bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose .....	129
Abb. 31: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in Pirna bis 2020 - Angaben in qm ....	132
Abb. 32: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in Pirna bis 2020 im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente - Angaben in qm .....	135
Abb. 33: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in Pirna bis 2020 im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente - Angaben in qm .....	136



Abb. 34: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in Pirna bis 2020 im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente - Angaben in qm.....	137
Abb. 35: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp .....	141
Abb. 36: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp .....	144

## KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1: Tendenzielles Einzugsgebiet Stadt Pirna .....	34
Karte 2: Einzelhandelsangebot in der Innenstadt von Pirna und angrenzenden Bereichen .....	47
Karte 3: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in der Innenstadt von Pirna und angrenzenden Bereichen .....	48
Karte 4: Funktionale Gliederung der Kernstadt - Brüche und infrastrukturelle Zäsuren .....	49
Karte 5: Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Pirna anhand Bestandsdichte und städtebaulicher Situation .....	50
Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt - funktionale Stärken .....	56
Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt - städtebauliche Stärken (Erreichbarkeit, Vernetzung) .....	61
Karte 8: Zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt - städtebauliche Stärken (architektonisch-gestalterische Merkmale) .....	63
Karte 9: Zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt - funktionale Schwächen .....	66
Karte 10: Zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt - städtebaulich-gestalterische Schwächen .....	70
Karte 11: Zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt - Leerstandssituation .....	79
Karte 12: Zentraler Versorgungsbereich Copitz-West und geplanter zentraler Versorgungsbereich Copitz Hauptstraße .....	81
Karte 13: Zentraler Versorgungsbereich Sonnenstein .....	84
Karte 14: Einzelhandelskonzentrationen im Stadtgebiet von Pirna .....	86
Karte 15: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in Pirna .....	112
Karte 16: Standortpotenziale innerhalb und außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt .....	154
Karte 17: Städtebauliche Rahmenbedingungen/ Maßnahmen zur Einbindung Scheunenhofareal .....	157
Karte 18: Planerische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt in Pirna .....	168
Karte 19: Städtebaulich-gestalterische Maßnahmenvorschläge für den zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt .....	173



## **TABELLENVERZEICHNIS:**

Tab. 1: Einzelhandelsangebot Pirna 2009 und 1993 (HGZ) .....	28
Tab. 2: Einzelhandelsangebot in Pirna .....	29
Tab. 3: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Pirna .....	52
Tab. 4: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick...	127
Tab. 5: Vorschlag für die "Pirnaer Liste" .....	146
Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Pirna insgesamt: Anzahl und Verkaufsfläche .....	202
Tab. A - 2: Einzelhandelssituation: Umsatz, Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten .....	203
Tab. A - 3: Betriebe im zentralen Versorgungsbereich von Pirna nach Größenklassen: Anzahl und Verkaufsflächen.....	204
Tab. A - 4: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich von Pirna: Umsatz im zentralen Versorgungsbereich und Kaufkraft in der Gesamtstadt (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten" .....	205
Tab. A - 5: Einzelhandelsangebot in Pirna nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet .....	206
Tab. A - 6: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2015 und 2020 in Mio. €.....	207
Tab. A - 7: Verkaufsflächenpotenzial bis 2020 bei Status-quo-Prognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet .....	208
Tab. A - 8: Verkaufsflächenpotenzial bis 2020 bei Entwicklungsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet .....	209
Tab. A - 9: Verkaufsflächenpotenzial bis 2020 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet .....	210

## **FOTOVERZEICHNIS:**

Foto 1: Spezialisierter Lebensmittelfachhandel (Dohnaische Straße) .....	57
Foto 2: Innerstädtisches Leitsortiment Bekleidung (Dohnaische Straße) .....	57
Foto 3: Außengastronomie (Niedere Burgstraße).....	58
Foto 4: Rathaus (Am Markt).....	58
Foto 5: Teilabschnitt Gartenstraße.....	60
Foto 6: Teilabschnitt Altstadt .....	60
Foto 7: Teilabschnitt Breite Straße .....	60
Foto 8: Lebensmittel-SB-Markt (Breite Straße).....	60
Foto 9: Passantenfrequenz in der Fußgängerzone (Dohnaische Straße) .....	62
Foto 10: Fußwegenetz (Grohmannstraße).....	62
Foto 11: Bebauung Am Markt .....	64
Foto 12: Wochenmarkt (Am Markt).....	64
Foto 13: Stadtmobiliar (Grohmannstraße) .....	65
Foto 14: Gestaltung öffentlicher Raum (Lange Straße).....	65
Foto 15: Funktionaler/ städtebaulicher Bruch (Dohnaischer Platz) .....	67
Foto 16: Kleinteilige Betriebsstrukturen (Breite Straße) .....	67
Foto 17: Nicht kaschierter Leerstand, Sanierungsbedarf (Schuhgasse).....	69
Foto 18: Warenstände (andere Stadt) .....	69





Foto 19: Trennwirkung Dohnaischer Platz .....	71
Foto 20: Parken auf Gehweg (Breite Straße).....	71
Foto 21: Querparken entlang der Grohmannstraße .....	72
Foto 22: Gestaltung Gartenstraße.....	72
Foto 23: Gestaltung Friedenspark.....	73
Foto 24: Parken am Markt .....	73
Foto 25: Baulicher Missstand (Badergasse).....	75
Foto 26: Historisches Gebäude Breite Str. 2.....	75
Foto 27: Geschäftszeile im zentralen Versorgungsbereich Copitz-West.....	80
Foto 28: Supermarkt im zentralen Versorgungsbereich Copitz-West.....	80
Foto 29: Hauptstraße (Copitz-Ost) .....	82
Foto 30: Leerstand Hauptstraße (Copitz-Ost) .....	82
Foto 31: Dienstleistungszentrum im zentralen Versorgungsbereich Sonnenstein .....	84
Foto 32: Supermarkt im zentralen Versorgungsbereich Sonnenstein.....	84
Foto 33: P.E.Z. Rottwerndorfer Straße.....	90
Foto 34: Einzelhandelsstandort Struppener Straße.....	90
Foto 35: Potenzialfläche Scheunenhofareal .....	155
Foto 36: Potenzialfläche Breite Straße .....	160
Foto 37: Entwicklungspotenzial Grohmannstraße) .....	163
Foto 38: Entwicklungspotenzial Grohmannstraße - Skizze.....	163
Foto 39: Entwicklungspotenzial Schandauer Straße/ Breite Straße .....	164
Foto 40: Entwicklungspotenzial Klosterhof.....	164
Foto 41: Entwicklungspotenzial Altstadt (Badergasse) .....	165
Foto 42: Entwicklungspotenzial Altstadt (Badergasse) - Skizze .....	165
Foto 43: Entwicklungspotenzial außerhalb (Grohmannstraße/ Bahnlinie) .....	166
Foto 44: Entwicklungspotenzial außerhalb (Clara-Zetkin-Straße/ Königsteiner Straße) .....	166
Foto 45: Entwicklungspotenzial außerhalb (Clara-Zetkin-Straße/ Schandauer Straße) .....	167
Foto 46: Entwicklungspotenzial außerhalb (Braustraße/ Schandauer Straße).....	167
Foto 47: Dohnaischer Platz .....	174
Foto 48: Ehm. Hotel Schwarzer Adler am Dohnaischen Platz.....	174
Foto 49: Gestaltung/ Neuordnung Breite Straße .....	177
Foto 50: Gestaltung/ Neuordnung Grohmannstraße.....	178
Foto 51: Gestaltung/ Neuordnung Gartenstraße .....	179
Foto 52: Negativbeispiel: Stadtmobiliar (Breite Straße).....	181
Foto 53: Positivbeispiel: Stadtmobiliar (Am Markt) .....	181
Foto 54: Beispiel für ein Beleuchtungskonzept .....	182
Foto 55: Flächenzusammenlegung in Pirna (Jacobäer Straße) .....	185
Foto 56: Flächenzusammenlegung in anderer Stadt .....	185
Foto 57: Nicht kaschierter Leerstand – Negativbeispiel Pirna .....	186
Foto 58: "Kunst im Leerstand" - Beispiel einer Zwischennutzung .....	186





## 1. EINLEITUNG

### 1.1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die an der Elbe gelegene Stadt Pirna, die derzeit annähernd 40.000 Einwohner zählt<sup>1</sup>, ist im Landesentwicklungsplan 2003 des Freistaates Sachsen (LEP 2003) als Mittelzentrum ausgewiesen. Pirna liegt im Verdichtungsraum um das Oberzentrum Dresden, das unmittelbar nordwestlich an das Stadtgebiet von Pirna angrenzt und gehört dem Regionalen Planungsverband Oberes Elbtal/ Osterzgebirge an.

Nach dem LEP 2003 sollen Mittelzentren u.a. als intraregionale Versorgungs-, Bildungs- und Wirtschaftszentrenstandorte gesichert und gestärkt werden, wobei der Einzelhandel eines der diesbezüglichen Handlungsfelder bildet<sup>2</sup>. Weiterhin wird im LEP 2003 ausgeführt, dass Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Lagen der Ober- und Mittelzentren zulässig sind. Als städtebaulich integriert werden in diesem Zusammenhang Standorte innerhalb der Stadtkerne/ Innenstädte und Stadtteilzentren bzw. in deren unmittelbarer Nähe (günstige Lage zur Stärkung städtischer Funktionen) bezeichnet<sup>3</sup>.

Die im LEP 2003 genannten städtebaulich integrierten Lagen sind u.E. mit den "zentralen Versorgungsbereichen" gleichzusetzen<sup>4</sup>, die das BVerwG mit seinem Urteil vom 11.10.2007 aus gerichtlicher Sicht inhaltlich definiert hat<sup>5</sup>: *"Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen*

---

<sup>1</sup> <http://www.pirna.de/downloads/E-Bevoelkerungsentwicklung.pdf> (Stand 31.12.2007: 38.971 Einwohner).

<sup>2</sup> Vgl. LEP 2003, S. 14.

<sup>3</sup> Vgl. LEP 2003, S. 64f. Entsprechend sollen nach dem Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment zum Schutz der Funktion der Innenstädte und Stadtteilzentren an städtebaulich integrierten Standorten errichtet werden. Vgl. Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge, S. Z-29 und S. B-50f.

<sup>4</sup> Zudem werden im Gutachten noch "sonstige integrierte Lagen" dargestellt. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte, die in eine umliegende umgebende Wohnbebauung eingebunden sind, für einen zentralen Versorgungsbereich jedoch ein zu geringes und zu wenig vielfältiges (Nahversorgungs-)Angebot aufweisen.

<sup>5</sup> BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



*auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt<sup>6</sup>.*

Durch die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Pirna, die bereits im Rahmen des Gutachtens zum Nahversorgungskonzept für die Stadt-Umland-Region Dresden durch das Büro Dr. Acocella auf Grundlage von Vorschlägen der Stadt Pirna durchgeführt wurde<sup>7</sup>, ist eine wesentliche rechtliche Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung erfüllt. Die Basis hierfür bildeten die bei der Erstellung des vorliegenden Gutachtens sehr detaillierte Untersuchung und Darstellung des Einzelhandels- und auch Dienstleistungsangebotes sowie - insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche - die städtebauliche Situation.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass

- sowohl die Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche sich z.B. auf Grund von räumlichen Bestandveränderungen im Einzelhandels- und auch Dienstleistungsangebot verändern
- als auch neue zentrale Versorgungsbereiche z.B. durch die Schaffung einer städtebaulich-funktionalen Verbindung zweier Bereiche mit einem in einzelnen zu geringen, in der Summe aber für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches hinreichenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes entstehen können.

Weiterhin ist hinsichtlich der weiteren Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Pirna das zukünftig zu erwartende Verkaufsflächenpotenzial von hoher Bedeutung, wobei für die diesbezüglichen Berechnungen neben dem derzeitigen Einzelhandelsbestand die (derzeit leicht negative<sup>8</sup>) Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Pirna eine

---

<sup>6</sup> In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass das System zentraler Versorgungsbereiche innerhalb einer Stadt oder Gemeinde kein starres System darstellt, sondern auf Grund wesentlicher positiver Veränderungen von Angebot, Dichte und Struktur im Einzelhandel eines integrierten Standortes dieser als (weiterer) zentraler Versorgungsbereich definiert werden kann (vgl. beispielsweise Kap. 4.3.2) bzw. bei entsprechenden negativen Entwicklungen ein zentraler Versorgungsbereich seine diesbezügliche Funktion und Einstufung auch einbüßen kann.

<sup>7</sup> Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung: Gutachten für ein Nahversorgungskonzept für die Stadt-Umland-Region Dresden, Lörrach/ Dortmund 2008.

<sup>8</sup> Vgl. [http://www.pirna.de/Zahlen\\_und\\_Fakten.4391/](http://www.pirna.de/Zahlen_und_Fakten.4391/), Bevölkerungsentwicklung (pdf-Datei, Zugriff am 21.04.2008).

wesentliche Grundlage bilden. Die wesentliche Aufgabe des vorliegenden Gutachtens liegt darin, diesen den verschiedenen Lagetypen<sup>9</sup> - unter Beachtung der Zentrenrelevanz der Sortimente anhand einer stadtspezifischen "Pirnaer Liste"<sup>10</sup> - zuzuordnen.

Schließlich können durch ein konzeptionelles Vorgehen Einzelhandelsvorhaben zukünftig nicht durch Einzelfallentscheidungen, sondern auf Grundlage allgemein für Pirna gültiger Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung rasch bewertet werden. Die Grundsätze basieren dabei auf einem Leitbild zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und einem daraus folgenden Zielsystem.

Aus dem Gutachten kann eine städtebauliche Entwicklungskonzeption gemäß § 1 (6) 11 BauGB abgeleitet werden, welche die Anwendung des § 9 (2a) BauGB ermöglicht. Durch diesen können mittels eines einfachen Bebauungsplanes für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (Gebiete nach § 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bzw. einer verbrauchernahen Versorgung bestimmte Arten von Nutzungen - z.B. Einzelhandel allgemein oder zentrenrelevanter Einzelhandel - ausgeschlossen/ untersagt werden.

## **1.2 AUFBAU DES GUTACHTENS**

Zu Beginn des Gutachtens werden in Kap. 2.1 - auch zum Verständnis der Konfliktsituationen zwischen Einzelhandel und Kommunen - allgemeine Trends der Einzelhandelsentwicklung erörtert und nach ihren Folgewirkungen für die Stadtentwicklung näher beleuchtet, um anschließend die planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten darzustellen.

Grundlage für ein Einzelhandelsgutachten ist die Auseinandersetzung mit der Ist-Situation (vgl. Kap. 3 bis Kap. 5): Die bestehende Einzelhandelssituation wird so-

---

<sup>9</sup> Dies sind der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, sonstige zentrale Versorgungsbereiche, sonstige integrierte Standorte und nicht integrierte Standorte.

<sup>10</sup> In der Gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des sächsischen Staatsministeriums des Innern und des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung zur Behandlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (VwV Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) sind auf S. 11f Sortimente mit geringer bzw. starker Innenstadtrelevanz aufgeführt. Dass es sich hierbei nicht um eine abschließende und für alle Kommunen des Landes Sachsen gültige Liste handelt, geht aus den Formulierungen "Dazu zählen insbesondere ..." bzw. "ist ... auszugehen" hervor.



wohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch raumstrukturell eingehend dargelegt und bewertet. Grundlage hierfür bilden insbesondere die Ergebnisse der Einzelhandelserhebung, der Begehung sowie der Passantenbefragung.

Im Ergebnis der Ist-Analyse werden Vorschläge zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Pirna gemacht, die für eine städtebaulich motivierte, räumliche Lenkung des Einzelhandels eine wesentliche Bedeutung haben.

Aufbauend auf städtebaulichen Zielen (vgl. Kap. 6) wurde vor dem Hintergrund der Ist-Situation abgeleitet, in welchen Sortimentsbereichen mit welchem (quantitativen) Verkaufsflächenbedarf (vgl. Kap. 7) zu rechnen ist.

Es wird im folgenden Gutachten dargelegt, wo zusätzliche Verkaufsflächen angesiedelt werden sollten, um die städtebaulichen Ziele zu unterstützen und welche räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt bestehen (vgl. Kap. 8.3).

Wesentlicher Bestandteil der Vorschläge für ein Einzelhandelskonzept ist die Sortimentsliste ("Pirnaer Liste", vgl. Kap. 8.1), die nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten differenziert. Diese wurde u.a. vor dem Hintergrund der örtlichen Situation abgeleitet: Die reine Übernahme aus allgemeinen Listen reicht nicht aus.

Die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes hängt allerdings nicht allein von einem solchen Rahmen ab, der durch ein Einzelhandelskonzept geschaffen würde, sondern auch von städtebaulich-gestalterischen Maßnahmen (Stadt und insbesondere Immobilieneigentümer) und vom Handeln weiterer Akteure - insbesondere der Einzelhändler, aber auch der Gastronomen und Dienstleister (vgl. Kap. 8.4). Zum Gesamtbild tragen darüber hinaus die Meinungen und Ansichten von Passanten, der Gruppe der Nachfrage, bei (vgl. Kap. 4.5).

In Anbetracht der Erkenntnis, dass ein den formalen Ansprüchen genügendes Einzelhandelskonzept u.U. keine Aussicht auf eine zielkonforme Umsetzung hat, wurde der Untersuchungsansatz im hier vorliegenden Gutachten so gewählt, dass mit den Ergebnissen auch die anderen relevanten Akteure - s.o. - angesprochen und eingebunden werden können. Ein allein auf den Einzelhandel ausgerichtetes Konzept würde beispielsweise die Notwendigkeit einer Funktionsvielfalt von Innenstädten zu

deren Gelingen, bestehend u.a. aus Einzelhandel, Dienstleistungen, gastronomischen Betrieben, öffentlichen und Freizeiteinrichtungen, verkennen.

**Zentrales Anliegen des Gesamtgutachtens ist es jedoch, die städtebaulichen Begründungen für eine räumliche Steuerung des Einzelhandels zu erarbeiten.** Investoren müssen bereit sein, unter den vorgegebenen städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen zu investieren. Dies wird nur dann geschehen, wenn diese dauerhaft verlässlich sind.

Die **wesentlichen Konzeptbausteine** des Gutachtens stellen dabei die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 4.2.2 und 4.3), der Zielkatalog (vgl. Kap. 6), die Sortimentsliste (Pirnaer Liste, vgl. 8.1), die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 8.2) und die räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 8.3) dar.

### **1.3 PROJEKTBEGLEITENDE ARBEITSGRUPPE**

In die Erarbeitung des Gutachtens wurde eine Arbeitsgruppe eingebunden, in der neben der Stadt Pirna (Fachgruppe Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsgesellschaft, Stadträte), auch ortsansässige Händler und Gewerbetreibende (BID-Initiative, IG Gartenstraße e.V., PIA - Pirna in Aktion e.V.) mitwirkten.

Aufgabe der Arbeitsgruppe war es, die jeweils vorgestellten Grundlagen und Zwischenergebnisse - ggf. nach einer Ergänzung oder Änderung - als Grundlage zur weiteren Bearbeitung zu diskutieren und zu bestimmen. Ein solches Vorgehen beschleunigt erfahrungsgemäß den gesamten Arbeitsprozess sowie die anschließende Umsetzung und Akzeptanz des Gutachtens.

Es fanden zwei Sitzungstermine mit der Arbeitsgruppe statt:

1. Die Ergebnisse der Einzelhandelserhebung und der Passantenbefragung sowie die Vorschläge zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Ist-Situation wurden im September 2009 vorgestellt. Außerdem wurde im Rahmen dieser Arbeitsgruppensitzung der Prognoserahmen diskutiert.
2. Gegenstand der zweiten Arbeitsgruppensitzung im November 2009 waren die städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse, das Prognoseergebnis und



die konzeptionellen Vorschläge für die künftige Einzelhandelsentwicklung. Insbesondere die Sortimentsliste und die Vorschläge zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung wurden mit den Teilnehmern der Arbeitsgruppe diskutiert.

Die Erarbeitung des Vorschlages für ein Einzelhandelsgutachten erfolgte durch ein interdisziplinär besetztes Team des Büros Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung aus den Bereichen Raum- und Stadtplanung/ Architektur, Betriebs-/ Volkswirtschaft und Geographie. Damit ließen sich die zahlreichen verschiedenen Themenkomplexe eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes, zu deren inhaltlicher und methodischer Bewältigung sowohl übergreifende Kenntnisse als auch ein sehr spezifisches Wissen erforderlich sind, sachgerecht bearbeiten.





## **2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN**

Einleitend werden vergangene und in der Tendenz absehbare Trends der Einzelhandelsentwicklung unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten näher beleuchtet.

Die Analyse der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung ist bedeutsam, da an ihr die Folgen einer Genehmigung von Einzelhandel am "falschen Standort" ablesbar sind. Übertragen auf die Untersuchungskommune bedeutet dies, dass es einen Teil der Handelsentwicklung gibt, der nicht durch planerische Konzepte steuerbar ist und sein soll, z.B. die Betriebstypenentwicklung. Der steuerbare Bereich der Einzelhandelsentwicklung betrifft die Größenentwicklung und Standortbereitstellung. Eine Minimierung der negativen Folgen der Einzelhandelsentwicklung ist möglich, wenn diese nur an den städtebaulich für richtig befundenen Standorten stattfindet.

Für diese - städtebaulich begründete - räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es rechtlich zentrale Voraussetzungen, die darauf erörtert werden.

### **2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG**

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. In jeder Stadt bzw. Gemeinde (unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion) betrifft dies zunächst die Deckung der Grundversorgung insbesondere mit Lebensmitteln.

In einem Mittelzentrum wie Pirna erstreckt sich diese Aufgabe überdies auf die Versorgung mit Angeboten, die nicht in jeder Gemeinde in tragfähigen Einrichtungen angeboten werden können, mithin neben der Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auch auf die Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs. In diesen Bedarfsbereichen sollen dabei neben der eigenen Bevölkerung auch Einwohner im Mittelbereich versorgt werden.

Neben dieser eigentlichen Aufgabe des Einzelhandels erzeugt dieser in integrierten Lagen städtische Bedingungen wie Dichte, Frequenz und Mischung. Der Einzelhandel hat daher eine "stadtbildende Funktion": Städtisches Leben, urbane Attraktivität und Multifunktionalität sind ohne Einzelhandel nur schwer vorstellbar. Im Zuge des Strukturwandels und hier insbesondere der Suburbanisierung der Einzelhandelsstandorte seit Mitte der siebziger Jahre wurde den Zentren jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.



Auf Grund der Lösung des Einzelhandels von klassischen Standortfaktoren wie "Einwohnerdichte im Naheinzugsbereich" oder "hohe Passantendichte" - auch als Folge der Genehmigungspolitik der Baugenehmigungsbehörden - kam es zu einer Entwertung traditioneller Einkaufsstandorte und der auf diese Standorte gerichteten infrastrukturellen Einrichtungen. Durch die Ansiedlungspolitik der Kommunen im Außenbereich der Städte entwickelten sich neue, zum Teil erhebliche Nutzungskonflikte (gewerbliche Nutzung, industrielle Nutzung, Sportstätten, Einzelhandelsnutzung) und ökologische Probleme (Verkehrsaufkommen, Landschaftsverbrauch, Flächenversiegelung).

Um die stadtbildprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung (auch der weniger mobilen) zu sichern -, bedarf es deshalb der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.

### **2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung**

Die Entwicklung des Einzelhandels wird sowohl durch die Anbieter als auch durch die Nachfrager/ Konsumenten bestimmt.

#### **Bedeutung handelsendogener Faktoren**

Veränderungen auf Anbieterseite (handelsendogene Faktoren) sind zum Einen die Konzeption von Betriebstypen (Tante-Emma-Laden, Supermarkt, Discounter, SB-Warenhaus etc.), die Standortdynamik oder die Sortimentspolitik der unterschiedlichen Anbieter:

- **Betriebstypenentwicklung:** Die Betriebstypenentwicklung als Folge des stetigen Bestrebens der Handelskonzerne, Kostenstrukturen zu optimieren ist dabei verbunden mit einer Auffächerung des Niedrigpreisbereiches in Markendiscountern, Factory-Outlet, Sonderpostmärkte und traditionelle (Lebensmittel-)Discounter, einem Anstieg der Verkaufsfläche und einer kontinuierlichen Abnahme der Fachgeschäfte.

Problematisch ist dies vor allem, weil ein Großteil der neuen Betriebstypen häufig außerhalb gewachsener städtischer Strukturen angesiedelt wird und somit zur Auflösung der vorhandenen städtischen Funktionen und der Nutzungsvielfalt beitragen kann. Der aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen erfolgte Anstieg der Verkaufsfläche je Betrieb erschwert häufig die Integration der neuen Be-



triebstypen in die gewachsenen Strukturen der Zentren, wodurch die Multifunktionalität des Handels abhanden kommen kann.

- **Sortimentspolitik:** Daneben verändern sich auch die einzelnen Betriebstypen selbst, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung bricht dadurch langsam auf, so dass mittlerweile nicht nur Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter angesehen werden können. Baumärkte oder Lebensmittelbetriebe führen i.d.R. Randsortimente oder auf sog. Aktionsflächen Sortimente, die von der für diese (ursprünglichen) Betriebsarten üblichen Sortimentsstrukturierung erheblich abweichen. Diese Sortimente stehen oftmals in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten der Innenstädte oder anderer zentraler Versorgungsbereiche.
- **Neue Betriebsformen:** Neben diesen Entwicklungen entstehen neue groß dimensionierte Betriebstypen wie Factory Outlet Center (FOC) und Urban Entertainment Center (UEC). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass diese Betriebstypen angesichts der je erforderlichen Einzugsbereiche nur begrenzte Entwicklungspotenziale aufweisen.
- **Standortdynamik:** Die Betriebstypendynamik führt - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - auch zu Neubewertungen von Standorten: Insbesondere werden autokundenorientierte Standorte und preisgünstige Grundstücke vorgezogen. Die Funktionsmischung großflächiger Einzelhandelsstandorte an der Peripherie führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität, insbesondere im Verhältnis zu Innenstädten, so dass sich für diese ein Entwicklungshemmnis ergeben kann.

### **Bedeutung handelsexogener Faktoren**

Zu den handelsexogenen Faktoren gehören vor allem nachfragebedingte Faktoren wie Einkommen, Mobilität sowie soziodemografische und rechtliche Rahmenbedingungen, welche die Einzelhandelsentwicklung entscheidend beeinflussen können:

- **Soziodemografische Entwicklung:** Die Einwohnerzahl in Deutschland wird auf Grund der konstant niedrigen Geburtenrate trotz anhaltender Zuwanderungen aus dem Ausland langfristig abnehmen. Hinzu kommt, dass der Anteil der älteren Menschen kontinuierlich zunimmt. Diese Entwicklung hat für den Einzelhandel und damit auch für die Zentren eine wichtige Bedeutung, z.B. in Bezug auf den Bedarf an Kinderbekleidung und Spielwaren, die Erreichbarkeit von Nahversorgungsein-



richtungen für ältere Menschen oder auch das Angebot an gesundheitsfördernden Artikeln. Eng mit dem Wandel der Altersstruktur ist die Veränderung der Haushaltstypen verbunden. Die Anzahl der Haushalte steigt - auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl - in Deutschland kontinuierlich an, die Haushaltsgröße nimmt gleichzeitig ab, was sich an der deutlichen Zunahme von Single-Haushalten zeigt. Die Pluralisierung und Individualisierung der Lebens- und auch Wohnformen, welche u.a. zu einem veränderten Kaufverhalten führen, ist ein weiterer Trend, der bei anstehenden Planungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden muss.

- **Mobilität:** Zunehmende Mobilität und Mobilitätsbereitschaft führen dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung häufiger wohnortfernere Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte in zentralen Lagen bis hin zum Wegfall der Nahversorgung.
- **Einkommen:** Die veränderten Kostenbelastungen bei privaten Haushalten (z.B. Wohn-/ Energiekosten) führen zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen, darüber hinaus erfolgt zunehmend eine Kopplung von Freizeitaktivitäten, Gastronomiebesuchen und Einkauf (Trend zum Erlebniseinkauf).

Betrachtet man die Wechselbeziehungen von handelsendogenen und handelsexogenen Faktoren, ist festzustellen, dass der Einzelhandel nicht vorrangig auf die Bedürfnisse der Nachfrage reagiert, sondern dass die verschiedenen Entwicklungen im Einzelhandel primär durch diesen selbst verursacht/ bestimmt werden.

*"Die Versuche zu Werbeeinwirkungen auf Verbraucher nehmen dauernd an Umfang zu ... sie können nicht verpuffen, weil die Verbraucher grundsätzlich bereit sind, ihnen zu folgen".<sup>11</sup>*

### 2.1.2 Städtebauliche Wirkungen der Einzelhandelsentwicklung

Die **Suburbanisierung** der Handelsstandorte gefährdet die Rentabilität stadt- bzw. gemeindezentrenbezogener Entwicklungskonzepte sowie von Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspekti-

---

<sup>11</sup> Ruberg, C.: Vom Verbraucher erzwungene Risiken des Einzelhandelsbetriebs, in: Behrens, K. C.: Der Standort der Handelsbetriebe, Köln/ Opladen, 1965.



ve führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Innenstädten bzw. Ortszentren (und weiteren zentralen Bereichen).

Die aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtete Mindestverkaufsfläche steigt in allen Einzelhandelsbranchen an und erschwert in Kombination mit der vorherrschenden eingeschossigen Bauweise die Integration der Betriebe in die **gewachsenen Strukturen** der Innenstädte und Ortszentren. Die Multifunktionalität des Handels und die kleinteiligen Strukturen in den Kernbereichen drohen abhanden zu kommen.

Die städtische **Verkehrssituation** gerät in ein Spannungsfeld. Das Flächenwachstum im Handel reduziert die Möglichkeiten, die städtischen Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die schwindende Attraktivität der Innenstädte bzw. der Stadtbezirkszentren/ Stadtteilzentren (und der sonstigen zentralen Bereiche) als Einkaufsorte hemmt die Bereitschaft, in verbesserte innerstädtische ÖPNV-Konzepte zu investieren. Es ist die Ausnahme, dass autokundenorientierte Einzelhandelsgroßbetriebe im Umland der Städte an öffentliche Verkehrsmittel angebunden werden (wollen). Die Größe des Einzugsgebietes des suburbanen Einzelhandels führt zu einem zusätzlichen Anstieg des Individualverkehrs.

Die **wohnungsnahe Grundversorgung** ist nicht mehr garantiert. Als Folge der (durch die Genehmigungspolitik zugelassenen) Suburbanisierung ziehen sich der Handel und andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten und dem ländlichen Raum zurück. Die durch den Konzentrationsprozess im Lebensmitteleinzelhandel ausgelöste Erhöhung der durchschnittlichen Betriebsgröße hat zur Folge, dass für Anbieter die Notwendigkeit entsteht, mit diesen größeren Betriebseinheiten auch entsprechend höhere Umsätze zu erwirtschaften. Damit vergrößert sich der notwendige Einzugsbereich jedes Betriebes. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb reduziert das Angebot zunehmend auf standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch relativ kleinflächige Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist wegen der Ausdünnung des Versorgungsnetzes häufig nicht mehr gewährleistet. Die Entwicklung verläuft entgegen dem für die Nahversorgung wichti-



gen Ziel einer "Stadt der kurzen Wege". Betroffen ist vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.

Nahezu unabhängig von der Einwohnerzahl einer Kommune sind (neben Personengruppen ohne Auto und Familien mit nur einem Auto) gerade ältere Menschen in besonders hohem Maße von einer unzureichenden Nahversorgung betroffen. Zurückzuführen ist dies u.a. auf

- mangelnde finanzielle Möglichkeiten für den Besitz und die Nutzung eines Pkw für den Einkauf,
- den noch immer überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen, insbesondere Frauen, ohne Führerschein in dieser Altersgruppe sowie
- auf die fehlenden gesundheitlichen/ körperlichen Voraussetzungen zum Führen eines Pkw.

Der **Flächenverbrauch** der modernen Betriebstypen für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser Betriebstypen auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet führen zu zusätzlichen Umweltbelastungen.

Die aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den innerstädtischen Einzelhandel immer häufiger. Dabei weisen die Einzelhändler auf die Abhängigkeit des Standortes Innenstadt von seiner Erreichbarkeit hin. Gleichzeitig muss sich der Handel der Konkurrenz optimal geplanter Shopping-Center mit guter Verkehrsanbindung, Flanierambiente, hochwertigen Anbietern und hohem Organisationsgrad (Werbung, Öffnungszeiten etc.) sowie mit Angeboten zur Freizeitgestaltung stellen. Dies erfordert wiederum an innerstädtischen Standorten eine (bauliche) Aufwertung des Ambientes, z.B. durch Fußgängerzonen, und eine vielfältige Funktionsmischung, um einen innerstädtischen "Erlebnisraum" zu schaffen bzw. auszubauen.



## **2.2 EINZELHANDELSKONZEPT ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSTRUMENT FÜR DEN EINZELHANDEL**

Das in der Folge dargestellte Gutachten als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept mit seinen Steuerungselementen soll die Stadt Pirna in die Lage versetzen, die räumliche Einzelhandelssteuerung in der Stadt entsprechend der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen zu betreiben.

Im Rahmen von (kommunalen) Einzelhandelskonzepten wird immer wieder die Frage gestellt, ob eine planerische räumliche Lenkung des Einzelhandels überhaupt rechtlich tragfähig möglich ist<sup>12</sup>. Im Grundsatz ist diese Frage geklärt, denn das ungeregelte Marktgeschehen verursacht - wie im vorangegangenen Kapitel 2.1 skizziert - negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen, die der Markt selbst nicht korrigiert bzw. korrigieren kann. Marktwirtschaftliche Einwände werden zwar immer wieder artikuliert, sind jedoch durch verschiedene Urteile verworfen worden<sup>13</sup>. Die Tatsache, dass Einzelhandelsansiedlungen unangemessen sein können, ergibt sich auf Grund des immer noch aktuellen städtebaulichen Leitbildes der "Europäischen Stadt" und vor allem aus dem Recht - und der Pflicht - jeder Stadt/ Gemeinde, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern<sup>14</sup>.

### **2.2.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzeptes**

Die rechtlichen Vorgaben für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes betreffen u.a.

- die erforderliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche, abgeleitet auf Basis einer Ist-Analyse und
- die Anforderungen an die Ableitung einer Sortimentsliste.

#### **2.2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich**

Die städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels ist seit langem möglich, wobei die (Einzelhandels-)Innenstadt eine besondere Rolle spielte. Durch das EAGBau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 sind die sogenannten "zentralen Versorgungsbereiche" in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich

---

<sup>12</sup> Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004 Az. 4 BN 33/04.

<sup>13</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998 Az. 7a D 108/96.NE.

<sup>14</sup> Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 21.06.2001 Az. 1 C 11806/00.OVG; BayVGh: Urteil vom 25.04.2002 Az. 2 CS 02.121. Die Pflicht für die Kommunen könnte sich letztlich aus dem § 1 (3) BauGB ergeben.



motivierter räumlicher Lenkung gerückt worden. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange da. So wurde in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nun ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentrale Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 Abs. 3 BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch außerhalb der näheren Umgebung zu beachten.

Nach dem derzeit jüngsten Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) in dieser Sache, sind zentrale Versorgungsbereiche *"räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt."*<sup>15</sup> Für den Einsatz eines Zentren- und Einzelhandelskonzeptes von Bedeutung ist dabei, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss<sup>16</sup>.

Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Stadt als zentraler Versorgungsbereich (früher (Einzelhandels-)Innenstadt) anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung der Innenstadt erreichbar ist. Und nur auf diese Weise kann auch der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

#### 2.2.1.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss/ soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein stadtentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für

---

<sup>15</sup> BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07.

<sup>16</sup> "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG, Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7/07).



eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt, insbesondere in den Zentren von Pirna, zu schaffen.

Entsprechend ist für die Stadt Pirna abzuleiten, welche Sortimente zentrenrelevant sind. Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste (beispielsweise aus dem Einzelhandelserlass Sachsen) rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist<sup>17</sup>. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella (bis 31.07.03: AGENDA) seit seinem Bestehen (1993) arbeitet:

*"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."*<sup>18</sup>.

Als Grundlage ist dafür die Einzelhandelsstruktur zu analysieren.

#### 2.2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

Die Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene sind insbesondere durch das BauGB und die BauNVO - also bundeseinheitlich - geregelt.

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes** werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen<sup>19</sup>, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

Für die Flächen der Gebietskategorien W und G sind nur solche Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die keines SO bedürfen. Die konkrete planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ergibt sich jedoch erst durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen nach §§ 2 bis 9 BauNVO.

Die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** (§ 12 BauGB) kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens entfalten. Eine grundsätzliche, räumliche Steuerung des Einzelhandels ist jedoch auf dieser Basis nicht möglich, da der

<sup>17</sup> Vgl. dazu VGH Mannheim: Urteil vom 02.05.2005, Az. 8 S 1848/04, Rn 17 sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, Rn 42.

<sup>18</sup> Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.

<sup>19</sup> Vgl. Baugesetzbuch (BauGB) (2007), § 5 Abs. 2 Satz 1.



vorhabenbezogene Bebauungsplan eher reaktiv auf die potenzielle räumliche und inhaltliche Einzelhandelsentwicklung eingesetzt wird.

Mit **Veränderungssperren** nach § 14 BauGB und/ oder **Zurückstellung von Bauge-suchen** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instru-mente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städte-baulichen Zielen abzuschließen<sup>20</sup>. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Verhinde-rungswirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

Im § 34 Absätze 1, 2 und 3 BauGB werden die Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", für die kein Be-bauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB vorliegt, aufgeführt.

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich eben nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhan-delsentwicklung in der Stadt, sondern danach, ob sich das Einzelhandelsvorhaben *"nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Er-schließung gesichert ist"* und bezieht bei der Beurteilung der negativen Wirkungen lediglich die "zentralen Versorgungsbereiche" ein, deren Schädigung vermieden werden soll. Im Übrigen ist die Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens gegeben, wenn das Plangebiet einem der Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO entspricht und das Vorhaben innerhalb dieser Gebiete zulässig wäre.

Daher ist der § 34 BauGB kaum geeignet, eine im Sinne der jeweils gültigen städte-baulichen Zielvorstellungen wirksame, räumliche Steuerung der Einzelhandelsent-wicklung zu gewährleisten.

Nur mit Hilfe der **Bauleitplanung** (§§ 2 bis 9 BauNVO) kann eine reaktive in eine ak-tive Planung übergeleitet werden, woraus sich eine systematische, räumliche Steue-rung der Einzelhandelsentwicklung ergeben kann.

---

<sup>20</sup> Vgl. OVG NRW, 1998, a.a.O., ebd.

Im BauGB 2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument § 9 Abs. 2a BauGB eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB beschränkende Festsetzungen namentlich zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Es werden hierdurch planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 Abs. 3 BauGB (s.o.) hinaus gehen. Der Bebauungsplan kann dabei für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden. Der Zweck muss auf die *"Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden"* gerichtet sein<sup>21</sup>.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund; sehr viel Aufmerksamkeit und gerichtliche Auseinandersetzungen erzeugen insbesondere Fachmarktzentren und Factory Outlet Center. Dass diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe reaktiv, also auf Grund eines konkreten Vorhabens nach Standort, Größe und Sortimenten gesteuert werden können, ist unstrittig<sup>22</sup>. Eine Stadt kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab<sup>23</sup> die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im FNP nach § 5 BauGB vornehmen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 Abs. 3 zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegen stehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt und/ oder

---

<sup>21</sup> Vgl. Söfker, W.: Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrags im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin 2007

<sup>22</sup> Kopf, H.: Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin, 2002.

<sup>23</sup> BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.



außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten<sup>24</sup> entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind<sup>25</sup>. Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelsagglomerationen mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben** in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO entwickeln. Solche Einzelhandelsstandorte waren zunächst auf Grund ihres Umfangs für die Entwicklung der Zentren unproblematisch und/ oder haben auf Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten nach § 6 BauNVO können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

Zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen hat der Verordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO** geschaffen:

*"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2,4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt"*<sup>26</sup>.

*"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können"*<sup>27</sup>.

In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden<sup>28</sup>; eine darüber hinaus gehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung

---

<sup>24</sup> Die Baunutzungsverordnung definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.

<sup>25</sup> Birk (1988), a.a.O., S. 284.

<sup>26</sup> BauNVO § 1 Abs. 5 i.d.F. vom 23.01.1990.

<sup>27</sup> BauNVO § 1 Abs. 9 i.d.F. vom 23.01.1990.

<sup>28</sup> Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998, Az 4 BN 31/98 BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004, Az 4 BN 33/04 Rn 6.

ist auf dieser Basis nicht möglich<sup>29</sup>. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche<sup>30</sup> oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und Produzierendes Gewerbe<sup>31</sup>.

### 2.2.2 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Stadt (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird<sup>32</sup>.

Als Planungsgrundsatz kommt dabei dem § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB insbesondere Bedeutung für eine Bauleitplanung zu, durch welche vorhandene oder zu entwickelnde Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden sollen, dass außerhalb solcher zentraler Versorgungsbereiche Vorhaben, die diese beeinträchtigen könnten, nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können.

Nach § 9 Abs. 2a BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt oder eines Stadtteils enthält, insbesondere zu berücksichtigen, da ein solches Konzept eine die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützende Funktion hat; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten<sup>33</sup>.

Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst die Frage nach der **städtebaulichen Zielsetzung** zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation

---

<sup>29</sup> Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289ff.

<sup>30</sup> Vgl. z.B. Müller, M. Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123.

<sup>31</sup> Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Lose Blattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.

<sup>32</sup> Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998 Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

<sup>33</sup> Vgl. Söfker, W., 2007, a.a.O.



am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen, oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne konkreten Anlass, z.B. einen Bauantrag oder auf Grund eines solchen konkreten<sup>34</sup> Planvorhabens erfolgen.

Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung<sup>35</sup>, die mit diesem Gutachten gegeben sein dürfte, die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

Maßgeblich für eine **Erstbewertung eines Planvorhabens** sind der Planstandort und die Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz des Hauptsortimentes.

Bezogen auf den Standort und seine einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten werden in diesem Gutachten die entsprechenden Aussagen getroffen. Hinsichtlich der Sortimente wird eine ortsspezifische Liste vorgeschlagen, die die Gegebenheiten in Pirna und andererseits die aus Gutachtersicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung der Zentren berücksichtigt.

### **2.2.3 Fazit**

Abschließend ist festzuhalten, dass dieses Gutachten es ermöglicht, systematisch die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für die jeweiligen Planstandorte zu bewerten. Es stellt dar, an welchen Standorten grundsätzlich Einzelhandel zulässig sein soll bzw. wo welche planungsrechtlichen Beschränkungen angestrebt werden sollen.

---

<sup>34</sup> Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14/99 und OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.

<sup>35</sup> Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03 NE.



Im Außenverhältnis dient dieses Gutachten auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Pirna im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2 (2) BauGB substantiell und umfänglich darzustellen, so dass damit möglichen Planungen außerhalb Pirna, die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Stadt Pirna selbst an ihr eigenes Konzept hält und keine Ansiedlungsentscheidungen trifft, die dazu geeignet sind, die eigenen Zielsetzungen zu konterkarieren.



### **3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE**

In diesem Kapitel wird auf Grundlage der Ergebnisse der Einzelhandelserhebung die Versorgungssituation in Pirna auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt und bewertet. Ein Hauptaugenmerk wird dabei auf die Beurteilung der Einzelhandelszentralität von Pirna unter Berücksichtigung der regionalen Strukturen gelegt.

#### **3.1 METHODISCHES VORGEHEN - ERHEBUNG EINZELHANDELRELEVANTER DATEN**

Die Daten wurden im Rahmen einer Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadtgebiet von Pirna ermittelt. Neben der Einzelhandels- wurde eine Leerstandserhebung und zudem eine Passantenbefragung durchgeführt.

Ergänzend zu den primär erhobenen Daten wurden sekundärstatistische Informationen für die Analyse und Bewertung der Einzelhandelssituation in Pirna herangezogen. Auf diese wird jeweils an den entsprechenden Stellen im Gutachten hingewiesen.

##### **3.1.1 Einzelhandelserhebung**

Für das vorliegende Gutachten wurde das Einzelhandelsangebot in Pirna auf der Basis einer Begehung im August 2009 von wissenschaftlichen Mitarbeitern des Büros Dr. Acocella erfasst. Die Erhebung wurde flächendeckend im gesamten Stadtgebiet durchgeführt: Jede einzelne Straße wurde hierfür begangen bzw. durchfahren<sup>36</sup>. Berücksichtigt wurde dabei nicht nur der Einzelhandel i.e.S., sondern auch Apotheken und das Lebensmittelhandwerk (Bäcker, Metzger); ferner wurden Tankstellenshops ebenfalls erhoben, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führten.<sup>37</sup>

Die Erhebung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht entsprechend dem angebotenen Hauptsortiment insgesamt einer Branche zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sorti-

---

<sup>36</sup> Obwohl die Erhebung nach bestem Wissen und Gewissen erfolgte, ist es möglich, dass einzelne Einzelhandelsbetriebe dabei nicht aufgefunden werden konnten. Allerdings kann es sich dabei allenfalls um kleinere Betriebe handeln, so dass das Gesamtergebnis hiervon nicht wesentlich beeinflusst würde.

<sup>37</sup> Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.





ment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren).

Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden.

Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Bestandes möglich.

Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

### **3.1.2 Leerstandserhebung**

Zusätzlich zum Einzelhandelsangebot wurde die Leerstandssituation erhoben. Ein besonderer Fokus wurde dabei auf den innerstädtischen Bereich gelegt, da dieser bzw. Teilbereiche von diesem u.U. durch Leerstände in hohem Maße in ihrer städtebaulichen Attraktivität (und auch in ihrer Funktionalität) beeinträchtigt werden können. Daneben können leerstehende Ladenlokale jedoch auch Entwicklungspotenziale darstellen.

Neben der Adresse der Leerstände wurde auch die Größe der Leerstände - soweit als möglich - erfasst, da sich daraus ggf. unterschiedliche Ansätze für eine (Wieder-)Nutzung ergeben. Da Leerstände nicht öffentlich zugänglich und auch nur selten Angaben zur Verkaufs- oder Gesamtgeschäftsfläche vor Ort vorhanden sind, wurde bei der Mehrheit der Leerstände nur eine grobe Schätzung der Fläche vorgenommen.

Zur Bewertung der erfassten Leerstände hinsichtlich ihrer Wiedernutzbarkeit wurden neben der Größe auch weitere Kriterien wie z.B.

- der Flächenzuschnitt (Schaufensterlänge in Relation zur Raumbreite, Anzahl Räume/Geschosse),
- der Zustand des Gebäudes, in dem sich der Leerstand befindet, sowie derjenige der umliegenden Gebäude (Gestaltung Fassade, Eingangsbereich und Schaufenster) berücksichtigt (vgl. Anhang).



### **3.1.3 Passantenbefragung**

#### **3.1.3.1 Methodisches Vorgehen: Befragungskonzept, -tage und -standorte**

Um weitere wichtige Erkenntnisse zur Stadt Pirna als Einzelhandelsstandort zu erhalten, wurde eine Passantenbefragung durchgeführt. Diese dient einerseits zur empirischen Absicherung vorhandener Auffassungen - z.B. der Händler - bzw. modellhaft abgebildeter Fakten und andererseits zur Objektivierung von oft interessegebundenen Diskussionen.

Auf Grund deutlich differierender funktionaler Profile wurde ein Befragungsstandort in der Innenstadt von Pirna und ein weiterer an dem städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsstandort in der Lohmener Straße (Kaufland) eingerichtet.

Die Passantenbefragung dient u.a. der detaillierten Erfassung der Kaufkraftströme - woher kommen die Besucher und wie viel Geld geben sie aus -, der Untersuchung des Kaufverhaltens z.B. in Bezug auf Konkurrenzstandorte, des Images sowie kultureller, städtebaulicher und verkehrlicher Aspekte. Zudem gibt eine Befragung der Passanten Auskunft über die Kundenstruktur sowie die Besuchs- und Einkaufsmotivation. Diese Informationen über und von den Passanten sind von großer Bedeutung für den ansässigen Einzelhandel, denn diese sind die (potenziellen) Kunden.

Der vorliegende Bericht enthält an verschiedenen Stellen, insbesondere in den Kapiteln 3.2.3 und 4.5, die wesentlichen Ergebnisse der Passantenbefragung, teilweise in Abbildungen und Karten dargestellt. Die ausführlichen Befragungsergebnisse finden sich in tabellarischer Form im Anlagenband.

#### **Befragungskonzept**

Die Passantenbefragung wurde mit dem CIS-Erhebungssystem durchgeführt: Die befragte Person beantwortet die Fragen anonym mit Hilfe eines Lichtstiftes auf einem Computerbildschirm. Ein Vorteil der computergestützten Befragung liegt in der Anonymität: Dadurch werden auch sensible Fragen beantwortet. Die Befragten werden durch geschultes Personal in die Bedienung des Computers eingewiesen. Die Antworten werden automatisch in das integrierte Auswertungsprogramm eingespeist, so dass eine nachträgliche Veränderung der Antworten nicht möglich ist.



Bei Fragen, bei denen die Reihenfolge der aufgeführten Antwortmöglichkeiten eine Beeinflussung des Ergebnisses bedeuten könnte, wurde diese Reihenfolge bei jeder befragten Person durch einen Zufallsgenerator neu bestimmt, so dass systematische Verzerrungen durch eine gleichbleibende Reihenfolge der Antwortmöglichkeiten ausgeschlossen werden können.

Insgesamt bestand der Fragebogen aus 75 Fragen, die durch entsprechende Filter jedoch nicht alle den jeweiligen Befragten gestellt wurden.

### **Befragungstage**

Da das Einkaufsverhalten an den einzelnen Wochentagen unterschiedlich ist<sup>38</sup>, wurde die Passantenbefragung an folgenden Tagen durchgeführt:

- Mittwoch, den 12.08.09: "normaler Wochentag"
- Donnerstag, den 13.08.09: "normaler Wochentag"
- Freitag, den 14.08.09: "Versorgungseinkaufstag"
- Samstag, den 15.08.09: "Erlebniseinkaufstag"

Bei der getroffenen Auswahl der Erhebungstage wurde darauf geachtet, dass keine Sondereinflüsse, z.B. Veranstaltungen oder Feiertage bzw. Schulferien die Besucherstruktur verzerren.

### **Befragungsstandorte**

Um standortbezogene Ergebnisse (z.B. zum Einkaufsverhalten) herausarbeiten zu können, wurde die Befragung sowohl in der Innenstadt als auch an einem städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsstandort durchgeführt:

- Standort 1: Dohnaische Straße, vor der Stadtbibliothek
- Standort 2: Lohmener Straße, vor dem SB-Warenhaus Kaufland

Der Befragungszeitraum war Mittwoch bis Freitag von 10.00 bis 19.00 Uhr (Innenstadt) bzw. 09.00 Uhr bis 19.00 Uhr (Lohmener Straße) und Samstag bis 13.00 Uhr (Innenstadt) bzw. bis 16.00 Uhr (Lohmener Straße)

---

<sup>38</sup> Entsprechend den Ergebnissen der Passantenbefragung in Pirna gibt es für den Einkauf in der Innenstadt bzw. an der Lohmener Straße (Kaufland) zwar keinen eindeutigen bevorzugten Einkaufstag: Am häufigsten gaben die Befragten an, unregelmäßig einzukaufen. Dennoch lässt sich eine Tendenz für den Freitag und den Samstag als Haupteinkaufstage erkennen (vgl. Anlagenband, Frage 146).



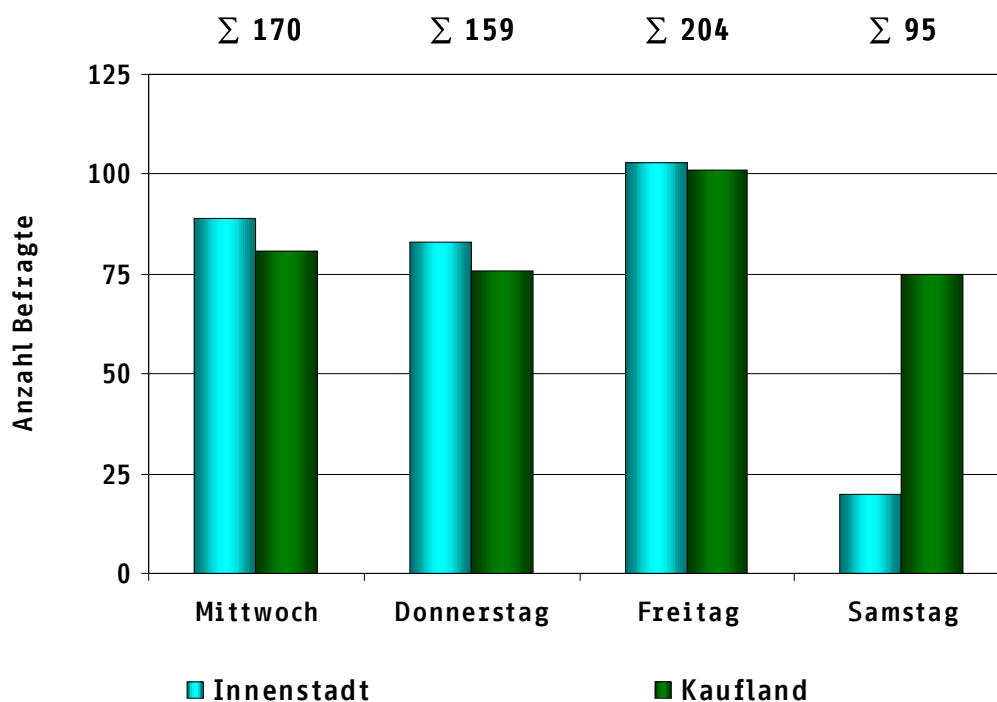
### 3.1.3.2 Übersicht über die Beteiligung an der Passantenbefragung

#### Gesamtzahl der Befragten nach Tagen

Bei der Passantenbefragung, die über die örtliche Presse angekündigt wurde, konnte eine gute Beteiligung konstatiert werden: An den vier Befragungstagen wurden insgesamt 628 Passanten befragt. Mit 295 Befragten in der Innenstadt und 333 Passanten an der Lohmener Straße (Kaufland) liegt eine gute Datenbasis auch für differenzierte Auswertungen vor.

Von Mittwoch bis Freitag wurden an beiden Standorten jeweils zwischen 76 und 103 Kunden befragt; am Samstag wurden auf Grund der geringeren Befragungsdauer in der Innenstadt mit 20 Kunden deutlich weniger Kunden als an den Tagen zuvor befragt; am Standort an der Lohmener Straße mit einem längeren Befragungszeitraum war die Beteiligung hingegen annähernd so hoch wie an den Wochentagen zuvor.

Abb. 1: Befragte nach Befragungstagen und Standort



Quelle: eigene Passantenbefragung, August 2009

#### Soziodemografische Struktur der Befragten

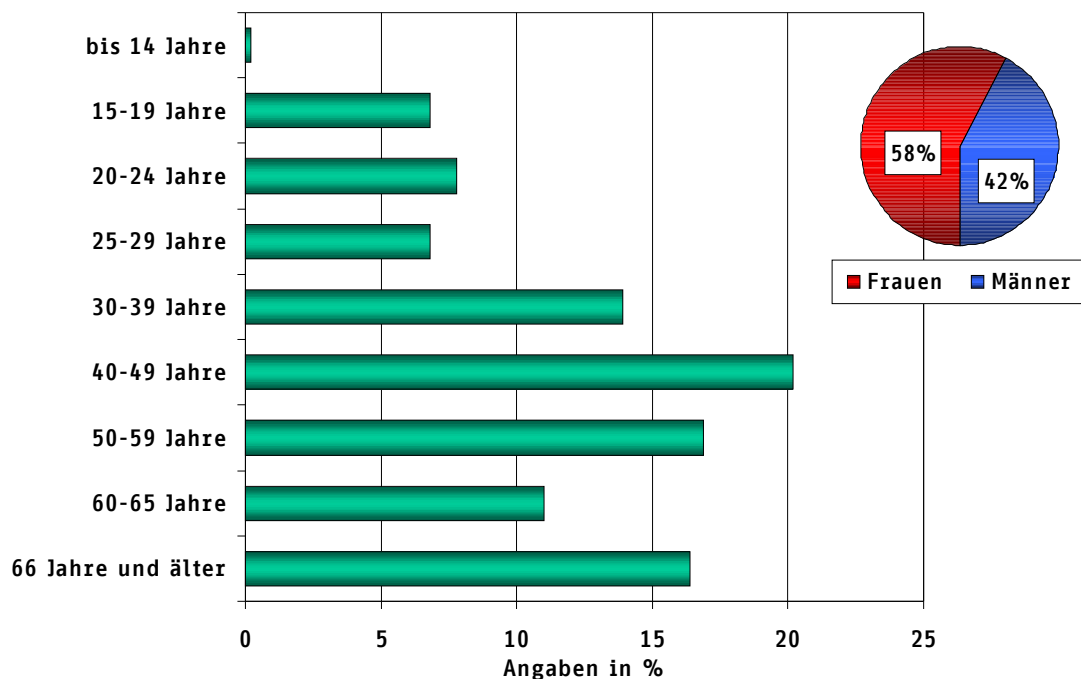
Um das Befragungsergebnis sachgerecht zu interpretieren, ist neben der Anzahl an Befragten auch deren Verteilung auf die Bevölkerungsgruppen (z.B. alters- und geschlechtsspezifisch) von Bedeutung. Dabei sollte die Struktur der Befragten zum einen die Besucherstruktur der Innenstadt von Pirna bzw. des Einzelhandelsstandortes



an der Lohmener Straße widerspiegeln, zum anderen Angehörige aller Altersgruppen enthalten.

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, beteiligten sich an der Befragung Passanten aus allen **Altersgruppen**. Unabhängig vom Befragungsstandort ist die am stärksten repräsentierte Altersgruppe die der Befragten zwischen 40 und 49 Jahren, gefolgt von den Gruppen 50 bis 59 Jahre sowie 66 Jahre und älter.

Abb. 2: Alters- und geschlechtsspezifische Verteilung der Befragten



Quelle: eigene Passantenbefragung, August 2009: Frage 270/ 280; 628 Befragte

Wie bei ähnlichen Passantenbefragungen in anderen Städten überwiegt auch in Pirna insgesamt der **Anteil der Frauen** bei der Befragung. Dies ist insofern sachgerecht, da Frauen in größerem Umfang das Einkaufsverhalten bestimmen als Männer und nach wie vor auch eher nicht berufstätig bzw. in höherem Maße teilzeitbeschäftigt sind als Männer.



## 3.2 GESAMTSTÄDTISCHE EINZELHANDELSITUATION

### 3.2.1 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes in der Gesamtstadt

#### Einzelhandelsangebot nach Betriebszahl, Verkaufsfläche und Umsatz

Im Rahmen der Erhebung des Büros Dr. Acocella im August 2009 wurden in Pirna 413 Einzelhandelsbetriebe (einschließlich Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops) erfasst. Auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 107.700 qm erzielten diese einen Umsatz von rd. 262,3 Mio. €.

Bleiben Lebensmittelhandwerk und Tankstellenshops unberücksichtigt, ergibt sich im Vergleich zum Jahr 1993, dem Zeitpunkt der zuletzt bundeseinheitlich durchgeführten Handels- und Gaststättenzählung (HGZ) eine deutliche Steigerung der Verkaufsfläche (vgl. Tab. 1). Deutliche Zuwächse sind auch bei der Anzahl der Betriebe zu konstatieren, wenn auch in geringerem Umfang als bei der Verkaufsfläche. Analog zum bundesweiten Trend sind die Verkaufsflächen im Verhältnis zu den Betriebszahlen in Pirna überproportional gewachsen. Damit wird deutlich, dass in Pirna vor allem Betriebe mit größeren Verkaufsflächen hinzugekommen sind (Verkaufsflächenwachstum pro Betriebseinheit).

Dem bundesweiten Trend ebenfalls entsprechend ist der Umsatz je qm Verkaufsfläche gesunken. Dieser Rückgang der durchschnittlichen Flächenleistung drückt u.a. den erheblichen betriebswirtschaftlichen Druck auf den Einzelhandel aus.

**Tab. 1: Einzelhandelsangebot Pirna 2009 und 1993 (HGZ)**

	2009 <sup>1)</sup>	HGZ 1993	Änderung
Betriebe	359	224	+ 60%
VKF (qm) <sup>2)</sup>	105.625	37.800	+ 179%
Umsatz (Mio. €)	248,2	109,3	+ 127%

<sup>1)</sup>: ohne Lebensmittelhandwerk und Tankstellen

<sup>2)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2009; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Das gesamte Einzelhandelsangebot der ermittelten 413 Betriebe wird in Tab. 2 bezogen auf Verkaufsfläche, Umsätze und Bindungsquote sowie nach Sortimenten differenziert dargestellt.

Die höchsten Verkaufsflächenwerte entfallen auf den langfristigen Bedarfsbereich, die sich insbesondere durch einen Möbelmarkt im Gewerbegebiet an der Elbe sowie



mehrere Baumärkte (z.B. Dresdner Straße, P.E.Z. Rottwerndorfer Straße und Lohme-  
ner Straße) ergeben.

Bezogen auf den Umsatz weist der kurzfristige Bedarfsbereich den höchsten Wert  
auf. Dieser nahversorgungsrelevante Bedarfsbereich wird v.a. durch Nahrungs-/ Ge-  
nussmittel (zurückzuführen insbesondere auf einige Discounter und zwei SB-Waren-  
häuser) geprägt, die bezogen auf die Verkaufsfläche und den Umsatz auch die  
stärkste Sortimentsgruppe in Pirna darstellen.

**Tab. 2: Einzelhandelsangebot in Pirna**

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Bindungsquote in %
Nahrungs-/ Genussmittel	24.625	85,2	136%
Lebensmittelhandwerk	1.300	11,7	127%
Drogerie/ Parfümerie	4.200	11,0	140%
Apotheke	550	19,1	103%
PBS; Zeitungen/ Zeitschriften	1.175	3,1	106%
Blumen/ Zoo	4.025	4,8	134%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>35.900</b>	<b>135,0</b>	<b>129%</b>
Bekleidung und Zubehör	10.850	31,3	187%
Schuhe, Lederwaren	2.050	3,6	98%
Sport/ Freizeit	1.725	3,2	115%
Spielwaren, Babyausstattung	1.575	2,6	72%
Bücher	450	1,5	42%
GPK/ Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke	3.900	3,9	166%
Haus-/ Heimtextilien	3.125	5,0	209%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>23.725</b>	<b>51,1</b>	<b>145%</b>
Uhren/ Schmuck	250	1,1	66%
Foto/ Optik und Zubehör	825	3,9	132%
Unterhaltungselektronik/ Medien	2.000	9,8	95%
Elektro/ Leuchten	2.175	4,2	93%
Teppiche/ Bodenbeläge	1.175	1,4	121%
baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente	16.275	16,6	116%
Möbel, Antiquitäten	22.275	25,0	266%
Sonstiges	3.150	14,3	176%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>48.075</b>	<b>76,2</b>	<b>146%</b>
<b>Summe</b>	<b>107.700</b>	<b>262,3</b>	<b>136%</b>

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik  
Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen  
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2009; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches  
Bundesamt; eigene Berechnungen

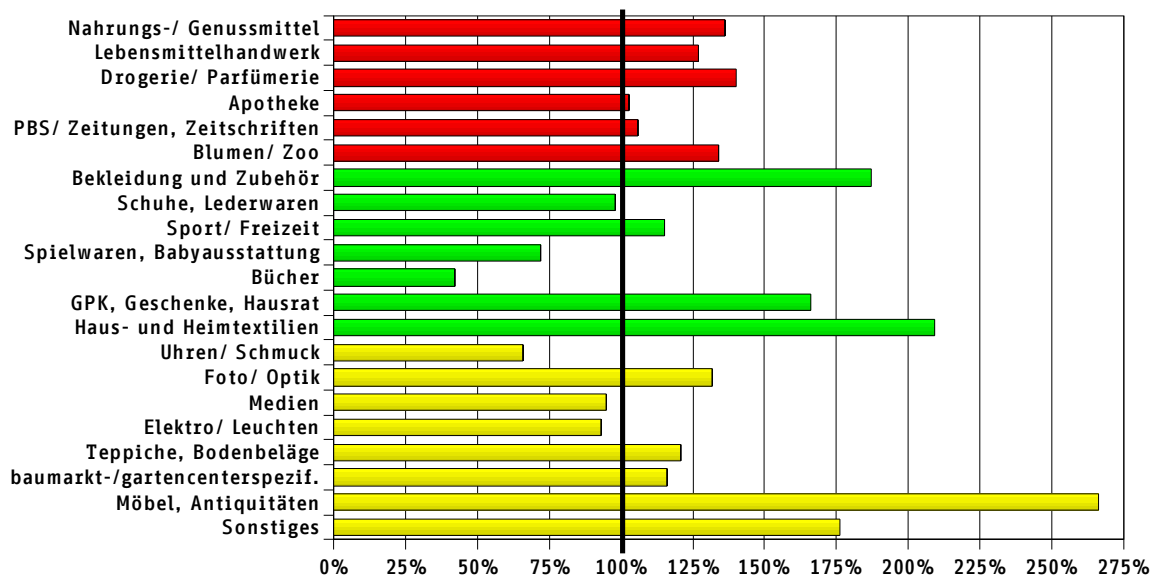


Die Einzelhandelsnachfrage errechnet sich aus der Einwohnerzahl der Stadt Pirna und der Kaufkraft je Einwohner, einem bundesdeutschen Durchschnittswert, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern<sup>39</sup> auf die gebietsspezifische Situation angepasst wird.

Die Relation des erzielten Umsatzes zur in der Stadt verfügbaren Kaufkraft ergibt lokale **Bindungsquoten**, die in der rechten Spalte der Tab. 2 als Werte dargestellt sind. Diese zeigen an, ob und wie viel Kaufkraftzu- bzw. -abflüsse per Saldo in den jeweiligen Sortimentsbereichen zu verzeichnen sind. Eine Quote von mehr als 100% zeigt an, dass der in einer Stadt erzielte Umsatz die Kaufkraft der Einwohner der Stadt übersteigt und per Saldo Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind (d.h. Zuflüsse in die Stadt vermindert um Abflüsse aus der Stadt).

In Pirna kann der Einzelhandel bei einer Bindungsquote<sup>40</sup> von rd. 136% rechnerisch zusätzlich ein gutes Drittel mehr als der in der Stadt verfügbaren Kaufkraft von rd. 192,3 Mio. € binden. Zur Verdeutlichung der Zu- und Abflüsse sind die Bindungsquoten nach Sortimenten in Abb. 3 auch graphisch dargestellt.

Abb. 3: Bindungsquoten in Pirna nach Sortimenten



PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik  
Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen  
Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2009; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

<sup>39</sup> BBE, Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2008.

<sup>40</sup> Bindungsquote = Einzelhandelsumsatz in Pirna / Einzelhandelskaufkraft in Pirna.





Nur einige Sortimentsbereiche weisen in Pirna per Saldo Kaufkraftabflüsse auf. Für die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel-, und langfristig) ergibt sich ein differenziertes Bild, wonach insbesondere für einzelne Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches z.T. sehr hohe saldierte Kaufkraftzuflüsse festzustellen sind.

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Stadt eine möglichst vollständige rechnerische Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Das bedeutet, dass in diesem Bedarfsbereich sortimentsbezogen Bindungsquoten von 100% erreicht werden sollten - in Pirna beträgt diese 129% - das Angebot geht damit deutlich über eine Eigenversorgung der Stadt hinaus. Bei differenzierter Betrachtung der unterschiedlichen Sortimente ergibt sich, dass

- in allen Sortimentsgruppen per Saldo ein (teilweise leichter) Kaufkraftzufluss vorhanden ist und
- es in den für die Grundversorgung wesentlichen Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Drogerie/ Parfümerie mit Bindungsquoten von rd. 127% bis rd. 140% zu deutlichen Kaufkraftzuflüssen kommt, was bedeutet, dass in diesen Sortimentsbereichen das vorhandene Angebot über das Maß der Vollversorgung der eigenen Bevölkerung hinausreicht.

In dem i.d.R. für eine Innenstadt prägenden **mittelfristigen Bedarfsbereich** sind bei einer Bindungsquote von rd. 145% per Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse festzustellen, wobei in den einzelnen Sortimentsgruppen signifikante Unterschiede in der Kaufkraftbindung deutlich werden:

- Sehr hohe Bindungsquoten zwischen rd. 166% und rd. 209% können in den Sortimentsgruppen Bekleidung und Zubehör, GPK/ Geschenke/ Hausrat und Haus- und Heimtextilien verzeichnet werden.
- In den Sortimentsgruppen Schuhe, Lederwaren und Sport/ Freizeit, die neben Bekleidung i.d.R. die innerstädtischen Leitsortimente einer Stadt darstellen, wird mit Bindungsquoten von annähernd rd. 100% bzw. rd. 115% eine Versorgungsfunktion erreicht, die einer Eigenversorgung entspricht bzw. etwas über eine Eigenversorgung hinaus geht.



- Hohe Kaufkraftabflüsse sind hingegen in der Sortimentsgruppen Spielwaren/ Babyausstattung und insbesondere Bücher festzustellen, wobei letztere zumindest teilweise auf den Internethandel zurückzuführen ist.

Im **langfristigen Bedarfsbereich** werden mit rd. 146% per Saldo ebenfalls hohe Kaufkraftzuflüsse verbucht, wobei in den einzelnen Sortimentsgruppen auch hier z.T. deutliche Unterschiede bestehen.

- In der Sortimentsgruppe Möbel/ Antiquitäten sind per Saldo sehr hohe Kaufkraftzuflüsse von rd. 266% zu verzeichnen. Dies entspricht rein rechnerisch einer Versorgung über die eigene Bevölkerung hinaus von zusätzlich rd. 65.000 Einwohnern und ist insbesondere auf das im Gewerbegebiet an der Elbe gelegene Möbelhaus zurückzuführen, dem angesichts seiner sehr hohen Verkaufsfläche eine (teil-)regionale Bedeutung zukommt.
- In Bezug zu den sonstigen Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereiches fallen die vergleichsweise niedrigen Bindungsquote der Sortimentsgruppen Medien und Elektro/ Leuchten (unter 100%) sowie insbesondere Uhren/ Schmuck (rd. 66%) auf, zumal diese Sortimente - ähnlich wie Bekleidung und Schuhe - in besonderem Maße zur Attraktivität eines innerstädtischen Einkaufsstandortes beitragen.

Die Stadt Pirna wird ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum auf Grund der deutlichen Kaufkraftzuflüsse im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich gerecht. Hierbei ist auch die erschwerte Wettbewerbssituation durch die räumliche Nähe zum Oberzentrum Dresden zu berücksichtigen, durch die sich enge Verflechtungsbeziehungen ergeben.

In den für die Grundversorgung bedeutsamen Sortimenten wird eine teilweise deutlich über die eigene Bevölkerung hinausgehende Versorgungsfunktion (z.B. für das Umland) wahrgenommen. Vor allem in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie, in dem jede (Umland-)Kommune eigentlich in der Lage sein sollte, die eigene Bevölkerung rechnerisch zu versorgen, kommt es zu relativ hohen Kaufkraftzuflüssen.



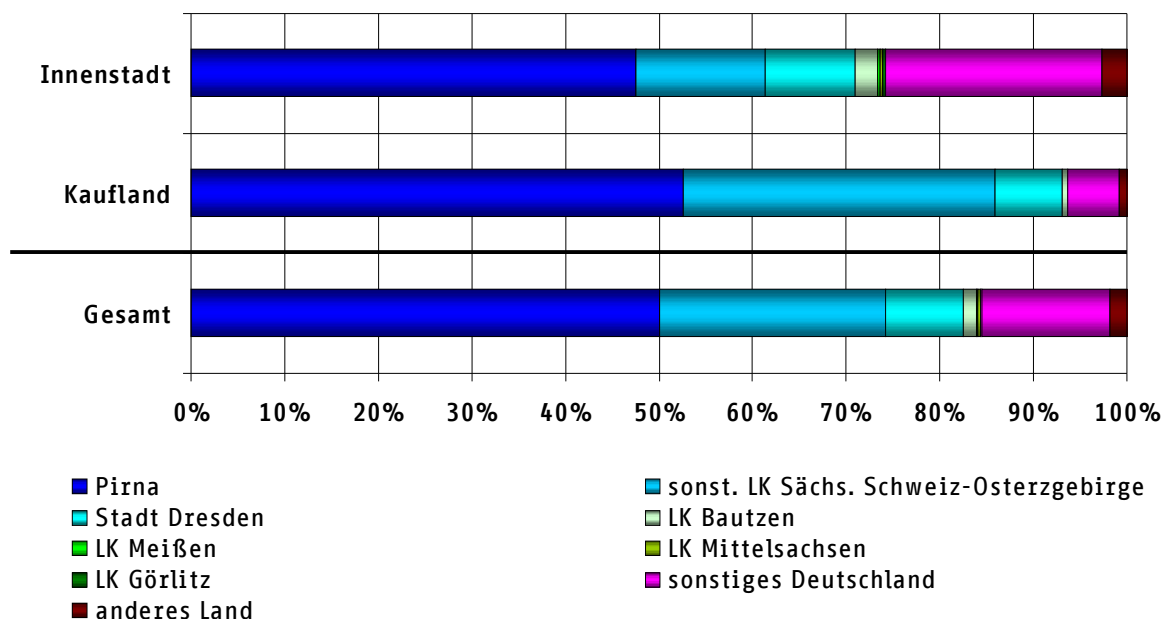
### 3.2.2 Kundenherkunft, Einzugsgebiet und Konkurrenzorte

Zur Vermeidung stadtentwicklungsplanerischer Fehleinschätzungen sowie zur Abschätzung von Risiken für den Einzelhandel sind Informationen über Kaufkraftströme in Pirna wichtig. Zur Ermittlung der Kundenherkunft konnte im Rahmen dieser Untersuchung auf die Passantenbefragung zurückgegriffen werden.

#### Kundenherkunft

Gemäß den Ergebnissen der Passantenbefragung kommt rd. die Hälfte der Kunden aus dem Stadtgebiet von Pirna. Ein Viertel entfällt auf Kunden aus dem Verflechtungsbereich des sonstigen Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge, wodurch die Bedeutung des Umlandes für das Einzelhandelsangebot offensichtlich wird. Dieser hohe Anteil ist u.a. auf den verkehrsgünstig gelegenen Befragungsstandort an der Lohmener Straße zurückzuführen, der, am östlichen Rand der Gemarkungsgrenze der Stadt liegend, über die S 164 u.a. eine direkte und schnelle Anbindung an die anliegenden Kommunen wie Lohmen gewährleistet.

Abb. 4: Herkunft der im Rahmen der Passantenbefragung erfassten Kunden aus Pirna



Quelle: eigene Passantenbefragung August 2009

Immerhin rd. 8% der Kunden kommen aus dem nahegelegenen Dresden; in der standortdifferenzierten Betrachtung kommt in der Innenstadt sogar jeder zehnte befragte Passant aus Dresden. Vor dem Hintergrund des umfassenden und vielfältigen

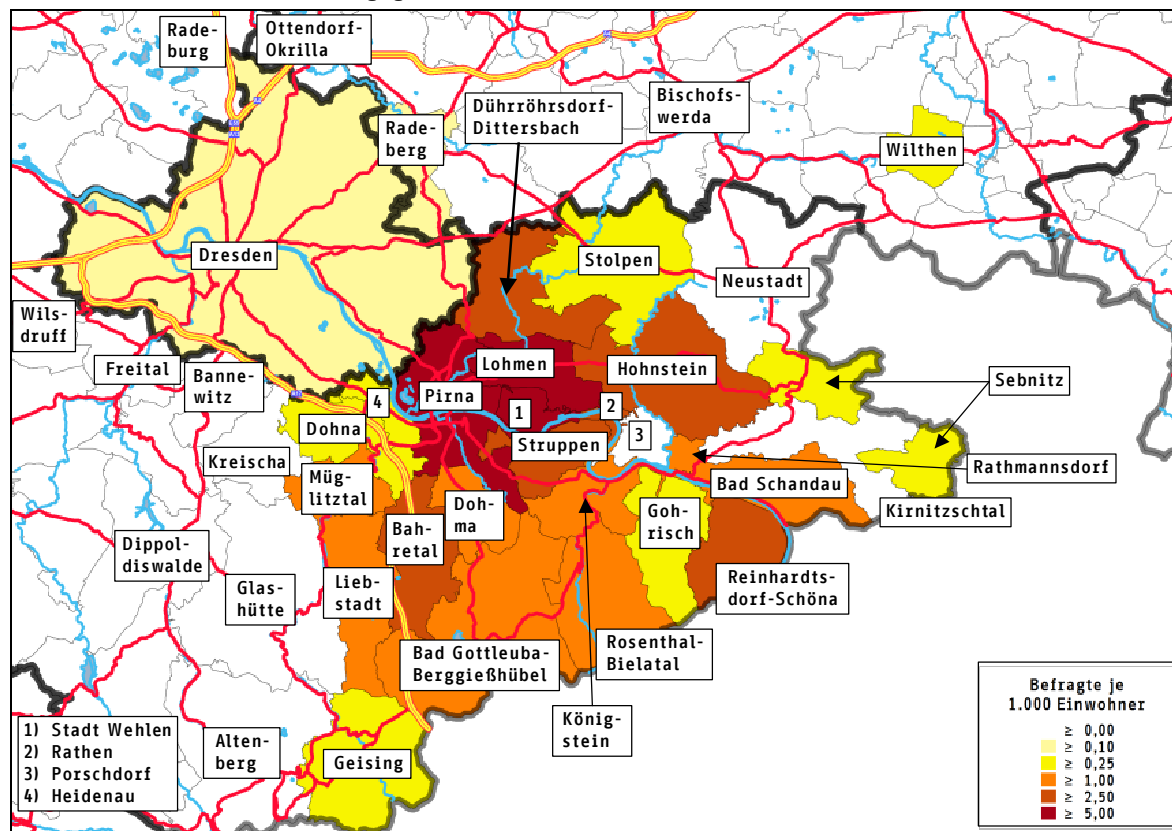
Angebots des Oberzentrums ist dies ein vergleichsweise hoher Wert, der u.a. auf das besondere Einkaufsflair der Stadt Pirna zurückzuführen ist.

Ein relativ großer Anteil der Kunden kommt zudem aus dem sonstigen Deutschland; in der Innenstadt beträgt ihr Anteil sogar rd. 23%, wodurch die hohe touristische Anziehungskraft der historischen Altstadt von Pirna zum Ausdruck kommt<sup>41</sup>.

## Einzugsgebiet

Auf Grundlage der Passantenbefragung wurde ein tendenzielles Einzugsgebiet des Einzelhandels von Pirna abgeleitet: Hierfür wurde jeweils die Zahl der insgesamt erfassten Passanten in Relation zu den Einwohnern der jeweiligen Kommune gesetzt. In Karte 1 ist dieses Einzugsgebiet räumlich dargestellt.

Karte 1: Tendenzielles Einzugsgebiet Stadt Pirna



Quelle: eigene Passantenbefragung August 2009

Hohe Anteilswerte weisen hierbei insbesondere die unmittelbar angrenzenden Kommunen (Döhrröhrsdorf-Dittersbach, Lohmen, Wehlen, Struppen, Bahretal) auf. Beim

<sup>41</sup> Der hohe touristische Anteilswert ist jedoch auch saisonbedingt und auf Grund des Befragungszeitpunkts im Sommer über das ganze Jahr hinweg gesehen zu relativieren.

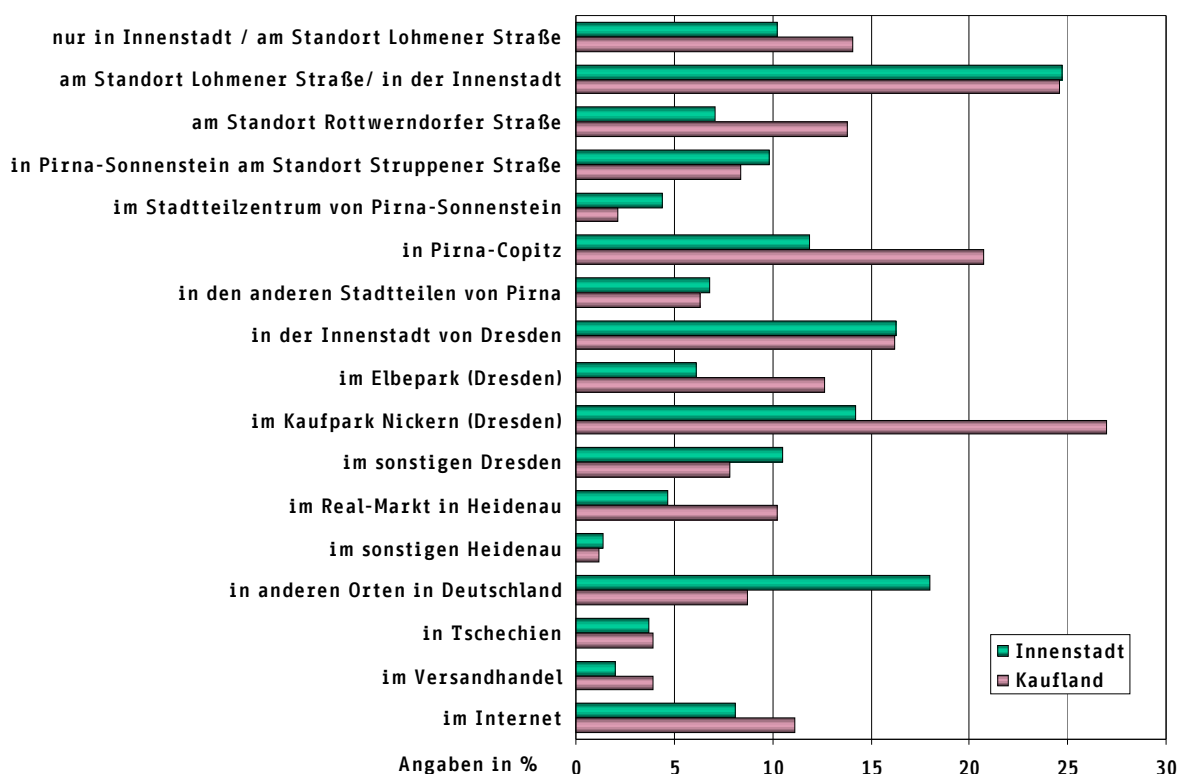


Einzugsbereich wird insbesondere eine starke Orientierung der Kommunen der östlichen Hälfte des Landkreises (Sächsische Schweiz) zum Mittelzentrum Pirna deutlich. Die westliche Hälfte des Landkreises (Osterzgebirge) dürfte sich - auch auf Grund der bestehenden Verkehrsanbindungen - hingegen eher zum Oberzentrum Dresden orientieren.

## Konkurrenzorte

Bezüglich der weiteren Einkaufs- bzw. Konkurrenzsorte zeigen die Ergebnisse der Passantenbefragung ein differenziertes Bild (vgl. Abb. 5).

Abb. 5: Konkurrenzorte und weitere Einkaufsorte der befragten Passanten



Quelle: eigene Passantenbefragung August 2009: Frage 182; 628 Befragte

Für rd. ein Viertel der **befragten Passanten in der Innenstadt** nimmt der Einzelhandelsstandort an der Lohmener Straße eine wichtige Bedeutung als Einkaufsort ein. Dieser wird von den befragten Passanten in der Innenstadt überwiegend zum Einkauf von Nahrungs-/ Genussmitteln (rd. 80%) und Drogerie/ Parfümerie (rd. 32%) aufgesucht bzw. angefahren. Daneben werden hier aber auch die innenstadttypischen Sortimente Schuhe und Damenbekleidung von mehr als einem Viertel der be-



fragten Passanten regelmäßig eingekauft (vgl. Anlagenband zur Passantenbefragung).

An zweiter Stelle nehmen auf Grund des hohen touristischen Anteils bei der Befragung in der Innenstadt in dieser Gruppe auch andere, nicht näher differenzierte Orte in Deutschland eine wichtige Bedeutung ein; diese sind als Konkurrenzorte für Pirna jedoch ohne Bedeutung. Es folgen mit der Innenstadt von Dresden und dem Kaufpark Nickern in Dresden zwei Einzelhandelsstandorte des benachbarten Oberzentrums.

Innerhalb von Pirna werden zudem regelmäßig von immerhin 10% bzw. rd. 7% der befragten Passanten in der Innenstadt die städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsstandorte an der Struppener Straße (Pirna-Sonnenstein) bzw. Rottwerndorfer Straße aufgesucht.

Damit liegen insgesamt drei gewichtige Wettbewerber für die Innenstadt innerhalb des Stadtgebietes von Pirna selbst.

Auffällig bezüglich des **Befragungsstandortes Lohmener Straße** ist, dass rd. 14% der befragten Kunden angaben, nur an dem autokundenorientierten Standort an der Lohmener Straße (Kaufland) einzukaufen. Dieses unterstreicht die Bedeutung des städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsstandortes, der als starker Konkurrent innerhalb des Stadtgebietes gegen die städtebaulich integrierten Lagen, insbesondere die Innenstadt, auftritt.

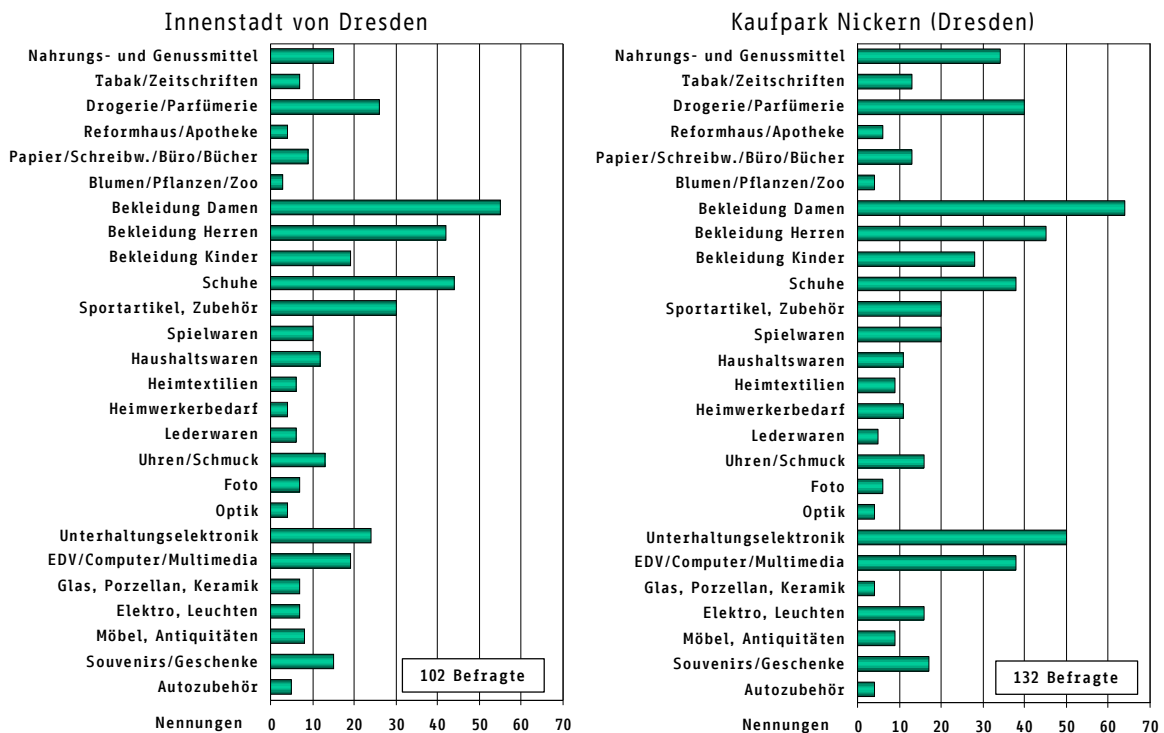
Noch vor der Pirnaer Innenstadt wird zudem als regelmäßiger Einkaufsort der Kaufpark Nickern in Dresden genannt, der wie der Standort an der Lohmener Straße rein autokundenorientiert ist.

Innerhalb des Stadtgebietes wird von rd. einem Fünftel der Befragten regelmäßig das (überwiegend der Nahversorgung zuzuordnende) Angebot in Pirna-Copitz wahrgenommen. Immerhin 14% der Befragten gaben zudem das P.E.Z. an der Rottwerndorfer Straße als regelmäßigen Einkaufsort an.

In der **Innenstadt** und im **Kaufpark Nickern** des Oberzentrums **Dresden** werden in besonders hohem Maß regelmäßig die zentrenprägenden Sortimente Bekleidung sowie Schuhe gekauft. Daneben wurden noch weitere zentrenrelevante Sortimente insbesondere des mittel-, aber auch des langfristigen Bedarfsbereiches (z.B. Unterhaltungselektronik, EDV und Multimedia) genannt.



Abb. 6: Einkaufsverhalten der Befragten in Bezug auf Standorte in Dresden



Quelle: eigene Passantenbefragung August 2009: Fragen 196 und 198; 102 bzw. 132 Befragte

Die innerhalb des Stadtgebietes, vorrangig autokundenorientierten Einzelhandelsstandorte an der **Lohmener Straße**, **Rottwerndorfer Straße** und **Struppener Straße** haben insbesondere eine Bedeutung für die Versorgung mit eigentlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten (insbesondere Nahrungs-/ Genussmitteln und Drogerie/ Parfümerie). Daneben werden diese Standorte regelmäßig auch zum Einkauf innenstadttypischer Sortimente wie Schuhe (insbesondere P.E.Z. Rottwerndorfer Straße und Lohmener Straße), Bekleidung (Lohmener Straße) und Haushaltswaren (insbesondere Struppener Straße) aufgesucht. Somit stellen diese Konkurrenzstandorte für die Zentren von Pirna (insbesondere für die Pirnaer Innenstadt) dar (vgl. Anlagenband zur Passantenbefragung).

Das Einkaufsverhalten in der Innenstadt und an der Lohmener Straße wird in Kap. 4.5.4 eingehend erörtert.

Insgesamt wird - analog zu den Bindungsquoten - die Ausstrahlung des örtlichen Einzelhandelsangebots deutlich, die über die Stadt Pirna hinausgeht: Die Hälfte der Passanten und damit auch ein hoher Anteil des Umsatzes kommen von außerhalb.



Die Wettbewerbssituation mit anderen Städten wird auf Grund der siedlungsstrukturellen Lage und der räumliche Nähe zum Oberzentrum Dresden mit einem umfassenden und vielfältigen Angebot an mittel- und langfristige Bedarfsgütern kaum veränderbar sein. Vielmehr ist die innere Wettbewerbsstruktur zu beachten, da mehrere bedeutende Einzelhandelskonzentrationen mit typisch innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Angebotsschwerpunkten im Stadtgebiet von Pirna selbst liegen und somit insbesondere in Konkurrenz zu den Angeboten der Innenstadt sowie weiterer Zentren treten.

### **3.2.3 Beurteilung gesamtstädtischer Faktoren aus Kundensicht**

Nachfolgend werden die gesamtstädtischen Ergebnisse der Passantenbefragung dargestellt und bewertet. Die Einschätzung der Einzelhandelssituation aus Kundensicht bezieht sich ausschließlich auf die Einzelhandelsstandorte Innenstadt und Lohmener Straße und wird daher erst in diesem Zusammenhang dargestellt (vgl. Kap. 4.5).

#### **3.2.3.1 Image der Stadt Pirna**

Das Image einer Stadt ist von besonderer Bedeutung für deren zukünftige Entwicklung. Es setzt sich aus subjektiven Wahrnehmungen und z.T. auch aus Vorurteilen zusammen. Ein Image stellt damit eine gefilterte Repräsentation der städtischen Wirklichkeit dar und ist u.a. von großer Bedeutung für das Standortmarketing oder auch die Standortwahl von Einzelhandelsbetrieben.

Im Zuge der Passantenbefragung wurden einige Eigenschaften abgefragt, bei denen die Passanten bewerten sollten, ob diese Eigenschaften auf Pirna zutreffen oder nicht (vgl. Abb. 7).

Nach den Angaben der befragten Passanten wird Pirna vor allem als "sympathische Einkaufsstadt" wahrgenommen.

Wie bei ähnlichen Untersuchungen in anderen Städten auch, bewerten die Einwohner Pirna kritischer als die Touristen.

Während rd. 34% der Touristen (Sonstige) Pirna als "sympathische Einkaufsstadt" wahrnehmen, sehen dies nur rd. 22% der Einwohner aus Pirna so. Analog dazu werden die eher negativ besetzten Imagefelder "provinzielle Kreisstadt" und "Vorort von Dresden" Pirna seitens der Einwohnern Pirnas (aber auch des Umlands) öfter zugeschrieben als von den Touristen (Sonstige).

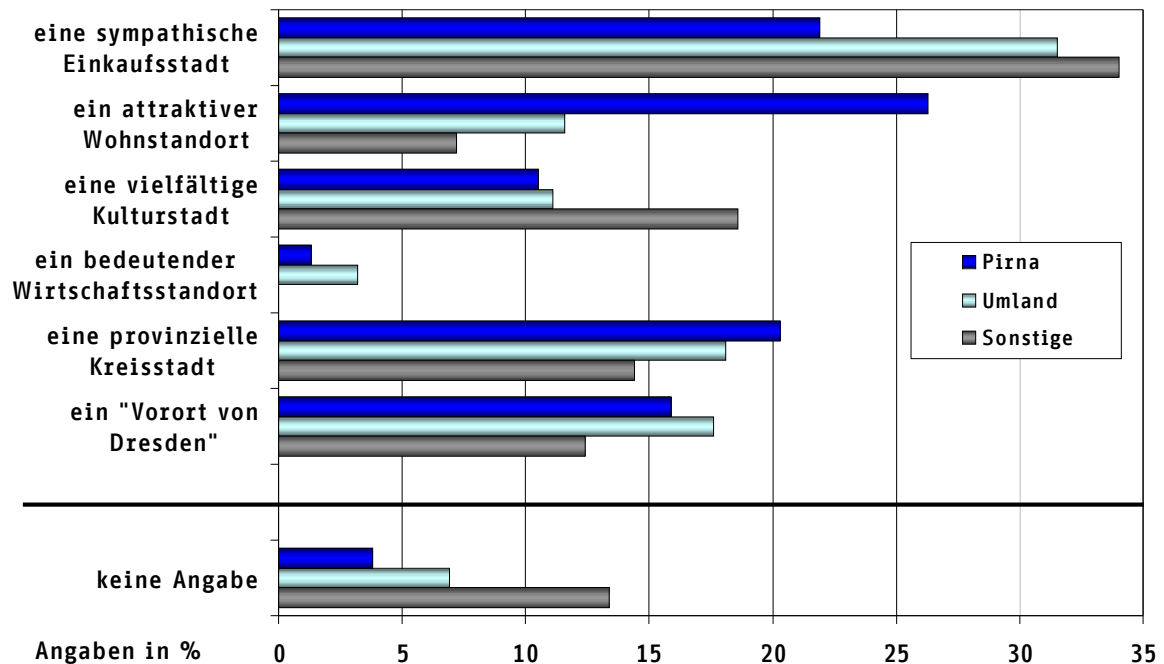




Für die Bewohner des Umlands ist Pirna vor allem eine sympathische Einkaufsstadt. Für die Einwohner ist Pirna in erster Linie ein attraktiver Wohnstandort, was als Pluspunkt für die perspektivische Bevölkerungsentwicklung herangezogen werden kann.

Abb. 7: Passantenbefragung: Imagebewertung - nach Herkunft

Pirna ist ...



Quelle: eigene Passantenbefragung August 2009, Frage 220; 628 Befragte

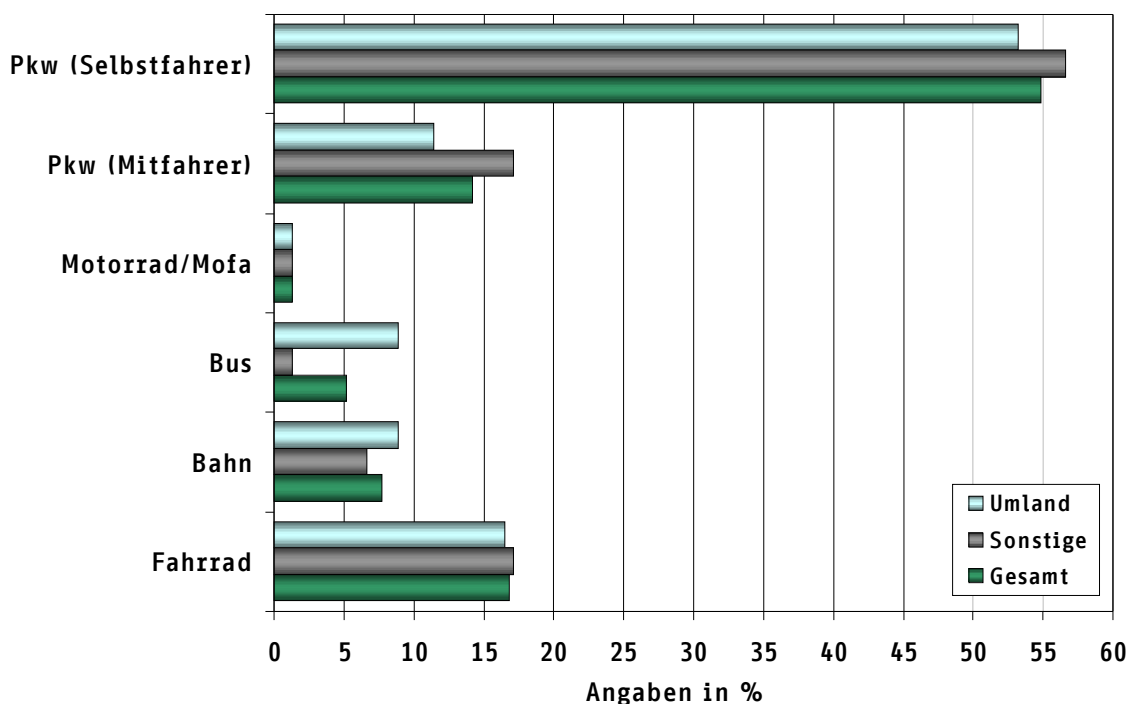
### 3.2.3.2 Verkehrsmittelwahl für die Anreise nach bzw. für den Einkauf in Pirna

Bei der Verkehrsmittelwahl für eine **Anreise** der auswärtigen Besucher nach Pirna zeigte sich deutlich die Bedeutung des Pkw: Rd. 65% der Kunden aus dem Umland und rd. 74% der Touristen (Sonstige) sind mit dem Pkw als Selbst- oder Mitfahrer nach Pirna angereist. Dennoch weist die Befragung auch auf die Wichtigkeit des ÖPNV als Verkehrsmittel hin, wobei die Bahn, die Pirna an das überörtliche Schienennetz anschließt, im Vergleich zum Bus von etwas höherer Bedeutung ist.

Ein auffällig hoher Anteil der auswärtigen Besucher von rd. 17% ist mit dem Fahrrad nach Pirna gereist. Dies ist auch auf das attraktive Fahrradwegenetz (insbesondere der touristisch beworbene Elberadweg) zurückzuführen.



Abb. 8: Verkehrsmittelwahl nach Pirna



Quelle: eigene Passantenbefragung August 2009: Frage 75; 155 Befragte am Befragungsstandort Innenstadt

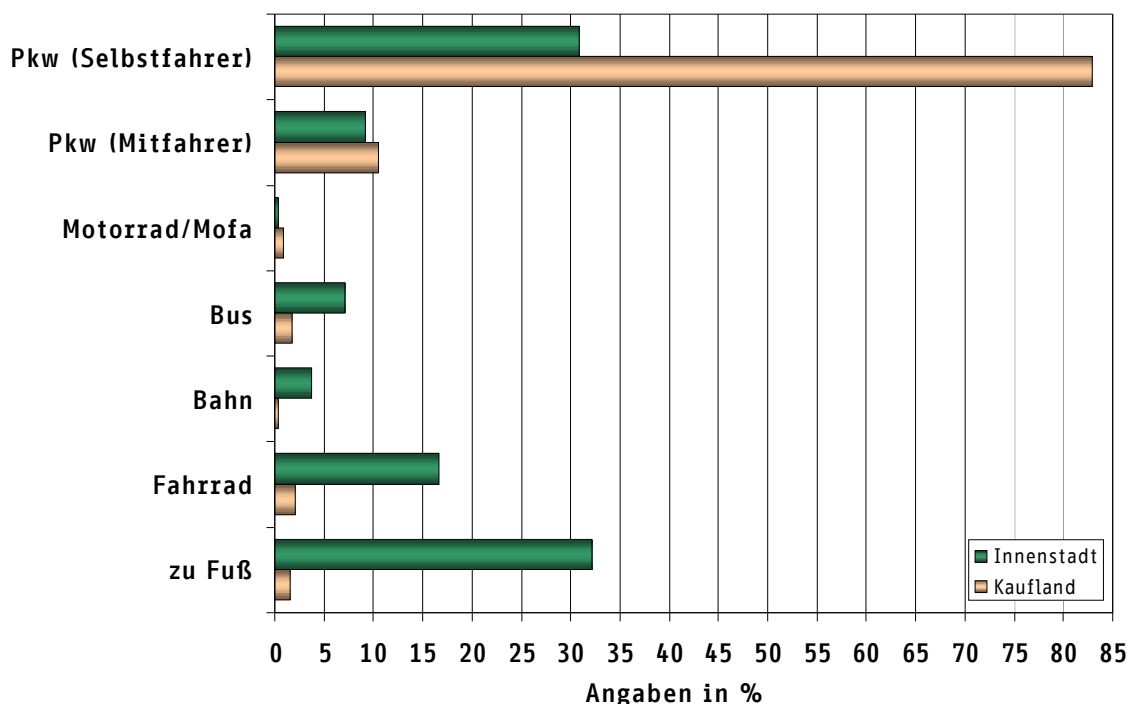
Auch für den **Besuch der Innenstadt** von Pirna spielt das Auto die wichtigste, wenn auch deutlich geringere Rolle (vgl. Abb. 9, grüner Balken).

Demnach sind rd. 40% der befragten Passanten in der Innenstadt als Selbst- oder Mitfahrer in diese gekommen, wobei dieser Wert v.a. auf die auswärtigen Passanten zurückzuführen ist. Lediglich ein Viertel der Einwohner von Pirna wählen das Auto als Selbst- oder Mitfahrer für den Besuch der Innenstadt.

Jeder dritte Befragte kommt zu Fuß in die Innenstadt, 17% wählen das Fahrrad und weitere 10% die öffentlichen Verkehrsmittel. Während die Bedeutung des Fahrrads unabhängig von der Herkunft eine ähnliche Bedeutung besitzt, gaben rd. 44% der Einwohner von Pirna an, zu Fuß in die Innenstadt zu kommen (vgl. Anlagenband zur Passantenbefragung). Dies verdeutlicht die auch hohe Nahversorgungsrelevanz, welche die Pirnaer Innenstadt besitzt.

Der MIV-günstig gelegene Einzelhandelsstandort an der **Lohmener Straße (Kauf-land)** wird demgegenüber fast ausschließlich mit dem Pkw angefahren (vgl. Abb. 9, gelber Balken). Der geringe Anteil an Passanten, die diesen mit dem Fahrrad oder zu Fuß aufsuchen weist auf zudem die städtebaulich nicht integrierte Lage ohne Bezug zur Wohnfunktion im Umfeld hin.

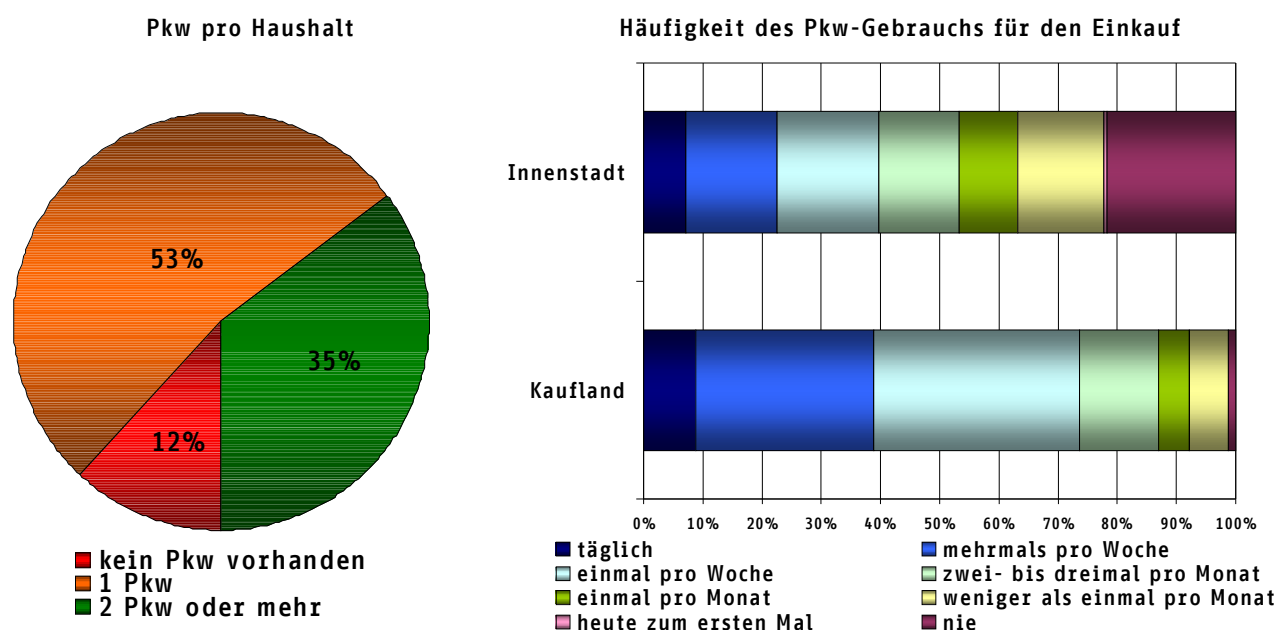
Abb. 9: Verkehrsmittelwahl für den Besuch der Innenstadt/ des Standortes Lohmener Straße (Kaufland)



Quelle: eigene Passantenbefragung August 2009: Frage 76; 628 Befragte

Hervorzuheben ist in diesem Kontext, dass knapp jeder vierte Befragte in der Innenstadt nie mit dem Pkw einkauft (vgl. Abb. 10, rechte Abbildung).

Abb. 10: Bedeutung des Pkw für den Einkauf



Quelle: eigene Passantenbefragung August 2009: Frage 261 und Frage 250; 628 Befragte



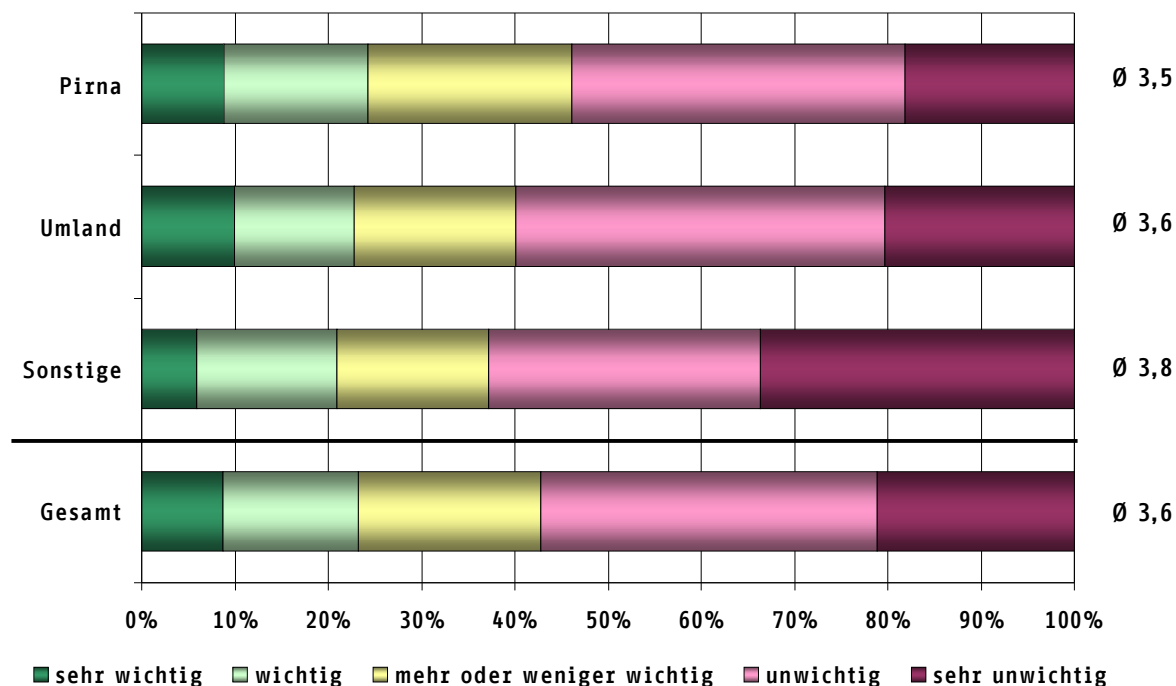
Berücksichtigt man zudem, dass in 12% der Haushalte aller befragten Passanten kein und in gut der Hälfte der Haushalte lediglich ein Auto und dieses z.T. nur eingeschränkt zur Verfügung steht (da es für Pendelbeziehungen, z.B. zum Arbeitsplatz, genutzt wird), wird die Bedeutung einer fußläufigen Nahversorgung wichtig (vgl. Abb. 10, linke Abbildung). Diese wird auf Grund der demographischen Entwicklung weiter zunehmen.

### 3.2.3.3 Bedeutung verkaufsoffener Sonntag

Die überwiegende Mehrheit der befragten Passanten misst dem verkaufsoffenen Sonntag keine Bedeutung bei. Lediglich gut ein Fünftel der Befragten hält diesen für wichtig oder sehr wichtig. Herkunftsbezogen hat das Einkaufen am Sonntag die meisten Fürsprecher noch bei den Einwohnern von Pirna.

Die Auswertung nach Altersklassen ergab, dass der verkaufsoffenen Sonntag mit zunehmenden Alter bedeutungsloser ist: So hält insgesamt ein Drittel der Befragten der Altersklasse bis 24 Jahre diesen für wichtig oder sehr wichtig; der entsprechende Anteil bei den Befragten, die 60 Jahre oder älter sind, beträgt lediglich 15% (vgl. Anlagenband zur Passantenbefragung).

Abb. 11: Bedeutung verkaufsoffene Sonntage - nach Herkunft



Quelle: eigene Passantenbefragung August 2009: Frage 210; 628 Befragte



#### 4. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE UND SONSTIGE EINZELHANDELSCHWERPUNKTE IN PIRNA

An die gesamtstädtische Betrachtungsebene anschließend werden nachfolgend die wesentlichen Einzelhandelsstandorte in Pirna eingehender erörtert. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die zentralen Versorgungsbereiche in Pirna gelegt, die einen wichtigen formalen Teil des Gutachtens zum Einzelhandelskonzept für die Stadt Pirna darstellen. Der **zentrale Versorgungsbereich in der Kernstadt** von Pirna übernimmt dabei eine herausragende Versorgungsfunktion und wird daher zunächst rein quantitativ hinsichtlich seines **Einzelhandelsangebotes und seiner Versorgungsfunktion** vor dem Hintergrund der Einzelhandelsnachfrage beurteilt. Ebenso erfolgt eine qualitative **Stärken-Schwächen-Analyse** nach städtebaulich-funktionalen Gesichtspunkten.

Neben zwei **weiteren zentralen Versorgungsbereichen** gibt es im Stadtgebiet weitere bedeutsame **Einzelhandelskonzentrationen**, die hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion für Pirna erörtert werden.

Weitere wichtige Erkenntnisse zur Innenstadt von Pirna und zu einem anderen größeren Einzelhandelsstandort - der Einzelhandelskonzentration an der Lohmener Straße - liefern die **Ergebnisse der Passantenbefragung**.

##### 4.1 METHODISCHES VORGEHEN - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE UND STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE BESTANDSAUFNAHME

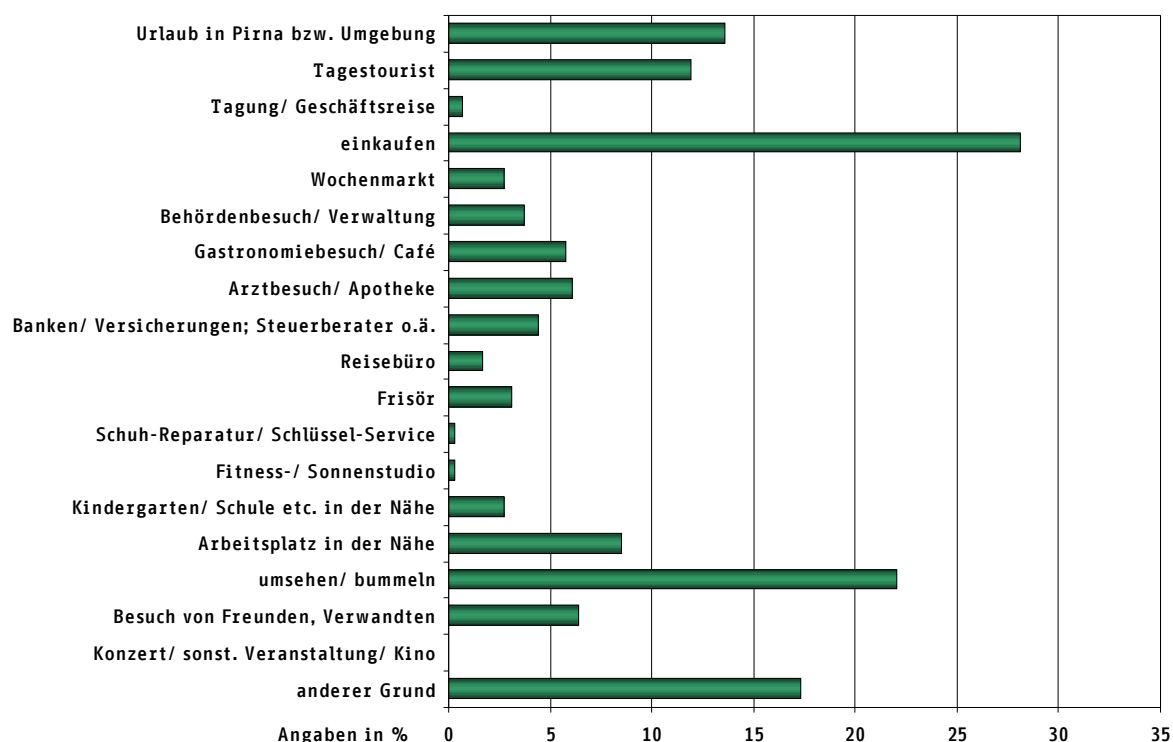
Der Einzelhandel stellt für die Entwicklung der Innenstädte nach wie vor die Leitfunktion dar: Zahlreiche Untersuchungen des Büros Dr. Acocella mit mittlerweile über 25.000 Passanten in verschiedenen Städten unterschiedlicher Größe und regionaler Einbindung ergaben, dass Einkaufen und Bummeln als häufigstes **Motiv für den Besuch einer Innenstadt** bzw. eines Orts-/ Stadtteilzentrums genannt werden. Beides unterstreicht die Bedeutung des Einzelhandels für eine funktionsfähige Innenstadt. Bei der Passantenbefragung in Pirna wurde dies ebenfalls bestätigt (vgl. Abb. 12).

Eine attraktive Innenstadt wird jedoch nicht allein durch das Einzelhandelsangebot, sondern auch - wie in der oberen Abbildung deutlich wird - durch den Funktionsmix



sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Bedingungen geprägt und charakterisiert.

Abb. 12: Besuchsmotivation der Innenstadt von Pirna



Quelle: eigene Passantenbefragungen August 2009: Frage 80; 295 Nennungen

Die wichtigste planerische Aufgabe für die Sicherung der Funktionsfähigkeit einer Innenstadt bzw. von Stadt-/ Ortsteilzentren mit entsprechendem Funktionsmix und städtebaulichen Qualitäten stellt die **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** dar, mit der verschiedene Aspekte des Bau- und Planungsrechtes zusammenhängen.

Dabei muss eindeutig geklärt sein, welche Bereiche einer Stadt als zentrale Versorgungsbereiche anzusehen sind, damit geprüft werden kann, in welcher Weise diese geschützt bzw. weiterentwickelt werden sollen und können. Die städtebaulich-funktionalen Anforderungen für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergeben sich aus dem entsprechenden Urteil des BVerwG<sup>42</sup> (vgl. Kap. 2.2.1.1).

### Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Zunächst einmal muss ein zentraler Versorgungsbereich eine **integrierte Lage** aufweisen. Dies bedeutet, dass dieser städtebaulich und siedlungsstrukturell einge-

<sup>42</sup> Vgl. BVerwG, Urteil 10.11.2007, Az. 4C7/07.

bunden sein und einen unmittelbaren Bezug bzw. die Nähe zur Wohnbebauung aufweisen muss, so dass auch für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen eine möglichst gute Erreichbarkeit - z.T. eine fußläufige Erreichbarkeit - gegeben ist. Daneben sollte eine gute verkehrliche Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (bestmöglich auch in ein Fahrradwegenetz) gegeben sein.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich insbesondere an dem Bestand an Einzelhandelsbetrieben. Obgleich der **Einzelhandel die Leitfunktion** für ein Zentrum wahrnimmt, ist für die Qualifizierung eines Gebietes als zentraler Versorgungsbereich neben der **Wohnfunktion** das Angebot weiterer Nutzungen von erheblicher Bedeutung. Das Vorhandensein von - i.d.R. publikumsorientierten - **Dienstleistungsbetrieben** ist des Weiteren für einen Funktionsmix im Zentrum von erheblicher Bedeutung. Neben einzelhandelsnahen Ladendienstleistungen (z.B. Reinigung, Friseur, Reisebüro) gehören hierzu Bankdienstleistungen und Postagenturen/ -filialen, medizinische Dienstleistungen (z.B. Allgemein- und Fachärzte, Physiotherapeuten) und öffentliche Einrichtungen mit gleichsam publikumsorientierter Wirkung (z.B. Bildungs-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen). Relevant für die Vielfältigkeit und Lebendigkeit der Innenstadt sind zudem Gastronomie- und auch Beherbergungsbetriebe. Bürodienstleistungen (Anwälte, Steuerberater, Versicherungsagenturen etc.) und sonstige Dienstleistungsangebote sind auf Grund ihrer geringen Publikumsorientierung hingegen weniger von Bedeutung, können aber den Funktionsmix abrunden.

Ein zentraler Versorgungsbereich bedarf einer **räumlich-funktionalen Konzentration an Versorgungsangeboten** mit einer entsprechenden Dichte und Kompaktheit, die im Zusammenhang erkennbar ist. Die räumliche Abgrenzung der Ränder derartiger Bereiche erfolgt dort, wo funktionale Brüche infolge anderer baulicher Nutzungen wie zusammenhängender Wohnbebauung oder Gewerbe/ Industrie auftreten.

Neben funktionalen Kriterien müssen zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche auch städtebauliche Gegebenheiten berücksichtigt werden, um eine im Zusammenhang erkennbare Agglomeration mit den Funktionen Versorgen, Einkaufen und Dienstleistungen zu identifizieren. Bei einer Ortsbegehung wurden daher folgende **städtebauliche/ infrastrukturelle Zäsuren** berücksichtigt:



- verkehrliche Barrieren (z.B. Straßen, Bahnlinien),
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer, Topographie, Grünzug,),
- bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe),
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur)

Um den Voraussetzungen nach Kompaktheit und Dichte Rechnung zu tragen, sind überdies **städtebauliche Qualitäten** aufzunehmen und zu beschreiben. Insbesondere die Gestaltung des öffentlichen Raums übernimmt je nach Qualität eine unterstützende Wirkung für das Aufsuchen eines Zentrums, das Verweilen und letztlich für eine entsprechende Passantenfrequenz, die für das Funktionieren der Einzelhandelslage eine unverzichtbare Voraussetzung darstellt.

Die städtebaulich-funktionale Situation in der Innenstadt von Pirna wird anhand einer **Stärken-Schwächen-Analyse** im Rahmen einer Fotodokumentation dargestellt (vgl. Kap. 4.2.4). Als Kriterien für die Stärken-Schwächen-Analyse dienen dabei nicht nur Belange des Einzelhandels und des Städtebaus; es werden, auch die funktionsbezogene Aufenthaltsqualität sowie die Innenstadt als Wohn-, Arbeits-, und Kulturstandort bewertet.

Diese Stärken-Schwächen-Analyse bildet somit die wesentliche Basis für die Identifizierung räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel (vgl. Kap. 8.3) sowie für die städtebaulich-funktionalen und gestalterischen Entwicklungsansätze (vgl. Kap. 8.4).

## **4.2 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH DER KERNSTADT VON PIRNA**

### **4.2.1 Räumlich-funktionale Struktur der Innenstadt**

Im Folgenden werden die räumlich-funktionalen Strukturen eines Teilbereiches der Kernstadt von Pirna dargestellt, welche die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches begründen. Die Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt wurde zum einen funktional hergeleitet. Zum anderen sind auch städtebauliche Brüche und Barrieren als Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches berücksichtigt worden.



## Räumliche Verteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes

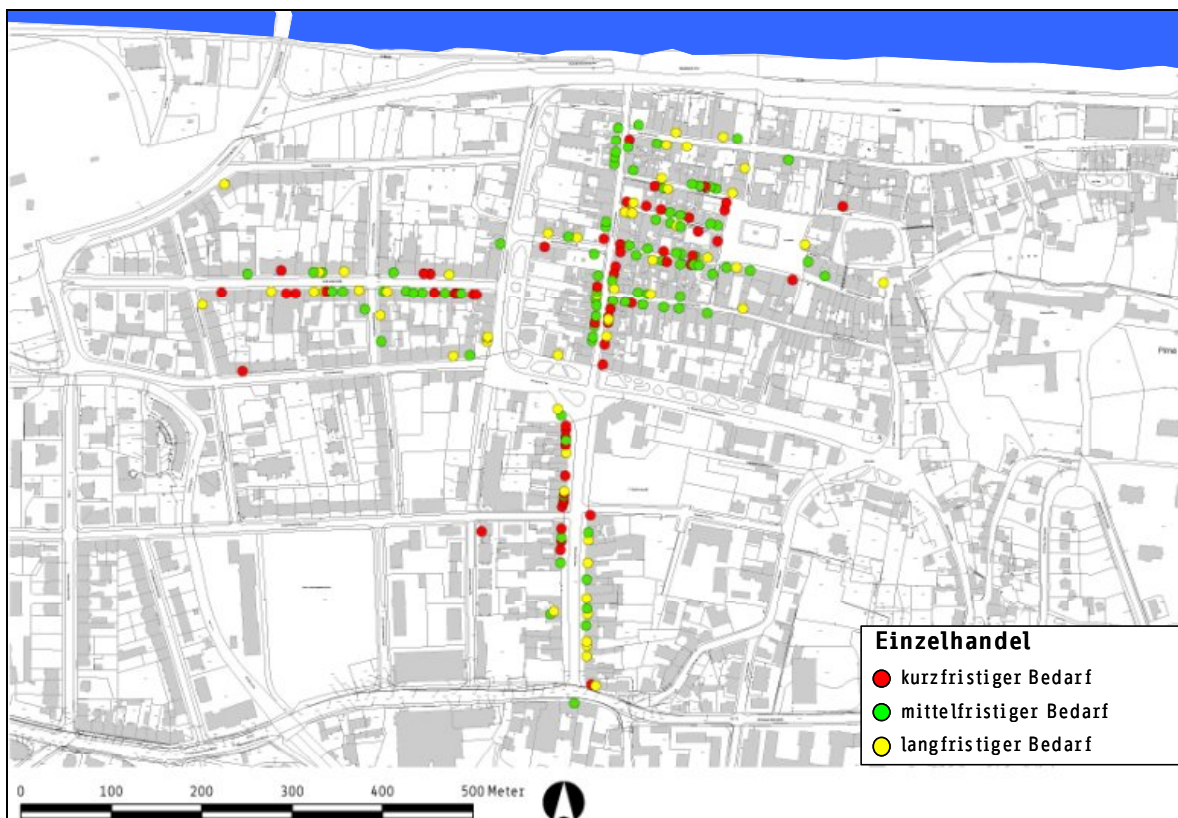
Bei der Betrachtung der **räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe** wird eine für die Pirnaer Innenstadt charakteristische, funktionale Dreiteilung offensichtlich:

Räumliche Konzentrationen des Einzelhandelsangebotes sind

- im Süden entlang der Breiten Straße,
- im Westen entlang der Gartenstraße sowie
- im Altstadtbereich zwischen Dohnaischer Straße im Westen und dem Marktplatz im Osten zu identifizieren.

Deutlich werden auch die funktionalen Lücken im Einzelhandelsbesatz zwischen diesen drei Teilbereichen im Umfeld des Dohnaischen Platzes.

**Karte 2: Einzelhandelsangebot in der Innenstadt von Pirna und angrenzenden Bereichen**



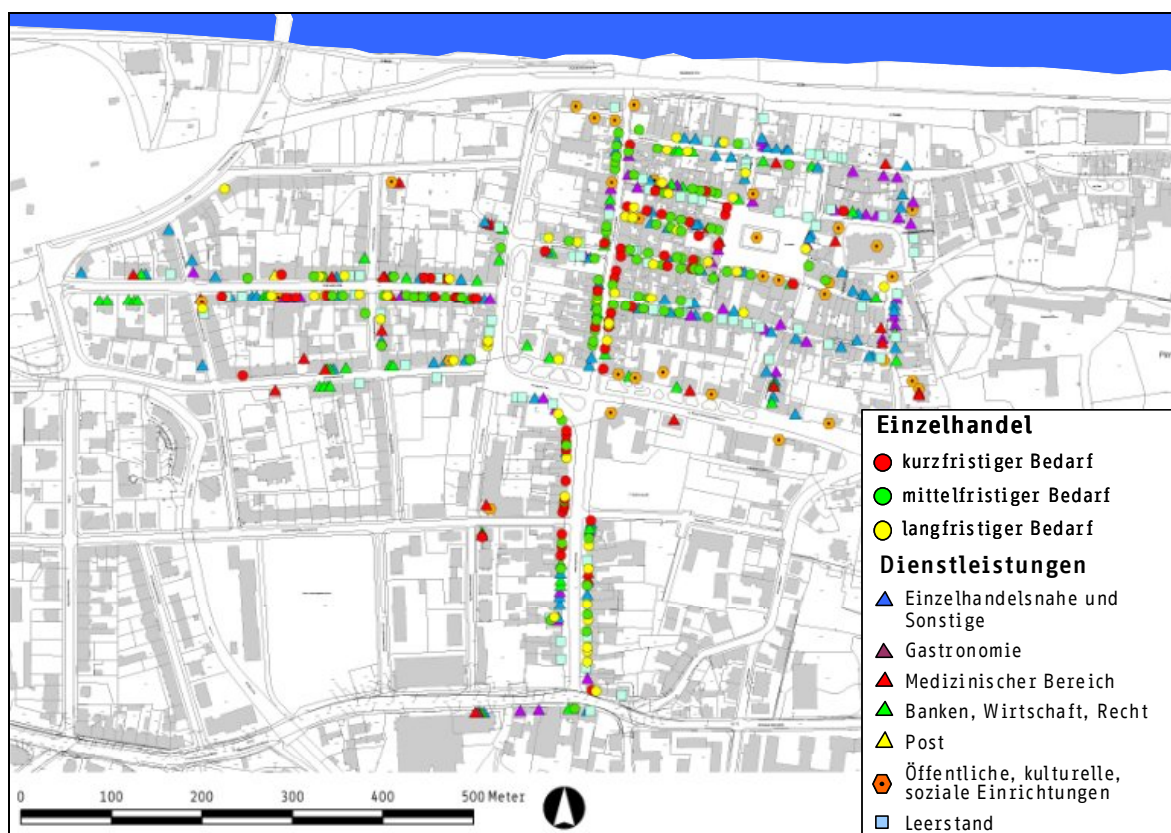
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Erhebung August 2009, Kartengrundlage: Stadt Pirna

Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich auf alle Bedarfsbereiche, wobei im Altstadtbereich das Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich überwiegt. In den beiden anderen Einkaufsbereichen fällt ein vergleichsweise hoher Anteil nahversorgungsrelevanter Angebote. Im südlichen Bereich der Breiten Straße sind zudem

mehrere Betriebe mit einem Angebotsschwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich konzentriert.

Die **räumliche Verteilung des Dienstleistungsangebotes** entspricht in weiten Teilen dem Einzelhandelsbesatz. Abweichend hiervon überwiegen im Altstadtbereich entlang der Dr. Wilhelm-Külz-Straße und entlang der Langen Straße Dienstleistungsbetriebe.

**Karte 3: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in der Innenstadt von Pirna und angrenzenden Bereichen**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Erhebung August 2009, Kartengrundlage: Stadt Pirna

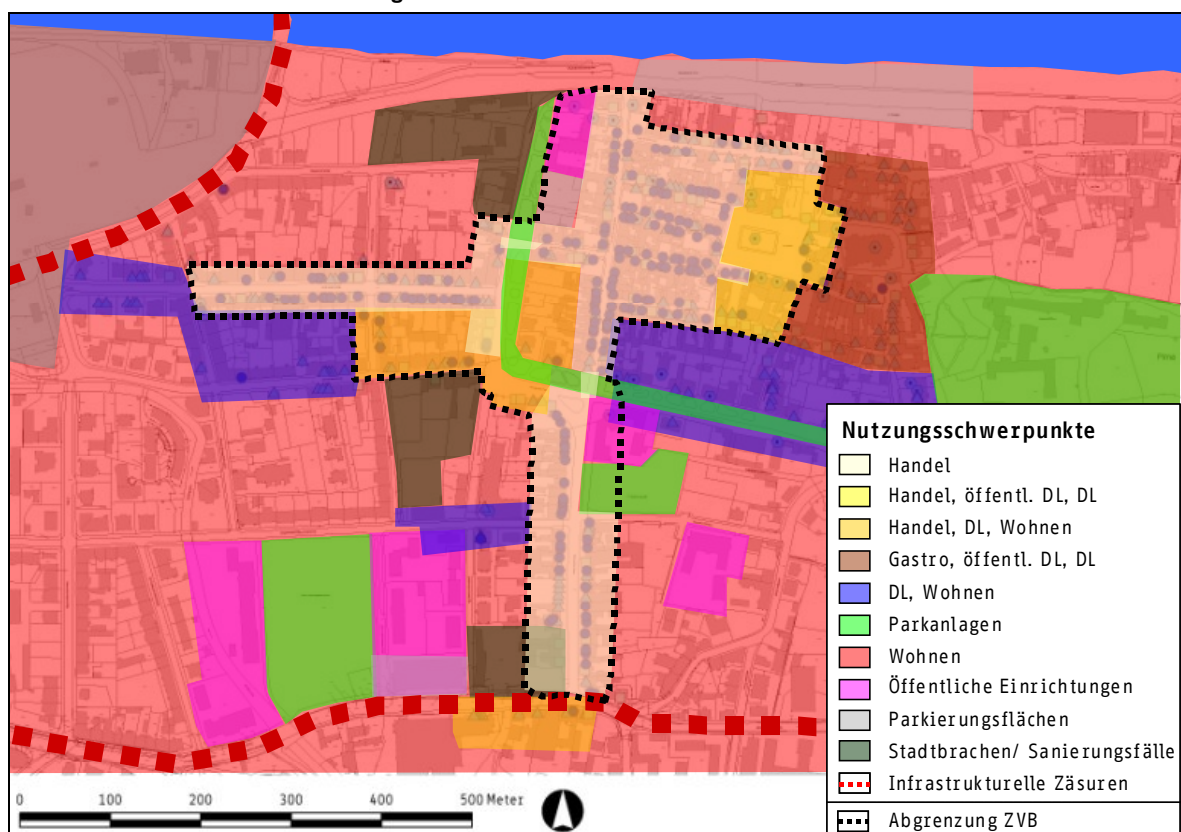
Als Besonderheit im innerstädtischen Gefüge stellt sich jedoch die Konzentration an Dienstleistungen im östlichen Teilbereich zwischen Marktplatz und Schlossberg dar, in dem Einzelhandelsbetriebe im Großen und Ganzen fehlen. Hier sind mehrere Gastronomiebetriebe räumlich konzentriert (Niedere und Obere Burgstraße, Kirchplatz, Lange Straße) und geben diesem Stadtraum - auch in Verbindung mit den Beherbergungsbetrieben - einen speziellen, eigenständigen Charakter.

Zum Funktionsmix in der Innenstadt tragen zudem diverse einzelhandelsnahe Dienstleistungen (wie z.B. verschiedene Geldinstitute, Kosmetikstudios, Friseure) bei; als besondere Einrichtungen sind diesbezüglich die Post und das Kino in der Gartenstraße hervorzuheben. Überdies sind verschiedene öffentliche Institutionen in der Innenstadt, insbesondere im Umfeld des Klosterhofes, der Dr. Wilhelm-Külz-Straße und des Marktplatzes, vorhanden (z.B. Kirchen, Goetheschule, Bibliothek, Stadtmuseum, Verwaltungen), die ebenfalls wichtige Synergieeffekte für den innerstädtischen Einzelhandel ausüben und z.T. identitätsstiftend wirken.

### Funktionale Gliederung der Kernstadt - Brüche und infrastrukturelle Zäsuren

Die Kernstadt ist - wie in Karte 4 dargestellt - im Bereich der Gartenstraße, der Breiten Straße und der Altstadt (zwischen Dohnaische Straße und Am Markt) deutlich einzelhandelsorientiert.

Karte 4: Funktionale Gliederung der Kernstadt - Brüche und infrastrukturelle Zäsuren



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Erhebung August 2009, Kartengrundlage: Stadt Pirna

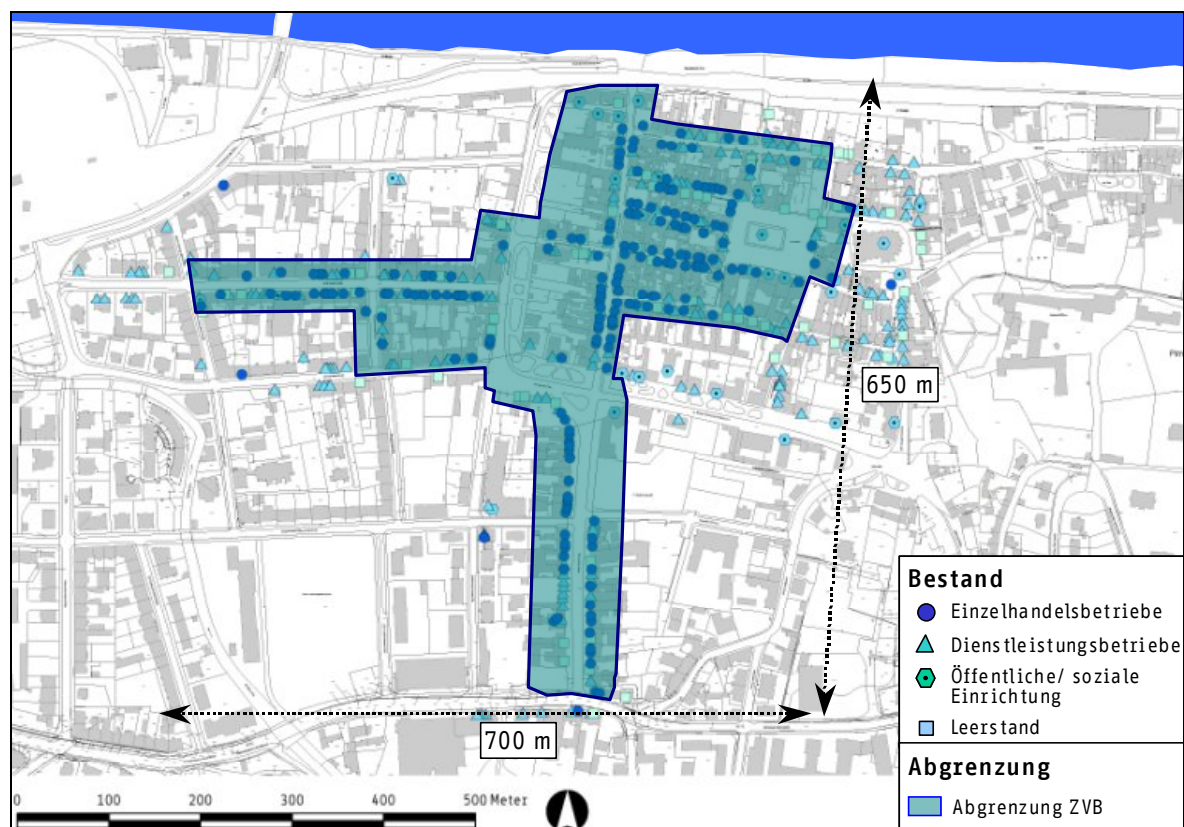
Diese drei einzelhandelsgeprägten Hauptnutzungsbereiche werden von überwiegend wohnlich geprägten Bereichen, Stadtbrachen oder ergänzenden Nutzungsbereichen

(z.B. Gastronomieschwerpunkt im östlichen Altstadtbereich) allseitig begrenzt. Die Königsteiner bzw. Schandauer Straße stellen im Süden eine städtebauliche Zäsur dar, die zur Bestimmung des zentralen Versorgungsbereiches ebenfalls abgrenzungsrelevant ist.

#### 4.2.2 Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Pirna

Auf Grundlage der Bestandsdichte sowie funktionaler und städtebaulicher Brüche bzw. Zäsuren wurde der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt von Pirna abgegrenzt (vgl. Karte 5).

**Karte 5: Vorschlag zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Pirna anhand Bestandsdichte und städtebaulicher Situation**



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Erhebung August 2009, Kartengrundlage: Stadt Pirna

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entsprechend dem gutachterlichen Vorschlag in einer Nord-Süd-Ausdehnung von rd. 650 Meter zwischen der Bahnlinie im Norden und der Königsteiner Straße im Süden. Die westliche Grenze bildet die Rosa-Luxemburg-Straße, im Osten reicht der zentrale Versorgungsbereich bis zum



Kirchplatz. Die Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches umfasst entsprechen der dargestellten Herleitung:

- die Breite Straße und den Dohnaischen Platz,
- die Gartenstraße, die Grohmannstraße, die nördliche Seite der Bahnhofstraße, die Lauterbachstraße zwischen Gartenstraße und Bahnhofstraße sowie
- im Altstadtbereich die Jacobäer Straße, den Kloster- und Zollhof, die Dohnaische Straße, Barbier-, Schösser-, Schuh-, Markt- und Badergasse, die Lange Straße bis zur Töpfergasse und die Schmiedestraße bis zur Frohngasse sowie den Platz Am Markt.

Die Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt mit seinen drei Teilabschnitten Altstadt, Gartenstraße und Breite Straße ergibt sich aus der derzeitigen städtebaulich-funktionalen Situation.

Eine gutachterliche Empfehlung für die planerische/ perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird im Kap. 8.3.3 ausgesprochen.

#### **4.2.3 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Pirna**

Im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt befanden sich zum Erhebungszeitpunkt 193 Betriebe, so dass knapp die Hälfte aller in Pirna ansässigen Betriebe hier angesiedelt ist. Diese vereinen eine Verkaufsfläche von rd. 14.175 qm auf sich, was bezogen auf die gesamtstädtische Verkaufsfläche (107.700 qm) einem Anteil von lediglich 13% entspricht und auf kleinteilige Betriebsstrukturen hinweist. Auf dieser Fläche wird einzelhandelsbezogen mit rd. 47,5 Mio. € annähernd ein Fünftel (rd. 18%) des gesamtstädtischen Umsatzes generiert.

In der folgenden Tabelle ist das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich - soweit aus Datenschutzgründen möglich - nach Sortimenten differenziert dargestellt.

Im zentralen Versorgungsbereich sind Angebote aus allen Bedarfsbereichen vorhanden, wobei der mittelfristige Bedarfsbereich, der die innenstadttypischen Sortimente beinhaltet, flächenmäßig deutlich überwiegt. Sortimentsgruppenscharf betrachtet entfällt der höchste Verkaufsflächen- und Umsatzanteil auf den Sortimentsbereich Bekleidung und Zubehör, der demnach - wie i.d.R. auch in anderen Städten -



das Leitsortiment für eine Innenstadt darstellt. Im kurzfristigen Bedarfsbereich sind in der zusammengefassten Sortimentsgruppe Drogerie/ Parfümerie, Apotheke sowie Nahrungs-/ Genussmittel hohe Anteilswerte zu verzeichnen.

**Tab. 3: Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Pirna**

Sortimente	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahrungs-/ Genussmittel	1.325	4,1
Lebensmittelhandwerk	375	3,0
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	1.100	8,5
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	275	0,7
Blumen/ Zoo	500	0,8
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>3.600</b>	<b>17,1</b>
Bekleidung und Zubehör	4.300	13,5
Schuhe, Lederwaren	875	1,6
Sport/ Freizeit	225	0,4
Spielwaren, Babyausstattung	650	1,2
Bücher	325	1,2
GPK, Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke	875	0,8
Haus- und Heimtextilien	425	0,7
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>7.700</b>	<b>19,4</b>
Uhren/ Schmuck	200	0,8
Foto/ Optik und Zubehör	700	3,5
Medien, Elektro/ Leuchten	900	4,6
Teppiche/ Bodenbeläge; baumarkt-/ gartencenterspezif. Sortimente; Möbel, Antiquitäten	725	0,8
Sonstiger langfristiger Bedarf	350	1,4
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>2.850</b>	<b>11,1</b>
<b>Summe</b>	<b>14.175</b>	<b>47,5</b>

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2009; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

### "Unechte Bindungsquote"

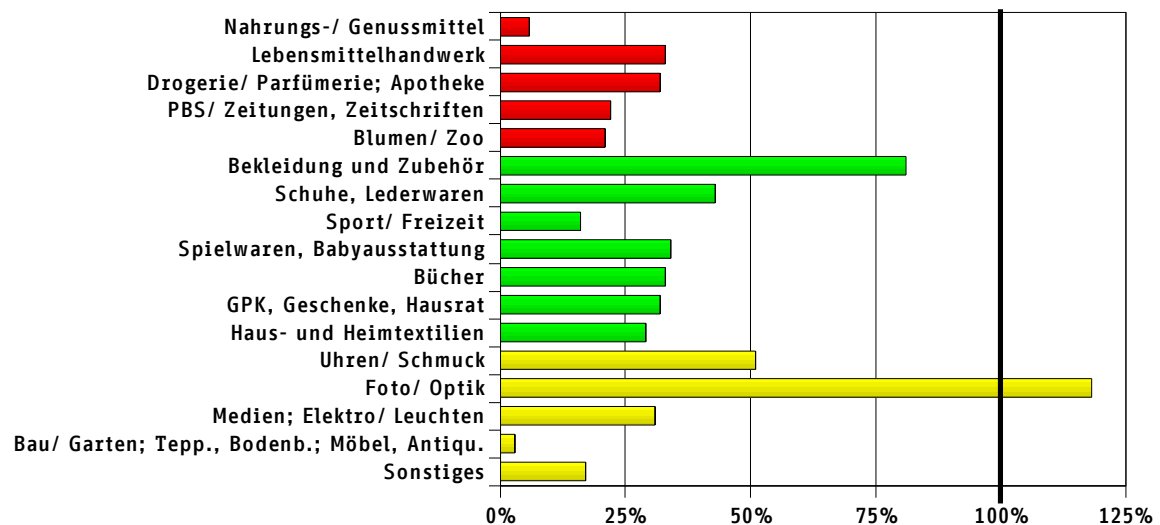
In Kapitel 3.2.1 wurde festgestellt, dass die Stadt Pirna mit einer Gesamtbindungsquote von rd. 136% als Mittelzentrum - auch unter Berücksichtigung der Lage im Ballungsgebiet vom Oberzentrum Dresden - eine quantitativ gute Einzelhandelsausstattung aufweist und nach Sortimenten betrachtet seine zentralörtliche Versorgungsfunktion erfüllt.



Die Beurteilung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches in Bezug auf Pirna erfolgt mittels "unechter Bindungsquoten".

Die **unechte Bindungsquote** errechnet sich, indem der im zentralen Versorgungsbereich erzielte Umsatz in Relation zur Kaufkraft der Gesamtstadt gesetzt wird.

Abb. 13: "Unechte Bindungsquoten" zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt von Pirna



GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2009; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die "unechte Bindungsquote" des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt beträgt lediglich 21%, d.h. lediglich ein Fünftel der in Pirna vorhandenen Kaufkraft wird alleine durch das Einzelhandelsangebot im zentralen Versorgungsbereich gebunden. Der deutlich größere Teil der in der Stadt insgesamt generierten Bindungsquoten ist somit auf Angebote außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zurückzuführen.

Rückschlüsse auf die Versorgungssituation sind jedoch erst bei differenzierter Betrachtung der drei Bedarfsbereiche möglich. Dabei sollte im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt insbesondere den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfsbereichs sowie den innenstadttypischen Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereichs (u.a. Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik sowie Medien) eine Versorgungsfunktion für den mittelzentralen Verflechtungsbereich zukommen:



Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sind diese "unechten Bindungsquote" wenig aussagekräftig: Hier kommt dem zentralen Versorgungsbereich keine gesamtstädtische Versorgungsfunktion zu. Vielmehr sollen vorrangig die im zentralen Versorgungsbereich und dessen Umfeld lebenden Einwohner versorgt werden.

Vor dem Hintergrund der quantitativ sehr guten Versorgungssituation im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel in der Gesamtstadt (vgl. Kap. 3.2.1) fällt gleichwohl der geringe Beitrag des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt auf. In diesem für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortimentsbereich wird lediglich ein Wert von rd. 6% erreicht - in Bezug auf alle Sortimentsbereiche ist dieser der zweitniedrigste Wert.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung grün dargestellt), welcher die innenstadtprägenden Sortimente umfasst, können rd. 44% der vor Ort vorhandenen Kaufkraft im zentralen Versorgungsbereich gebunden werden. Per Saldo erzielt der Einzelhandel des zentralen Versorgungsbereichs damit nicht annähernd die Bindungsquote, die für die Gesamtstadt im mittelfristigen Bedarfsbereich erreicht wird (rd. 145%); mehr als zwei Drittel des Umsatzes in diesem innenstadttypischen Bedarfsbereich werden somit außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt generiert.

Lediglich im innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung und Zubehör wird der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt seiner mittelzentralen Versorgungsfunktion rein quantitativ annähernd gerecht, wenngleich eine Vollversorgung der Pirnaer Bevölkerung (oder der zentralörtlichen Funktion entsprechend eine gar über die Stadt hinausreichende Versorgung) rein rechnerisch auch in diesem Sortiment nicht erreicht wird.

Im **langfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung gelb dargestellt) liegt die Bindungsquote bei rd. 17%. Im Hinblick auf die Beurteilung des zentralen Versorgungsbereichs in diesem Bedarfsbereich sind die (üblicherweise) zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente differenzierter zu betrachten.

Im Sortimentsbereich Foto/ Optik erreichen die Betriebe des zentralen Versorgungsbereichs vergleichsweise hohe unechte Bindungsquoten von deutlich über 100% und tragen zur Versorgung des mittelzentralen Verflechtungsraumes bei. In





der Sortimentsgruppe Uhren/ Schmuck kann immerhin die Hälfte der in Pirna vorhandenen Kaufkraft gebunden werden.

Die zusammengefasste Sortimentsgruppe Medien, Elektro/ Leuchten weist hingegen einen deutlich geringeren Wert auf.

Die weiteren Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs sind u.a. auf Grund ihrer geringen Produktivität sowie ihrer Beschaffenheit (Größe, Gewicht) üblicherweise als nicht zentrenrelevant eingestuft. Daher werden sie - funktionsadäquat - auch in Pirna überwiegend außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt angeboten.

Der im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt angesiedelte Einzelhandel kann hinsichtlich der hohen gesamtstädtischen Kaufkraftbindung und Umsatzleistung anteilmäßig nur einen vergleichsweise geringen Umsatz generieren. Mit Ausnahme von Bekleidung und Foto/ Optik kann der zentrale Versorgungsbereich in allen zentrenrelevanten Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs nicht einmal annähernd eine rechnerische Vollversorgung ("unechte" Bindungsquote von 100%) der Bevölkerung Pirnas gewährleisten. Somit kommt dem zentralen Versorgungsbereich rein quantitativ nicht die ihm zugedachte gesamtstädtische oder der zentralörtlichen Funktion entsprechend gar eine über die Stadt hinausreichende, mittelzentrale Versorgungsfunktion zu.

#### **4.2.4 Städtebaulich-funktionale Stärken-Schwächen-Analyse**

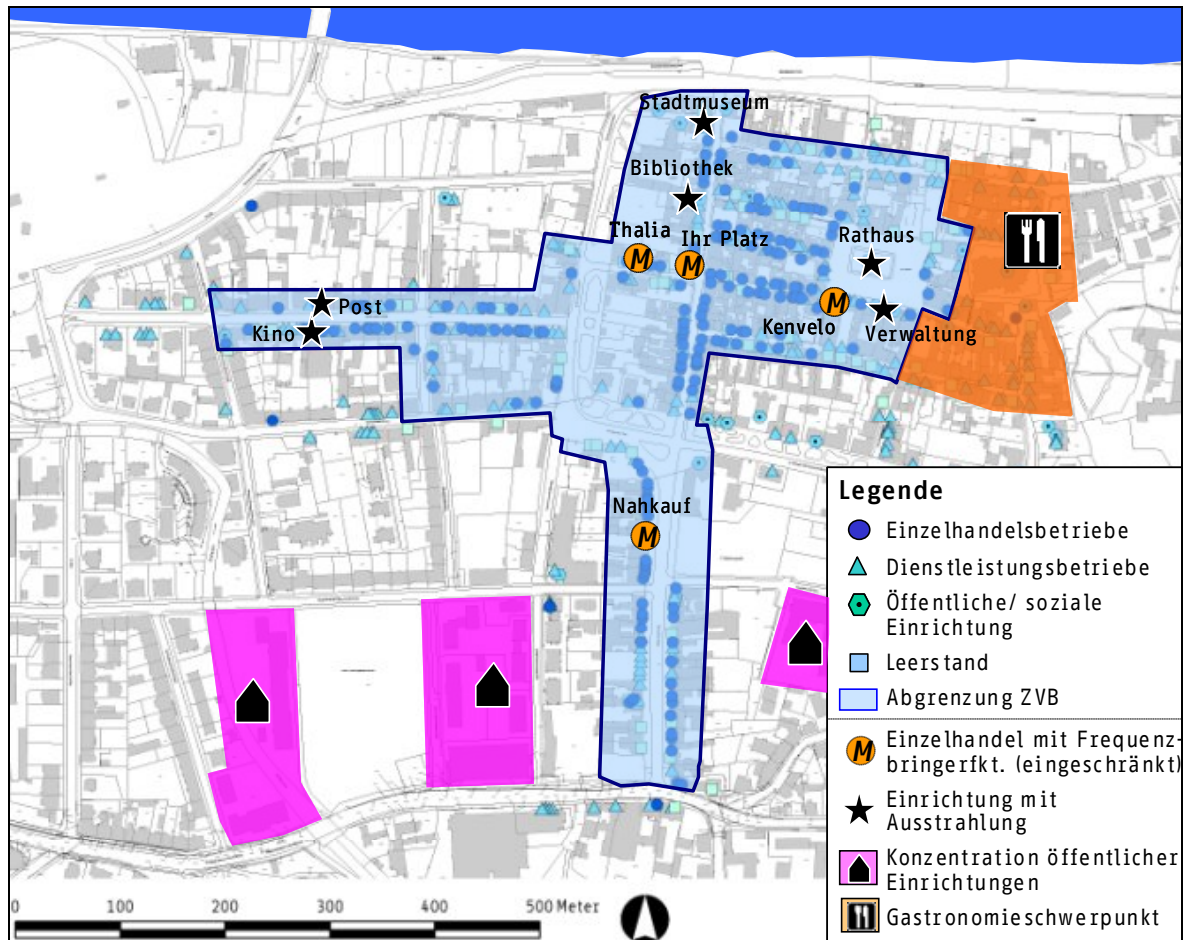
Der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt wird durch den Dohnaischen Platz bzw. die Grohmannstraße in drei Teilabschnitte gegliedert. Er ist charakterisiert durch eine kleinteilige, traditionelle Einzelhandelsstruktur, die ergänzt wird durch öffentliche Einrichtungen, Gastronomiebetriebe sowie verschiedene zentrenprägende Dienstleistungen. Die in wechselseitiger Beziehung zueinander stehenden Nutzungen tragen zusammen mit der überwiegend harmonischen Gestaltung und Bebauung - insbesondere innerhalb der historischen Altstadt - zu einer attraktiven Innenstadt bei. Gleichwohl gibt es Teilbereiche, die funktional und städtebaulich abfallen und dem positiven Gesamteindruck entgegenstehen.

Im Folgenden werden die Stärken und Schwächen des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt dargestellt, fotografisch und kartographisch dokumentiert und unter städtebaulich-funktionalen Aspekten bewertet.

#### 4.2.4.1 Stärken hinsichtlich funktionaler Aspekte

In der Karte 6 sind die Stärken aus funktionaler Sicht als Übersicht dargestellt.

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt - funktionale Stärken



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pirna

#### Einzelhandelsangebot/ -dichte

Im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt ist ein vielfältiges und innenstadtypisches Einzelhandelsangebot vorhanden, wobei Bekleidung und Schuhe - wie in anderen Innenstädten auch - eindeutig die Leitsortimente darstellen. Die typischen innenstadtrelevanten Sortimente sind in Konkurrenzsituation vorhanden, wobei das Einzelhandelsangebot im Bereich der Fußgängerzone - insbesondere entlang der Dohnaischen Straße - seine höchste Konzentration findet. Hier ist ein weitgehend durchgängiger Besatz in den Erdgeschosszonen zu konstatieren, der zu einer hohen innenstadt-charakterisierenden funktionalen Dichte führt. Aus dieser resultiert eine hohe Passanten-/ Kundenfrequenz, so dass von einem belebten Innenstadtbe-

reich gesprochen werden kann. Einige leerstehende Ladenlokale stellen jedoch funktionale Unterbrechungen stellen dar.

Foto 1: Spezialisierter Lebensmittelfachhandel (Dohnaische Straße)



Quelle: eigenes Foto September 2009

Foto 2: Innerstädtisches Leitsortiment Bekleidung (Dohnaische Straße)



Quelle: eigenes Foto September 2009

### Fachgeschäfte

In der Pirnaer Innenstadt liegt insgesamt eine - auch baulich bedingte - kleinteilige Betriebsstruktur vor. Viele der Fachgeschäfte sind augenscheinlich inhabergeführt. Der Anteil von Filialbetrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist vergleichsweise gering; Beispiele hierfür sind die Drogeriemärkte, Bäckereien oder eine Buchhandlungskette.

Neben dem "herkömmlichen" innenstadttypischen Warensortiment gibt es diverse Fachgeschäfte, die ein spezialisiertes, individuelles Angebot aufweisen (z.B. Antiquariat, Hutgeschäft) und teilweise auch zum "Stöbern" anregen; diesbezüglich ist auch der spezialisierte Lebensmittelfachhandel (z.B. Fisch- oder Käsefachgeschäft) mit teilweise auch regionalen Spezialitäten hervorzuheben.

Derartige Angebote verleihen der Pirnaer Innenstadt zusammen mit der historischen Bebauung eine Individualität und erzeugen Bummelatmosphäre. Durch diese Betriebs- und Angebotsstruktur unterscheidet sich der zentrale Versorgungsbereich auch von dem vielerorts vorzufindenden "austauschbaren" Angebot anderer Innenstädte und Standorte "auf der grünen Wiese" mit ihrem üblicherweise hohen Filialisierungsgrad und einer damit i.d.R. verbundenen Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation.

### Dienstleistungs-/ Gastronomieangebot

Insgesamt wird das Einzelhandelsangebot durch ein vielfältiges Dienstleistungsangebot aus z.T. **publikumsorientierten Dienstleistungsbetrieben** (z.B. Geldinsti-

tut, Reisebüro, Friseur, Kosmetikstudio) und Gastronomiebetrieben unterschiedlichen Typus (Imbiss, Café, Bar, Restaurant) funktional ergänzt, wobei der Einzelhandelsbesatz innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches überwiegt. Die Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe führen zu wichtigen Kopplungseffekten und positiven Wechselbeziehungen mit den innenstädtischen Einzelhandelsnutzungen und können die Aufenthaltsdauer von Kunden und Besuchern erhöhen. Die im Zuge der Passantenbefragung festgestellte hohe Aufenthaltsdauer in der Pirnaer Innenstadt von über zwei Stunden ist hierfür ein Indiz (vgl. Kap. 4.5.5).

Neben einigen **Gastronomiebetrieben** innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (z.B. Am Markt oder Dohnaische Straße) ist daran östlich anschließend im Bereich der Niederen und Oberen Burgstraße eine Konzentration an höherwertigen Gastronomiebetrieben mit attraktiven Freisitzmöglichkeiten festzustellen. Die Außengastronomie nimmt auch in den Abendstunden, d.h. nach den Geschäftsstunden der (meisten) Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, eine wichtige Bedeutung zur Belebung des öffentlichen Raums ein.

Neben Gastronomiebetrieben sind innerhalb der historischen Altstadt, unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich anschließend überdies verschiedene Dienstleistungen und Beherbergungsmöglichkeiten angesiedelt, die ebenfalls zu Synergie- und Kopplungseffekte führen. Der Marktplatz besitzt dabei eine wichtige Scharnierfunktion zur Verbindung des Handelsschwerpunktes im Westen und dem Gastromieschwerpunkt im Osten, wobei die ebenerdigen Parkmöglichkeiten im Nordosten des Platzbereiches diese Funktion beeinträchtigen.

Foto 3: Außengastronomie (Niedere Burgstraße)



Quelle: eigenes Foto September 2009

Foto 4: Rathaus (Am Markt)



Quelle: eigenes Foto September 2009



### **Besondere Einrichtungen/ Dienstleistungen**

Mit dem Rathaus und der Stadtverwaltung am Marktplatz, dem Pirnaer Stadtmuseum am Klosterhof, der Bibliothek an der Dohnaischen Straße sowie dem Postamt und dem Kino in der Gartenstraße befinden sich zudem bedeutende **Einrichtungen mit überörtlicher Ausstrahlung** im zentralen Versorgungsbereich.

Neben der Goetheschule in der Breiten Straße sind in räumlicher Nähe zum zentralen Versorgungsbereich weitere **öffentliche Einrichtungen** (z.B. Friedrich-Schiller-Gymnasium, kaufmännische Berufsschule und Landratsamt, Finanzamt) angesiedelt. Auch diese tragen - z.B. zu Stoßzeiten (Schulpausen oder nach Schulschluss) - zu einer Belebung und Frequenzsteigerung im zentralen Versorgungsbereich bei.

### **Wochenmarkt**

Der zweimal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt am Markt (Mittwoch und Samstag) fungiert als Imageträger und fördert neben der Ergänzung des Nahversorgungsangebotes auch als Treffpunkt das soziale Miteinander innerhalb von Pirna.

### **Angebot der drei Teilbereiche Altstadt, Gartenstraße, Breite Straße**

Städtebaulich wie auch funktional sind **drei Teilabschnitte** innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches mit deutlich voneinander differierende Strukturen zu unterscheiden.

Die **Altstadt**, die sich durch eine hohe Besatzdichte entlang der Dohnaischen Straße und den bis zum Markt bzw. zur Höhe des Marktes verlaufenen Straßen (Lange Straße, Barbiergasse, Schössergasse, Schuhgasse, Schmiedegasse) auszeichnet, kommt dabei vorrangig die mittelzentrale Versorgungsfunktion zu. Den Angebotschwerpunkt stellen daher innenstadttypische Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches wie z.B. Schuhe/ Lederwaren, Bekleidung und Zubehör oder Uhren Schmuck dar, die durch nahversorgungsrelevante Güter (z.B. Drogeriemärkte oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte) ergänzt werden. Die Angebotsqualität und das Preisniveau sind insgesamt im mittleren Segment einzuordnen. Die teilweise spezialisierten Fachgeschäfte und die vielen kleinen Ladeneinheiten (mit Verkaufsflächen von in der Regel unter 100 qm) tragen zusammen mit den historischen Strukturen zu einem individuellen Charakter des Teilabschnittes Altstadt bei.





Geschäfte, die auf Grund ihrer Größe und ihrer Angebotsausrichtung - zumindest ansatzweise - eine Magnetfunktion übernehmen, sind in der Altstadt v.a. das Geschäft einer Buchhandelskette in der Jacobäer Straße, der (seiner Verkaufsfläche nach größte) Drogeriemarkt in der Dohnaischen Straße oder ein Bekleidungsgeschäft am Markt.

**Foto 5: Teilabschnitt Gartenstraße**



Quelle: eigenes Foto September 2009

**Foto 6: Teilabschnitt Altstadt**



Quelle: eigenes Foto September 2009

In der **Gartenstraße** ist ein alle Bedarfsbereiche umfassendes Angebot vorhanden; ein großer Teil dessen ist dabei auf die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Gütern ausgerichtet, womit auch der Wohnfunktion in der Gartenstraße und im Umfeld Rechnung getragen wird. Zu nennen sind in dieser Hinsicht u.a. mehrere Betriebe des Lebensmittelhandwerks, zwei Lebensmittelfachgeschäfte, ein Lebensmittel-SB-Geschäft und ein Drogeriemarkt. Darüber hinaus fällt die hohe Anzahl an Handyläden in der Gartenstraße und der anschließenden Grohmannstraße (insgesamt sechs Betriebe) zum Zeitpunkt der Begehung auf.

Mit dem Kino und dem Postamt befinden sich zwei bedeutende Einrichtungen mit überörtlicher Anziehungskraft in der Gartenstraße.

**Foto 7: Teilabschnitt Breite Straße**



Quelle: eigenes Foto September 2009

**Foto 8: Lebensmittel-SB-Markt (Breite Straße)**



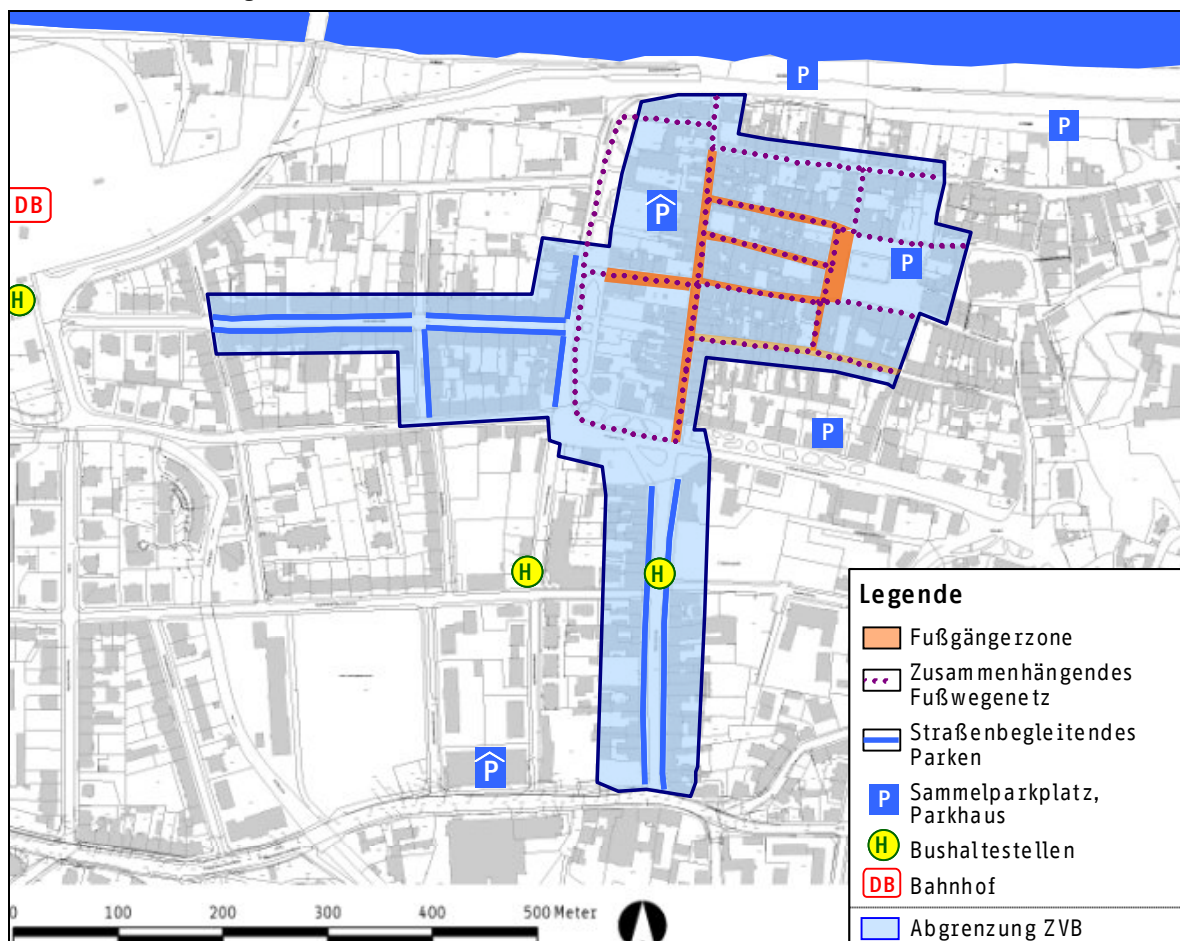
Quelle: eigenes Foto September 2009

Das Einzelhandelsangebot in der **Breite Straße** umfasst zu annähernd gleichen Anteilen Güter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Hinsichtlich der Angebotsqualität und des Preisniveaus sind die Angebote eher dem unteren Segment zuzuordnen. Hervorzuheben ist der Lebensmittel-SB-Markt, der - auf Grund seiner Größe eingeschränkt - neben der wichtigen Nahversorgungs- auch eine Frequenzbringerfunktion für den Teilabschnitt des zentralen Versorgungsbereiches übernimmt.

#### 4.2.4.2 Stärken hinsichtlich städtebaulicher und verkehrlicher Aspekte

Nachfolgende Karte veranschaulicht die Erreichbarkeit und das Fußwegenetz des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt.

Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt - städtebauliche Stärken (Erreichbarkeit, Vernetzung)



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pirna

## Erreichbarkeit

Die Pirnaer Innenstadt ist insbesondere für den Autokunden gut erreichbar. Pkw-Stellplätze sind sowohl dezentral im Straßenraum (Breite Straße, Gartenstraße, Grohmannstraße) als auch zentral auf diversen Sammelparkplätzen (ebenerdig oder im Parkhaus) in fußläufiger, z.T. unmittelbarer Nähe zu den Betrieben ausreichend vorhanden<sup>43</sup>. Insgesamt trägt die Parksituation auch dem Wohnen in der Innenstadt bzw. dessen direkten Umfeld Rechnung,

Die Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches mit dem ÖPNV ist zwar gewährleistet (Haltestelle in der Breite Straße), erscheint jedoch ausbaufähig. Insbesondere die Gartenstraße und die Altstadt sind auf Grund des Fehlens an Haltestellen im jeweiligen Teilabschnitt bzw. in unmittelbarer Nähe nicht hinreichend angebunden. Die Gartenstraße profitiert jedoch von der räumlichen Nähe zum ZOB und zum Bahnhof, der Pirna an das überörtliche Schienennetz anbindet.

## Vernetzung

Die Pirnaer Innenstadt weist innerhalb der Altstadt einen hohen Vernetzungsgrad auf. Die in Bezug zur Stadtgröße weitläufige Fußgängerzone, die verkehrsberuhigte und als Einbahnstraße ausgewiesene Lange Straße und die in die ausgedehnte Garten-/ Parkanlagen ansprechend integrierten Fußwegebereiche entlang der Grohmannstraße tragen zu einer hohen Durchgängigkeit für Fußgänger bei. Diese gute Wegevernetzung erstreckt sich somit jedoch nur auf den Altstadtbereich, während die weiteren Einkaufsbereiche Gartenstraße und Breite Straße nicht entsprechend integriert sind.

**Foto 9: Passantenfrequenz in der Fußgängerzone (Dohnaische Straße)**



Quelle: eigenes Foto September 2009

**Foto 10: Fußwegenetz (Grohmannstraße)**



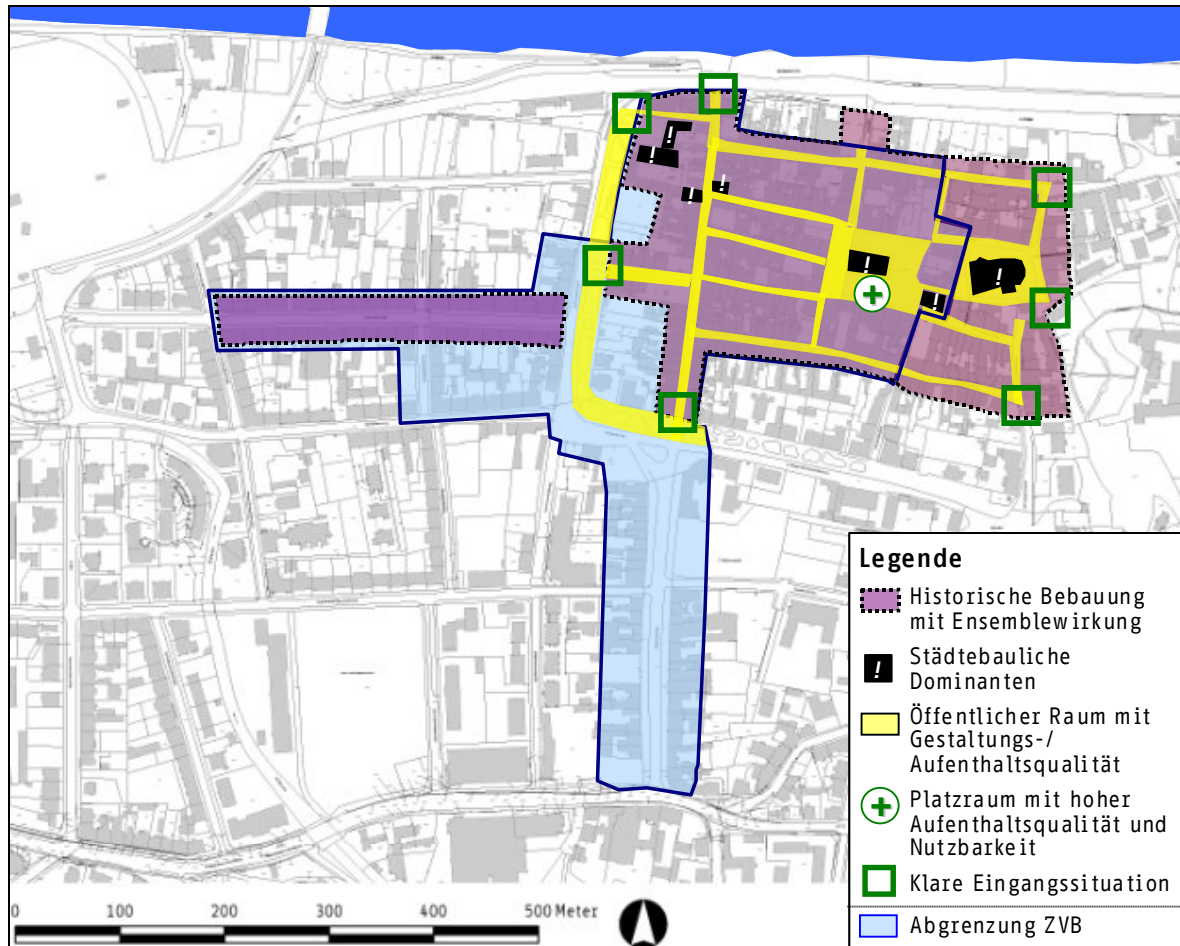
Quelle: eigenes Foto September 2009

<sup>43</sup> Es wurde hierfür keine verkehrliche Untersuchung durchgeführt. Diese Aussage bezieht sich auf den Vor-Ort-Eindruck der zur Verfügung stehenden Parkplätze (Größe, Vielfalt, Auslastung).



Die Karte 8 stellt die Stärken in städtebaulich-gestalterischer Hinsicht dar.

**Karte 8: Zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt - städtebauliche Stärken (architektonisch-gestalterische Merkmale)**



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pirna

### Historische Altstadt mit Ensemblewirkung - Bebauung, öffentlicher Raum

Die unverwechselbare Identität des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt wird insbesondere durch die historischen Altstadtstrukturen geprägt. Die geschlossene, drei- bis viergeschossige und fortlaufend traufständige Bauweise vermittelt ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild.

Der **Markt** stellt das städtebaulich-architektonisches Herzstück von Pirna dar, dem zudem eine wichtige Scharnierfunktion im Fußwegenetz der Altstadt zukommt. Insbesondere das im Mittelpunkt des Platzraumes stehende Rathaus mit seinen gotischen Fenster- und Türbogen und seiner markanten Turmspitze, das giebelseitig zum Markt stehende "Canalettohaus" sowie die historischen Brunnenbecken geben

dem Platzbereich seinen ansprechenden identitätsstiftenden Charakter. Die öffentlichen Sitzmöglichkeiten, die hochwertige Pflasterung, die Gastronomie sowie der zweimal wöchentlich stattfindende Markt führen insbesondere in dem als Fußgängerzone ausgewiesenen Süd-West-Bereich des Platzes zu einer hohen Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität.

Foto 11: Bebauung Am Markt



Quelle: eigenes Foto September 2009

Foto 12: Wochenmarkt (Am Markt)



Quelle: eigenes Foto September 2009

Daneben gibt es im Altstadtbereich weitere **markante Gebäude**, die eine identitätsstiftende Wirkung entfalten und wichtige Orientierungsfunktion übernehmen (z.B. das Engelserkerhaus oder der Klosterhof mit Klosterkirche und Stadtmuseum). Es bestehen zudem Blickbeziehungen zu weiteren städtebaulichen Dominanten außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches, so u.a. zur unmittelbar östlich des Markplatzes gelegenen spätgotischen Stadtkirche St. Marien mit ihrem charakteristischen Turm sowie zum Schloss Sonnenstein. Diese markanten Gebäude stellen wichtige Merk- und Orientierungspunkte dar, insbesondere für ortsunkundige Passanten (z.B. Touristen).

Die **Gestaltung des öffentlichen Raums** passt sich durch Merkmale wie durchgehende Bodenpflasterung, klassisch gestaltete Straßenlaternen oder ansprechende Sitzmöglichkeiten und Blumenkübel der historisch bedeutsamen Bebauung an. Zusammen mit der überwiegend gut erhaltene Bausubstanz entsteht ein besonderes Innenstadtflair innerhalb der Altstadt.



Foto 13: Stadtmobiliar (Grohmannstraße)



Quelle: eigenes Foto September 2009

Foto 14: Gestaltung öffentlicher Raum (Lange Straße)



Quelle: eigenes Foto September 2009

Mit der historischen Bebauung und der Gestaltung des öffentlichen Raums sind auch klar erkennbare **Eingangssituationen** in dem Teilabschnitt des zentralen Versorgungsbereiches Altstadt vorhanden.

### Gartenstraße

Die zwischen dem Bahnhof und Altstadt liegende Gartenstraße mit ihren Jugendstilhäusern und Schmuckfassaden entfaltet überdies eine besondere Ensemblewirkung. Die Fußwegebereiche sind zudem ausreichend breit dimensioniert. Auf Grund der diversen Geschäfte und Dienstleistungen (u.a. Kino) sowie der Wohnfunktion entsteht der Eindruck eines lebendigen Raumes.

#### 4.2.4.3 Schwächen hinsichtlich funktionaler Aspekte

Nachfolgend werden zunächst kartographisch wesentliche funktionale Defizite des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt dargestellt (vgl. Karte 9).

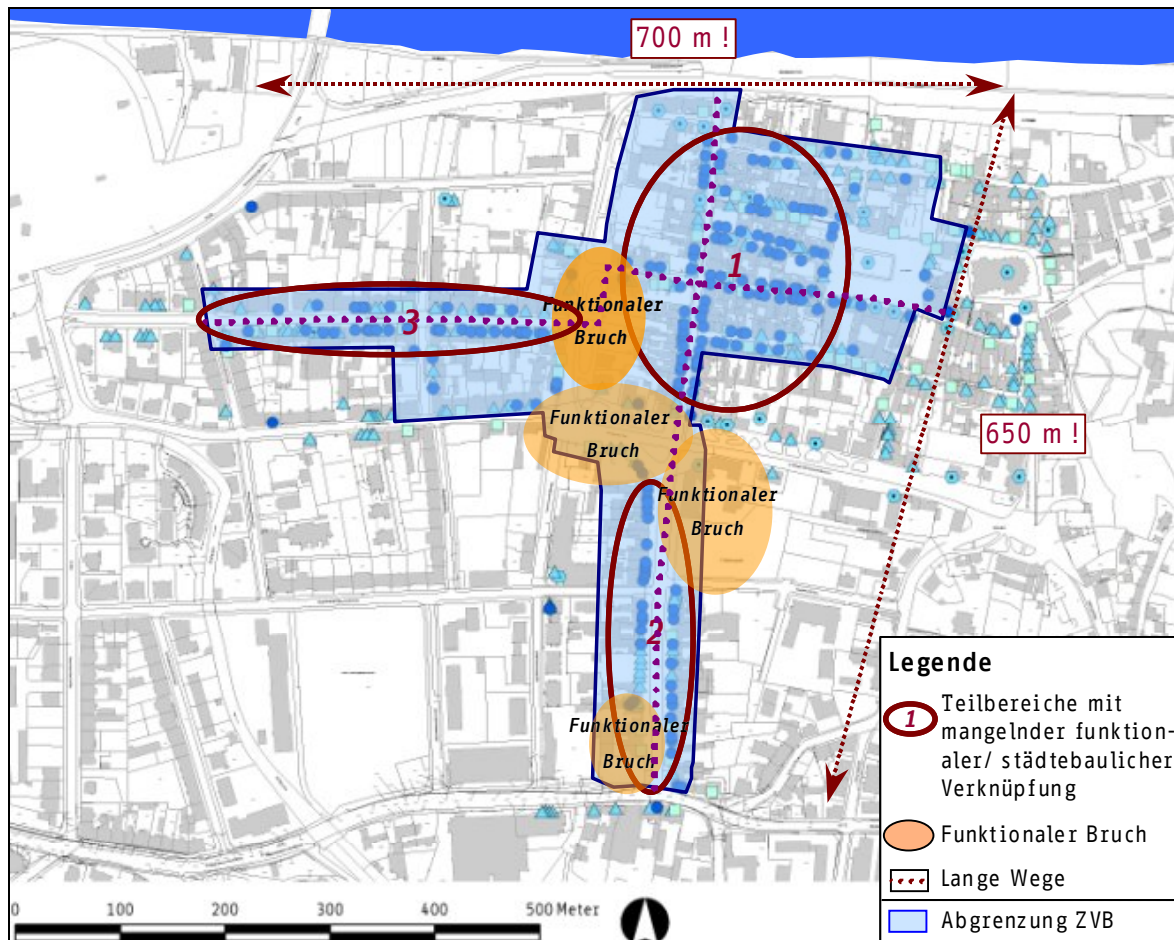
### Funktionale Brüche

Der zentrale Versorgungsbereich gliedert sich in drei Teilbereiche, die jedoch nur unzureichend miteinander verknüpft sind.

Neben städtebaulichen Zäsuren bestehen auch funktionale Brüche, die einem kompakten, im Zusammenhang erlebbaren Zentrum entgegenstehen. In der Breiten Straße wird neben den Leerständen in den sanierungsbedürftigen Gebäuden mit den Hausnummern 2 bis 10 der Einzelhandelsbesatz auch durch die Goetheschule und den Friedenspark auf einer Länge von rd. 150 Metern unterbrochen. In Verbindung mit der schwachen Besatzdichte und -qualität im Bereich des Dohnaischen Platzes (z.B.

Hotel Schwarzer Adler) und der verkehrlich-gestalterischen Trennwirkung des Platzes besteht keine hinreichende städtebaulich-funktionale Verbindung zwischen Altstadt und Breite Straße.

Karte 9: Zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt - funktionale Schwächen



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pirna

Auch die Gartenstraße ist durch die orthogonal verlaufenden Grohmannstraße mit niedriger Besatzdichte und der Parkanlage auf der östlichen Seite als auch durch den schwachen Besatz im Bereich des Dohnaischen Platzes funktional wie auch städtebaulich nicht entsprechend an den Abschnitt der Altstadt angebunden.





**Foto 15: Funktionaler/ städtebaulicher Bruch  
(Dohnaischer Platz)**



Quelle: eigenes Foto September 2009

**Foto 16: Kleinteilige Betriebsstrukturen  
(Breite Straße)**



Quelle: eigenes Foto September 2009

### **Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches**

Mit rd. 700 Metern auf 650 Metern liegt für eine Stadt der Größe Pirnas eine relativ große Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches vor, die - auch hinsichtlich der bestehenden funktionalen Lücken/ Brüche - einer größeren funktionalen Dichte mit entsprechender Frequenz entgegen steht. Auch der hohe Anteil an Leerständen weist neben strukturellen Defiziten (z.B. Mangel an Magnetbetrieben) und der oftmals nicht mehr marktgängigen Qualität der Ladenlokale darauf hin, dass der zentrale Versorgungsbereich in seiner jetzigen Konfiguration nicht mehr mit einer entsprechenden funktionalen Dichte zu füllen ist. Auch sind in den Randbereichen tendenziell öfter leerstehende Ladenlokale identifiziert worden, die auf funktionale Auflösungserscheinungen hindeuten.

### **Kleinteilige Betriebsstrukturen**

Im zentralen Versorgungsbereich fehlen (großflächige) Betriebe mit starker Frequenzbringerfunktion für den innerstädtischen Einzelhandel - auch, um mit den in wenigen Autominuten erreichbaren Angeboten der autokundenorientierten Betrieben konkurrieren zu können (z.B. die Einzelhandelskonzentrationen P.E.Z. an der Rottwerndorfer Straße oder das Kaufland-SB-Warenhaus an der Lohmener Straße). Von einer Ausnahme abgesehen weist jedes innerstädtisches Geschäft eine Verkaufsfläche von weniger als 400 qm auf; jeder zweite Betrieb ist 50 qm oder kleiner.

Das kleinteilig strukturierte Angebot verleiht dem zentralen Versorgungsbereich zwar ein gewisses Maß an Identität und Vielfalt, da die Geschäfte in Pirna häufig inhabergeführt sind und ein individuelles Erscheinungsbild aufweisen (siehe Stär-



ken). Allerdings besteht die Gefahr, dass sie, je nach Branche, längerfristig oftmals keine betriebswirtschaftlich rentablen Ergebnisse erwirtschaften und dadurch perspektivisch gefährdet sein können. Der unausgewogene Betriebstypen und -größemix im zentralen Versorgungsbereich steht einer notwendigen Wechselwirkung mit größeren Betrieben oder Filialisten entgegen, auf die in der Regel insbesondere kleinere Fachgeschäfte angewiesen sind.

Zudem mindern diese kleinteiligen Betriebsstrukturen die Bedeutung der Pirnaer Innenstadt hinsichtlich ihrer zugedachten mittelzentralen Versorgungsaufgabe.

Dieser Umstand ist vor allem der historisch bedingten kleinteiligen Bebauung geschuldet. Positiv in diesem Kontext ist anzumerken, dass in Einzelfällen zu erkennen ist, wie durch realisierte Verkaufsflächenzusammenlegungen dem Sortiment entsprechend sinnvolle Betriebsgrößen geschaffen werden konnten (z.B. Buchhandlung in der Jacobäer Straße).

### **Öffnungszeiten**

Die Öffnungszeiten der Geschäfte sind augenscheinlich nur partiell aufeinander abgestimmt, so dass dem Kunden eine Verlässlichkeit, nahezu alle Geschäfte zu einer bestimmten Zeit geöffnet vorzufinden, fehlt.

### **Leerstände**

Insgesamt wurden während der Erhebung 66 **Leerstände** im zentralen Versorgungsbereich identifiziert. In Bezug auf die Gesamtzahl der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich (193 Betriebe) steht somit rd. jeder vierte Laden leer.

Oftmals geht bei den Leerständen auch ein Sanierungsbedarf der Gebäude einher (z.B. die nicht barrierefreie Zugänglichkeit der Geschäfte) bzw. entsprechen Zuschnitt und Größe nicht handelsüblichen Anforderungen, wodurch deren **Vermietbarkeit** erschwert wird.

Die vorhandenen Leerstände werden oftmals nicht zwischengenutzt oder "kaschiert" und rufen auch dadurch eine funktional wie städtebaulich-gestalterisch unbefriedigende Situation hervor. Dies kann zu weiteren negativen Ausstrahlungseffekte auf das Umfeld wie Trading-Down-Prozesse führen bzw. diese beschleunigen (z.B. in der städtebaulich und funktional "abgehängten" Breiten Straße).



Die Leerstände wurden im Rahmen einer Erhebung gesondert nach differenzierten Kriterien erfasst und qualifiziert. Die Ergebnisse werden detailliert in Kapitel 4.2.5 erörtert.

**Foto 17: Nicht kaschierter Leerstand, Sanierungsbedarf (Schuhgasse)**



Quelle: eigenes Foto September 2009

**Foto 18: Warenständer (andere Stadt)**



Quelle: eigenes Foto September 2009

### **Warenpräsentation, Außenstände**

Die Warenpräsentation und Schaufenstergestaltung entspricht stellenweise nicht den Ansprüchen an eine moderne, kundenorientierte Innenstadt und widerspricht der teilweise hohen städtebaulich-architektonischen Qualität des öffentlichen Raumes (Altstadt). Durch Werbeaufsteller sowie Außenstände wird die Verkaufsfläche einiger Betriebe ausgedehnt.

Übermäßige Werbung wirkt erfahrungsgemäß eher störend als verkaufsfördernd.<sup>44</sup> Sie vermittelt nicht nur einen ungeordneten Eindruck und beeinträchtigt die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität, sondern schränkt überdies die Durchgängigkeit für Fußgänger ein. Beispiele hierfür lassen sich in allen drei Teilabschnitten des zentralen Versorgungsbereiches (Gartenstraße, Breite Straße und Altstadt) finden.

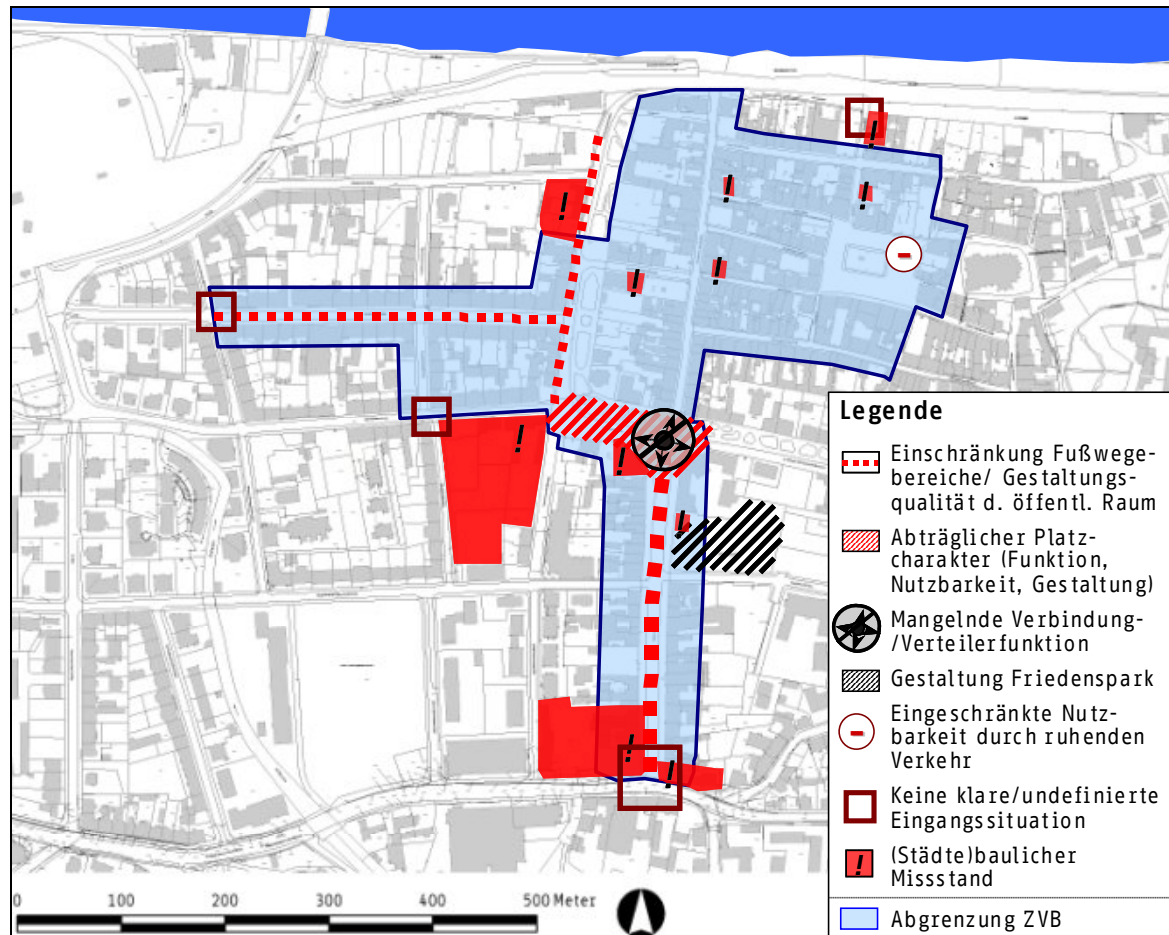
#### **4.2.4.4 Schwächen hinsichtlich städtebaulicher und verkehrlicher Aspekte**

In der Breiten Straße und auch in der Garten- und Grohmannstraße weicht die Gestaltung des öffentlichen Raums von der hohen Gestaltungsintensität und Aufenthaltsqualität des Altstadtbereichs ab. Die auch durch die unklare Gestaltung und Nutzung des Dohnaischen Platzes geschaffenen Zäsuren beeinträchtigen das Wahr-

<sup>44</sup> Geschäftsstraßenraumgestaltung: Erhöhung der Funktionalität, Attraktivität und Effizienz durch Reduktion. DSSW-Projekt 2008, Pilotstudie Fußgängerzone Korbach.

nehmen und Erleben eines zusammenhängenden Innenstadtbereichs. In der folgenden Karte 10 sind die wesentlichen Schwächen im Überblick dargestellt.

**Karte 10: Zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt - städtebaulich-gestalterische Schwächen**



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pirna

### Funktion/ Gestaltung Dohnaischer Platz

Der Dohnaische Platz sollte auf Grund seiner Lage eigentlich eine wichtige Verteilerfunktion übernehmen und verschiedenen Teilabschnitte des zentralen Versorgungsbereiches (insbesondere Breite Straße) miteinander verbinden. Stattdessen übt der Platz auf Grund seiner undefinierten Gestaltung und dem Verkehrsaufkommen eine Trennwirkung aus (vgl. Foto 19).

Die Priorisierung des motorisierten Verkehrs in der Straßenraum-/ Platzgestaltung und die infolgedessen starke Frequentierung der Sammelstraße erzeugt eine starke Barrierewirkung, die durch die Platzgestaltung mit Kreisverkehr und begrüntem Mittelstreifen verstärkt wird und Fußgängerquerungen erschwert.



Der Platz wird im Südwesten von dem mindergenutzten Hotel "Schwarzer Adler" und dem leerstehenden Scheunenhof gefasst, die sich auf Grund ihres Sanierungsbedarfs negativ auf das Erscheinungsbild auswirken und der zentralen Bedeutung des Platzes städtebaulich nicht gerecht werden.

Die Nutzbarkeit des gestalteten Teilbereichs (Brunnen, Pflasterung) wird zudem durch den ruhenden Verkehr (Kurzzeitparkplätze) stark eingeschränkt. Das unattraktive Stadtmobiliar (Blumenkübel aus Waschbeton) verstärkt das negative Gesamterscheinungsbild. Auch die geringe funktionale Besatzdichte inklusive des leerstehenden Scheunenhofes steht wie auch die Bebauungsqualität und die Gestaltung des öffentlichen Raums konträr zum attraktiven Altstadtbereich, so dass ein deutlicher städtebaulich-funktionaler Bruch hervorgerufen wird.

Foto 19: Trennwirkung Dohnaischer Platz



Quelle: eigenes Foto September 2009

Foto 20: Parken auf Gehweg (Breite Straße)



Quelle: eigenes Foto September 2009

### **Gestaltung öffentlicher Raum (Gartenstraße, Grohmannstraße, Breite Straße)**

Die **Breite Straße**, welche die Funktion einer Hauptsammelstraße übernimmt, weist eine massive Verkehrsbelastung auf, wodurch die Aufenthaltsqualität in diesem Teilabschnitt des zentralen Versorgungsbereich stark eingeschränkt wird. Zusammen mit dem breit dimensionierten Straßenraum und fehlenden Querungshilfen werden die beiden Straßenseiten funktional und gestalterisch voneinander getrennt und ein sicheres Überqueren der Fahrbahn erschwert. Das genehmigte Parken auf dem Gehweg ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ebenfalls äußerst kritisch zu bewerten; zudem wird die Aufenthaltsqualität dadurch weiter eingeschränkt.

Die Bodenbeläge und das Stadtmobiliar (z.B. Blumenkübel) weisen überdies Erneuerungsbedarf auf und entsprechen nicht der hohen Qualität des Altstadtbereichs. Auch die Außenstände und Warenbänke der Geschäfte/ Cafés haben eine abträgliche

che Wirkung auf das Erscheinungsbild der Breiten Straße und beeinträchtigen die Durchgängigkeit für Passanten. Gepaart mit dem stellenweise hohen Sanierungsbedarf der Gebäude, der niedrigen Angebotsqualität sowie den bestehenden Leerständen wird ein hoher Handlungsbedarf für diesen Teilraum des zentralen Versorgungsbereiches ersichtlich, um Trading-Down-Prozesse zu verhindern. Hierfür entscheidend ist auch eine bessere Anbindung der Breiten Straße an die Altstadt.

Die **Grohmannstraße** besitzt eine wichtige verbindende Funktion für die Anbindung des Einkaufsbereiches Gartenstraße an den sonstigen zentralen Versorgungsbereich. Sie ist auf der östlichen, der Altstadt zugewandten Seite durch attraktive, breite Gehwege und eine konzeptionelle Begrünung geprägt.

Die westliche und die Gartenstraße erschließende Seite ist hingegen charakterisiert durch relativ enge Gehwege; zudem stören quer zur Fahrbahn angelegte Parkplätze die Sichtbeziehung zu den Erdgeschosszonen der Geschäfte und wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität in diesem Teilbereich aus. Die wichtige Fußwegebeziehung zwischen dem Dohnaischen Platz und der Gartenstraße wird dadurch gestört und abgeschwächt.

Foto 21: Querparken entlang der Grohmannstraße



Quelle: eigenes Foto September 2009

Foto 22: Gestaltung Gartenstraße



Quelle: eigenes Foto September 2009

In der als Einbahnstraße ausgewiesenen **Gartenstraße** stören insbesondere Ziel- und Quellverkehr (darunter auch Parksuchverkehr) die Aufenthaltsqualität. Die fehlende gestalterische Trennung der Verkehrsfunktionen Gehweg, Parken, Fahrbahn ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ungünstig und mindert mit der fehlenden straßenbegleitenden Begrünung das insgesamt attraktive Erscheinungsbild der histori-



schen Gartenstraße. Überdies beeinträchtigen Außenstände und Warenbänke der Geschäfte auf den Gehwegen die Durchgängigkeit für den Passanten.

Eine unmittelbare Anbindung des Einkaufsbereiches an die Altstadt wird durch die orthogonal verlaufende Grohmannstraße und die Parkanlage sowie die zusammenhängende Bebauung der Altstadt verhindert und ist nur mit Umweg über die Jacobäerstraße möglich. Die bereits beschriebene Gestaltung und Funktion der Grohmannstraße und des Dohnaischen Platzes stehen einer besseren städtebaulich-funktionalen Verknüpfung der Gartenstraße mit den anderen Teilbereichen des zentralen Versorgungsbereiches ebenfalls entgegen.

### **Gestaltung/ Nutzbarkeit innerstädtischer Freiflächen**

Der **Friedenspark** (ehm. Nicolaifriedhof), der durch das Seilergässchen im Norden und die Nicolaistraße im Süden gefasst wird, stellt einen funktionalen Bruch in der Breiten Straße dar, welcher durch die eingeschränkte Nutzbarkeit infolge fehlender Spiel- oder Sitzmöglichkeiten und der minderen Gestaltungsqualität verstärkt wird. Es handelt sich um einfach gehaltene Rasenfläche ohne erkennbare konzeptionellen Begrünung, die axial auf das Ehrenmal russischer Soldaten ausgerichtet ist. Das Potenzial dieser innerstädtischen Freifläche bleibt ungenutzt.

Foto 23: Gestaltung Friedenspark



Quelle: eigenes Foto September 2009

Foto 24: Parken am Markt



Quelle: eigenes Foto September 2009

Der **Marktplatz** weist eine ansprechende Platzgestaltung auf, deren Nutzbarkeit und vorhandenes Potenzial jedoch im nordöstlichen Teilbereich durch die Ausweisung als ebenerdiger Sammelparkplatz stark eingeschränkt wird. Diese dem ruhenden Verkehr vorgehaltenen Flächen machen den Zielkonflikt zwischen der Bevorzugung zentral anzufahrender Parkplätze für den nach Bequemlichkeit verlangenden Kunden einerseits und dem Anspruch der Besucher nach Aufenthaltsqualität und Atmosphäre



andererseits deutlich. Zudem wird die Scharnierfunktion des Marktes zwischen dem Handelsbereich und dem unmittelbar östlich anschließenden Gastronomiebereich beeinträchtigt.

### **Städtebauliche Missstände**

Im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt und dessen unmittelbaren Umfeld sind mehrere Brachen und Gebäude vorhanden, die einen erheblichen Sanierungsbedarf und/ oder eine Mindernutzung aufweisen und infolgedessen eine abträgliche Wirkung auf das Umfeld entfalten. Neben der Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes können derartige städtebauliche Missstände zudem Trading-Down-Prozesse hervorrufen/ verstärken und z.B. auch den Investitionswillen der Eigentümer benachbarter Gebäude verhindern/ schwächen.

Im südlichen Eingangsbereich des zentralen Versorgungsbereiches ist der Sanierungsbedarf der historischen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude **Breite Straße 2 bis 10** derart groß, dass eine gegenwärtige Nutzbarkeit der Erdgeschosszone für Einzelhandel fraglich ist und so auch eine funktional unbefriedigende Situation hervorgerufen wird. Insbesondere das eigentlich stadtbildprägende Gebäude in der Breiten Straße 2 besitzt eine historische Bedeutung als Bestandteil des Canaletto-Bildes. Auf Grund des gegenwärtigen ruinösen Zustandes des Gebäudes in exponierter Lage am südlichen Eingang des zentralen Versorgungsbereiches wird das Erscheinungsbild jedoch erheblich beeinträchtigt (vgl. Foto 26).

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Breiten Straße, Ecke Schandauer Straße, weichen die Eckgebäude von der sonstigen Geschossigkeit der übrigen Bebauung ab und werden - auch ihrem Bauszustand nach - nicht der besonderen Bedeutung im Eingangsbereich des zentralen Versorgungsbereiches gerecht.

Auch die öffentliche, aber augenscheinlich kaum mehr genutzte Toilette neben der Goetheschule weist ihrem Zustand nach einen hohen Modernisierungsbedarf auf, wobei sich die Frage nach dem Sinn einer Weiternutzung an dieser Stelle stellt oder ein derartiges Angebot an anderer Stelle in der Innenstadt nicht zweckmäßiger wäre.

Im Bereich des **Dohnaischen Platzes** strahlen vor allem der leerstehende Scheunenhof mit seinen zugemauerten Fenstern und Eingängen in der Erdgeschosszone und das im südlichen Platzbereich gelegene Hotel Schwarzer Adler mit seiner sanierungsbedürftigen, ungepflegt wirkenden schwarzen Putzfassade ohne Schmuckelemente negativ auf das Umfeld aus.

In der **Grohmannstraße** zwischen Klostergässchen und Klosterstraße stehen zwei Gebäude mit schwarzer Putzfassade komplett leer. In Zusammenhang mit dem anschließenden brachliegenden Grundstück stellen diese ebenfalls ein Entwicklungspotenzial für gewerbliche Nutzungen dar.

Vereinzelt sind auch in der historischen **Altstadt** Gebäude vorzufinden, die auf Grund ihres Zustands konträr zur attraktiven, gut sanierten Bausubstanz des Umfeldes stehen.

Foto 25: Baulicher Missstand (Badergasse)



Quelle: eigenes Foto September 2009

Foto 26: Historisches Gebäude Breite Str. 2



Quelle: eigenes Foto September 2009

### Eingangssituationen in den zentralen Versorgungsbereich

Das hohe Verkehrsaufkommen und die Gestaltungsdefizite der Breiten Straße sowie der gegenwärtige Bebauungszustand auf beiden Seiten der Straße stehen - wie bereits beschrieben - einer attraktiven und klar definierten Eingangssituation in den zentralen Versorgungsbereich entgegen.

Auch im Westen des zentralen Versorgungsbereiches ist in der Gartenstraße infolge der ausdünnenden Besatzdichte kein erfahrbarer/ spürbarer Beginn der Innenstadt vorhanden. In der Badergasse entsteht auf Grund des Zustands und der abweichenden Geschossigkeit der Bebauung ein städtebaulicher Bruch, der einer klar erkennbaren Torsituation ebenfalls widerspricht.





Die Kombination aus einer ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raums, der überwiegend baulichen Kleinteiligkeit und der historischen, überwiegend gut sanierten Bausubstanz, gepaart mit der funktionalen Vielfalt verleihen insbesondere dem Bereich der Altstadt eine heimelige Atmosphäre und hohe Verweilqualität und machen Pirna auch als touristisches Ziel attraktiv.

Als wesentliche Schwäche können das Fehlen größerer Magnetbetriebe, die hohe Leerstandsquote und das Nebeneinander von drei Teilbereichen ohne hinreichende Verknüpfung untereinander herausgestellt werden. Diese Situation ist insbesondere auf funktionale Brüche und städtebaulich-gestalterische Defizite zurückzuführen, wobei Handlungsbedarf insbesondere in der Gestaltung/ Funktion des Dohnaischen Platzes und der Breiten Straße besteht.

#### **4.2.5 Analyse der innenstädtischen Leerstandssituation**

In der Stärken-Schwächen-Analyse wurde die Leerstandssituation als ein wesentliches Problemfeld identifiziert. In Pirna wurden insgesamt 125 Leerstände festgestellt, davon liegen allein 66 Leerstände und damit gut die Hälfte innerhalb der Innenstadt (dem zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt). Weitere elf leerstehende Ladenlokale befinden sich in unmittelbarer Nähe zum abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich.

Die o.g. Leerstände sind insgesamt breit gestreut; Leerstandscluster mit einem räumlichen Zusammenhang von drei oder mehr Lokalen sind - wie auf Karte 11 erkennbar - in allen Teilabschnitten zu finden. Tendenziell sind die Randbereiche jedoch öfter von Leerständen betroffen; mehr als ein Drittel sind dieser **Standortlage** innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zuzuordnen, während die zentral gelegene Haupteinkaufsachse Dohnaische Straße relativ wenig Leerstände aufweist und stabil wirkt.

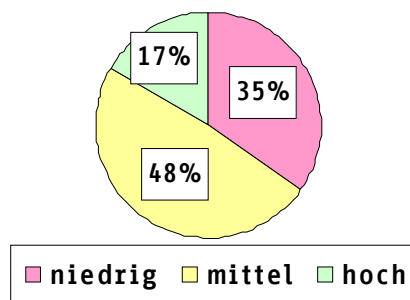
Die lagebezogene Auswertung der Leerstandssituation verdeutlicht, dass Leerstände vor allem in den Nebenlagen auftreten, die durch eine geringe oder mittlere **Passantenfrequenz** gekennzeichnet sind. Die Hauptlagen, die charakterisiert sind durch eine hohe Passantenfrequenz, sind in geringerem Maße betroffen (vgl. Abb. 14). Da die meisten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe aus Rentabilitätsgründen auf eine Mindestfrequenz angewiesen sind, ist eine schnelle Vermietbar-



keit der entsprechenden Lokale in den Randlagen mit einer niedrigen Passantenfrequenz fraglich; diese erscheinen nur für spezialisierte Betriebe (Nischenangebote) und ggf. Start-up-Unternehmen interessant.

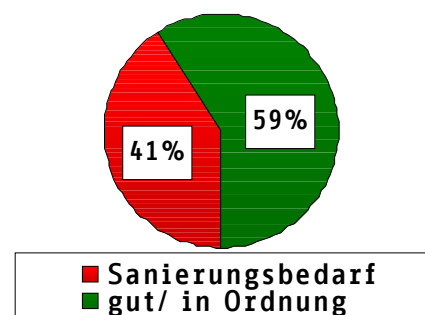
Einen direkten Zusammenhang zwischen der **städtebaulichen Umgebungssituation** und der Häufung von Leerständen lässt sich hingegen nicht eindeutig ableiten. Rd. 62% der Leerstände befinden sich in einem städtebaulich intakten Umfeld, was insbesondere auch auf die hohen Investitionen der letzten Jahre in der Altstadt zurückzuführen ist. In diesem Umfeld ist eine Vermarktung bzw. Vermietung der Objekte attraktiver und einfacher als in Bereichen mit einem erkennbaren baulichen Investitionsstau und Anzeichen von Trading-down-Prozessen.

Abb. 14: Leerstände nach Passantenfrequenz  
Leerstände nach Passantenfrequenz



Quelle: eigene Erhebung August 2009

Abb. 15: Leerstände nach baulichem Zustand  
Leerstände nach baulichem Zustand



Quelle: eigene Erhebung August 2009

Bei den Leerständen handelt es sich überwiegend um Lokale mit einer Verkaufsfläche von weniger als 100 qm; rd. drei Viertel sind dieser **Größenklasse** zuzuordnen. Die Nachfrage in diesem stark besetzten Marktsegment ist auf Grund der ohnehin schon relativ kleinteiligen Betriebsstruktur in der Pirnaer Innenstadt eher gering einzuschätzen, so dass die Vermietbarkeit/ bzw. Wieder-Neunutzung vor diesem Hintergrund wiederum erschwert wird (vgl. hierzu auch Karte 11).

In Bezug auf den **baulichen Zustand** weist ein hoher Anteil von rd. 41% der Ladenlokale einen Sanierungsbedarf auf, der eine sofortige Wiedervermietung ebenfalls erschwert (vgl. Abb. 15).



Lediglich ein Drittel der Ladenlokale ist barrierefrei zugänglich, bei knapp der Hälfte wird die **Zugänglichkeit** durch ein oder zwei Stufen, bei knapp einem Fünftel der Leerstände sogar durch mehr als zwei Stufen erschwert.

Ein Großteil der Leerstände (rd. 80%) wird überdies nicht kaschiert oder **zuschengennutzt**. Dadurch wird der Leerstand im Stadtbild auch als solcher sofort erkennbar, was sich negativ auf die Umfeldsituation auswirkt und bei Häufung Trading-down-Prozesse begünstigen kann.

Die leerstehenden Ladenlokale wurden hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit/ Vermietbarkeit für zukünftige (Handels)Nutzungen **klassifiziert und bewertet**. Hierzu wurden der Zuschnitt (z.B. schmal und tief), die Schaufenster (z.B. handelsübliche oder kleine Fenster), die Zugänglichkeit (z.B. barrierefrei oder über Stufen) und der bauliche Zustand (z.B. Sanierungsbedarf) erhoben und mit Hilfe eines Bewertungsschlüssels klassifiziert.

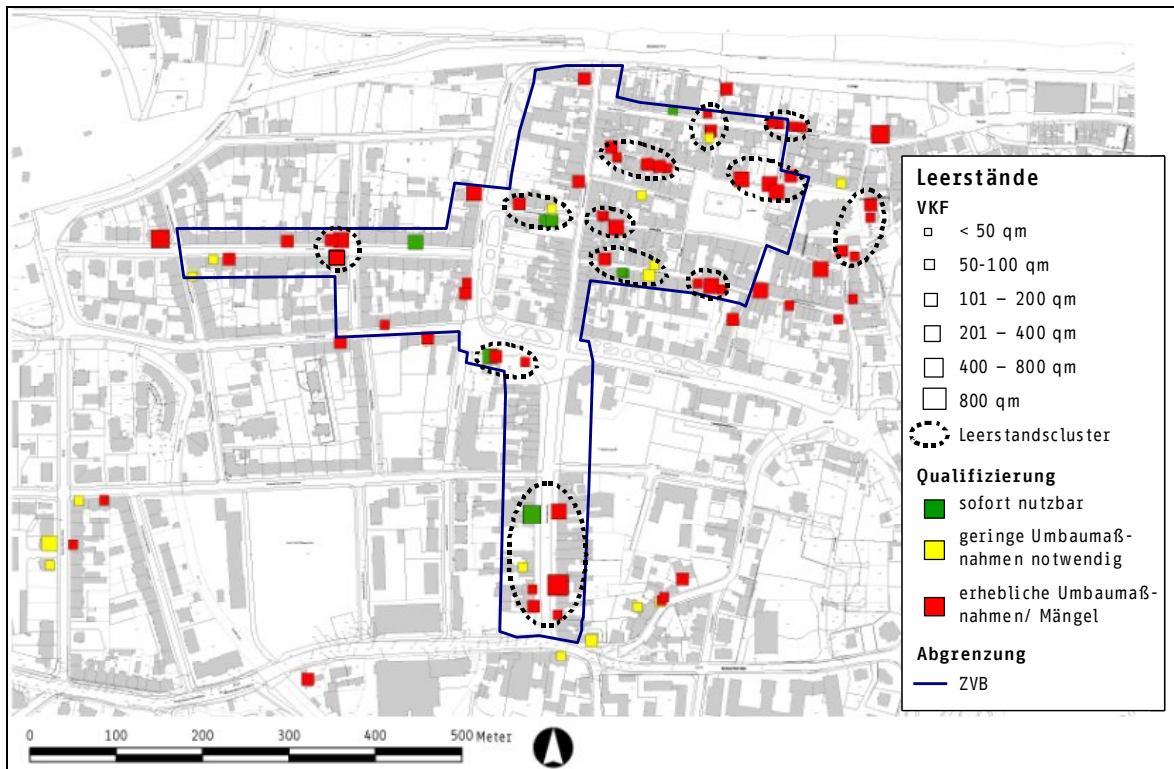
Diese Qualifizierung wird in Verbindung mit der Größe der Leerstände in Karte 11 räumlich verortet dargestellt.

In der Gesamtbetrachtung weisen rd. drei Viertel der leerstehenden Ladenlokale gravierende Mängel auf bzw. es sind erhebliche Umbaumaßnahmen erforderlich, um für eine Nachnutzung/ Wiedervermietung attraktiv zu sein (rote Rechtecke in der Karte). Die Defizite der Leerstände reichen u.a. von einem hohen Sanierungsbedarf der Lokale über unübersichtliche Zuschnitte, die kostengünstigen und betriebswirtschaftlichen Aspekten entgegenstehen, bis hin zu einer erschwerten Zugänglichkeit, wobei ein Ladenlokal dieser Klasse nicht alle negativen Indikatoren auf einmal aufweisen muss.

Lediglich 12% der Leerstände innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches können als marktgängig bezeichnet werden, d.h. sie können sofort wieder einer Nutzung zugeführt werden und erfüllen die an ein Ladengeschäft von Händlern üblicherweise gestellten Anforderungen (grüne Rechtecke in der Karte).



Karte 11: Zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt - Leerstandssituation



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pirna

## 4.3 WEITERE ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE IN PIRNA

### 4.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Copitz-West

Im rechts/ nördlich der Elbe gelegenen Stadtteil Copitz befindet sich im Westen des Stadtteils ein weiterer zentraler Versorgungsbereich von Pirna, der anhand städtebaulicher und funktionaler Kriterien abgegrenzt wurde (vgl. Karte 12).

Der **zentrale Versorgungsbereich Copitz-West** mit einer Gesamtausdehnung von 250 Metern auf 125 Metern liegt an der Schillerstraße und setzt sich vorrangig aus einer modernen dreigeschossigen Ladenzeile mit diversen Dienstleistungen und Einzelhandelsbetrieben (darunter auch ein Lebensmitteldiscounter), einem freistehenden Supermarkt, einem Ärztehaus sowie einer Bibliothek zusammen.

Es dominieren Dienstleistungsangebote und Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsfunktion, wobei insbesondere dem Supermarkt und dem Discounter eine besondere Bedeutung zukommt. Deren Lebensmittelangebot wird ergänzt durch einen Getränkemarkt, zwei Bäcker, ein Lebensmittelfachgeschäft sowie einen Drogeriemarkt mit Randsortiment Lebensmittel. Neben weiteren Betrieben mit einem nahver-

sorgungsrelevanten Angebotsschwerpunkt (Apotheke, zwei Blumengeschäfte) gibt es auch vereinzelte Angebote im mittelfristigen Bedarfsbereich (z.B. Bekleidung).

Daneben besitzen der im Herbst 2008 in modernem Gewand wiederöffnete Stadtteiltreff (u.a. Sitz der Bibliothek) an der Schillerstraße, der sich architektonisch zum Einkaufszentrum öffnet, und das in einem puristischen Flachbau lokalisierte Ärztehaus im Nordosten des zentralen Versorgungsbereiches eine über den Nahbereich hinausgehende Ausstrahlung. In der modernen dreigeschossigen Geschäftszeile sind überdies in den Obergeschossen weitere private Dienstleistungen wie Friseur, Kosmetikstudio oder Fußpflege lokalisiert, die zu einem Funktionsmix im zentralen Versorgungsbereich ebenso beitragen.

**Foto 27: Geschäftszeile im zentralen Versorgungsbereich Copitz-West**



Quelle: eigenes Foto September 2009

**Foto 28: Supermarkt im zentralen Versorgungsbereich Copitz-West**



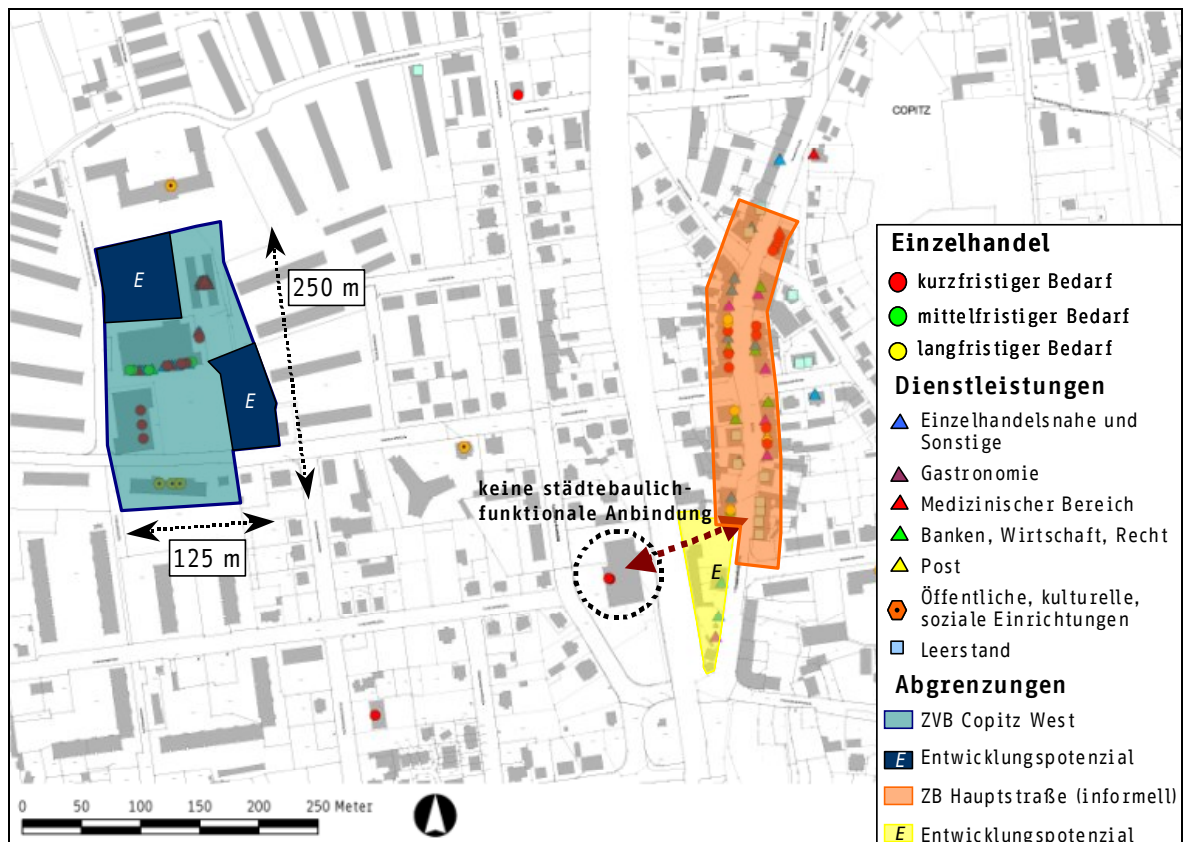
Quelle: eigenes Foto September 2009

Die Bushaltestelle an der Schillerstraße bindet den Bereich an das städtische ÖPNV-Netz an. Auf Grund der allseitig anschließenden Wohnbebauung (Großwohnsiedlung) besteht eine unmittelbare fußläufige Erreichbarkeit. Allerdings ist die städtebauliche Verbindung zwischen der östlichen Großwohnsiedlung und dem zentralen Versorgungsbereich nicht hinreichend ausgearbeitet (alte Bodenbeläge der Gehwege) und wird durch den Parkplatz gestört.

Der Fußwegebereich der Schillerstraße ist im Bereich des Geschäftszentrums und des Stadtteiltreffs ansprechend gestaltet und weist in Verbindung mit öffentlichen Sitzmöglichkeiten, der Aufpflasterung der Fahrbahn und einer kleinen Parkanlage neben dem Stadtteiltreff eine zumindest kleinräumige Aufenthaltsqualität auf.

Nördlich und östlich des Geschäftszentrums bestehen Entwicklungspotenziale in Form von größeren unbebauten Flächen, die planerisch dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden können.

**Karte 12: Zentraler Versorgungsbereich Copitz-West und geplanter zentraler Versorgungsbereich Copitz Hauptstraße**



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pirna

#### 4.3.2 Geplanter zentraler Versorgungsbereich Copitz Hauptstraße

Im **historischen Ortskern von Copitz-Ost** sind einige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe als Bandstruktur entlang der Hauptstraße zwischen der Schulstraße im Süden und der Dammstraße im Norden angesiedelt, ohne jedoch eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion zu übernehmen.

Das Angebot der insgesamt 15 kleinflächigen Betriebe bei einer Gesamtverkaufsfläche von lediglich rd. 550 qm ist überwiegend auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet. Als wichtigster Betrieb fungiert an dem Einzelhandelsstandort ein Drogeriemarkt. Daneben sind entlang der Hauptstraße auch einige Dienstleistungen angesiedelt (z.B. Post, Geldinstitut, Ärzte), die zu einer Funktionsmischung beitragen.

Trotz der städtebaulichen Qualitäten des Zentrum wie die geschlossene Gründerzeitbebauung und das alte Rathaus als bauliche Dominante macht das historische Zentrum von Copitz infolge des hohen Verkehrsaufkommens, des deutlich erkennba-

ren baulichen Investitionsstaus, der hohen Leerstandsquote<sup>45</sup> und der insgesamt betrachteten eher geringen Angebotsqualität einen städtebaulich wie auch funktional labilen Gesamteindruck.

Foto 29: Hauptstraße (Copitz-Ost)



Quelle: eigenes Foto September 2009

Foto 30: Leerstand Hauptstraße (Copitz-Ost)



Quelle: eigenes Foto September 2009

Die vorgenommene Abgrenzung des Bereiches hat aktuell lediglich einen informellen Charakter, da als Voraussetzung für die Einstufung als zentraler Versorgungsbereich unterer Stufe ein Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Angebot fehlt und die Lebensmittelversorgung somit nicht hinreichend gewährleistet ist. Der an der Rudolf-Renner-Straße angesiedelte Lebensmitteldiscounter ist weder funktional noch städtebaulich an den Bereich Copitz Hauptstraße angebunden.

Der Bereich Copitz Hauptstraße soll nach dem Bestreben der Stadt Pirna jedoch zu einem zentralen Versorgungsbereich ausgebaut werden. Eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich wäre perspektivisch z.B. bei Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebs mit einem vergleichsweise umfassendem Angebot im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel<sup>46</sup> möglich, sofern dieser

- innerhalb des Bereichs Hauptstraße läge bzw.
- unmittelbar an diesen angrenzen würde - z.B. innerhalb der in Karte 12 dargestellten Potenzialfläche - und städtebaulich-funktional an diesen angeschlossen wäre.

<sup>45</sup> Die Leerstandserhebung ergab zum Zeitpunkt der Begehung insgesamt neun leerstehende Ladenlokale, was einer Leerstandsquote von rd. 40% bezogen auf die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe und Leerstände entspricht.

<sup>46</sup> Ein derartiges Angebot kann bereits durch ein inhabergeführtes Lebensmittel-SB-Geschäft mit einer Verkaufsfläche von rd. 100 bis 150 qm erreicht werden.



#### 4.3.3 Zentraler Versorgungsbereich Sonnenstein

Der Stadtteil Pirna-Sonnenstein ist durch einen hohen Anteil an Plattenbaubeständen geprägt und wurde auf Grund der negativen Entwicklungen (u.a. überdurchschnittlich hoher Bevölkerungsverlust, zunehmende Überalterung der Bewohnerschaft) im Jahr 2003 in das Bund-Länder-Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt" aufgenommen<sup>47</sup>.

Im Stadtteil Sonnenstein befinden sich zwei bedeutsame Einzelhandelskonzentrationen, wobei eine ihrem Charakter nach einem zentralen Versorgungsbereich entspricht.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang dem Varkausring im Osten, der Remscheider Straße im Süden und der Straße der Jugend im Westen und umfasst insgesamt elf Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.700 qm (vgl. Karte 13).

Das überwiegend nahversorgungsrelevante Angebot verteilt sich auf mehrere Flachbauten. Das Hauptangebot befindet sich in einem eingeschossigen Komplex im Süden des Bereiches, in dem sich neben einem Drogeriemarkt auch ein großflächiger Supermarkt befindet. Dieser übernimmt wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil; zugleich besitzt der Supermarkt eine wichtige Frequenzbringerfunktion für die weiteren Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich.

Das Einzelhandelsangebot, das überdies u.a. auch zwei Bäckereien, zwei Blumengeschäfte und eine Apotheke bereithält, wird durch mehr private und publikumsorientierte Dienstleistungen (z.B. Kosmetikstudio, Friseur, Sonnenstudio), zwei gastronomische Angebote sowie diverse öffentliche Einrichtungen funktional ergänzt.

An der Straße der Jugend befindet sich ein Gebäudekomplex, der mit einem Ärztehaus ein über den Nahbereich hinausreichendes Angebot bereithält. Hervorzuheben ist auch das sozio-kulturelle Zentrum, in dem sich eine Bibliothek, ein Stadtteilbüro und ein Jugendtreff befinden.

---

<sup>47</sup> Vgl. <http://sozialestadt.de/gebiete/gebietAnzeige.php?id=354>.



Foto 31: Dienstleistungszentrum im zentralen Versorgungsbereich Sonnenstein



Quelle: eigenes Foto September 2009

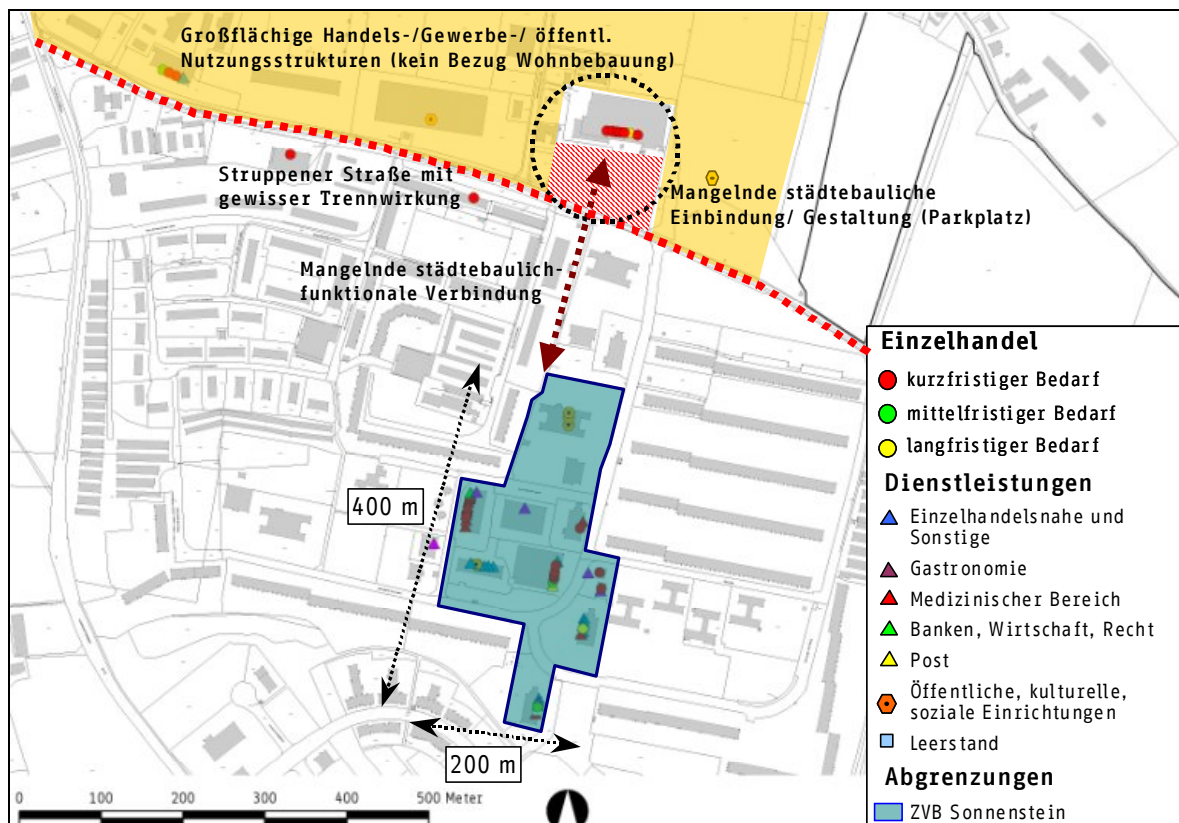
Foto 32: Supermarkt im zentralen Versorgungsbereich Sonnenstein



Quelle: eigenes Foto September 2009

Auf Grund der unmittelbar angrenzenden Großwohnsiedlung und guten Fußwegeverbindungen sind eine städtebauliche Integration und fußläufige Nahversorgungsmöglichkeiten für viele Bewohner des Stadtteils gegeben. Zudem bestehen mit zwei Haltestellen gute Anbindungen an das ÖPNV-Netz der Stadt.

Karte 13: Zentraler Versorgungsbereich Sonnenstein



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pirna

An der Struppener Straße sind in rd. 300 Meter zum abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich weitere Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert. Der Einzelhan-



delsstandort mit einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 3.500 qm wird geprägt durch einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche deutlich über der Großflächigkeit.

Es handelt sich jedoch um einen städtebaulich nicht integrierten und vorrangig autokundenorientierten Einzelstandort, der keine städtebaulich-funktionalen Beziehungen zum zentralen Versorgungsbereich aufweist: Neben der fehlenden funktionalen Verknüpfung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich und dem Einzelhandelschwerpunkt stellen die Struppener Straße, der großzügig dimensionierte und vorgelagerte Sammelparkplatz vor dem Verbrauchermarkt sowie das produzierende Gewerbe zwischen Klinik und Verbrauchermarkt städtebaulich-funktionale Zäsuren dar (vgl. Karte 13).

#### 4.4 SONSTIGE BEDEUTSAME EINZELHANDELSSTANDORTE

Neben dem zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt und den zentralen Versorgungsbereichen in den Stadtteilen Sonnenstein und Copitz existieren noch einige weitere, überwiegend nicht integrierte Bereiche, an denen sich Einzelhandel in größerem Umfang befindet und ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zwischen den in diesen Bereichen angesiedelten Betrieben festzustellen ist.

Derartige Einzelhandelsstandorte können Versorgungsfunktion übernehmen, die nicht notwendigerweise in einem Zentrum (insbesondere dem zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt) vorhanden sein muss, wie z.B. ein Angebot mit nicht zentrenrelevanten großflächigen Sortimenten (z.B. Bau- und Gartenmärkte).

In Pirna sind jedoch deutliche Fehlallokationen von Einzelhandelsbetriebe mit üblicherweise zentrenrelevantem Hauptsortiment festzustellen, die im Folgenden ebenfalls erörtert werden.

Hierbei sind auch regional- und landesplanerischen Zielsetzungen von Bedeutung:

- LEP Sachsen 2003: *"Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von [...] großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind [...], bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereich zulässig."*<sup>48</sup>

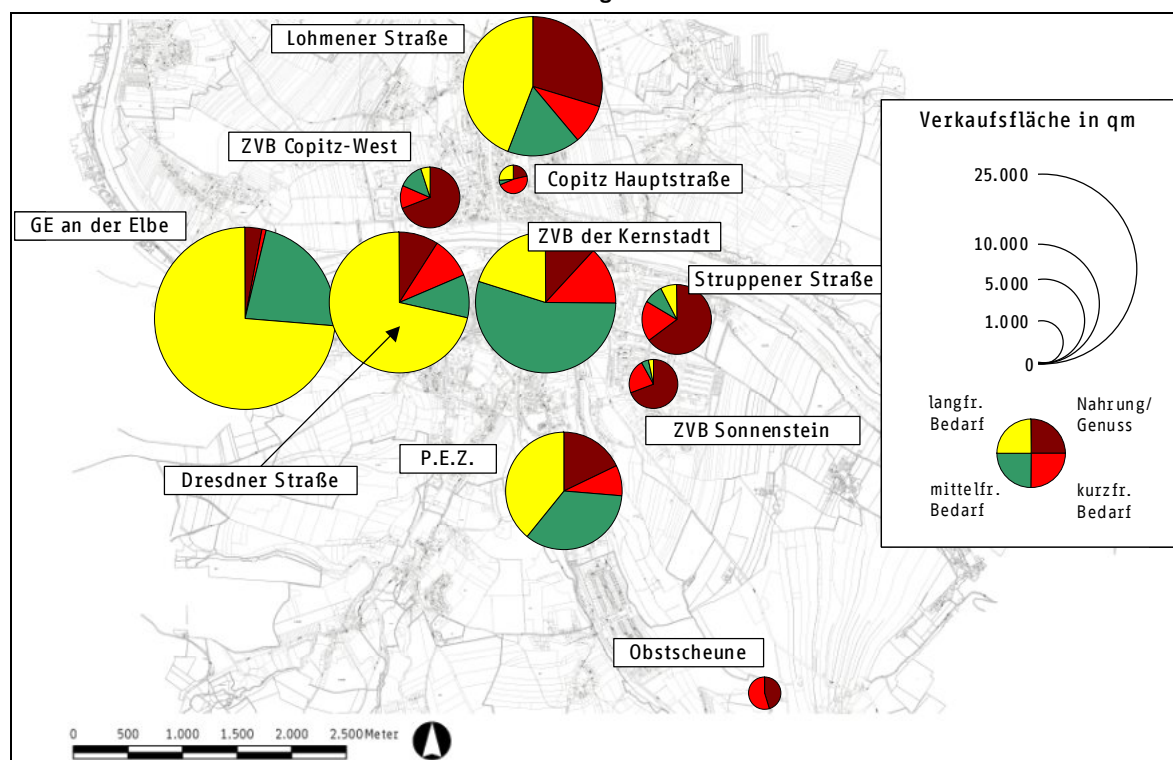
---

<sup>48</sup> Landesentwicklungsplan Sachsen 2003 Z 6.2.1.

- Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2001: *"Die Funktion der Innenstädte und Stadtteilzentren als Standorte des Einzelhandels ist zu sichern. Dazu sollen Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend innenstadtrelevantem Sortiment an städtebaulich integrierten Standorten errichtet werden."*<sup>49</sup>

In Karte 14 wird die **räumliche Verteilung der Verkaufsfläche auf die bedeutenden Einzelhandelsstandorte** innerhalb des Stadtgebietes hinsichtlich ihrer Gesamtverkaufsfläche und ihrer Sortimentsstruktur nach Bedarfsbereichen dargestellt. Die Gesamtverkaufsflächen der Einzelhandelsstandorte reichen von rd. 550 qm (zentraler Bereich an der Hauptstraße in Copitz-Ost) bis zu knapp 23.500 qm (Gewerbegebiet an der Elbe).

Karte 14: Einzelhandelskonzentrationen im Stadtgebiet von Pirna



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2009

<sup>49</sup> Regionalplan Oberes Elbtal/ Osterzgebirge 2001, S- Z-29 und S. B-50f. Anmerkung: Seit dem 19.11.2009 ist der neue Regionalplan für das Obere Elbtal/ Osterzgebirge gültig. Dieser nimmt - anders als der Vorgänger - nicht mehr explizit Bezug auf großflächige Einzelhandelsbetriebe. Somit wird indirekt der landesentwicklungsplanerischen Zielsetzung (LEP 2003) zur städtebauliche Integration von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten entsprochen.





Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass die Verkaufsfläche alleine lediglich ein Aspekt des Einzelhandelsangebotes umfasst: Unberücksichtigt bleiben dabei z.B. die Kundenfrequenz und die erzielten Umsätze.

### **Gewerbegebiet an der Elbe (rd. 23.475 qm)**

Hinsichtlich der Verkaufsfläche stellt das Gewerbegebiet an der Elbe bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 23.475 qm mit deutlichem Abstand vor dem weiteren Einzelhandelsstandort an der Dresdner Straße und dem zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt (mit jeweils rd. 14.200 qm Verkaufsfläche) die größte Einzelhandelskonzentration innerhalb des Stadtgebietes dar: Gut ein Fünftel der gesamtstädtischen Verkaufsfläche ist allein im Gewerbegebiet an der Elbe angesiedelt.

Der städtebaulich nicht integrierte und rein autokundenorientierte Standort weist insgesamt zehn Einzelhandelsbetriebe auf. Als dominierender Anbieter von überörtlicher Bedeutung ist ein Möbelmarkt hervorzuheben, der auch eindeutig den größten Einzelhandelsbetrieb in Pirna darstellt. Neben dem nichtzentrenrelevanten Hauptsortiment Möbel bietet dieser in großem Umfang auch üblicherweise zentrenrelevante Sortimente wie z.B. Haushaltswaren/ Bestecke, Glas/ Porzellan, Keramik oder Geschenkartikel an. Mit einem Elektrofachmarkt und einem Bekleidungsmarkt sind zwei weitere großflächige Betriebe an diesem Standort vertreten, die zu einem überwiegenden bzw. ausschließlichen Teil üblicherweise zentrenrelevante Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches führen.

Das Angebot des Gewerbegebietes an der Elbe im mittelfristigen Bedarfsbereich entspricht in der Summe (rd. 5.300 qm) rd. drei Viertel der entsprechenden Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt (rd. 7.700 qm). Hinzu kommen innenstadttypische Sortimente des langfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Unterhaltungselektronik oder Tonträger).

In der Gesamtbetrachtung übernimmt der Einzelhandelsstandort eine wichtige Versorgungsaufgabe im Bereich üblicherweise nichtzentrenrelevanter Sortimente wie Möbel. Die hohen Verkaufsflächenwerte innenstadttypischer Sortimente sind darüber hinaus jedoch als deutliche Fehlallokation zu werten, die regional- und landesplanerischen Zielsetzungen entgegenstehen.



### **Einzelhandelsschwerpunkt Dresdner Straße (rd. 14.200 qm)**

An der Dresdner Straße, Dippoldiswalder Straße und Geibeltstraße sind in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zueinander weitere 13 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 14.200 qm Verkaufsfläche angesiedelt. Diese befinden sich in einem gewerblich geprägten Umfeld ohne Bezug zur zusammenhängenden Wohnbebauung, so dass es sich um eine städtebaulich nicht integrierte Lage handelt. Der Standort wird insbesondere durch einen Baumarkt mit einer Verkaufsfläche weit über der Schwelle der Großflächigkeit geprägt.

Die Verteilung der Verkaufsflächen auf die Sortimentsbereiche ist nur teilweise als funktionsadäquat zu bezeichnen. Zwar weist der langfristige Bedarfsbereich der Standortlage entsprechend die höchsten Verkaufsflächenanteile auf. Allerdings ist u.a. in Gestalt eines großflächigen Lebensmitteldiscounters, eines Drogeriemarktes, eines Getränkemarkts und eines Zoofachmarkts auch hier eine eindeutige Fehlallokation festzustellen: Rd. 2.600 qm und damit knapp ein Fünftel der Verkaufsfläche dieses Einzelhandelsschwerpunktes entfallen auf den kurzfristigen Bedarfsbereich, die zur *Nahversorgung* im eigentlichen Sinne an integrierten Standorten ansässig sein sollten.

### **Zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt (rd. 14.175 qm)**

Der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt ist gemessen an seiner Verkaufsfläche die drittgrößte Einzelhandelskonzentration. Die hier angesiedelte Verkaufsfläche von rd. 14.175 qm entspricht allerdings nur rd. 13% der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Pirna. Es überwiegen deutlich die Angebote aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich, wie dies in einer Innenstadt üblicherweise zu erwarten ist. Die Verkaufsfläche des mittelfristigen Bedarfsbereiches entspricht rd. 33% der entsprechenden Gesamtverkaufsfläche der Stadt Pirna. Damit sind rd. zwei Drittel der Verkaufsfläche dieser innenstadttypischen Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches außerhalb der Innenstadt angesiedelt.

### **Einzelhandelsschwerpunkt an der Lohmener Straße (rd. 13.825 qm)**

Am Standort Lohmener Straße im Norden des Stadtgebietes sind insgesamt zwölf Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 13.825 qm angesiedelt, wobei ein Großteil hiervon auf einen Verbrauchermarkt und einen Baumarkt



fällt. Damit ist der Einzelhandelsstandort nur unwesentlich kleiner als der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt.

Infolge der fehlenden städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Einbindung ohne Bezug zur Wohnbebauung von Pirna-Copitz und mangels fußläufiger Erreichbarkeit handelt es sich um einen städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsstandort, der - verkehrsgünstig an der Ausfallstraße S 164 gelegen - fast ausschließlich auf eine autoorientierte Kundschaft ausgerichtet ist: So ergaben die Ergebnisse der Passantenbefragung einen sehr geringer Anteil der Kunden (knapp 6%), die zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmittel zu diesem Einzelhandelsstandort fahren (vgl. Kap. 3.2.3.2).

Weniger als die Hälfte des Angebotes entfällt auf den langfristigen Bedarfsbereich (v.a. bau- und gartencenterspezifische Sortimente auf Grund eines Baumarktes).

Nicht funktionsadäquat für einen nicht integrierten Standort ist der hohe Verkaufsflächenanteil an Nahrungs- und Genussmitteln sowie an innenstadttypischen/ -relevanten Angeboten im mittelfristigen Bedarfsbereich. Zurückzuführen sind diese Flächen im Wesentlichen

- auf einen Verbrauchermarkt sowie
- auf einen Schuh- und Bekleidungsmarkt und zentrenrelevante Ergänzungssortimente insbesondere des o.g. Verbraucher- bzw. Baumarktes.

#### **P.E.Z. an der Rottwerndorfer Straße (rd. 9.700 qm)**

Das Pirnaer Einkaufszentrum (P.E.Z.) an der Rottwerndorfer Straße befindet sich im Süden der Kernstadt, rd. einen Kilometer von der Pirnaer Innenstadt entfernt. Es handelt sich um ein verkehrsgünstig an der südlichen Ausfallstraße S 174 gelegenes Fachmarktzentrum, bestehend aus elf Einzelhandelsbetrieben bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.700 qm. Die Umgebungsnutzung ist durch Freizeiteinrichtungen (Sport- und Freizeitzentrum, Schwimmbad, Bowlingcenter), Handwerk (z.B. Tischlerei), Gewerbe oder Verwaltungsgebäuden (z.B. der Sparkasse) geprägt. Der Anteil an Wohnnutzung im Umfeld des P.E.Z. ist gering. Auf Grund der Umgebungsnutzung und der fehlenden städtebauliche Einbindung der Wohnsiedlungsbereiche (Barrierewirkung der stark frequentierten Rottwerndorfer Straße und fehlende

Fußwege zur nordöstlich anschließenden Wohnbebauung) handelt es sich ebenfalls um einen städtebaulich nicht integrierten Standort.

Vor diesem Hintergrund ist der hohe nahversorgungsrelevante Anteil an der Verkaufsfläche (u.a. Nahrungs-/ Genussmittel auf Grund eines Lebensmitteldiscounters und eines Supermarktes) als nicht funktionsadäquat zu bewerten; die beiden Lebensmittelbetriebe tragen nur eingeschränkt zur räumlichen Nahversorgung bei. Auch die hohen Verkaufsflächenwerte weiterer eigentlich innenstadttypischer Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches (u.a. Bekleidung und Schuhe auf Grund von drei Bekleidungsgeschäften und eines Schuhfachmarkts) sind als Fehlallokation zu bewerten. In der Summe entfallen demnach rd. 61% der standortbezogenen Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante oder mittelfristige Bedarfsgüter. Der Verkaufsflächenwert im langfristigen Bedarfsbereich ist auf einen Baumarkt zurückzuführen.

Foto 33: P.E.Z. Rottwerndorfer Straße



Quelle: eigenes Foto September 2009

Foto 34: Einzelhandelsstandort Struppener Straße



Quelle: eigenes Foto April 2008

### **Einzelhandelsschwerpunkt an der Struppener Straße (rd. 3.475 qm)**

Wie bereits in Kap. 4.3.3 dargestellt, liegt im Stadtteil Sonnenstein an der Struppener Straße in rd. 300 Meter zum abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich ein weiterer städtebaulich nicht integrierter Einzelhandelsstandort vor. Ein Großteil des Angebotes wird durch Nahrungs-/ Genussmittel geprägt und ist auf einen Verbrauchermarkt zurückzuführen. Auf Grund seiner Randlage im Siedlungsgefüge des Stadtteils trägt der Verbrauchermarkt jedoch nur eingeschränkt zur räumlichen Nahversorgung der Bevölkerung im eigentlichen Sinne bei und ist vor dem Hintergrund der Einwohner im unmittelbaren Nahbereich deutlich zu groß dimensioniert.



### **Zentrale Versorgungsbereiche in Copitz-West (rd. 2.525 qm) und Sonnenstein (rd. 1.700 qm)**

Die beiden zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Copitz-West und Sonnenstein übernehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Einwohner im Stadtteil; ein Großteil des Angebotes ist dementsprechend der Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel zuzuordnen (vgl. Kap. 4.3).

### **Obstscheune (rd. 750 qm)**

Am Einzelhandelsstandort "Obstscheune" in Pirna-Krietzschwitz sind mehrere Lebensmittelanbieter angesiedelt (ein Metzger, ein Lebensmittel-SB-Geschäft und drei Lebensmittelfachgeschäfte), die ein spezialisiertes Angebot (überwiegend saisonal und aus eigener Produktion) führen. Der verkehrsgünstig an der B 172 liegende und rein autokundenorientierte Standort übernimmt auf Grund seiner Lage jedoch keine Nahversorgungsfunktion im eigentlichen Sinne.

### **Geplanter zentraler Versorgungsbereich Copitz Hauptstraße (rd. 550 qm)**

Das historische Ortszentrum in Copitz-Ost entlang der Hauptstraße weist sehr geringe Verkaufsflächenwerte auf, die überwiegend dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen sind. Ein Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Angebot fehlt jedoch an diesem Standort: Der an der Rudolf-Renner-Straße angesiedelte Lebensmitteldiscounter ist weder funktional noch städtebaulich an den Bereich Copitz Hauptstraße angebunden. Der Bereich Copitz Hauptstraße soll nach dem Bestreben der Stadt Pirna jedoch zu einem zentralen Versorgungsbereich ausgebaut werden (vgl. Kap. 4.3.2).

Die städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsstandorte weisen relativ und/oder absolut betrachtet ein großes Angebot nahversorgungsrelevanter und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches auf. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen handelt es sich um nicht funktionsadäquate Ansiedlungen, die innerhalb des Stadtgebietes Konkurrenzstandorte zum Angebot der Zentren, insbesondere zum zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt, in Pirna darstellen und sich für deren zukünftige Entwicklung als problematisch herausstellen können. In diesem Kontext sind insbesondere die Einzelhandelsstandorte an der Lohmener Straße und Rottwerndorfer Straße (P.E.Z.) hervorzuheben.



## **4.5 BEURTEILUNG DER EINZELHANDELSSTANDORTE INNENSTADT UND LOHMENER STRAÙE AUS KUNDENSICHT**

Im Rahmen der Passantenbefragung wurden die Kunden gebeten, die Einzelhandels-situation in der Pirnaer Innenstadt zu bewerten, indem sie zu unterschiedlichen Sachverhalten und Themenbereichen direkt befragt wurden. Demgegenüber wurde ebenfalls eine Befragung an dem städtebaulich nicht integrierten Standort an der Lohmener Straße mit einem hohen Anteil nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebote durchgeführt. Daraus lassen sich Anhalts- und Diskussionspunkte entwickeln, die im Verlauf eines Stadtentwicklungsprozesses berücksichtigt werden sollten. Gleichzeitig können aus verschiedenen Fragen beispielsweise zur Einkaufs-dauer, Besuchsmotivation, etc. indirekt Bewertungen zu dem Einzelhandelsstandort Innenstadt abgeleitet werden.

### **4.5.1 Stärken und Schwächen in der Innenstadt von Pirna aus Kundensicht**

Im Rahmen der Passantenbefragung wurde an beiden Befragungsstandorten auch nach den **Stärken und Defiziten des Einzelhandels** in der Pirnaer Innenstadt gefragt, wobei den insgesamt 612 Passanten, denen die Pirnaer Innenstadt bekannt ist, unterschiedliche Antwortmöglichkeiten vorgegeben wurden (vgl. Abb. 16). Die Bewertung der städtebaulichen und funktionalen Qualität durch die Kunden und Besucher fiel dabei insgesamt äußerst positiv aus.

Nur jeder Zehnte der Befragten sieht keine Stärken in der Pirnaer Innenstadt, dem-gegenüber gaben rd. 21% der Befragten an, keine Defizite feststellen zu können. Da-bei erfuhren die Innenstadt selbst (Flair, Stadtbild, Erreichbarkeit) und auch unter-schiedliche innerstädtische Funktionen (Einzelhandelsangebot, Dienstleistungsange-bot, Behördenangebot, Gastronomie) in der Hauptsache große Zustimmung. Demge-genüber wurde lediglich das Kultur- und Freizeitangebot und noch deutlicher die Parkraumsituation überwiegend negativ beurteilt.

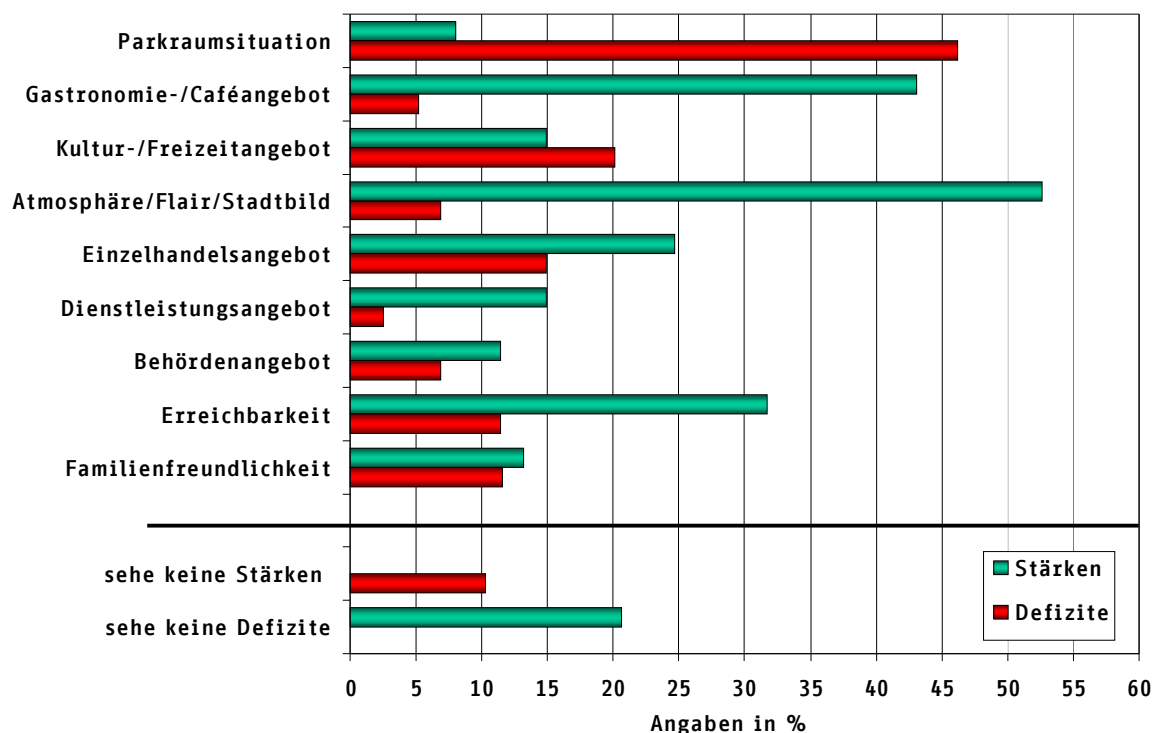
Eine detaillierte Darstellung der einzelnen Themenbereiche durch die Passanten ist im Anlagenband enthalten (vgl. dazu und folgend: Anlagenband zur Passantenbefra-gung, Fragen 156 bis 178). Im Folgenden werden nur die wichtigsten Stärken und Defizite benannt. Auf die einzelnen Themenbereiche zur Bewertung des Einzelhan-delsangebotes wird im nachfolgenden Kapitel näher eingegangen.



Die mit Abstand meisten positiven Nennungen entfielen auf den Bereich **"Atmosphäre/ Flair/ Stadtbild"**, womit der Innenstadt von Pirna indirekt eine hohe Aufenthaltsqualität zugesprochen wird. Die gute Bewertung dieses Themenfeldes durch die Passanten korrespondiert auch mit dem in der städtebaulichen Stärken-Schwächen-Analyse gewonnenen positiven Gesamteindruck der Innenstadt, insbesondere des Altstadtbereichs (vgl. Kapitel 4.2.4.2). Nach Herkunft schätzen erwartungsgemäß vor allem Touristen die Atmosphäre der Pirnaer Innenstadt.

Als größte Stärken werden durch die Passanten das Stadtbild insgesamt, die Fußgängerzone und die historische Gebäudearchitektur benannt. Nachrangig, aber ebenfalls positiv werden u.a. die kurzen Wege in der Innenstadt, die Sauberkeit, das Grün/ die Grünanlagen und die attraktiven Plätze bzw. Aufenthaltsmöglichkeiten beurteilt.

Abb. 16: Stärken und Defizite in der Innenstadt von Pirna aus Sicht der Passanten



Quelle: eigene Passantenbefragung August 2009: Frage 155 und 165; 1.376 Nennungen von Stärken und 895 Nennungen von Schwächen bei 612 Befragten, die die Innenstadt kennen

In dem am zweithäufigsten thematisierten Feld **"Parkraumsituation"** überwiegen mit deutlichem Abstand die negativen Bewertungen. Ausnahmslos alle Einzelaspekte werden dabei als Schwächen benannt.



In der Einzelauswertung werden am häufigsten die Anzahl kostenloser Parkplätze als Defizit benannt - ein Wunsch nach gebührenfreien Parkplätzen, der zwar immer wieder gerne artikuliert wird, gleichwohl Gebühren zum Zwecke der Regulierung jedoch in der Regel unausweichlich sind. Ebenso häufig negativ beurteilt werden die Anzahl von Parkplätzen insgesamt, die Höchstparkdauer und die Positionierung der Parkplätze zu den Geschäften.

Obgleich die Parkraumsituation in anderen untersuchten Städte in der Regel ebenfalls meist sehr negativ bewertet wird, überrascht auf den ersten Blick die derart deutliche Ausprägung an negativen Nennungen. Eine Erklärung hierfür lässt sich jedoch aus der standortdifferenzierten Bewertung ableiten: Demnach ist die Bewertung der Parkraumsituation in der Innenstadt durch die Kunden am Standort Lohmener Straße deutlich negativer als am Befragungsstandort in der Innenstadt. Während rd. ein Drittel der Kunden aus der Innenstadt diese kritisiert, sind es am fast ausschließlich autokundenorientierten Standort Lohmener Straße mit bequem anzufahrenden und kostenlosen Parkplätzen annähernd 60%.

Für das **Gastronomieangebot** vergeben die Befragten insgesamt überaus positive Bewertungen. Bezüglich der einzelnen themenbezogenen Fragen stellen insbesondere das Angebot an Cafés/ Eisdieleen und die Außengastronomie Stärken dar. Diese leisten einen ebenfalls wichtigen Beitrag zur Aufenthaltsqualität der Innenstadt.

Die **Erreichbarkeit** wurde ebenfalls überwiegend positiv beurteilt, wobei vor allen anderen Einzelaspekten die Rad- und Fußwegeverbindungen positiv beurteilt werden. Überwiegend positive Nennungen entfallen auf die Anbindung an das Bus- und Bahnnetz. Die Barrierefreiheit wird hingegen ambivalent bewertet und von annähernd gleich vielen Passanten als Stärke wie auch als Schwäche eingeschätzt, wobei hierbei die vergleichsweise geringe Anzahl an Nennungen zu beachten ist.

Das **Kultur- und Freizeitangebot** wurde von gut 20% der Passanten als Schwäche bezeichnet. In der Einzelfallbetrachtung fällt - nach Anzahl der Nennungen - vor allem die Kritik an dem entsprechenden Angebot an Konzerten/ Kleinkunst/ Theater



und dem Angebot für Kinde und Jugendliche auf<sup>50</sup>. Als Stärke wird nach Anzahl der Nennungen insbesondere das Kino hervorgehoben.

Das nach Anzahl der Nennungen eher nachrangige Themenfeld **Familienfreundlichkeit** wurde eher ambivalent bewertet. Den negativen Nennungen steht eine knappe Mehrheit an positiven Beurteilungen gegenüber. Hierzu gab es keine weitere Einzelfragen.

Für den **Dienstleistungsbereich**, auf denen vergleichsweise wenig Nennungen entfielen, wurden für alle abgefragten Merkmale deutlich positive Bewertungen abgegeben; sie betrafen sowohl die privaten als auch die öffentlichen Dienstleistungsangebote. Am häufigsten wurde der Mix im Dienstleistungsangebot hervorgehoben.

In Bezug auf das **Behördenangebot** in der Innenstadt von Pirna, ein Themenfeld mit der geringsten Anzahl an Nennungen, vergaben die Befragten ebenfalls mehrheitlich positive Bewertungen. Während auf die Einzelfelder Service/ Kundenorientierung sowie Vielfalt/ vorhandenes Angebot überwiegend positive Nennungen entfielen, wurden die Öffnungszeiten mehrheitlich negativ bewertet.

#### **4.5.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt aus Kundensicht**

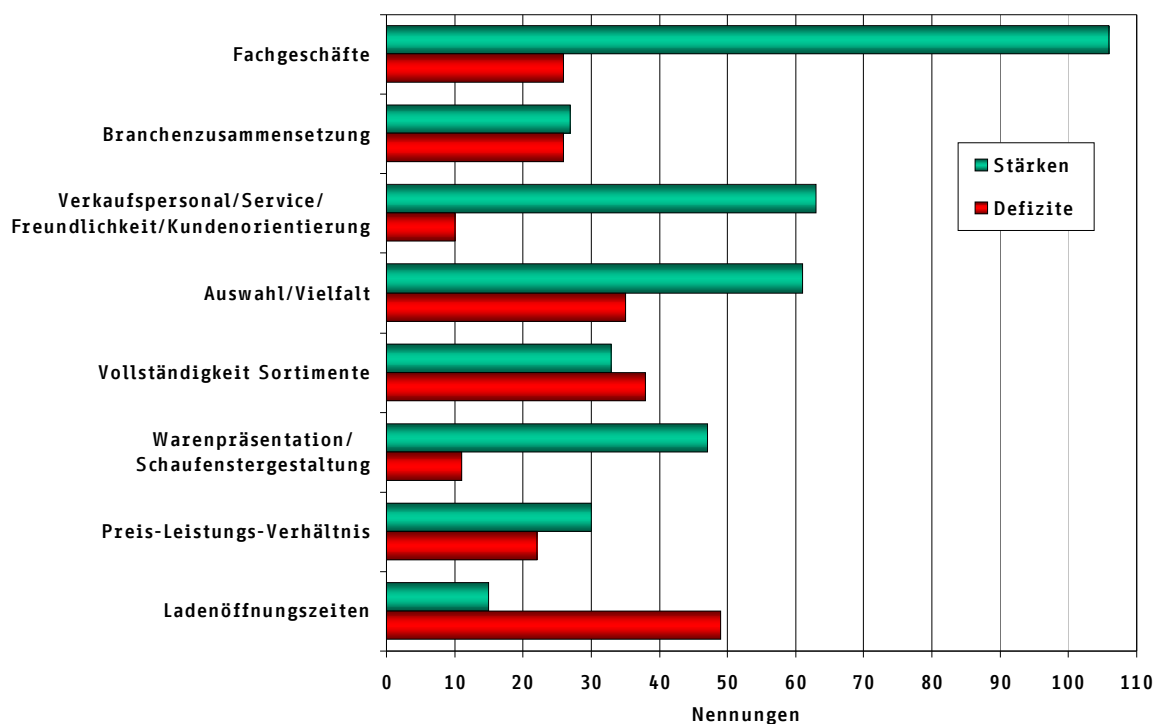
Das Themenfeld Einzelhandelsangebot ist in Bezug auf die Häufung der Nennungen insgesamt an nur an fünfter Stelle zu finden (vgl. Kap. 4.5.1); hierbei überwiegt insgesamt die positive Sicht der Passanten.

Obgleich in der allgemeinen Frage das Einzelhandelsangebot mehrheitlich als Stärke bewertet wird, zeigt sich in den einzelnen Themenbereichen ein deutlich differenziertes Bild. Während insbesondere die Fachgeschäfte, der Service und die Breite des Angebots sehr positiv beurteilt werden, bilden die Ladenöffnungszeiten aus Sicht der Passanten eine Schwäche in Bezug auf das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass in der Innenstadt Sortimente fehlen (vgl. Abb. 18).

---

<sup>50</sup> Dabei ist zu beachten, dass erfahrungsgemäß die jüngeren Menschen grundsätzlich eine größere Angebotsvielfalt wünschen, die allerdings überwiegend privatwirtschaftlich bereit zu stellen wäre und in der gewünschten Vielfalt in Pirna nicht tragfähig wäre.

Abb. 17: Beurteilung des Einzelhandelsangebots in der Innenstadt von Pirna



Quelle: eigene Passantenbefragung August 2009: Frage 160/ 174; 382 Nennungen bei 151 Befragten, die Stärken bzw. 217 Nennungen bei 91 Befragten, die Defizite im Einzelhandelsangebot in der Innenstadt von Pirna sehen

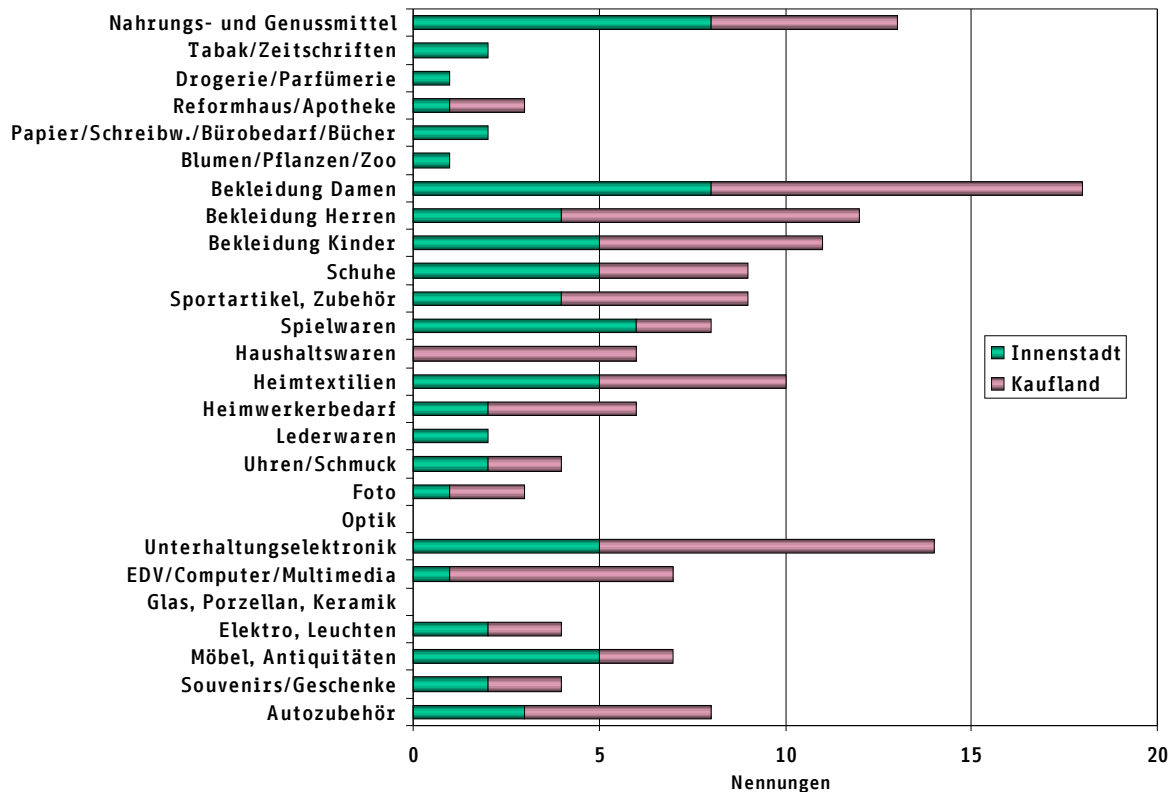
Dabei wird in erster Linie das aus Sicht der Passanten nicht hinreichende Angebot des innerstädtischen Leitsortimentes Bekleidung (insbesondere Damen-, aber auch Herren- und Kinderbekleidung) beklagt. Dieses ist nur teilweise mit dem tatsächlichen Bestand (Verkaufsfläche) an Bekleidungsgeschäften zu erklären. Zwar gelingt es der Innenstadt bzw. dem zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt mit seinem Angebot im Sortimentsbereich Bekleidung nicht einmal die gesamtstädtische Bevölkerung selbst zu versorgen; gleichwohl können im Sortiment Bekleidung und Zubehör nach Foto/ Optik die höchsten Bindungsquoten aller Sortimente in der Innenstadt verzeichnet werden (vgl. Kap. 4.2.3). Möglicherweise hängt diese Beurteilung daher auch mit der Qualität und Struktur des Angebotes und darausfolgend der Sortimentstiefe und -breite zusammen.

Das beklagte Fehlen von Lebensmitteln hingegen ist angesichts des geringen Angebotes, insbesondere das Fehlen eines größeren Lebensmittelbetriebes, nicht verwunderlich. Daneben vermissen einige Befragte auch das Sortiment Unterhaltungselektronik, was durch die Ergebnisse der Bestandserhebung ebenfalls gestützt wird.



(Z.B. gibt es im zentralen Versorgungsbereich keinen Elektrofachmarkt bzw. kein größeres Elektrogeschäft).

**Abb. 18: Aus Passantensicht fehlende Sortimente in der Innenstadt von Pirna**



Quelle: eigene Passantenbefragung August 2009: Frage 175; 164 Nennungen bei 38 Befragten, denen Sortimente in der Innenstadt von Pirna fehlen

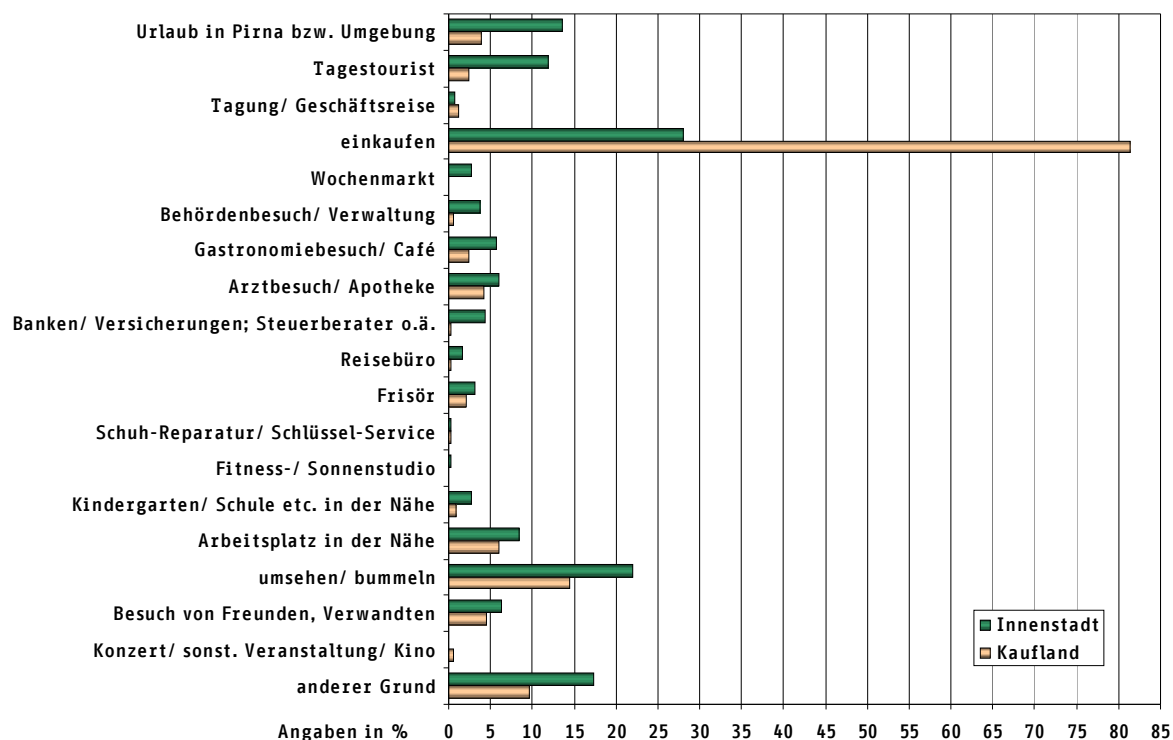
In der standortdifferenzierten Auswertung gibt so gut wie keine signifikanten Unterschiede; diesbezügliche Ausreißer stellen lediglich die Sortimente Haushaltswaren und EDV/ Computer/ Multimedia dar, die ausschließlich bzw. u.a. aus Sicht der befragten Passanten am Standort Kaufland (Lohmener Straße) in der Innenstadt von Pirna fehlen.

#### 4.5.3 Motive für den Besuch der Innenstadt und des Standortes Lohmener Straße (Kaufland)

Wie bereits in Kap. 4.1 ausgeführt, stellt der Einzelhandel für die Entwicklung der Innenstadt nach wie vor die Leitfunktion dar.



Abb. 19: Motivation für den Besuch der Innenstadt von Pirna bzw. des Standortes Lohmener Straße (Kaufland)



Quelle: eigene Passantenbefragung August 2009, Frage 80; Zielgruppe: 295 Befragte am Standort Innenstadt und 333 Befragte beim Standort Kaufland

Bei der Passantenbefragung in Pirna wurde das "Einkaufen" ebenfalls als Hauptmotiv für den **Innenstadtbesuch** angegeben. Analog zu anderen untersuchten Städten wird von vielen Passanten auch das "Umsehen/ Bummeln" als Besuchsmotivation angegeben, was in Pirna speziell sicherlich auch auf die hohe städtebauliche Qualität und die vielen kleinen Fachgeschäfte in der Altstadt zurückzuführen ist (vgl. Kapitel 4.2.4). Die Besuchsmotivation "Urlaub in Pirna bzw. Umgebung" und "Tagestourist" spiegelt die hohe touristischen Bedeutung von Pirna wider<sup>51</sup>. Daneben sind Schule/ Arbeitsplatz, Arztbesuch/ Apotheke, Gastronomiebesuch/ Café oder Behördenbesuch weitere Hauptmotive, die auf die Bedeutung sonstiger innerstädtischer Funktionen neben dem Einzelhandel hinweisen.

Auf Grund der unterschiedlichen Angebotsstruktur und Zielgruppenausrichtung wurden in Pirna die Innenstadt und der städtebaulich nicht integrierte und autokun-

<sup>51</sup> Ungeachtet der tatsächlichen hohen touristischen Bedeutung ist die hohe Ausprägung der Nennungen "Urlaub in Pirna bzw. Umgebung" und "Tagestourist" möglicherweise auch auf die Jahreszeit (Sommer) und den Befragungsstandort in der Altstadt nahe der Elbe bzw. der Dampferanlage zu zurückzuführen, die eine touristische Anziehungskraft ausüben und zu einer hohen Anzahl an Touristen führen, die sich an der Befragung beteiligt haben.



denorientierte Standort an der **Lohmener Straße (Kaufland)** durch die Passanten differenziert bewertet. Die Befragung ergab standortbezogen (erwartungsgemäß) signifikante Unterschiede hinsichtlich der Besuchsmotivation.

So wird der Einzelhandelsstandort an der Lohmener Straße demnach überwiegend alleine für das Einkaufen aufgesucht.

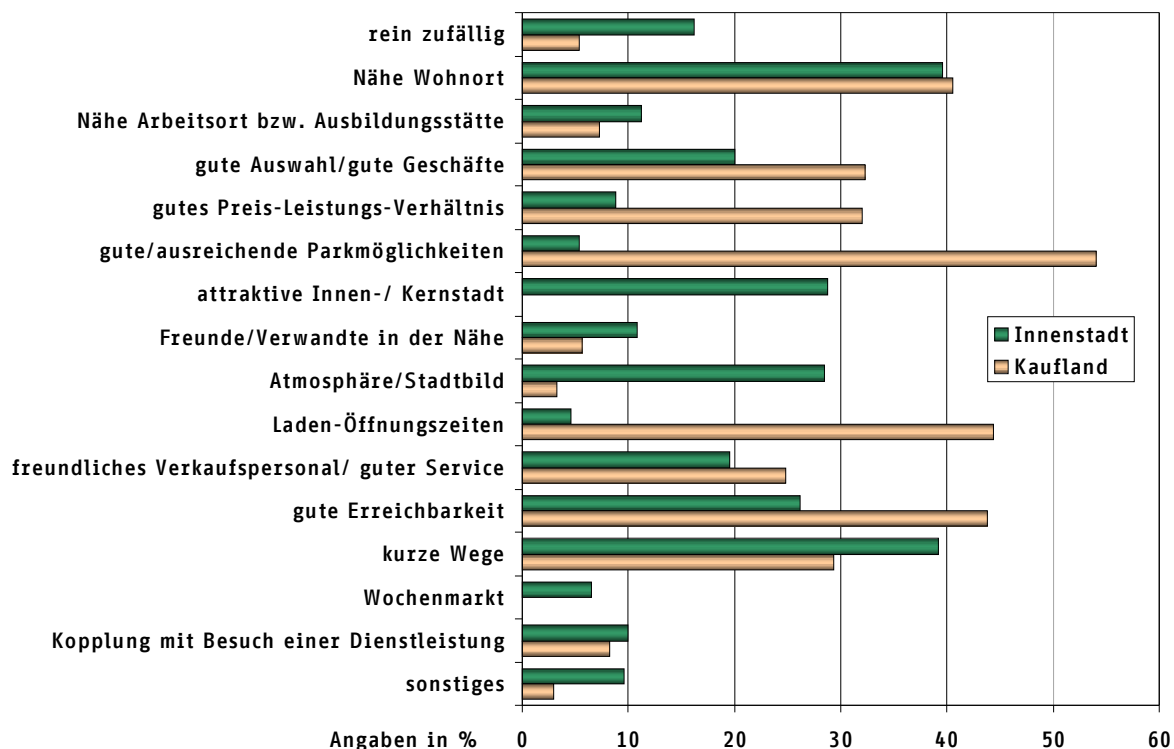
#### **4.5.4 Motive für den Einkauf in der Innenstadt und an dem Standort Lohmener Straße (Kaufland)**

Äquivalent zur Besuchsmotivation ergeben sich standortbezogen unterschiedliche **Einkaufsmotive**. In der **Innenstadt** von Pirna sind neben der Nähe zum Wohnort auch die kurzen Wege wichtige Einkaufsmotive. Dies macht die Wechselbeziehung zwischen Einkaufen und Wohnen deutlich. Wer in der Nähe wohnt, kauft in der Regel auch in dieser ein. Auch die Nähe zum Arbeitsort bzw. zur Ausbildungsstätte trägt ebenfalls zu einer Kaufentscheidung in der Innenstadt bei. Eine wichtige Relevanz für die Kaufentscheidung in der Innenstadt haben auch die eng miteinander verbundenen Motive "attraktive Innenstadt/ Kernstadt" und "Atmosphäre/ Stadtbild". Dies bedeutet im Umkehrschluss dass (die in den vergangenen Jahren getätigten) Investitionen in den Städtebau auch eine Voraussetzung für eine ökonomisch erfolgreiche Innenstadt sind.

Am Einzelhandelsstandort an der **Lohmener Straße** hingegen werden als Hauptmotive für den Einkauf - im Gegensatz zur Innenstadt - die guten/ ausreichenden Parkmöglichkeiten, die Ladenöffnungszeiten und die gute Erreichbarkeit (mit dem Auto) genannt.



Abb. 20: Motive für den Einkauf in der Innenstadt bzw. am Standort Lohmener Straße (Kaufland)



Quelle: eigene Passantenbefragung August 2009: Frage 142; Basis: 260 Befragte bzw. 331 Befragte, die bereits mehrmals in der Innenstadt von Pirna bzw. am Standort Lohmener Straße (Kaufland) eingekauft haben

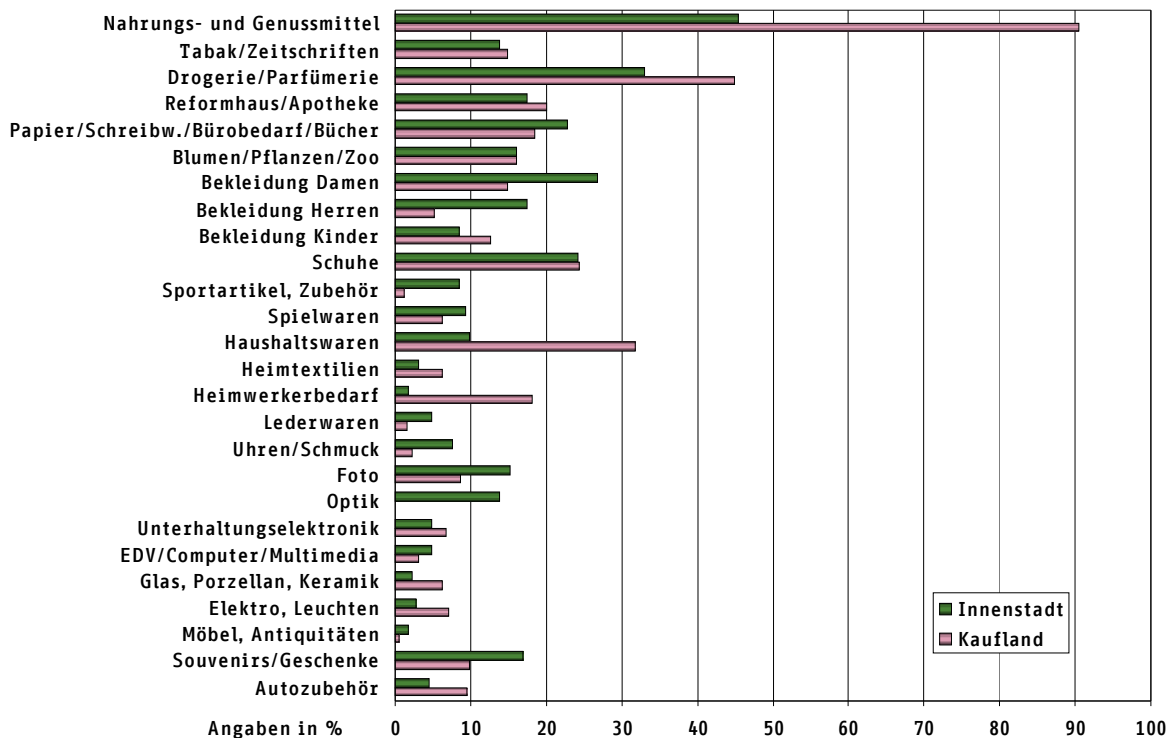
In diesem Kontext wurde auch gefragt, welche **Sortimente** die Passanten in der Innenstadt bzw. am Einzelhandelsstandort Lohmener Straße (Kaufland) üblicherweise einkaufen (vgl. Abb. 21).

In der **Innenstadt** werden die Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie am häufigsten gekauft. Auffällig ist in diesem Zusammenhang, dass das am häufigsten gekaufte Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel vergleichsweise oft als fehlendes Sortiment genannt wird (vgl. Kap. 4.5.2). Das Ergebnis zeigt, dass die Innenstadt somit auch eine Nahversorgungsversorgungsfunktion besitzt, wozu insbesondere die zahlreichen Betriebe des Lebensmittelhandwerks, die Lebensmittelfachgeschäfte und der Wochenmarkt beitragen.

Neben dem Kauf nahversorgungsrelevanter Sortimente wird die Innenstadt auch für den Erwerb typischer innenstadtprägender Sortimente aufgesucht wie z.B. Damenbekleidung oder Schuhe.



**Abb. 21: In der Innenstadt bzw. am Standort Lohmener Straße (Kaufland) gekaufte Sortimente - Passantenbefragung**



Quelle: eigene Passantenbefragung August 2009: Frage 141; 756 Nennungen bzw. 1.236 Nennungen bei 224 bzw. 325 Befragten, die bereits mehrmals in der Innenstadt von Pirna bzw. am Standort Lohmener Straße (Kaufland) eingekauft haben

Ein Schwerpunkt der Einkäufe am Einzelhandelsstandort **Lohmener Straße** liegt insbesondere im Bereich des kurzfristigen Bedarfs, hier vor allem in den Sortimentsbereichen Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie, was auf dementsprechende Angebote des hier angesiedelten Verbrauchermarktes und des Drogeriemarktes zurückzuführen ist.

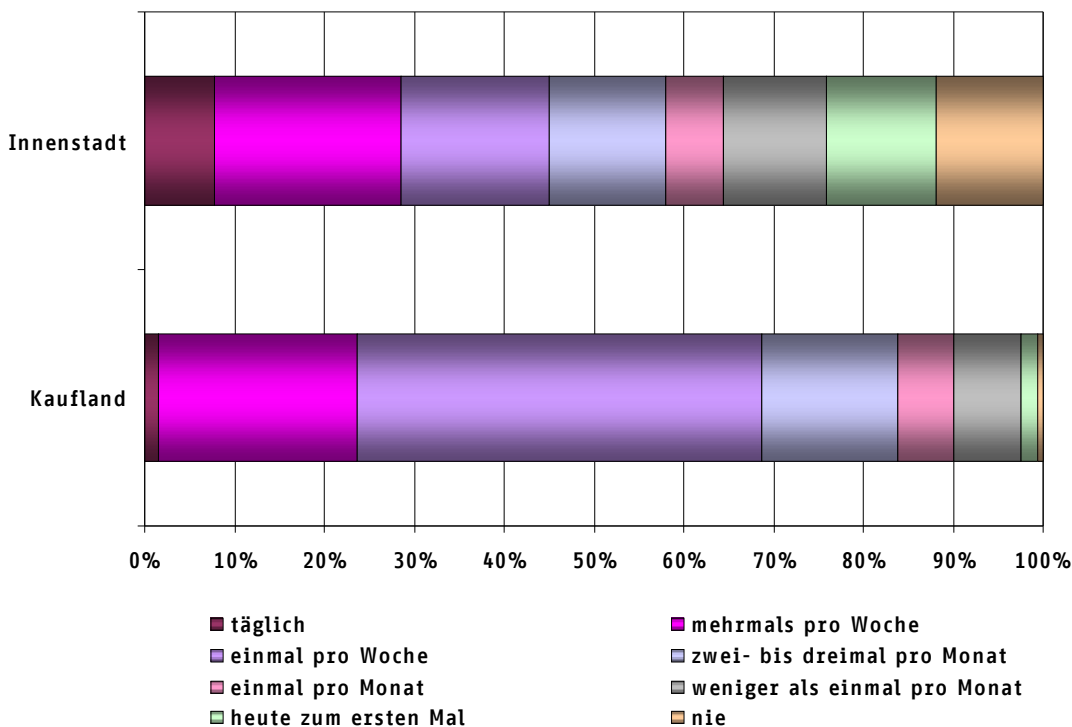
Die Vielzahl der am städtebaulich nicht integrierten Standort Lohmener Straße gekauften weiteren nahversorgungsrelevanten und innenstadtrelevanten Sortimente (z.B. Schuhe, Haushaltswaren) verdeutlicht die innerhalb des Stadtgebietes von Pirna bestehende Wettbewerbssituation zu Lasten der Innenstadt.

#### 4.5.5 Einkaufshäufigkeit und Aufenthaltsdauer in der Innenstadt und am Standort Lohmener Straße (Kaufland)

Die **Häufigkeit des Einkaufs** der Befragten in der Innenstadt definiert den Stammkundenanteil (vgl. Abb. 22). Ein hoher Stammkundenanteil stellt eine gute Basis für eine positive Einzelhandelsentwicklung dar, da es erfahrungsgemäß wesentlich aufwendiger ist, neue Kunden zu gewinnen als Stammkunden zu halten.



Abb. 22: Häufigkeit des Einkaufs in der Innenstadt von Pirna und am Standort Lohmener Straße (Kaufland)



Quelle: eigene Passantenbefragung August 2009: Frage 140; 295 bzw. 333 Befragte am Standort Innenstadt bzw. Kaufland

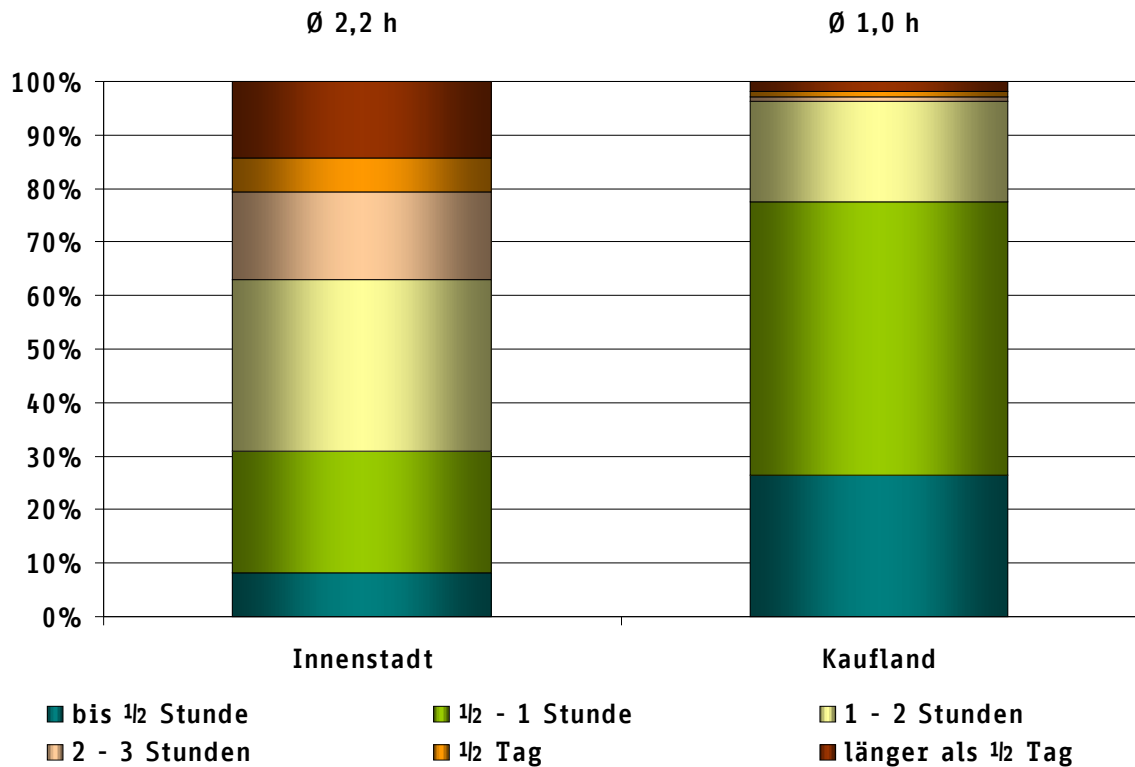
Von den befragten Passanten besuchen rd. 45% die Innenstadt mindestens einmal wöchentlich und können somit als Stammkunden bezeichnet werden. Der Anteil der Stammkunden ist dabei am Standort Lohmener Straße (Kaufland) deutlich höher als in der Innenstadt. Diese Differenz ist möglicherweise auf die vielen Sortimente des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel (u.a. ein Verbrauchermarkt), sowie auf den deutlich geringeren touristischen Besucheranteil als in der Innenstadt zurückzuführen<sup>52</sup>.

Die Frage nach der **Aufenthaltsdauer** der Besucher zeigt im weitesten Sinne die quantifizierte Darstellung der subjektiven Einschätzung zur Attraktivität einer Innenstadt bzw. eines Einzelhandelsstandortes (vgl. Abb. 23). Analog gilt: Je länger sich die Besucher in einer Innenstadt aufhalten, desto positiver wird die Einschätzung zur Attraktivität sein.

<sup>52</sup> So gaben fast drei Viertel der aus Pirna stammenden Passanten an, mindestens einmal pro Woche in der Innenstadt einzukaufen und können somit als Stammkunden bezeichnet werden (vgl. Anlagenband, Frage 140).



Abb. 23: Aufenthaltsdauer in der Innenstadt von Pirna und am Standort Lohmener Straße (Kaufland)



Quelle: eigene Passantenbefragung August 2009; Frage 88; Basis: 295 bzw. 333 Befragte am Standort Innenstadt bzw. Lohmener Straße (Kaufland)

Erkennbar ist, dass mit einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 2,2 Stunden sich die Besucher in der Innenstadt weitaus länger als am Standort Lohmener Straße (Kaufland) aufhalten (nur 1 Stunde).

Im Vergleich zu anderen Kommunen ist die Aufenthaltsdauer in der Innenstadt ein guter Wert<sup>53</sup>. Die in Kapitel 4.5.1 ausgewiesenen Werte zur Einschätzung der Aufenthaltsqualität (Stadtbild/ Flair/ Atmosphäre) korrespondieren in Pirna somit mit der Aufenthaltsdauer. Auch die Kopplungsmöglichkeiten verschiedener Wege wie beispielsweise Café-, Bank- oder Behördenbesuch sind Gründe für die durchschnittlich hohe Aufenthaltsdauer in der Innenstadt - auch im Vergleich zum vorwiegend einzelhandelgeprägten Standort an der Lohmener Straße.

Die **Einkaufsdauer** beträgt in der Innenstadt von Pirna jedoch lediglich 1,1 Stunden (vgl. Abb. 24), was ein - in Relation zu anderen Kommunen - leicht unterdurch-

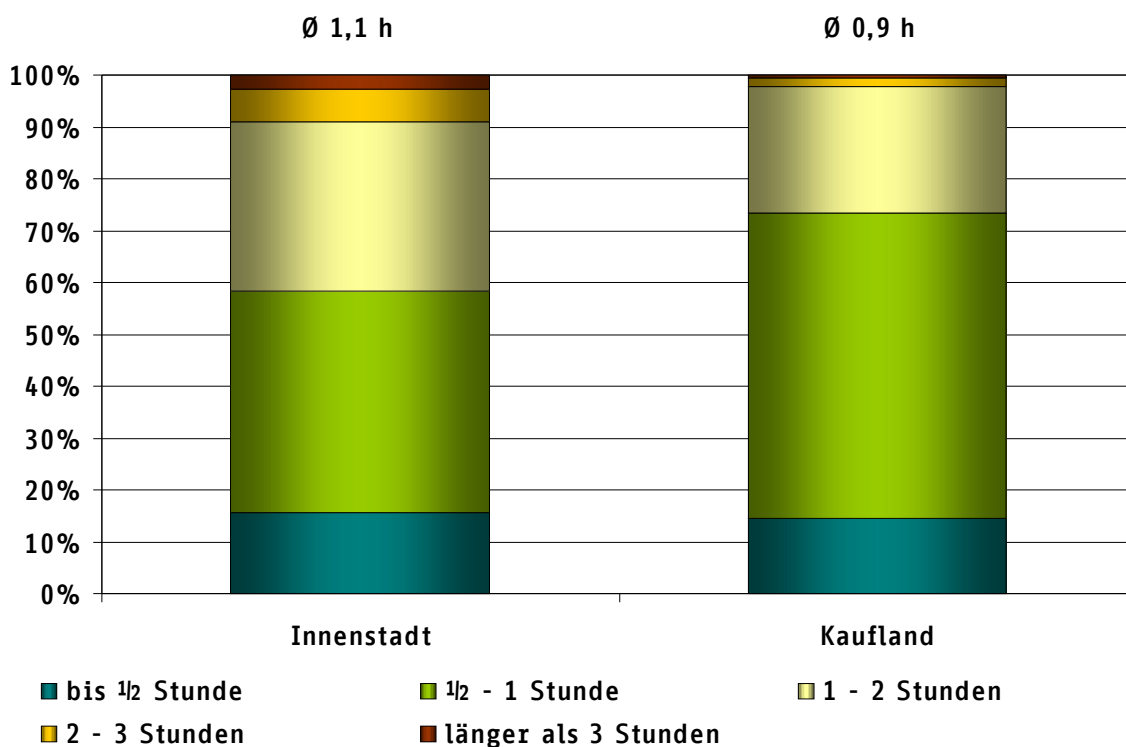
<sup>53</sup> Zum Vergleich kann die Aufenthaltsdauer von anderen untersuchten Städten vergleichbarer Größe (mit Einwohnerzahlen zwischen 20.000 und 50.000 Einwohnern) wie Kehl (1,8 Stunden), Ravensburg (2,3 Stunden), Lörrach (2,1 Stunden) oder Geseke (1,3 Stunden) herangezogen werden.



schnittlicher Wert ist. Das relativ hohe Gefälle zur durchschnittlichen Aufenthaltsdauer deutet darauf hin, dass neben dem Einkaufen auch andere Angebote wie beispielsweise Gastronomieangebote, Behördenangebote oder sonstige Dienstleistungsangebote wahrgenommen werden. Auch dies kann als Indikator für eine hohe Aufenthaltsqualität und als Indiz dafür, dass sich die meisten Besucher auch über ihren Einkauf hinaus gerne in der Innenstadt aufhalten, herangezogen werden.

Erwartungsgemäß weicht die benötigte Zeit für den Einkauf am Standort Lohmener Straße (0,9 Stunden), der charakterisiert ist durch geringe städtebaulichen (Aufenthalts-)Qualitäten und wenigen, über den Einzelhandel hinausgehenden (Dienstleistungs-)Angeboten, kaum von der Aufenthaltsdauer (1,1 Stunden) ab.

Abb. 24: Einkaufsdauer in der Innenstadt von Pirna und am Standort Lohmener Straße (Kaufland)



Quelle: eigene Passantenbefragung August 2009: Frage 145; Basis: 224 bzw. 325 Befragte, die mindestens schon einmal etwas in der Innenstadt von Pirna/ am Standort Lohmener Straße (Kaufland) gekauft haben



## 5. RÄUMLICHE EINZELHANDELSSTRUKTUR

### 5.1 RAUMSTRUKTURELLE VERTEILUNG DES EINZELHANDELSANGEBOTES

Im Folgenden werden die bisher dargestellten Ergebnisse zur Einzelhandelssituation differenziert nach Standorttyp der Betriebe aufgezeigt. Unterschieden werden in diesem Kontext der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt, die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche (namentlich der zentrale Versorgungsbereich Sonnenstein und der zentrale Versorgungsbereich Copitz-West) sowie sonstige integrierte bzw. nicht integrierte Standorte<sup>54</sup>.

#### **Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttyp**

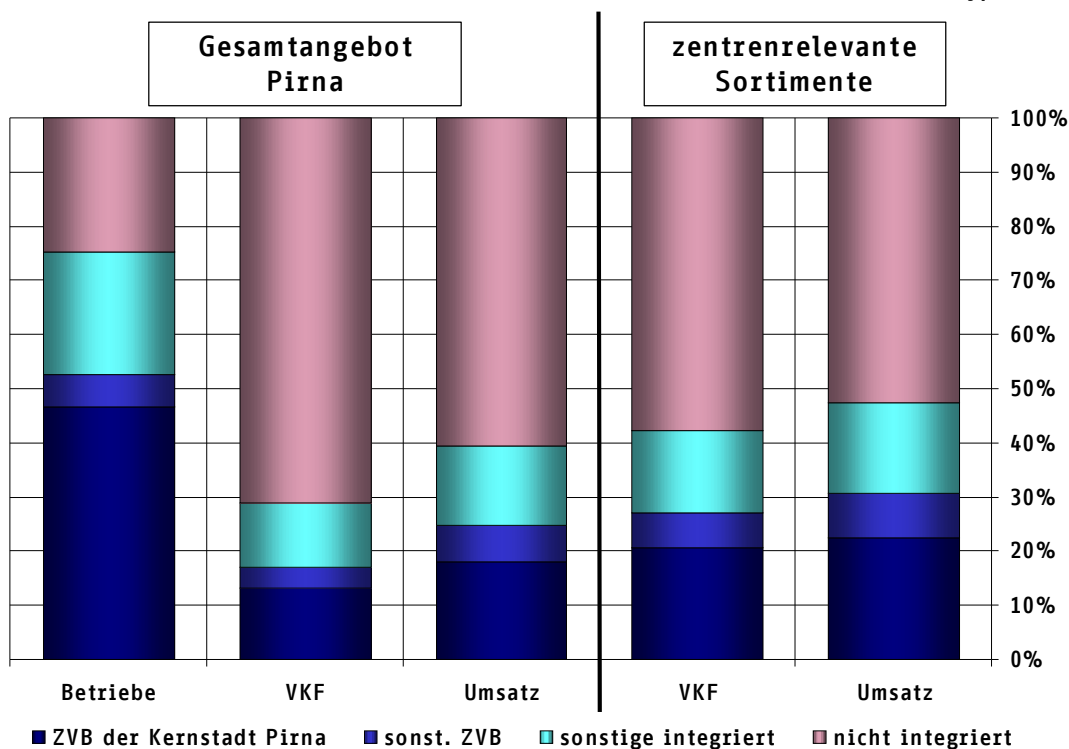
Folgende Aussagen lassen sich aus Abb. 25 zusammenfassend ableiten:

- Gut die Hälfte aller Betriebe sind in den zentralen Versorgungsbereichen von Pirna lokalisiert. Auf Grund ihrer insgesamt unterdurchschnittlichen Größen vereinen diese jedoch lediglich rd. 17% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich.
- In sonstiger integrierter Lage befindet sich ein weiteres Viertel der Betriebe, die jedoch zusammen lediglich knapp 12% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche repräsentieren.
- An nicht integrierten Standorten ist rd. ein Viertel der Einzelhandelsbetriebe Pirnas zu verzeichnen. Bezogen auf die Verkaufsfläche sind jedoch - auf Grund der teilweise deutlich überdurchschnittlichen Verkaufsflächen je Betrieb - deutlich mehr als zwei Drittel der Flächen (rd. 71%) an nicht integrierten Standorten angesiedelt.
- Die Verteilung des gesamtstädtischen Umsatzes auf die verschiedenen Standorttypen entspricht weitgehend der Verteilung der Verkaufsflächen. Allerdings verlieren die nicht integrierten Lagen hier infolge z.T. geringerer Flächenproduktivitäten (z.B. von Möbel- und Baumärkten) gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen integrierten Lagen etwas an Bedeutung.

---

<sup>54</sup> Bei sonstigen integrierten Lagen handelt es sich um funktional und städtebaulich integrierte Betriebe im Zusammenhang mit Wohnbebauung, in denen die Bestandsdichte für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht ausreicht. Bei nicht integrierten Standorten fehlt ein städtebaulich-funktionaler Bezug zur Wohnbebauung. Beispiele hierfür sind u.a. die Einzelhandelsschwerpunkte P.E.Z. an der Rottwerndorfer Straße oder das Kaufland-SB-Warenhaus an der Lohmeyer Straße.

Abb. 25: Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen- und Umsatzanteile nach Standorttyp



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2009; IfH; EHI; Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Ausführungen zum Angebot nach Standorttyp sind jedoch nicht unbedingt ein Hinweis auf eine nicht funktionsadäquate Verteilung, denn: Nicht jeglicher Einzelhandel muss/ soll in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen integrierten Standorten angesiedelt sein. Entsprechend wurde eine differenzierte Auswertung der **üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente** vorgenommen (vgl. Abb. 25, rechte Säulen).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass deutlich über die Hälfte der Verkaufsfläche (rd. 58% bzw. 36.250 qm) üblicherweise nahversorgungs- bzw. sonstiger zentrenrelevanter Sortimente entgegen den landesplanerischen Zielsetzungen an nicht integrierten Standorten - insbesondere an den Standorten "Rottwerndorfer Straße (P.E.Z.)", "Dresdner Straße", "GE an der Elbe", "Lohmener Straße" oder "Struppener Straße", vgl. Kap. 4.4 - angesiedelt ist.

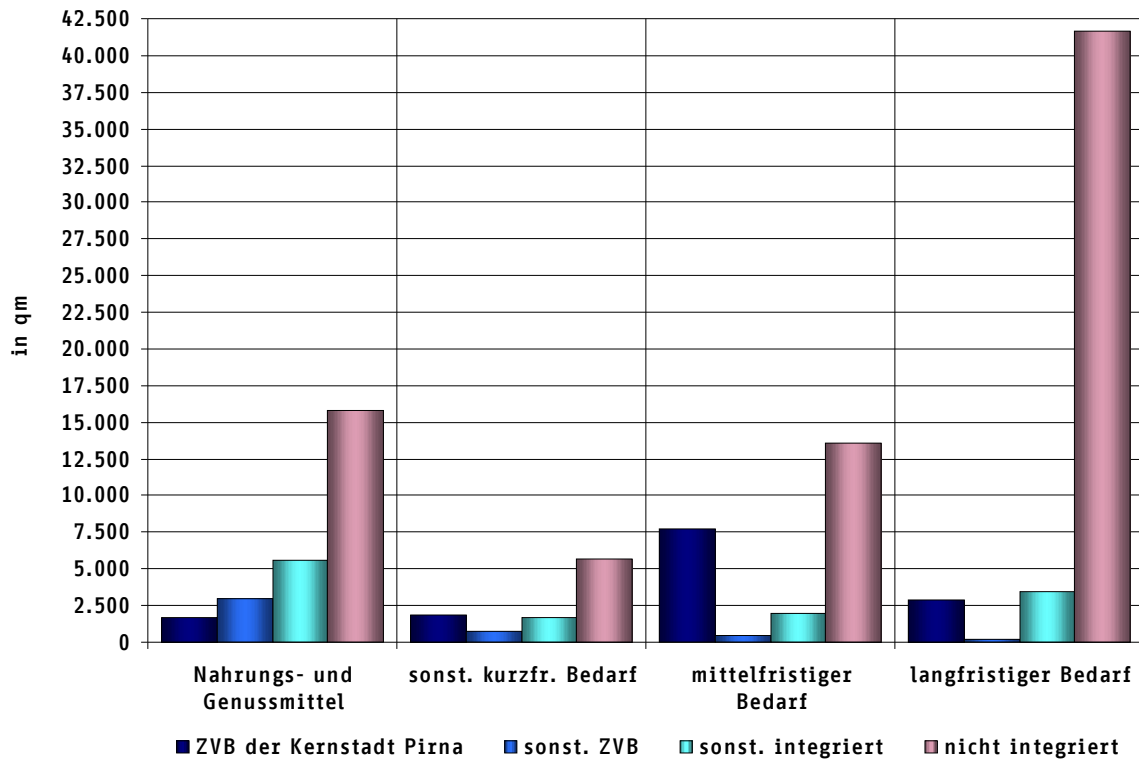
Analog dazu ist festzustellen, dass anteilmäßig ebenfalls mehr als die Hälfte des Umsatzes zentrenrelevanter Sortimente nicht funktionsadäquat an nicht integrierten Standorten generiert wird.



## Einzelhandelsstruktur in Pirna

Wird die Verteilung des Einzelhandelsangebotes differenzierter betrachtet, ergibt sich die in der folgenden Abbildung dargestellte Einzelhandelsstruktur in Pirna.

Abb. 26: Einzelhandelsstruktur in Pirna nach Standorttyp



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2009, eigene räumliche Zuordnung

Die Betrachtung der Einzelhandelsstruktur nach Standorttyp (vgl. Abb. 26) verdeutlicht, dass die Verkaufsflächen unabhängig vom Bedarfsbereich überwiegend in nicht integrierten Lagen angesiedelt sind:

- Rd. 61% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im Sortimentsbereich **Nahrungs-/Genussmittel** (rd. 15.775 qm) sind demnach an nicht integrierten Standorten zu verzeichnen und leisten somit keinen bzw. allenfalls einen sehr geringen Beitrag zu einer wohnungsnahen Grundversorgung. Der Verkaufsflächenanteil des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt fällt mit rd. 7% hingegen sehr gering aus. Der höhere Verkaufsflächenwert der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche Sonnenstein und Copitz-West ist vor allem auf das hier angebotene Lebensmittelangebot zurückzuführen und drückt deren wichtige Bedeutung als Nahversorgungsstandorte im eigentlichen Sinne aus.



- Analog zur nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppe Nahrungs-/ Genussmittel sind auch die Sortimente des **sonstigen kurzfristigen Bedarfs** nicht funktionsadäquat überwiegend an nicht integrierten Standorten angesiedelt.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich**, der innenstadtprägende Sortimente wie z.B. Bekleidung und Zubehör, Schuhe, Lederwaren und Sport/ Freizeit umfasst, verzeichnet der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt mit rd. 7.700 qm lediglich ein Drittel des gesamtstädtischen Angebotes und damit deutlich weniger als die nicht integrierten Einzelhandelslagen (rd. 57%). Die außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt angesiedelte Verkaufsfläche dieser Sortimente steht damit in hoher Konkurrenz zu diesem, anstatt ihm Attraktivität zu verleihen.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** werden rd. 87% der entsprechenden Angebote an nicht integrierten Standorten angeboten. Da in diesem Bedarfsbereich auch üblicherweise nicht zentrenrelevante Sortimente (z.B. der verschiedenen Bau- und Möbelmärkte) enthalten sind, ist diese Verteilung zu einem großen Teil funktionsadäquat. Gleichwohl sind auch in diesem Bedarfsbereich Fehlallokationen festzustellen, die zentrentypischen Sortimentsgruppe wie z.B. Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Elektroartikel betreffen (zurückzuführen insbesondere auf einen Elektrofachmarkt im Gewerbegebiet an der Elbe oder auf Randsortimente der SB-Warenhäuser).

### **Betriebsgrößenklassen nach Standorttyp**

Die Differenzierung der Einzelhandelsbetriebe nach Größenklassen verdeutlicht die häufig baulich bedingte Kleinteiligkeit der Einzelhandelsstruktur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt im Vergleich zur Gesamtstadt (vgl. hierzu auch Kap. 4.2.4.3). Rd. vier Fünftel aller der in dem zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt ansässigen Betriebe verfügen lediglich über eine Verkaufsfläche von bis zu 100 qm. Annähernd die Hälfte aller Betriebe (95 Betriebe von insgesamt 193 Betrieben) weisen sogar nur Verkaufsflächen von bis zu 50 qm auf.

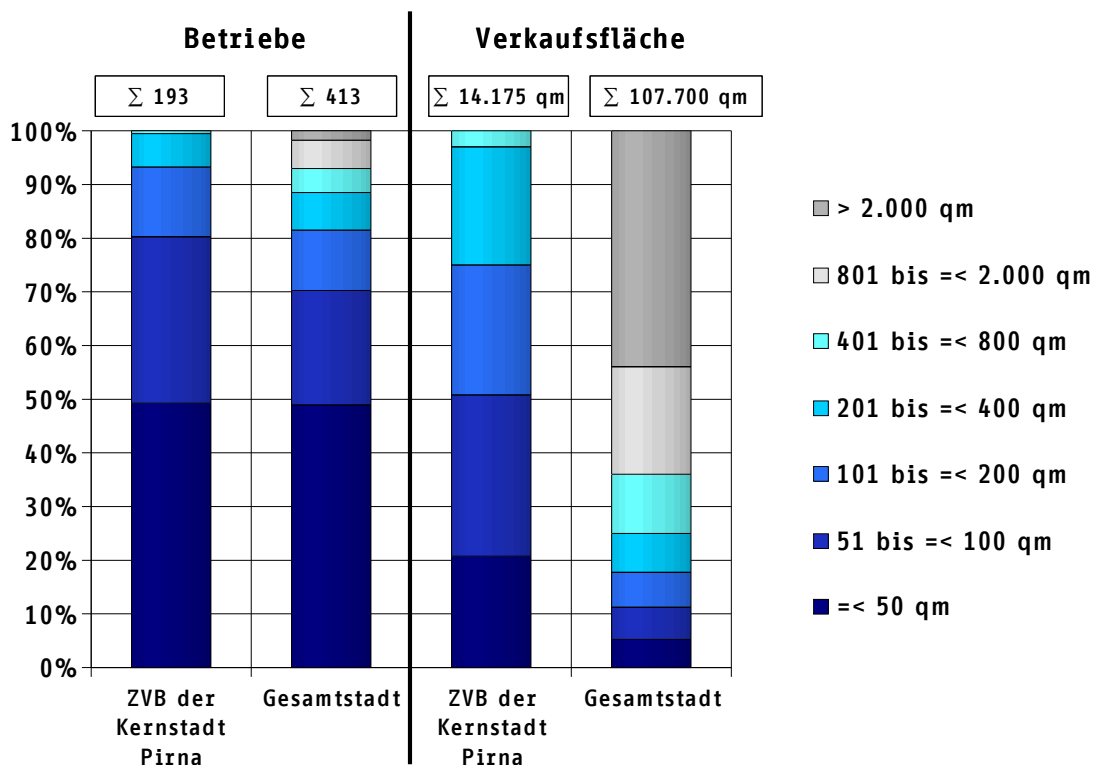
In der Gesamtstadt beträgt der Anteil der Betriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 qm rd. 70% und ist damit deutlich niedriger. Zudem sind insgesamt 29 Betriebe auszumachen (rd. 7%), die eine Verkaufsfläche von mehr als 800 qm aufweisen. Im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt fehlen hingegen derartige Betriebe.





Die großflächigen Betriebe vereinen - obwohl nur in vergleichsweise geringer Zahl vorhanden - annähernd zwei Drittel (rd. 64%) der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich. Hervorzuheben sind in diesem Kontext insbesondere das Möbelgeschäft im Gewerbegebiet an der Elbe, die drei Baumärkte an der Dresdner, Lohmener und Rottwerndorfer Straße, die SB-Warenhäuser an der Lohmener und Struppener Straße und der Bekleidungsmarkt im Gewerbegebiet an der Elbe, die allesamt Verkaufsflächen deutlich über der Schwelle der Großflächigkeit aufweisen.

Abb. 27: Betriebsgrößenklassen nach Standorttyp



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung, August 2009

Demnach weist der zentrale Versorgungsbereich auch im gesamtstädtischen Kontext ein auffällig kleinteilig strukturiertes Angebot auf. Im Rahmen der Stärken-Schwächen-Analyse wurde auf das individuelle Flair der Pirnaer Innenstadt hingewiesen, welche auch durch derartig kleinteilige Strukturen gefördert wird. Gleichzeitig besteht jedoch auch die Gefahr, dass sich auf diesen Flächengrößen auf Dauer, insbesondere für Einzelhandelsbetriebe in Mietobjekten, keine betriebswirtschaftlich rentablen Ergebnisse erwirtschaften lassen. Häufig sind gerade diese zumeist inhabergeführten Betriebe von Nachfolgeproblemen betroffen und dadurch langfristig in ihrer Existenz gefährdet. Gleichzeitig sind solche kleinen Betriebseinheiten meist



auf größere bzw. großflächige Betriebe mit Frequenzbringerfunktion angewiesen, die in dem zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt jedoch fehlen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der größte Anteil des Umsatzes zentrenrelevanter Sortimente nicht funktionsadäquat an städtebaulich nicht integrierten Standorten generiert wird, womit nicht unerheblich auch Frequenz aus den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere dem zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt, abgezogen wird. Dieses funktionale Ungleichgewicht zwischen den städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsstandorten, die charakterisiert sind durch große, stellenweise großflächige, Betriebsstrukturen, und der durch kleinflächige Betriebsgrößen geprägten Innenstadt, gilt es zu Gunsten des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt zukünftig erheblich zu vermindern.

## **5.2 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER LEERSTÄNDE**

In Pirna wurden im Rahmen der gesamtstädtischen Leerstandserhebung insgesamt 125 leerstehende Ladenlokale identifiziert, die u.a. nach Größe und Lage klassifiziert wurden.

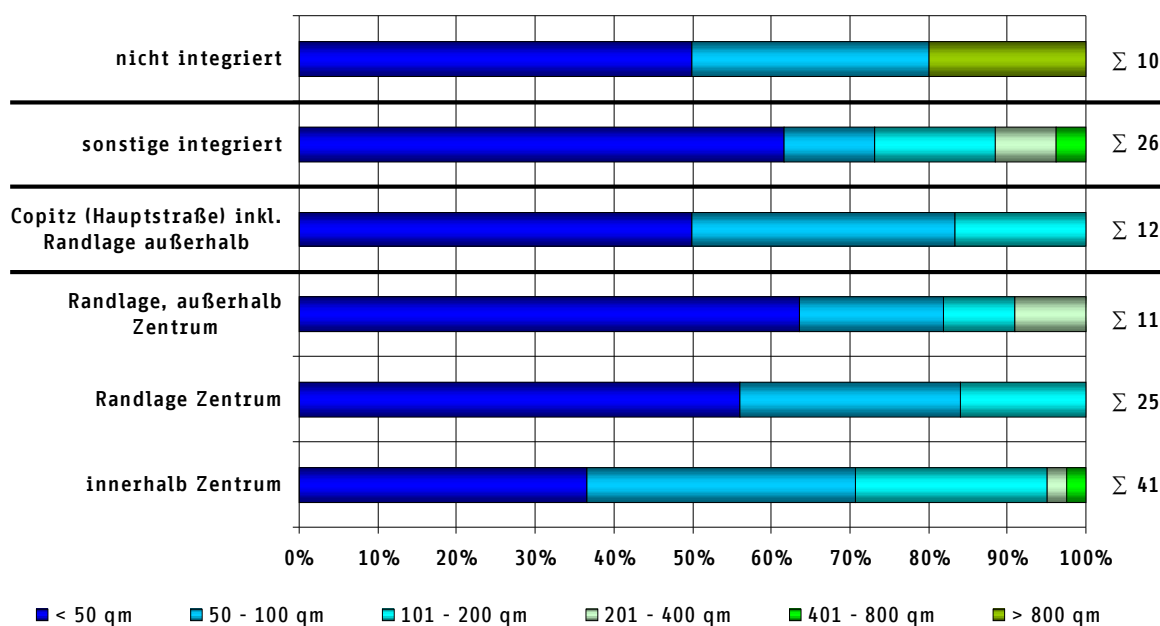
Wie bereits im 4.2.5 beschrieben, befindet sich gut die Hälfte der insgesamt 125 Leerstände in dem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt (Zentrum und Randlage Zentrum). Zur Stärkung der Einzelhandel- und Funktionsvielfalt der Innenstadt ist diesen im Rahmen der Stadtentwicklung Pirna die meiste Beachtung zu schenken.

Eine räumliche Konzentration wird überdies in dem historischen Ortskern von Copitz entlang der Hauptstraße deutlich. Zwölf Leerstände befinden sich in diesem zentralen Bereich bzw. in dessen unmittelbarem Umfeld.

Unabhängig von der Lage überwiegen Ladenlokale mit einer Größe bis zu 100 qm. Etwa die Hälfte aller identifizierten Leerstände weist sogar lediglich eine geschätzte Größe von weniger als 50 qm auf. Die Nachfrage nach diesem Marktsegment (kleinere Ladenlokale mit einer Größe von bis zu 100 qm) ist derzeit demnach deutlich niedriger als das bestehende Angebot. Die Vermietbarkeit bzw. Wieder-/Neunutzung dieser Lokale ist daher - auch hinsichtlich des in der Vergangenheit aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen erfolgten durchschnittlichen Anstiegs der Verkaufsfläche in vielen Sortimenten - deutlich erschwert.



Abb. 28: Leerstände nach Lage und Größe



Quelle: eigene Leerstandserhebung, August 2009

### 5.3 BEURTEILUNG DES LEBENSMITTELANGEBOTES HINSICHTLICH DER RÄUMLICHEN NAHVERSORGUNGSSITUATION

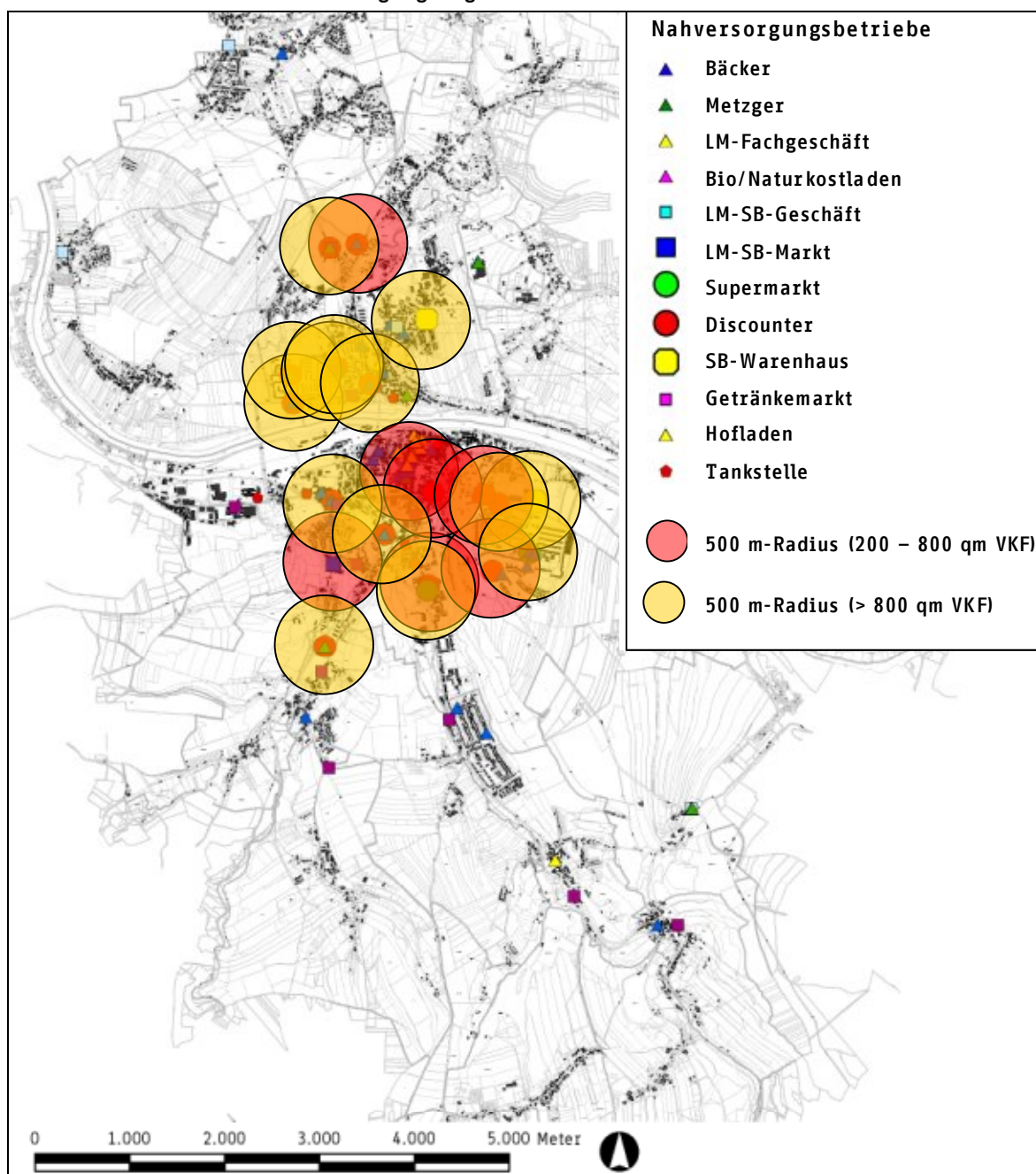
Es wurde bereits festgestellt, dass im für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel der Einzelhandel der Stadt Pirna bei einer Bindungsquote von rd. 136% deutliche Kaufkraftzuflüsse aufweist - grundsätzlich ist somit eine rechnerische Vollversorgung für die Bevölkerung gegeben (vgl. Kap. 3.2.1, insb. Abb. 3).

Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich - und insbesondere bezogen auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel - auch die Frage nach dessen räumlicher Verteilung von wesentlicher Bedeutung. Im Folgenden wird daher der Frage nachgegangen, welche Wohnsiedlungsbereiche der Stadt Pirna über ein fußläufig erreichbares Nahversorgungsangebot verfügen. Auch vor dem Hintergrund des Motorisierungsgrades - rd. 12% der befragten Passanten verfügen über keinen Pkw im Haushalt und in rd. 53% der Haushalte steht "lediglich" ein Auto und dieses z.T. nur eingeschränkt zur Verfügung (vgl. Kap. 3.2.3.2) - ist die räumliche Verteilung des Lebensmittelangebotes in Pirna von besonderer Bedeutung.

Bereits festgestellt wurde, dass ein Großteil des Angebotes im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel an nicht integrierten Standorten städtebaulich ohne Zusammenhang zur Wohnbebauung angesiedelt ist und somit (nahezu) keine fußläufige Nahversorgung im eigentlichen Sinne bietet (vgl. Kap. 5.1, insb. Abb. 26).

Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne sind daher in Karte 15 die in Pirna ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt.

Karte 15: (Lebensmittel-)Nahversorgungsangebot in Pirna



Quelle: eigene Erhebung im August 2009; Kartengrundlage: Stadt Pirna

Insgesamt können 21 **Standorte von Lebensmittelbetrieben** mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 qm<sup>55</sup> identifiziert werden. Die Nahversorgungsfunktionen in Pirna werden dabei hauptsächlich durch großflächige Betriebe erbracht.

Mit 14 Standorten sind der Lebensmitteldiscounter der mit Abstand am häufigsten anzutreffende Betriebstyp in Pirna. Daneben sind im Stadtgebiet von Pirna zudem drei Supermärkte, zwei SB-Warenhäuser und zwei Lebensmittel-SB-Märkte angesiedelt. Um diese aufgeführten Betriebe wurde jeweils ein Kreis mit einem Radius von 500 Metern gezogen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von bis zu 500 Meter (Luftlinie) zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann. Jedoch beeinflussen in Pirna des öfteren natürliche, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächliche Zugänglichkeit.

In der **Kernstadt** (rd. 12.900 Einwohner) ist ein Großteil der o.g. Lebensmittelbetriebe angesiedelt. Neben fünf Lebensmitteldiscountern, einem Supermarkt und zwei Lebensmittel-SB-Märkten ergänzen eine Vielzahl an Betrieben des Lebensmittelhandwerks, an Lebensmittelfachgeschäften und Getränkemärkten sowie Tankstellen und Drogeriemärkten mit Randsortiment Lebensmittel das diesbezügliche Angebot.

Zwei Lebensmitteldiscounter sowie der Supermarkt befinden sich an den städtebaulich nicht integrierten Einzelhandelsstandorten an der Dresdner Straße und an der Rottwerndorfer Straße (P.E.Z.). Ein weiterer Lebensmitteldiscounter an der Zehistaer Straße weist ebenfalls eine städtebaulich nicht integrierten Lage auf. Damit nimmt ein Großteil der Lebensmittelbetriebe mit einem größeren Angebot an Nahrungs-/ Genussmitteln auf Grund des fehlenden Bezugs zu Wohnbebauung nur eingeschränkt *Nahversorgungsfunktion* im eigentlichen Sinne wahr.

Neben zwei Lebensmitteldiscountern sind zudem die zwei Lebensmittel-SB-Märkte in städtebaulich integrierter Lage angesiedelt, einer davon in dem zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt.

Der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt weist überdies ein großes Angebot an Lebensmittelfachgeschäften und kleineren Lebensmittelläden sowie Betrieben des

---

<sup>55</sup> In der Regel kann erst bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 qm davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist jedoch nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion für eingeschränkt mobile Menschen besitzen.



Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) auf. Darüber hinaus findet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches jeden Mittwoch und Samstag der Wochenmarkt auf dem Marktplatz statt, der ebenfalls eine wichtige ergänzende Nahversorgungsfunktion wahrnimmt. Gleichwohl fehlt neben dem eher spezialisierten Angebot ein größerer Supermarkt oder Lebensmitteldiscounters innerhalb des Zentrums.

Hinsichtlich der fußläufigen Nahversorgung der Einwohner der Kernstadt ist festzustellen, dass für annähernd alle Wohnsiedlungsbereiche räumlich gesehen eine Nahversorgung im eigentlichen Sinne gegeben ist, was hauptsächlich auf die in städtebaulich integrierter Lage angesiedelten Discounter und Lebensmittel-SB-Märkte zurückzuführen ist. Die städtebaulich nicht integrierten Betriebe wie der Supermarkt und der Discounter im P.E.Z. an der Rottwerndorfer Straße oder der Discounter an der Dresdner Straße tragen auf Grund des geringen Wohnanteils im Umfeld/ Nahbereich jedoch nur eingeschränkt zu einer fußläufigen Lebensmittelnahversorgung bei. Durch die teilweise engen Nachbarschaften der relevanten Nahversorgungsbetriebe besteht zudem oftmals eine Mehrfachabdeckung (z.B. Discounter und Supermarkt im P.E.Z. an der Rottwerndorfer Straße).

In den Stadtteilen **Sonnenstein/ Cunnersdorf** (rd. 6.900 Einwohner) wird eine umfassende Lebensmittelversorgung durch insgesamt drei Lebensmitteldiscounters, einen Supermarkt und ein SB-Warenhaus gewährleistet. Die 500 Meter-Nahversorgungsradien der Lebensmittelbetriebe überlagern sich zwar teilweise, führen aber zu dennoch zu einer flächendeckenden Versorgung der Bewohner von Sonnenstein/ Cunnersdorf.

Von den genannten Lebensmittelbetrieben befindet sich der Supermarkt im zentralen Versorgungsbereich Sonnenstein, dem somit eine besonders wichtige Nahversorgungsfunktion für die anliegenden Wohnsiedlungsbereiche zukommt. Dessen Lebensmittelangebot wird ergänzt um zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks und einen Drogeriemarkt mit Randsortiment Lebensmittel, die sich ebenfalls innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befinden.

Das SB-Warenhaus in Randlage des Siedlungskörpers ist hingegen vorrangig auf Autokunden ausgerichtet und trägt nur eingeschränkt zur fußläufigen Nahversorgung in Sonnenstein/ Cunnersdorf bei. Gleiches gilt auch für zwei der drei Lebensmitteldiscounters, die in städtebaulich nicht integrierter Lage angesiedelt sind.

Hinsichtlich der Betriebszahl als auch der Gesamtverkaufsfläche bezüglich Nahrungs-/ Genussmittel erscheint das Angebot vor dem Hintergrund der Einwohnerzahl für Sonnenstein/ Cunnersdorf insgesamt überdimensioniert. Das bestehende Angebot ist somit auch zu einem großen Teil auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtteils bzw. der Stadtgrenze (z.B. Struppen) angewiesen.

Auch die Stadtteile **Copitz/ Posta** weisen vor dem Hintergrund seiner Einwohnerzahl (Copitz-West und Copitz-Ost, rd. 10.000 Einwohner) ein insgesamt betrachtet überdimensioniertes Lebensmittelangebot auf. Insgesamt sind sieben größere Lebensmittelbetriebe in dem Stadtteil angesiedelt, deren Umsatz im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel das im Stadtteil diesbezüglich bestehende Kaufkraftvolumen deutlich übersteigt.

Als eindeutig größter (Lebensmittel-)Betrieb ist das SB-Warenhaus an der Lohmener Straße hervorzuheben, das jedoch auf Grund seiner Lage ohne Wohnnutzung im näheren Umfeld keinen Beitrag zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne leistet. Nach den Ergebnissen der Passantenbefragung handelt es sich um einen fast ausschließlich auf den Pkw-Kunden ausgerichteten Einzelhandelsstandort, der zu Fuß oder mit dem Fahrrad so gut wie nicht aufgesucht wird (vgl. Kap. 3.2.3.2, insbes. Abb. 9).

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Copitz befinden sich ein Lebensmitteldiscounter und ein Supermarkt. Diese sind für einen großen Teil der Bewohner von Copitz-West in einer Entfernung von weniger als 500 Metern fußläufig erreichbar. Das Lebensmittelangebot im zentralen Versorgungsbereich wird überdies durch einen Getränkemarkt und zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzt.

Weiterhin sind zwei Lebensmitteldiscounter in sonstiger integrierter Lage angesiedelt und tragen in hohem Maße zur Nahversorgung der Bevölkerung bei; drei weitere Lebensmitteldiscounter befinden sich nicht funktionsadäquat in städtebaulich nicht integrierter Lage.

Bei Betrachtung der Nahversorgungskarte wird deutlich, dass ein Großteil der Einwohner innerhalb der Nahversorgungsradien der Lebensmittelbetriebe wohnt, was insbesondere durch das in integrierten Lagen angesiedelte Angebot bedingt ist. Lediglich für den Wohnsiedlungsbereich im Nordwesten von Copitz zwischen Birkwitzer Straße und Äußere Pilnitzer Straße und für den Bereich Posta bestehen definitionsgemäß keine fußläufig erreichbaren Nahversorgungsmöglichkeiten.





In **Graupa/ Bonnewitz** (rd. 3.350 Einwohner) ist ein kleineres Lebensmittel-SB-Geschäft in städtebaulich integrierter Lage angesiedelt, welches eine eingeschränkte Nahversorgung insbesondere für die begrenzt mobile Bevölkerung gewährleistet. Das Lebensmittelangebot wird durch einen Bäcker ergänzt

In **Rottwerndorf/ Neundorf/ Krietzschwitz**, die allerdings geringe Einwohnerzahlen aufweisen (insgesamt rd. 1.500 Einwohner), ist keine hinreichende Lebensmittelnaheversorgung gegeben, d.h. die Bewohner sind auf die Angebote z.B. in der Kernstadt (u.a. dem P.E.Z an der Rottwerndorfer Straße angewiesen). Als Besonderheit ist die an der Bundesstraße B 172 gelegene "Obstscheune" zu nennen, die aus drei Lebensmittelfachgeschäften, einem kleinen Lebensmittel-SB-Geschäft und einem Metzger besteht und saisonal Lebensmittel aus eigener Produktion führt.

Daneben sind noch zwei Getränkemärkte (davon einer in nicht integrierter Lage), ein Lebensmittelfachgeschäft und ein Bäcker in den Stadtteilen angesiedelt.

Auch **Birkwitz/ Pratzschwitz** verfügt bei einer ebenfalls sehr geringen Einwohnerzahlen (rd. 1.500 Einwohner) mit einem kleineren Lebensmittel-SB-Geschäft (Birkwitz) über eine eingeschränkte Nahversorgungsmöglichkeit, die auch Grund der Entfernung zum nächst größeren Lebensmittelbetrieb in der Kernstadt von wichtiger Bedeutung insbesondere für die mobilitätseingeschränkten Bevölkerung ist.

**Zuschendorf/ Zehista** (lediglich annähernd 850 Einwohner) verfügt mit zwei Getränkemärkten über ein nur rudimentäres Lebensmittelangebot. Den nächsten Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Angebot stellt der in der Kernstadt an der Zehistaer Straße gelegene Lebensmitteldiscounter dar.

In **Jessen/ Liebenthal** (rd. 1.400 Einwohner) und **Mockethal/ Zatzschke** (rd. 550 Einwohner) ist kein stationäres Lebensmittelangebot vorhanden, d.h. die Bewohner sind auf die Angebote in den anderen Stadtteilen angewiesen.



## **6. VORSCHLAG FÜR EINEN ZIELKATALOG DER EINZELHANDELS-KONZEPTION**

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung, die Einzelhandelsentwicklung in Pirna auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern<sup>56</sup>. Auch wenn der neue § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, können die Kommunen dabei nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind B-Pläne und die entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.

Voraussetzung für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels bildet ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt insgesamt und den drei Zentren von Pirna. Dabei hat die Erfahrung mit der Erarbeitung zahlreicher Gutachten als Grundlage für Einzelhandelskonzepte für verschiedene Städte und Gemeinden gezeigt, dass die Oberziele für die verschiedenen Kommunen weitgehend identisch sind.

Dementsprechend wird im Folgenden der Vorschlag für einen Zielkatalog vorgestellt, welcher der künftige Einzelhandelsentwicklung in Pirna zugrunde gelegt werden sollte. Gleichzeitig dienen diese Zielvorschläge als Grundlage für das planungsrechtlichen Konzept (vgl. Kap. 8.5).

Als vorrangige Ziele werden aus gutachterlicher Sicht die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt und der Identität der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere der Innenstadt) gesehen.

### **6.1 ERHALTUNG/ STÄRKUNG DER VERSORGUNGSFUNKTION ALS MITTELZENTRUM**

Ein wichtiges Ziel liegt in der Erhaltung und Stärkung der durch die Landesplanung Sachsen zugewiesenen zentralörtlichen Funktion der Gesamtstadt. Die Stadt Pirna ist im LEP 2003 als Mittelzentrum<sup>57</sup> ausgewiesen. Die Stadt besitzt somit einen intraregionalen räumlichen Wirkungsbereich und übernimmt neben der Eigenversorgung auch eine wichtige Versorgungsfunktion für ihren Verflechtungsbereich.

---

<sup>56</sup> Vgl. dazu zusammenfassend Acocella, 2004, a.a.O., S. 56ff.

<sup>57</sup> Vgl. LEP 2003, 2.3 (Zentrale Orte und Verbünde), Z 2.3.7.



Wie in Kap. 3.2.1 dargestellt, wird Pirna seiner mittelzentralen Funktion derzeit hinlänglich gerecht. In vielen Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs (z.B. Bekleidung und Zubehör, Haus- und Heimtextilien oder Möbel, Antiquitäten) sind hohe Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen, welche die Versorgungsfunktion Pirna für den Verflechtungsbereich verdeutlichen.

Auf Grund der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Dresden und den damit verbundenen Verflechtungen liegt der Schwerpunkt auf der Erhaltung der durch die Landesplanung zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsfunktion. Daneben weisen einige Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs (Bücher, Spielwaren, Schuhe/ Lederwaren) und des langfristigen Bedarfs (Medien, Elektro/ Leuchten und Uhren/ Schmuck) Kaufkraftabflüsse oder nur eine annähernde Eigenversorgung auf, so dass diesbezüglich auch eine Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion angestrebt wird.

## **6.2 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT IN DEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN - INSBESONDERE DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES DER KERNSTADT**

Neben der Zentralität - einer vorrangig quantitativen Komponente - soll auch die Vielfalt an Funktionen, d.h. die insbesondere im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt bzw. der Innenstadt bestehenden Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen erhalten und ausgebaut werden.

Der Einzelhandel sollte von verschiedenen Branchen sowie Betriebstypen und -größen geprägt sein - größere/ großflächige Magnetbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs fehlen derzeit jedoch. Allerdings darf bei einer Stärkung der Vielfalt die durch die kleinteiligen Altstadtstrukturen bewirkte besondere Identität des zentralen Versorgungsbereichs nicht verloren gehen. Es soll insgesamt betrachtet kein "auswechselbares Angebot" in einer beliebigen Stadt entstehen.

Die Passantenbefragung hat in Pirna eine im Vergleich zu anderen Städten vergleichsweise hohe Aufenthaltsdauer ergeben, die vorrangig auf die Attraktivität des Stadtbildes und die Atmosphäre, aber auch auf vorhandene Kopplungsmöglichkeiten von Einzelhandel, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen zurückgeführt werden kann. Die funktionale Vielfalt sowohl bezüglich unterschiedlicher Branchen (z.B. Lebensmittel, Unterhaltungselektronik) als auch hinsichtlich Betriebstypen (z.B. größere Betriebsstrukturen) ist im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt zu stärken.



Das Ziel der Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt erfordert - in deutlichem Umfang mehr als bisher - ein stringentes, konzeptionelles und transparentes Vorgehen bei Ansiedlungsentscheidungen anstatt einzelfallbezogener Entscheidungen.

### **6.3 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER IDENTITÄT DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBE- REICHES - INSBESONDERE DER INNENSTADT**

Die unverwechselbare Identität des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt wird insbesondere durch die historischen Altstadtstrukturen geprägt, die es zu erhalten und zu stärken gilt. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden interkommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung - auch gegenüber autokundenorientierten Einzelhandelsstandorten auf der "grünen Wiese" ohne städtebauliche Qualitäten. Das äußere Erscheinungsbild (Städtebau und Architektur) der Innenstadt gewinnt angesichts der stetig zunehmenden, und nicht aufhaltbaren Filialisierung im Handel und der damit i.d.R. verbundenen Uniformität der Waren- bzw. Geschäftspräsentation an Gewicht.

Mit den städtebaulich-gestalterischen Qualitäten der historischen und identitätsstiftenden Altstadt und deren Aufenthaltsqualität, die auch von den befragten Passanten positiv hervorgehoben werden, besitzt die Stadt Pirna wichtige Alleinstellungsmerkmale, von denen der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt weiterhin bzw. in einem höheren Maße als bisher als Einzelhandelsstandort profitieren kann. Ziel sollte daher auch unter Berücksichtigung des touristischen Potenzials die Erhaltung und Weiterentwicklung der Identität des zentralen Versorgungsbereiches sein.

Bei einer Anpassung der Betriebstypen und -größen an moderne Erfordernisse, im Bereich der Altstadt z.B. durch die Zusammenlegung von Ladengeschäften, sollten sich die Betriebe von ihrem Charakter und der Gestaltung her in die historischen Strukturen einfügen. Bauliche Entwicklungen im zentralen Versorgungsbereich und am Rande dieses (z.B. Scheunenhofareal) sollen sich städtebaulich und architektonisch in das Bild des jeweiligen Teilbereichs einpassen.



#### **6.4 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER KURZEN WEGE ("STADT DER KURZEN WEGE")**

Ein kompakter zentraler Versorgungsbereich mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume. Weiterhin ist insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen eine Stadt der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, v.a. in Bezug auf die Nahversorgung. Zudem werden dadurch überflüssiger Verkehr weitgehend vermieden und die dadurch entstehenden Umweltbelastungen eingedämmt.

Nach der Passantenbefragung bestehen für viele Bewohner aus Pirna kurze Wege in die Innenstadt: Rd. 44% der Bewohner aus Pirna suchen die Innenstadt zu Fuß auf (vgl. Kap. 3.2.3.2). Damit ist eine wichtige Voraussetzung für ein lebendiges Zentrum gegeben. Ebenfalls wurde die Erreichbarkeit der Pirnaer Innenstadt durch die Kunden insgesamt positiv beurteilt (vgl. Kap. 4.5.1).

Unter städtebaulich-funktionalen Gesichtspunkten ist die vorliegende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches in Pirna in seiner jetzigen Konfiguration - auch unter Berücksichtigung der bestehenden Leerstände - jedoch grenzwertig, um einen konstanten funktionalen Zusammenhang im Sinne einer kompakten Innenstadt zu gewährleisten.

Das Ziel sollte demnach die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelsfunktion und ihre Profilierung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sein, z. B. durch die intensive Nutzung von Potenzial- und untergenutzten Flächen innerhalb oder unmittelbar an die Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches angrenzend, um kurze Wege weiterhin zu gewährleisten.

#### **6.5 ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER NAHVERSORGUNGSFUNKTION**

Insgesamt ist Pirna rein quantitativ betrachtet bereits sehr gut mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten versorgt. In der räumlichen Verteilung des Angebot zeigen sich jedoch auf Grund der räumlichen Angebotsverteilung stellenweise Defizite, die jedoch vor allem die einwohnerschwachen Stadtteile betreffen (vgl. Kap. 5.3). Überdies ist ein Großteil der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs-/Genussmittel an städtebaulich nicht integrierten und vorrangig autokundenorientierten Standorten angesiedelt - ohne bzw. mit nur einem geringen Beitrag zur räumlichen Nahversorgung. Infolge der bereits hohen Kaufkraftbindung und der



harten Konkurrenzsituation im Lebensmittelbereich sind zukünftige Nahversorgungslücken durch die Schließung von z.B. städtebaulich integrierten Lebensmittelbetrieben bzw. deren Verlagerung an nicht integrierte Standorte nicht auszuschließen.

Das Hauptaugenmerk ist daher auf die langfristige Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgungssituation in Pirna, insbesondere auf die räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe und die im Hinblick auf die wohnortnahe Grundversorgung richtige Standortwahl bei möglichen Neuansiedlungen oder Verlagerungen, zu legen. Hierbei nimmt auch der Erhalt bzw. die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt hinsichtlich nahversorgungsrelevanter Angebote einen wichtigen Stellenwert ein.

## **6.6 SCHAFFUNG VON INVESTITIONSSICHERHEIT (NICHT RENDITESICHERHEIT) INSGESAMT**

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z.T. von der jeweiligen Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit einem Einzelhandelskonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Ansonsten hat das Planungsrecht wettbewerbsneutral zu sein.

Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

## **6.7 SICHERUNG VON GEWERBEGEBIETEN FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE**

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.



Auch wenn durch die wirtschaftliche Entwicklung kurz- bis mittelfristig Gewerbegebietsflächen von den Eigentümern nicht mehr als solche gebraucht werden und sie diese daher - oftmals vorrangig aus Renditegründen - in Einzelhandelsflächen umwandeln wollen, ist zu beachten, dass Gewerbegebietsflächen nicht beliebig vermehrbar sind. Darüber hinaus steigt auch der Anspruch gewerblicher Nachfrager an die Standortbedingungen und an das -umfeld. Dies kann bedeuten, dass quantitativ zwar genügend Gewerbeflächen verfügbar sind, diese aber den Anforderungen der Ansiedlungswilligen nicht entsprechen, faktisch also ein Gewerbeflächenmangel vorliegt.





## 7. PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSSPIELRAUMS

Das auf dem vorliegenden Gutachten basierende Einzelhandelskonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in der Stadt Pirna darstellen: Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche hängt auch davon ab, ob, wie und wo weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Es ist deshalb notwendig, neben der Beschreibung der Ist-Situation mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes wurde deshalb eine Verkaufsflächenprognose durchgeführt. Die räumlichen Entwicklungsperspektiven werden in Kap. 8.3 beschrieben.

### 7.1 METHODISCHES VORGEHEN - PROGNOSE

Basis der Prognose bilden die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale waren die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese basieren u.a. auf den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 2.1), der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern<sup>58</sup>.

Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten sind allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel sowie angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Dafür ist entscheidend, ob und inwieweit die Position der Stadt Pirna im Hinblick auf ihr Einzelhandelsangebot gestärkt werden kann. Diese Positionierung der Stadt Pirna wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklung abhängig.

Der Entwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts (vgl. Kap. 6 und Kap. 8.2) und andererseits von den verfügbaren Flächen (vgl. Kap. 8.3) ab.

---

<sup>58</sup> Vgl. z.B. EHI: Handel aktuell 2008/ 2009, Köln, S. 52.

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine mittelfristige Perspektive bis zum Jahr 2015 sowie eine langfristige Prognose bis zum Jahr 2020.

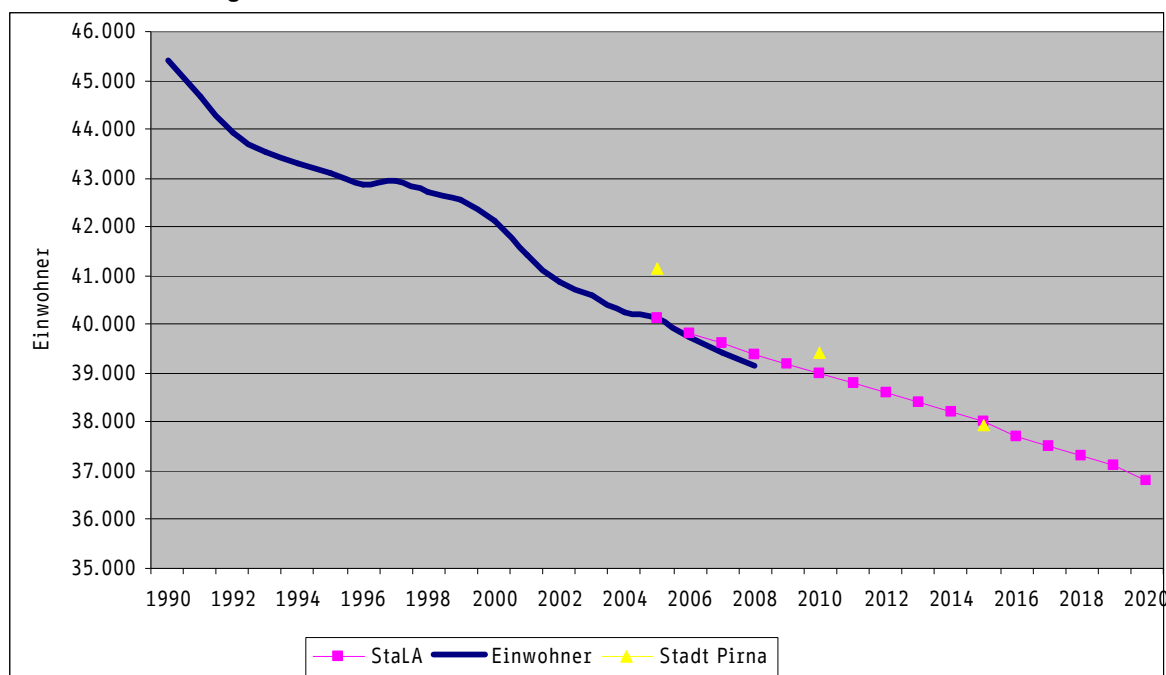
Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden verschiedene Szenarien erarbeitet, so dass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt, der die Prognoseunsicherheiten reduziert (vgl. Kap. 7.2.1).

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S.<sup>59</sup>.

### 7.1.1 Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die **Einwohnerentwicklung seit 1990** von Bedeutung (vgl. Abb. 29): Diese ist charakterisiert durch einen kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang. Zwischen 1990 (rd. 45.400 Einwohner) und 2008 (rd. 39.100 Einwohner) ist die Bevölkerungszahl von Pirna um rd. 14% geschrumpft.

Abb. 29: Einwohnerentwicklung in Pirna 1990 bis 2008 (tatsächliche Entwicklung) und 2005 bis 2025 (Prognosewerte)



Quelle: Statistisches Landesamt, Stadt Pirna

<sup>59</sup> D.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.

Als Grundlage für die **künftige Einwohnerentwicklung** in Pirna wurde die in der Abb. 29 dargestellten Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes (mit Wanderungen) und der Stadt Pirna herangezogen. Dabei wurde weiterhin berücksichtigt, dass die tatsächliche Einwohnerzahl Pirnas in den Jahren 2005 bis 2007 bereits unter den Prognosewerten des Statistischen Landesamtes lag.

Um die Prognoseunsicherheiten, die mit zunehmender zeitlicher Distanz zunehmen, zu verdeutlichen, wurde für das Jahr 2015 eine Schwankungsbreite von - 275 (untere Variante) bzw. +100 Einwohner (obere Variante) und für das Jahr 2020 eine Schwankungsbreite von - 550 Einwohner (untere Variante) bzw. + 175 Einwohner (obere Variante) unterstellt. Darüber hinaus wurden die Prognosewerte auf 25 gerundet, um die Prognosegenauigkeit zu verdeutlichen.

Für das Jahr 2015 ist in Pirna von einer Einwohnerzahl zwischen rd. 37.725 und 38.100 Einwohnern und bis 2020 zwischen rd. 36.250 und 36.975 Einwohnern und somit über den gesamten Betrachtungszeitraum gesehen von einem weiteren, relativ deutlichen Bevölkerungsrückgang auszugehen.

### **7.1.2 Perspektiven für den Einzelhandel**

Auch im Hinblick auf die Finanz- und Wirtschaftskrise, die im Bearbeitungszeitraum des vorliegenden Gutachtens ihre ersten größeren Auswirkungen entfaltete, ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Gleichzeitig sollte jedoch berücksichtigt werden, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel vom (damaligen) Aufschwung nur teilweise profitieren konnte. Die aktuelle Rezession bringt neue Unsicherheiten, zumal sie bei den Konsumenten noch nicht bzw. erst in geringem Umfang angekommen ist. Wie sich dieser Abschwung tatsächlich auf den privaten Konsum auswirkt, ist noch unklar.

Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei wieder einsetzender Konjunkturbelebung und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen: Auch bei Zunahme des privaten Verbrauchs kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben weiter zurückgehen.



Trotz dieser insgesamt wenig positiven Vorzeichen darf nicht übersehen werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: Zum Teil waren auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen.

### **7.1.3 Nachfrage: Annahmen zur Entwicklung und Kaufkraftpotenzial**

Für die Kaufkraftentwicklung wird in den Jahren bis 2011 eine jährliche Veränderung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben<sup>60</sup> je Einwohner um -0,5% bis 0,5% und für den übrigen Zeitraum bis zum Jahr 2020 ein Zuwachs um 0,5% bis 1% angenommen. In Anbetracht der weitgehenden Stagnation im deutschen Einzelhandel seit 1993 ist insbesondere die obere Variante als Hoffnung anzusehen, dass dem Einzelhandel der "Ausbruch" aus dieser Entwicklung gelingen kann und dieser mithin an einer eventuellen Konjunkturbelebung (wenn auch weiterhin unterdurchschnittlich) partizipieren kann.

Da jedoch übereinstimmend von allen Instituten eine weitere Abnahme des Anteils der Ausgaben im Einzelhandel an den Einkommen prognostiziert wird, sind die getroffenen Annahmen zur Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gleichbedeutend mit der Unterstellung eines über diesen Werten liegenden gesamtwirtschaftlichen Wachstums.

Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in Pirna sind in der Tab. 4 als Übersicht dargestellt.

---

<sup>60</sup> Enthalten sind nur Ausgaben im Einzelhandel i.e.S., d.h. ohne Lebensmittelhandwerk, Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe sowie Apotheken.



**Tab. 4: Annahmen zu Nachfrageentwicklung und Kaufkraftpotenzial im Überblick**

Kaufkraftentwicklung	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2015	37.725	38.100
Einwohner 2020	36.250	36.975
Kaufkraftzuwachs 2009 - 2011 (p.a.)	-0,5%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2011 - 2020 (p.a.)	0,5%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2009 - 2020 insgesamt	3,5%	10,5%
Kaufkraft/ Einw. (Pirna) 2009	4.206 €	
Kaufkraft/ Einw. (Pirna) 2015	4.248 €	4.421 €
Kaufkraft/ Einw. (Pirna) 2020	4.356 €	4.647 €
Kaufkraftpotenzial Pirna 2009 in Mio. €	164,6	
Kaufkraftpotenzial Pirna 2015 in Mio. €	160,3	168,4
Änderung gegenüber 2009	-2,6%	2,3%
Kaufkraftpotenzial Pirna 2020 in Mio. €	158	172
Änderung gegenüber 2009	-4%	4%

Quelle: Stadt Pirna; Statistisches Landesamt; BBE Köln; eigene Berechnungen

Das Kaufkraftpotenzial liegt in Pirna im Jahr 2020 zwischen 158 und 172 Mio. €. Für die Ableitung des Kaufkraftpotenzials nach Sortimenten wurden vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt. Dieses ist tabellarisch im Anhang dargestellt (vgl. Tab. A - 6ff.).

#### 7.1.4 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf den Verkaufsflächenzuwachs haben<sup>61</sup>. Der Zuwachs ergibt sich somit aus dem zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

Für die Ermittlung des aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenpotenzials wurden drei Prognosevarianten berechnet, die auch die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Pirna aufzeigen sollen:

<sup>61</sup> Dies bedeutet, dass das ermittelte Flächenpotenzial aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig (z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereichs, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte) zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann, sei hier lediglich angemerkt.



### Status-Quo-Prognose

Die Status-quo-Prognose beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen, d.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. 3.2.1) können gehalten werden: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung. Dies bedeutet, dass zusätzliche Einwohner Kaufgewohnheiten wie die derzeitigen Einwohner entwickeln. Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teils des Verkaufsflächenzuwachses, der auf Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist. Dabei ist diese Variante keinesfalls so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung sozusagen "automatisch", ohne eigene Anstrengungen in Pirna erreicht würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zurückfallen, da andere etwas tun werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen.

### Entwicklungsprognose - Entwicklungsspielräume vor dem Hintergrund der Ist-Situation

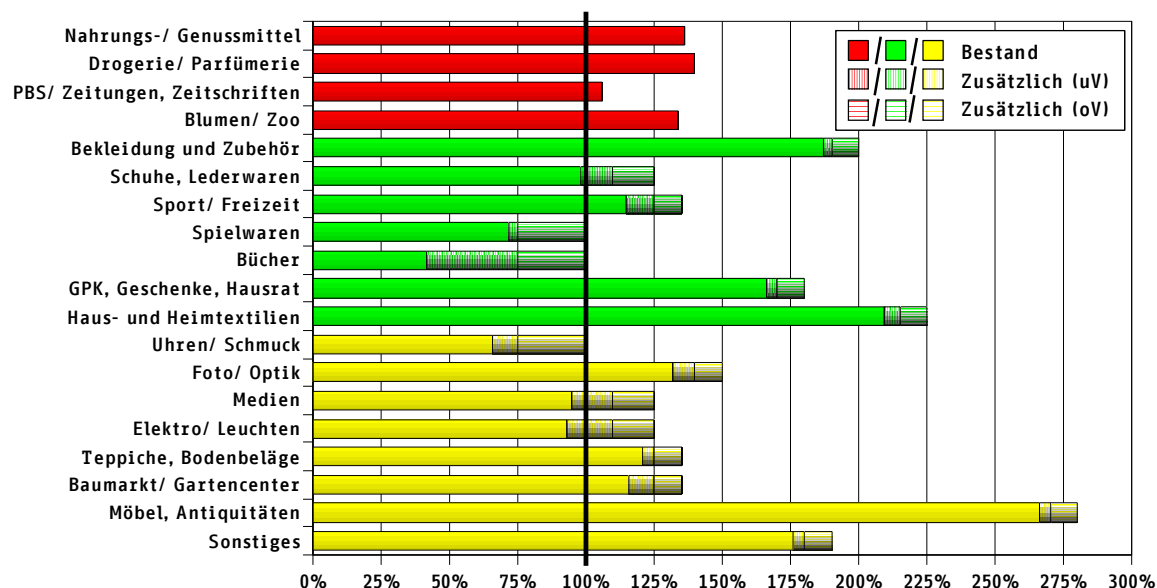
Die Entwicklungsprognose beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Verbindung mit einer Steigerung der Bindungsquoten in den Sortimentsbereichen, wo sie derzeit unter bestimmten Zielwerten liegen.

- Im kurzfristigen Bedarfsbereich sollte jede Stadt in der Lage sein, ihre Einwohner selbst zu versorgen; dem würde eine Bindungsquote von 100% entsprechen. In Pirna wird derzeit in allen Sortimenten des im kurzfristigen Bedarfsbereiches (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) bereits Bindungsquoten von mehr als 100% erreicht. Das Halten der sortimentsweise ermittelten Bindungsquoten wird hierbei für die Entwicklungsprognose als Ziel festgesetzt.
- Für den mittel- und langfristigen Bedarfsbereich wurden unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion von Pirna als Mittelzentrum, der Einwohnergröße, der Wettbewerbssituation - und hier im Speziellen die räumliche Nähe zum Oberzentrum Dresden - sowie der vorherrschenden Angebotssituation sortimentsgruppenscharf Zielbindungsquoten vereinbart.
- Größere bindungsquotenbezogene Entwicklungsspielräume wurden im mittelfristigen Bedarfsbereich vor allem bei den Sortimenten Spielwaren und Bücher mit derzeit hohen Kaufkraftabflüssen (Bindungsquoten von gegenwärtig rd. 72%

bzw. 42%) angesetzt. Im langfristigen Bedarfsbereich wird für den stark durch Kaufkraftabflüsse gekennzeichneten Sortimentsbereich Uhren/ Schmuck eine Erhöhung der Kaufkraftbindung bis zum Grad der Eigenversorgung veranschlagt. Das Angebot der i.d.R. innenstadttypischen Sortimente Schuhe/ Lederwaren, Medien sowie Elektro/ Leuchten reicht gegenwärtig nur gerade aus, die eigene Bevölkerung annähernd zu versorgen, so dass unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion von Pirna auch diesbezüglich vergleichsweise hohe Entwicklungsspielräume bezüglich der Bindungsquoten unterstellt werden können. In den weiteren Sortimentsbereichen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs bestehen auf Grund der bereits sehr hohen Kaufkraftbindungen hingegen geringere Entwicklungsmöglichkeiten, die sortimentsbezogen maximal 20 Prozentpunkte betragen.

Dies bedeutet, dass in den Sortimentsbereichen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches Reaktionen des Angebotes auf "freie Nachfragepotenziale" unterstellt werden. Abb. 30 zeigt die aktuellen und die im Jahr 2020 erreichten Bindungsquoten bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose.

**Abb. 30: Bindungsquoten in Pirna nach Sortimenten im Ist-Zustand und 2020 bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose**



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2009; IfH; EHI; BBE Köln (2008); Statistisches Landesamt; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen





### **Wettbewerbsprognose**

Die Wettbewerbsprognose beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (insbesondere Angebotsveränderungen in den Nachbarkommunen, aber auch politische Ereignisse o.ä.). Dabei wird von einem Rückgang der Kaufkraftbindung um 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau ausgegangen.

Bei sämtlichen voranstehend beschriebenen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren wieder geringfügig ansteigen werden<sup>62</sup>. Bei der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen veranschlagt.

In Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es nicht ausschließliches Ziel sein, quantitativ Selbstversorgung bzw. eine bestimmte Kaufkraftbindung zu erreichen. Vielmehr wird die Leitfrage nach Ermittlung des Flächenspielraumes lauten, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der Zentren insbesondere zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 8.2f.).

Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn eine hohe Identifikation mit der Stadt bzw. den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere der Kernstadt, und ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie ein insgesamt guter Funktionsmix (auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie) erreicht wird. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit der Flächenpotenziale vom Handeln in der Stadt.

---

<sup>62</sup> Nach dem Rückgang der Flächenproduktivitäten in den vergangenen Jahren ist zu erwarten, dass bei positiver wirtschaftlicher Entwicklung - vor einer Ausweitung der Flächen - zunächst die Produktivitäten steigen werden.



## 7.2 PROGNOSEERGEBNISSE

### 7.2.1 Verkaufsflächenpotenziale insgesamt

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, **Verkaufsflächenpotenziale** für Pirna prognostiziert.

Der **Verkaufsflächenspielraum** ergibt sich als Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe<sup>63</sup>.

Infolge

- des prognostizierten Rückgangs der Einwohnerzahl,
  - der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
  - der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen
- können sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch auch negative Werte ergeben. Hier wurde unterstellt, dass diese nicht zu tatsächlichen Flächenabgängen, sondern zu einer geringeren Steigerung bzw. einem Rückgang der Flächenleistung führen werden.

Der auf diese Weise abgeleitete Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Er ist auf **nachfrageseitige** Änderungen zurückzuführen.

Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist - und dies ist in allen Sortimentsbereichen der Fall - kann dieser Zuwachs auch durch Geschäftserweiterungen gedeckt werden.

Abb. 31 zeigt die sich aus der Prognose ergebende mögliche Verkaufsflächenentwicklung (Verkaufsflächenpotenzial) in Pirna in den unterschiedlichen Prognosevarianten. Zur Verdeutlichung möglicher Abweichungen wird dabei zusätzlich ein Entwicklungskorridor dargestellt, bei der zur Verdeutlichung der Prognoseungenauig-

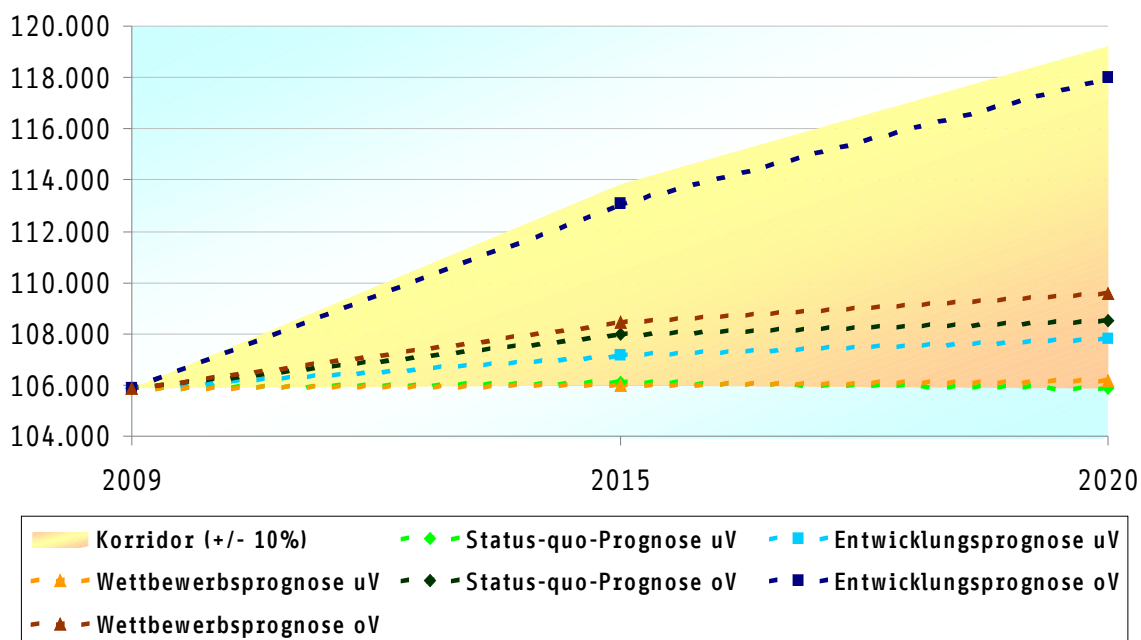
---

<sup>63</sup> In der Zwischenzeit, d.h. nach der Erhebung im August 2009, auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Zuwachs.



keiten jeweils nochmals eine Abweichung von 10% bei den obersten bzw. untersten Werten in Ansatz gebracht wird.

Abb. 31: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in Pirna bis 2020 - Angaben in qm



Quelle: eigene Berechnung, Legenderklärung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis zum Jahr 2015 für Pirna unter Berücksichtigung des Entwicklungskorridors ein Verkaufsflächenpotenzial von bis zu rd. 7.975 qm (in der oberen Variante der Entwicklungsprognose). Bis zum Jahr 2020 erhöht sich dieser Entwicklungsspielraum auf bis zu rd. 13.400 qm, wobei in der unteren Variante der Wettbewerbsprognose kein Entwicklungsspielraum zu verzeichnen ist. Diese Ergebnisse entsprächen im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von rd. 105.850 qm einer Steigerung um rd. 0% bis rd. 13%.

Im nächsten Jahrzehnt ergibt sich inklusive dem 10%-Korridor somit ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial zwischen 0 qm in der unteren Variante der Status-quo-Prognose und rd. 13.400 qm in der oberen Variante der Entwicklungsprognose. Diese Spannweite zeigt, welche Bedeutung die - zumindest zum Teil - im Einflussbereich der Stadt (einschließlich der Einzelhändler) liegenden Entwicklungen auf den potenziellen Flächenzuwachs haben.

Sollte der Einzelhandelsumsatz wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen um 10% einbrechen (**Wettbewerbsprognose**), so reduziert sich der Verkaufsflächenzuwachs gegenüber der Entwicklungsprognose auf rd. 300 qm bis 3.700 qm bis 2020 (vgl. Tab. A - 8 im Anhang).

Werden - ohne den 10%-Korridor - die rechnerischen Ergebnisse der **Entwicklungsprognose** mit den entsprechenden Flächenpotenzialen der **Status-quo-Prognose** verglichen (vgl. Tab. A - 7ff im Anhang), so zeigt sich, dass das Flächenpotenzial zum größten Teil auf eine Steigerung der Kaufkraftbindung zurückzuführen ist, während von der Entwicklung der Nachfrage kaum Impulse zu erwarten sind. Rd. 78% bis 100% (in Abhängigkeit der Prognoseannahmen) des Flächenpotenzials bis zum Jahr 2020 ist auf eine verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen.

Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Verkaufsflächenzuwachs hinaus ist nur dann ohne Verdrängung bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese die Attraktivität des Einzelhandels in der Stadt Pirna derart erhöht, dass über die hier angenommenen künftigen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Stadt Pirna gezogen werden kann.

Das Ergebnis der Prognose stellt lediglich einen **Orientierungswert** für die künftige Einzelhandelsentwicklung dar: Die abgeleiteten Werte stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Dies gilt insbesondere hinsichtlich beabsichtigter funktionaler Stärkungen des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt, wenngleich auch hier evtl. Auswirkungen gegen den dort angesiedelten Bestand zu berücksichtigen sind. Außerdem erfordert die unterstellte Erhöhung der Bindungsquoten bei der Entwicklungs- aber auch der Wettbewerbsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen und stellt einen längerfristigen Prozess dar.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Zuwachs im Laufe von gut einem Jahrzehnt entsteht und nicht in vollem Umfang zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden kann. Ansonsten entsteht die Gefahr, dass die damit verbundene zusätzliche Konkurrenz - entgegen den für die Prognose getroffenen Annahmen - auch zu einer Verdrängung bestehenden Einzelhandels führen könnte.



Allerdings bedeutet die Realisierung eines konkreten Projektes regelmäßig (ab einer bestimmten Größe) auch eine **angebotsseitige** Änderung: Durch die zunehmende Attraktivität des Einzelhandels kann davon ausgegangen werden, dass auch die Kaufkraftzuflüsse nach Pirna steigen. Entsprechend kann bei Realisierung eines neuen Projektes nicht einfach die neu realisierte Verkaufsfläche vom prognostizierten Flächenzuwachs abgezogen werden.

### **7.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz**

Die zuvor dargestellten Gesamt-Prognosewerte sind nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, an welchen Stellen räumlich mit dem Entstehen dieses potenziellen Flächenzuwachses zu rechnen ist (vgl. Kap. 8.3).

Bei der räumlichen Verteilung des für die Stadt Pirna insgesamt ermittelten Flächenpotenzials ist die Zielsetzung einer Funktionsstärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt und der Erhaltung der Nahversorgung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 6). Entsprechend dieser Zielsetzung sollte an nicht integrierten Standorten künftig kein zentrenrelevanter Einzelhandel (vgl. Kap. 8.1.3) mehr zugelassen werden (vgl. Kap. 8.2.1).

Um zu zeigen, an welchen Standorten das prognostizierte Flächenpotenzial entsteht, ist im Folgenden dargestellt, wie sich der rechnerische Entwicklungsspielraum überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger und Teile des langfristigen Bedarfs) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt (vgl. auch Tab. A - 7ff. im Anhang).

Dabei sind wiederum Potenzialkorridore angegeben, die sich dadurch ergeben, dass bei den Zuwächsen jeweils nochmals eine Abweichung von 10% bei den obersten bzw. untersten Werten in Ansatz gebracht wird.

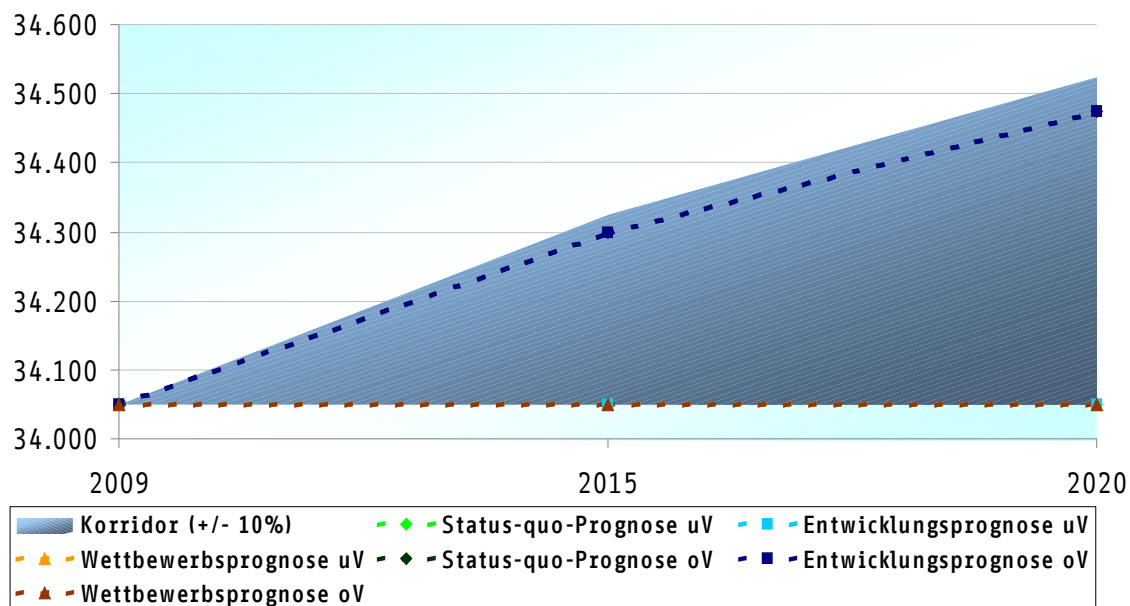
#### **Nahversorgungsrelevante Sortimente**

Im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente, d.h. Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches, entsteht auf Grund des derzeitigen großen Angebotes ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von lediglich bis zu rd. 475 qm bis zum Jahr 2020. Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Verkaufsfläche von bereits rd. 34.050 qm einer Steigerung von lediglich bis zu 1%. Dieser Zuwachs sollte möglichst wohnortnah - sofern möglich in den zentralen Versorgungsbereichen - reali-



siert werden, so dass eine Verbesserung bzw. zumindest eine Sicherung der Nahversorgungssituation (vgl. Kap. 5.3) erfolgen kann.

Abb. 32: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in Pirna bis 2020 im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente - Angaben in qm



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Von dem o.g. Entwicklungsspielraum entfallen über den gesamten Prognosezeitraum von elf Jahren - unter Annahme optimaler Bedingungen bezogen auf Einwohnerentwicklung und Kaufkraftpotenzial - lediglich bis zu rd. 275 qm auf den Bereich **Nahrungs-/ Genussmittel**: Ein Flächenpotenzial in dieser geringen Größenordnung liegt dabei deutlich unter der Dimension eines neuen Lebensmittelmarkts, in der die großen Konzerne neue Betriebe realisieren möchten (vgl. hierzu Kap. 8.3.4). Das durchschnittliche jährliche Potenzial liegt bei weniger als 25 qm und kann damit durch eine geringfügige Erweiterung eines einzelnen Lebensmittelbetriebes realisiert werden.

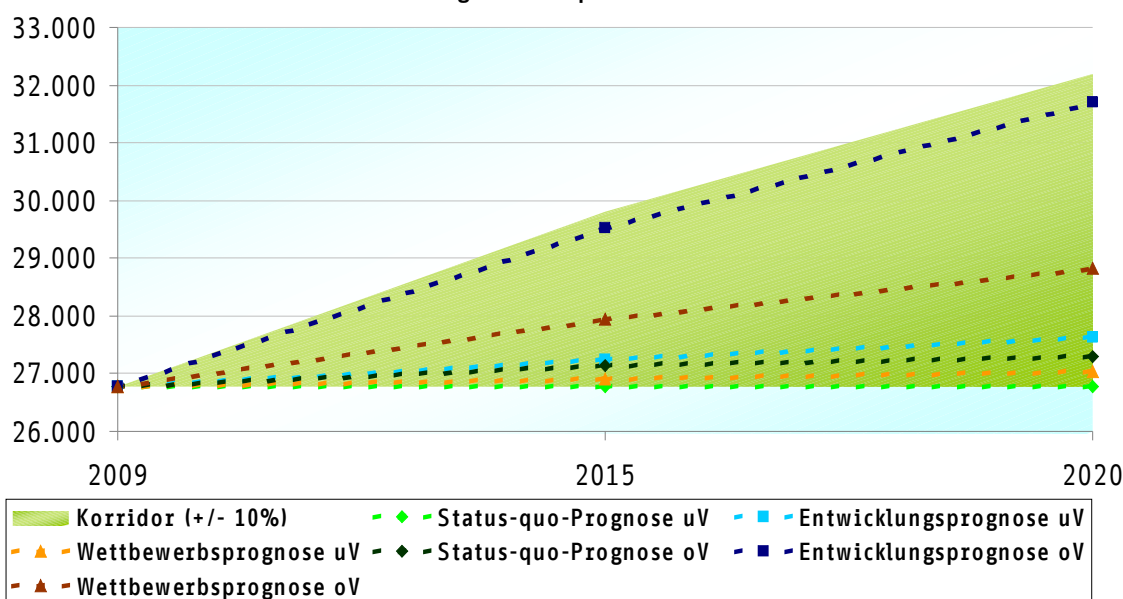
Dennoch sei an dieser Stelle nochmals angemerkt, dass die Prognosewerte nur einen Orientierungswert darstellen und die Umsetzung der in Kap. 6 dargestellten Ziele, insbesondere das Ziel der Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt, Ansiedlungsmaßnahmen erfordern, deren Verkaufsflächen über den Prognoseergebnissen einzelner Sortimente liegen. Dennoch sind auch hier negative Auswirkungen gegen den Bestand - v.a. den der zentralen Versorgungsbereiche - zu berücksichtigen.

### Sonstige zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente entsteht ein Verkaufsflächenspielraum von bis zu maximal rd. 5.425 qm bis zum Jahr 2020. Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 26.775 qm einem Zuwachs von bis zu 20%. Entsprechende Angebote sollten vorrangig in den drei zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere in dem zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt, untergebracht werden (vgl. Kap. 4.2.2, 4.3.1 und 4.3.3).

Wird dieser Flächenentwicklungsspielraum mit der derzeitigen Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt verglichen (rd. 14.175 qm), so würde die ausschließliche Realisierung des gesamten entsprechenden Flächenpotenzials in dem zentralen Versorgungsbereich im Höchstfall eine Erhöhung der dort in diesen Sortimenten vorhandenen Verkaufsfläche um mehr als die Hälfte bedeuten.

Abb. 33: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in Pirna bis 2020 im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente - Angaben in qm



Quelle: eigene Berechnung, Legenderklärung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

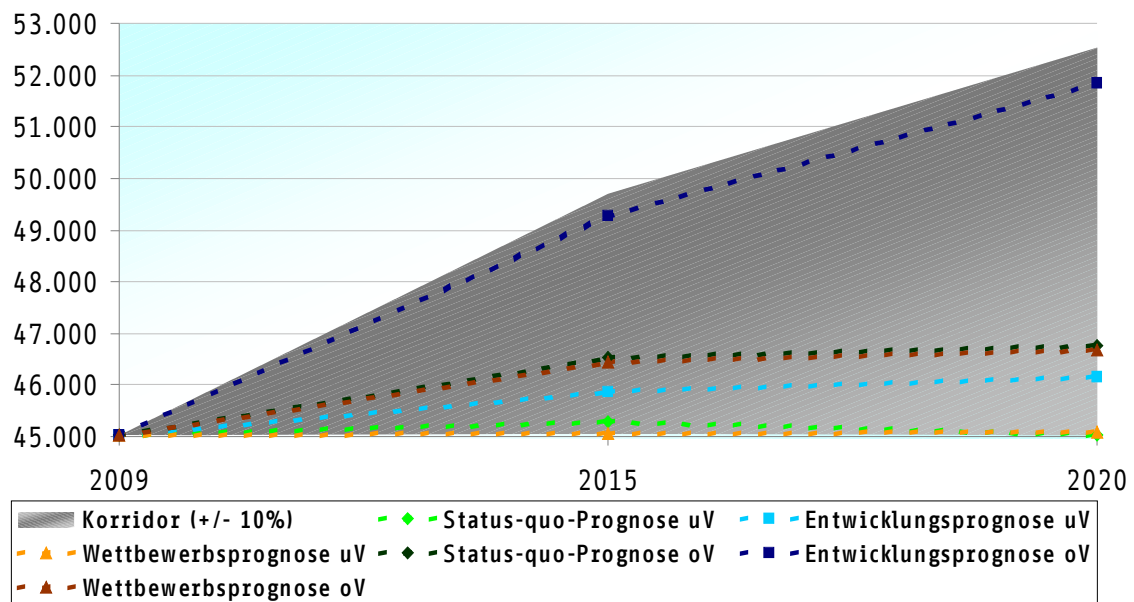
### Nicht zentrenrelevante Sortimente

Im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente (v.a. baumarkt-/ gartencenter-spezifische Sortimente) ist ein Verkaufsflächenpotenzial von bis zu 7.500 qm bis zum Jahr 2020 zu erwarten. Dies entspricht gegenüber der derzeitigen Verkaufsfläche einem Zuwachs von bis zu 17%. Bei diesem Teil des Flächenzuwachses ist die räumliche Komponente von nachgeordneter Bedeutung.





Abb. 34: Mögliche Verkaufsflächenentwicklung in Pirna bis 2020 im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente - Angaben in qm



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass unabhängig vom Prognoseszenario der tatsächliche wettbewerbsneutrale Entwicklungsspielraum im nächsten Jahrzehnt mit maximal 13.400 qm vergleichsweise gering ist und in dieser Höhe nur unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Verbindung mit einer Steigerung der Bindungsquoten gelingen kann. Von der Entwicklung der Nachfrage sind für Pirna jedoch kaum Impulse zu erwarten. D.h., die negativen Wirkungen von Fehlentscheidungen sind durch die ökonomische Kraft der Nachfrage zukünftig kaum noch auszugleichen.

Bei der Realisierung des Verkaufsflächenpotenzials sollte überdies beachtet werden, dass

- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,
- Umsatzumverteilungen bei der Realisierung von deutlich mehr Verkaufsfläche möglich sind,
- Ansiedlungen nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebote an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen sollten und
- eine kurzfristige Realisierung des gesamten bis 2020 ermittelten Verkaufsflächenpotenzials vermieden werden sollte.



## **8. MAßNAHMENKONZEPT ZUR STÄRKUNG DES EINZELHANDELS**

In diesem Kapitel wird ein planerisches Konzept erarbeitet, das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht, wodurch wiederum die Zentrenentwicklung langfristig gesichert werden kann.

Für die planerische Umsetzung des Konzeptes werden zunächst die Steuerungsinstrumente dargestellt. Ein wesentlicher Baustein dieses Konzeptes ist die auf die Stadt abgestimmte **"Pirnaer Sortimentsliste"**, die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet (vgl. Kap. 8.1.3). Diese wurde auf Grundlage der Bestandserfassung erstellt, wobei allgemeine Kriterien und stadtentwicklungsplanerische Überlegungen zur Einstufung von Sortimenten hinzugezogen wurden.

Auf Grundlage der dargestellten allgemeinen Trends der betrieblichen und räumlichen Einzelhandelsentwicklung, der Ist-Situation sowie vor dem Hintergrund der Ziele, des abgeleiteten quantitativen Entwicklungspotenzials und der auf den Zielen basierenden **Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (vgl. Kap. 8.2) werden räumliche Entwicklungsmöglichkeiten abgeleitet. Diese sollen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels berücksichtigen und die dargestellten Ziele unterstützen.

Wenn nachgewiesen ist, dass es **räumliche Entwicklungspotenziale** (vgl. Kap. 8.3.1) für den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt gibt, ist eine wesentliche Voraussetzung für das Verfolgen eines Einzelhandelskonzeptes gegeben. Anhand der aufgezeigten Potenziale wird eine **perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt** vorgeschlagen.

Neben den Entwicklungsmöglichkeiten für den zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt werden die Möglichkeiten einer **Verbesserung der Nahversorgungssituation** (vgl. Kap. 8.3.4) dargestellt.

Erfahrungen aus anderen Städten und Gemeinden zeigen, dass die städtebauliche Attraktivität ein wichtiger Beitrag zur positiven Akzeptanz eines Standortes und damit Städtebau ein ökonomisch wichtiger Faktor ist. Mit der Stärken-Schwächen-Analyse (vgl. Kap. 4.2.4) liegen auch Bewertungen in Bezug auf die städtebauliche Situation im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt von Pirna vor, welche erste Hinweise auf entsprechende Maßnahmenansätze sind. Insofern werden im Kap.



8.4.1 konkrete **städtebaulich-gestalterische Maßnahmenvorschläge** unterbreitet, die sich sowohl an die Stadt als auch an die Immobilieneigentümer richten. Auf Grund der festgestellten Leerstandsproblematik in Pirna wird zudem ein Vorschlag für ein strukturiertes Vorgehen im Rahmen eines **Ladenflächenmanagements** gemacht (vgl. Kap. 8.4.2).

Da für die positive Entwicklung des Einzelhandels vor allem die **Einzelhändler** selbst verantwortlich sind, werden in einem weiteren Arbeitsschritt auch deren Möglichkeiten zur Verbesserung des Einzelhandelsstandortes Pirnas dargelegt (vgl. Kap. 8.4.3).

Ergänzend wird ein **Verfahrensvorschlag** (vgl. Kap. 8.5) unterbreitet, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzeptes ermöglicht. Auf Grund der Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen werden Formulierungen für bauplanungsrechtliche Festsetzungen in B-Plänen vorgeschlagen.

## 8.1 VORSCHLAG FÜR EINE SORTIMENTSLISTE

Im Rahmen der Grundsätze für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 8.2) sind die Kategorien zentrenrelevante/ nicht zentrenrelevante Sortimente bedeutsam.

### 8.1.1 Kriterien

Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche nach zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet.

Auf Grund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die Zuordnung der Sortimente der folgende Kriterienkatalog herausgebildet:

**Zentrenrelevant** sind Sortimente, die

- täglich oder wöchentlich nachgefragt werden - kurzfristiger Bedarf;
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. als Frequenzbringer;
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment");
- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;



- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
- in den zentralen Versorgungsbereichen am stärksten vertreten sind.

**Nicht zentrenrelevant** dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transports überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebots in der Stadt herangezogen. Es reicht nicht aus, die entsprechende Liste z.B. aus dem Einzelhandelserlass Sachsen<sup>64</sup> zu übernehmen. Damit ergibt sich, dass städtebaulich begründet auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden dürfen, die heute nicht mehr/ noch nicht in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität der Innenstadt zuzuführen<sup>65</sup>.

### **8.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Pirna**

Auf Grund der Bedeutung einer stadtspezifischen Sortimentsliste wird nachfolgend die derzeitige räumliche Verteilung der in Pirna vorhandenen Sortimente dargestellt.

---

<sup>64</sup> In der Gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des sächsischen Staatsministeriums des Innern und des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung zur Behandlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen (VwV Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) sind auf S. 11f Sortimente mit geringer bzw. starker Innenstadtrelevanz aufgeführt. Dass es sich hierbei nicht um eine abschließende und für alle Kommunen des Landes Sachsen gültige Liste handelt, geht aus den Formulierungen "*Dazu zählen insbesondere ...*" bzw. "*ist ... auszugehen*" hervor.

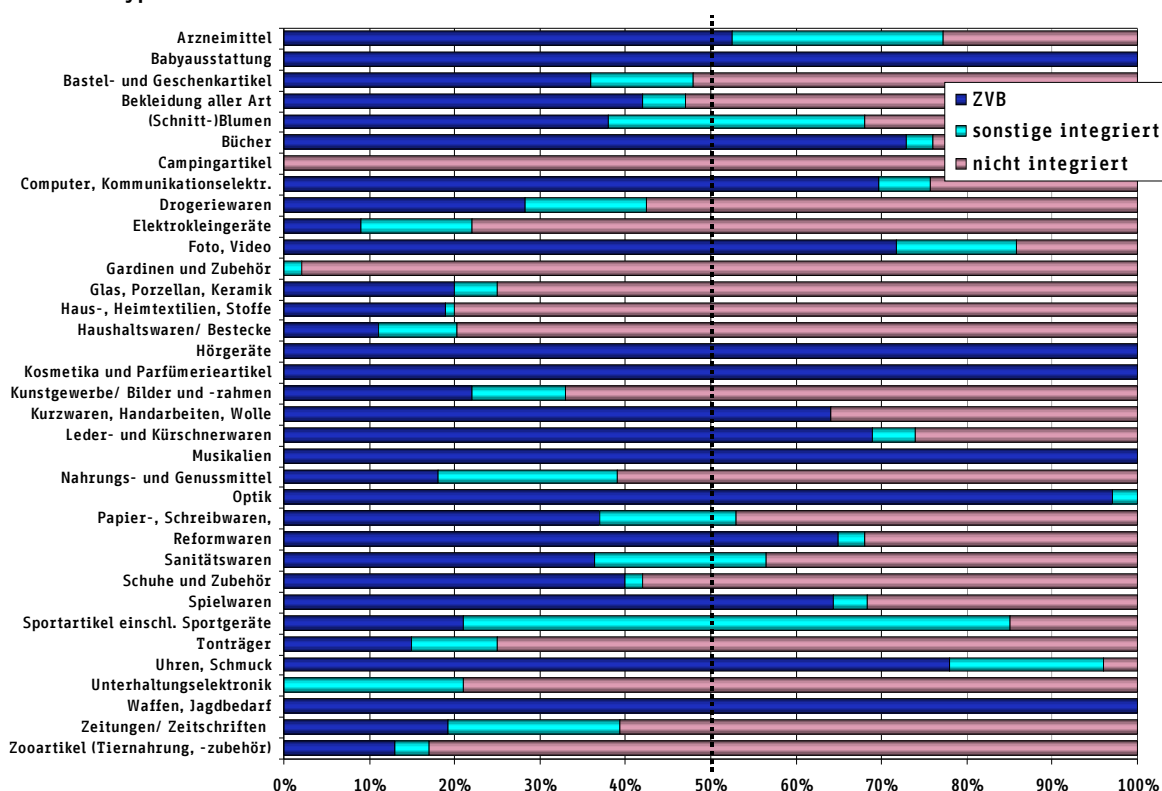
<sup>65</sup> BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.



## Verteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente

Die nachfolgende Abb. 35 illustriert die Verteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen in Pirna. Dabei zeigt sich, dass ein großer Teil der Sortimente überwiegend in nicht integrierter Lage zu finden ist. Dies betrifft innerstädtische Leitsortimente wie Bekleidung und Schuhe genauso wie die für die Nahversorgung besonders bedeutsamen Sortimente Nahrungs-/ Genussmittel oder Drogeriewaren.

Abb. 35: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2009

Auf Grund des geringen Verkaufsflächenpotenzials und dem bereits bestehenden Ungleichgewicht zwischen den nicht integrierten Standorten (z.B. Lohmener Straße oder P.E.Z. Rottwerndorfer Straße) und den zentralen Versorgungsbereichen sollen zur Bewahrung ihrer Entwicklungsfähigkeit alle nach Abb. 35 rechnerisch nicht zentrenrelevanten oder unklaren (d.h. nicht eindeutig zuzuordnenden) Sortimente entgegen ihrer rechnerischen Zuordnung als zentrenrelevant eingestuft werden.



So ist zur Erhaltung der Nahversorgung im eigentlichen Sinne das Angebot von **Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren)** sowie **Drogeriewaren** unabdingbar. Darüber hinaus sind Lebensmittelanbieter (und eingeschränkt auch Drogeriemärkte) auf Grund ihrer hohen Magnetfunktion vor allem für die Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches von herausragender Bedeutung. Auch im Hinblick auf demografische Veränderungen (Erhöhung des Anteils alter Menschen) sind nahversorgungsrelevante Sortimente auf integrierte Standorte, d.h. auf zentrale (Versorgungs-)Bereiche sowie auf sonstige von Wohnbebauung geprägte Standorte, zu beschränken. Im Übrigen wandeln sich die Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, insbesondere Lebensmitteldiscounter, angesichts der wechselnd angebotenen, meist zentrenrelevanten Aktionswaren zunehmend zu Kaufhäusern. Auch deswegen ist grundsätzlich eine Zentrenrelevanz für das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, das überwiegend in Lebensmittelbetrieben angeboten wird, gegeben.

Eine Nahversorgungsrelevanz besitzen auch die rechnerisch unklare Sortimentsgruppe **Papier-, Schreibwaren, (inkl. Schul- und Büroartikel)**, die daher ebenfalls in Pirna den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.

Für das Sortiment **Zooartikel (zoologischer Bedarf)** bietet es sich an, dieses weiter in **Tiernahrung, Tiermöbel und lebende Tiere** zu untergliedern. Das Sortiment Tiernahrung sollte als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant eingestuft werden, da Haustiere gerade bei älteren, eingeschränkt mobilen Menschen eine soziale Funktion erfüllen können und Tiernahrung zudem ein nicht unwesentliches Ergänzungssortiment von Lebensmittelbetrieben und Drogeriemärkten darstellt.

Tiermöbel und lebende Tiere sind wegen ihres hohen Flächenbedarfes (u.a. Tierschutzauflagen) in der Regel als nicht zentrenrelevant einzuordnen.

**Bekleidung sowie Schuhe** stellen die Leitsortimente einer Innenstadt dar und dienen als Frequenzbringer für weitere Nutzungen. Sie sind daher unverzichtbar für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und sollen daher entgegen ihrer rechnerischen Verteilung als zentrenrelevant eingestuft werden.



Das Sortiment **Campingartikel** wird in Pirna in den Baumärkten als Randsortiment angeboten. Es stellt jedoch häufig ein Teilsortiment von Sportfachgeschäften dar, die überwiegend "klassische" Innenstadtsortimente wie Bekleidung und kleinteilige Sportsausrüstung führen. Es sollte daher aus Gutachtersicht als zentrenrelevant eingestuft werden. Große Campingartikel wie Campingstühle und -tische werden demgegenüber im Allgemeinen dem Sortimentsbereich Möbel zugeordnet.

Die rechnerisch nicht zentrenrelevanten bzw. unklaren Sortimentsbereiche **Haushaltswaren und Bestecke (Haushaltsgegenstände), Glas, Porzellan, Keramik (keramische Erzeugnisse und Glaswaren), Bastel- und Geschenkartikel, Kunstgewerbe (Kunstgegenstände/ kunstgewerbliche Erzeugnisse), Bilder und Rahmen, Gardinen und Zubehör (Vorhänge) sowie Haus-, Heimtextilien, Stoffe (Textilien)** erfüllen die o.g. Kriterien für zentrenrelevante Sortimente in hohem Maße und sollten daher entsprechend als zentrenrelevant eingestuft werden, zumal sie zu einem vielfältigen Angebotsmix eines innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichs beitragen (können).

**Ton-, Bildträger, Unterhaltungselektronik und Zubehör, sowie Elektrokleingeräte** sollten ebenfalls den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden, da sie die allgemeinen Kriterien zentrenrelevanter Sortimente erfüllen und Betriebe mit diesen Sortimenten bei entsprechender Größe eine Frequenzbringerfunktion innerhalb von Innenstädten übernehmen können. Diese Zuordnung entspricht auch der beispielhaften Aufführung der Sortimente mit einer starken Innenstadtrelevanz im Einzelhandelserlass für Sachsen (HiFi, Elektroartikel)<sup>66</sup>.

**Sanitätswaren (medizinische und orthopädische Artikel)**, die auch von mehreren Betrieben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt angeboten werden, sind für einen attraktiven Branchenmix in den Zentren unerlässlich und sollten ebenfalls den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden, zumal sie in unmittelbaren Zusammenhang mit ebenfalls in Innenstädten ansässigen Fachärzten stehen.

---

<sup>66</sup> Vgl. VwV Großflächige Einzelhandelseinrichtungen vom 3. Dezember 1996, S. 12.

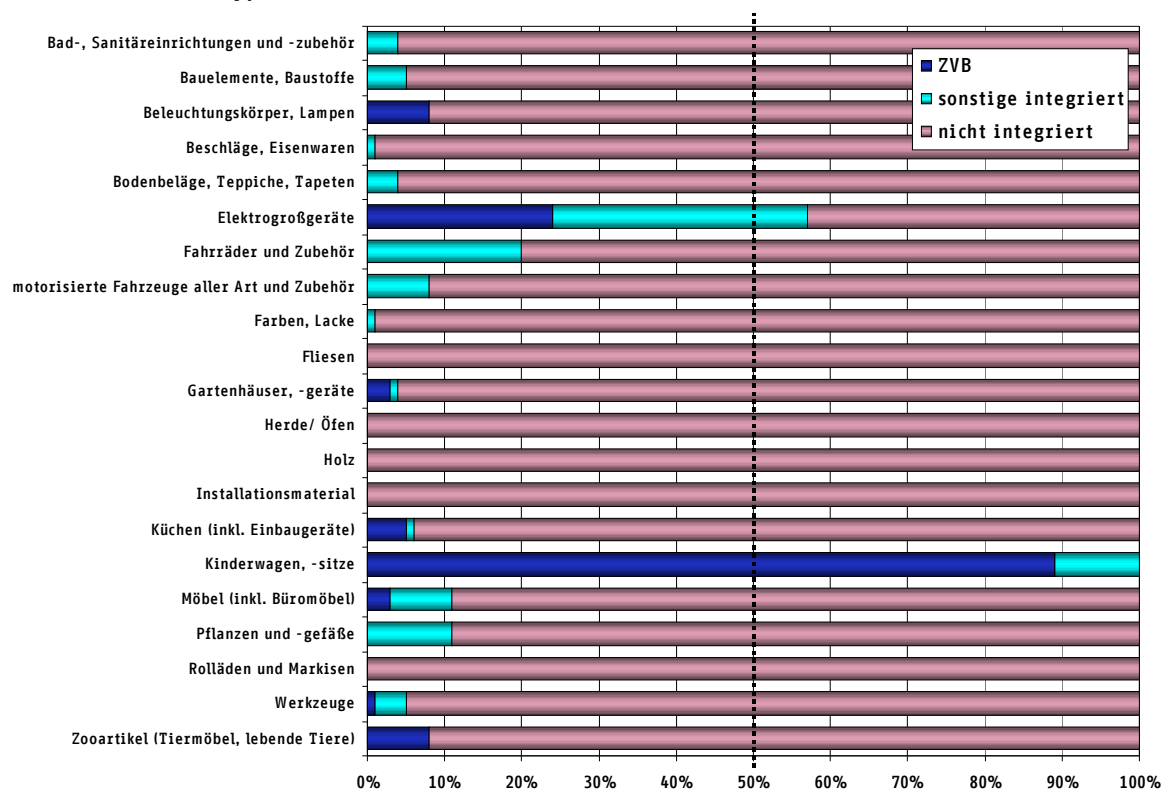


## Verteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente

Abb. 36 zeigt die Verteilung des Angebotes üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen. Dabei ist festzustellen, dass sich in nahezu allen dieser Sortimente das Angebot überwiegend, teilweise sogar ausschließlich, an nicht integrierten Standorten befindet.

Die räumliche Verteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente entspricht überwiegend der üblichen Zuordnung, d.h. sie sind i.d.R. (nahezu) ausschließlich an nicht integrierten Standorten angesiedelt.

Abb. 36: Verkaufsflächenverteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttyp



Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2009

Eine von der üblichen Zuordnung abweichende Einstufung erklärt sich wie folgt:

Das Sortiment **Kinderwagen, -sitze** werden als typischer Bestandteil auch von Autohäusern entgegen ihrer rechnerischen Zuordnung als nicht zentrenrelevant eingestuft.



Für das Sortiment **Elektrogroßgeräte** erfolgt abweichend von der üblichen Zuordnung eine Einstufung als zentrenrelevant, da es oft in Zusammenhang mit Elektrokleingeräten angeboten wird ein wichtiges Sortiment auch innerstädtischer Elektrofachmärkte darstellt. Zudem werden Elektrogroßgeräte in Pirna rechnerisch zu über 50% an integrierten Standorten angeboten.

### 8.1.3 Vorschlag für eine Sortimentsliste

Nach dieser Abwägung wird der gutachterliche Vorschlag für die "Pirnaer Sortimentslistliste" dargestellt. Die darin enthaltenen Begrifflichkeiten sind weitgehend denjenigen der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) des Statistischen Bundesamtes Deutschland entnommen bzw. an diese angepasst, teilweise - z.B. bei den heimwerkerspezifischen Sortimenten - sind diese differenzierter aufgeführt. Die Sortimentsliste wurde auf Basis der räumlichen Verteilung des Angebotes in der Stadt Pirna und der o.g. allgemeinen Merkmale erstellt und ist somit stadtspezifisch.

Neben der Unterscheidung von zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird auch die Darstellung der dritten Kategorie, nämlich die der nahversorgungsrelevanten Sortimente, vorgenommen. Nahversorgungsrelevant sind Sortimente, die i.d.R. täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (periodischer Bedarf). Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei immer auch zentrenrelevant, hingegen sind zentrenrelevante Sortimente nicht zwangsläufig nahversorgungsrelevant.

Die Sortimentsliste stellt einen Vorschlag dar und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Stadtrates von Pirna (vgl. Kap. 8.5.2); allerdings ist eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag zu begründen.

Dabei sind "Umstufungen" von als nicht zentrenrelevant vorgeschlagenen Sortimenten in die Kategorie zentrenrelevanter Sortimente relativ unproblematisch.



Tab. 5: Vorschlag für die "Pirnaer Liste"

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antiquariat</li> <li>• Augenoptik</li> <li>• Babyausstattung</li> <li>• Bastel- und Geschenkartikel</li> <li>• Bekleidung</li> <li>• Briefmarken, Münzen</li> <li>• Bücher</li> <li>• Datenverarbeitungsgeräte inkl. periphere Geräte und Software</li> <li>• Elektrokleingeräte, -großgeräte</li> <li>• Foto- und optische Erzeugnisse</li> <li>• keramische Erzeugnisse und Glaswaren</li> <li>• Textilien inkl. Vorhängen</li> <li>• Haushaltsgegenstände</li> <li>• Kunstgegenstände, Bilder und -rahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse</li> <li>• Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle</li> <li>• Lederwaren und Reisegepäck</li> <li>• medizinische und orthopädische Artikel</li> <li>• Musikinstrumente und Musikalien</li> <li>• Nähmaschinen</li> <li>• Schuhe</li> <li>• Spielwaren</li> <li>• Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel)</li> <li>• Telekommunikationsgeräte</li> <li>• Ton- und Bildträger</li> <li>• Uhren und Schmuck</li> <li>• Unterhaltungselektronik</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antiquitäten und antike Teppiche</li> <li>• Anstrichmittel</li> <li>• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör</li> <li>• Bauelemente, Baustoffe</li> <li>• Beleuchtungskörper, Lampen</li> <li>• Boote und Zubehör</li> <li>• Büromaschinen (ohne Computer)</li> <li>• Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör</li> <li>• motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör</li> <li>• Fliesen</li> <li>• Gartenhäuser, -geräte, sonst. Gartenbedarf</li> <li>• Herde/ Öfen</li> <li>• Holz</li> <li>• Installationsmaterial</li> <li>• Kinderwagen, -sitze</li> <li>• Küchen (inkl. Einbaugeräte)</li> <li>• Metallwaren</li> <li>• Möbel (inkl. Büro- und Campingmöbel)</li> <li>• Pflanzen, Sämereien und Düngemittel</li> <li>• Rollläden und Markisen</li> <li>• Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten</li> <li>• Werkzeuge</li> <li>• zoologischer Bedarf - Lebende Tiere, Tiermöbel</li> </ul>
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apotheken</li> <li>• (Schnitt-)Blumen</li> <li>• Drogeriewaren</li> <li>• kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel</li> <li>• Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren</li> <li>• Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel</li> <li>• Reformwaren</li> <li>• Zeitungen, Zeitschriften</li> <li>• zoologischer Bedarf - Tiernahrung, -zubehör</li> </ul>	

Quelle: eigene Darstellung



## 8.2 GRUNDSÄTZE ZUR RÄUMLICHEN EINZELHANDESENTWICKLUNG

Im Mittelzentrum Pirna ergibt sich bis zum Jahr 2020 unter tendenziell eher optimistischen Annahmen ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von insgesamt bis zu rd. 13.400 qm; eine eher konservative Betrachtung macht allerdings deutlich, dass auch Stagnation im Bereich des Möglichen liegt (vgl. Kap. 7.2.1). Auf die üblicherweise zentrenrelevanten Sortimente (inkl. nahversorgungsrelevante Sortimente) entfallen davon bis zum Jahr 2020 bis zu rd. 5.900 qm.

Die räumliche Verortung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen ist hierbei insbesondere unter Berücksichtigung des in Kap. 6.2 formulierten Ziels zur Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt in den zentralen Versorgungsbereichen von wesentlicher Bedeutung, wofür grundsätzliche Strategien verfolgt werden sollen.

Um die in Kap. 6 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen.

### 8.2.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

**Grundsatz: Zentrenrelevanter Einzelhandel vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen**

- **großflächig** nur regelmäßig im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt
- **unterhalb der Großflächigkeit** vorrangig im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt und in den zentralen Versorgungsbereichen Copitz-West und Sonnenstein sowie im geplanten zentralen Versorgungsbereich Copitz Hauptstraße

**Mögliche Ausnahmen für die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels**

- **großflächige Lebensmittelbetriebe** in den zentralen Versorgungsbereichen Copitz-West und Sonnenstein sowie im geplanten zentralen Versorgungsbereich Copitz Hauptstraße (standortgerechte Dimensionierung)
- **unterhalb der Großflächigkeit** ausnahmsweise auch in den sonstigen integrierten Lagen, sofern nahversorgungsrelevanter Bedarf (standortgerechte Dimensionierung - Gebietsversorgung)



**Zentrenrelevante Sortimente** (vgl. Kap. 8.1.3) sollen als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben künftig **vorrangig in den drei abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen** Kernstadt, Copitz-West und Sonnenstein sowie im geplanten zentralen Versorgungsbereich Copitz Hauptstraße angesiedelt werden.

Für die zentralen Versorgungsbereiche sowie für den geplanten zentralen Versorgungsbereich wurden Abgrenzungen in der Ist-Situation dargestellt (vgl. Kap. 4.2.2, 4.3.1ff). Es ist jedoch zu beachten, dass zentrale Versorgungsbereiche sich auch aus planerischen Festlegungen ergeben können<sup>67</sup>. Eine perspektivische bzw. planerische Abgrenzung unter Berücksichtigung von Potenzialflächen für den zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt erfolgt im Kap. 8.3.3.

Die Ansiedlung von **großflächigen Einzelhandelsbetrieben** - d.h. auf einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm<sup>68</sup> - mit zentrenrelevantem Hauptsortimenten sollte zukünftig **lediglich im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt** zulässig sein. Damit soll der zentrale Versorgungsbereich bzw. die Pirnaer Innenstadt in seiner Funktion gestärkt und Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten verhindert werden.

Dieser Grundsatz berücksichtigt dabei auch das städtebauliche Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans 2003 für Sachsen<sup>69</sup>.

Die Ansiedlung bzw. die Erweiterung **großflächiger Lebensmittelbetriebe** können bei nachgewiesener standortgerechter Dimensionierung **ausnahmsweise** außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt zugelassen werden, sofern es sich um

---

<sup>67</sup> Vgl. Urteil BVerwG vom 11.10.2007: Zentrale Versorgungsbereiche "können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben."

<sup>68</sup> Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.05.

<sup>69</sup> Im LEP 2003 wird ausgeführt, dass Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Lagen der Ober- und Mittelzentren zulässig sind. Als städtebaulich integriert werden in diesem Zusammenhang Standorte innerhalb der Stadtkerne/ Innenstädte und Stadtteilzentren bzw. in deren unmittelbarer Nähe (günstige Lage zur Stärkung städtischer Funktionen) bezeichnet. Die im LEP 2003 genannten städtebaulich integrierten Lagen sind u.E. mit den "zentralen Versorgungsbereichen" gleichzusetzen.

- die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche Copitz-West und Sonnenstein oder
- den geplanten zentralen Versorgungsbereich Copitz Hauptstraße und
- der Betrieb standortgerecht dimensioniert ist<sup>70</sup>.

Bei **zentrenrelevantem Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit** ist - wenn planungsrechtlich überhaupt möglich - zu prüfen, ob eine Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sinnvollerweise planungsrechtlich unterbunden werden sollte bzw. nur ausnahmsweise zuzulassen ist. Die Ausnahmen betreffen insbesondere Betriebe mit einem kurzfristigen Angebotsschwerpunkt, die der Nahversorgung dienen. Auch hier ist auf eine standortgerechte Dimensionierung zu achten.

Auch wenn außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) i.d.R. Einzelhandel grundsätzlich möglich ist, sollte geprüft werden, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist, in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen.

In **nicht integrierten Lagen** sollten zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden; ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment zugelassen werden (vgl. Kap. 8.2.2).

### 8.2.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

**Grundsatz: Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen und außerhalb**

- Ausnahme: zentrenrelevante **Randsortimente** (max. 10 % der Verkaufsfläche, Obergrenze: 800 qm)
- sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "**Leerstandsdomino**" vermeiden

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Dabei sollte jedoch behutsam mit Flächenbereitstellungen für Einzelhandelsflächen in Gewerbegebieten umgegangen

---

<sup>70</sup> Standortgerecht bedeutet, dass die Betriebe der Nahversorgung dienen und sich somit in der Dimensionierung an den im Nahbereich wohnenden Einwohnern orientieren, die es zu versorgen gilt (z.B. 500 Meter-Umkreis, Einwohnerzahl im Stadtteil). In dicht besiedelten Bereichen, kann dies auch zur Großflächigkeit führen.



werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere, dort eigentlich vorgesehene Nutzungen (Handwerk, produzierendes Gewerbe) zu stark erhöht werden. Im Übrigen stellt sich die Frage, ob die Stadt Pirna es sich leisten kann/ will - auch auf Grund der geringen Entwicklungsspielräume - gewerbliche Flächen dem Einzelhandel zur Verfügung zu stellen.

In Zukunft sollten Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - auch im Hinblick auf ihre zentralitätssteigernde Wirkung bewertet werden. Gleichzeitig sollten Neuansiedlungen von Einzelhandel vorzugsweise an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten stattfinden. Dabei ist eine räumliche Nähe zu den zentralen Versorgungsbereichen auf Grund möglicher positiver Kopplungseffekte - soweit diese bei nicht zentrenrelevantem Einzelhandel überhaupt auftreten - vorzuziehen.

#### **Ausnahme: Randsortimente an nicht integrierten Standorten**

Problematisch bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (z.B. an nicht integrierten Standorten) ist das inzwischen übliche Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten in solchen Betrieben (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen des Einzelhandelskonzeptes auf Grund der in der Summe aller Angebote möglichen schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche entgegensteht, wäre ein völliger Ausschluss dieses Angebotstyps unrealistisch, da er sich bereits in vielen Branchen durchgesetzt hat. Jedoch sollten diese zentrenrelevanten Randsortimente nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z.B. nicht Lebensmittel im Baumarkt), zulässig sein.

Bisher hat sich eine Begrenzung der zentrenrelevanten **Randsortimente auf rd. 10%** der gesamten Verkaufsfläche als praktikabel erwiesen. Darüber hinaus ist auch eine absolute Obergrenze festzulegen; für Pirna werden **800 qm Verkaufsfläche** (als Schwellenwert zur Großflächigkeit) als Obergrenze vorgeschlagen.



Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass zusätzlich angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich. In diesem Zusammenhang sind auch die möglichen Auswirkungen von zentrenrelevanten Randsortimenten auf das bestehende Angebot, insbesondere im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt, zu beachten.<sup>71</sup>

### **Ausnahme "Leerstandsdomino"**

Vor allem auf Grund des begrenzten quantitativen Entwicklungsspielraums auch für nicht zentrenrelevante Sortimente sollte die Flächenbereitstellung hier eher zurückhaltend erfolgen. Auch wenn die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll, kann es daher städtebaulich sinnvoll sein, in Zukunft Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass dadurch keine zusätzliche Zentralitätssteigerung entsteht, sondern lediglich die Position traditioneller Einzelhandelslagen, insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen, aber auch an bestehenden nicht integrierten Standorten (z.B. Gewerbegebiete) geschwächt wird.

Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass - auch bei grundsätzlicher Verträglichkeit - nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr eines "Leerstandsdominos": Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit einer sich daran orientierten Umgebungsnutzung lässt sich nur langsam zu einem (hoch)wertigen Gewerbebestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwidmen. Zudem entsteht auf solchen Flächen üblicherweise ein Nachnutzungsdruck durch zentrenrelevante Sortimente, denen zwar plane-

---

<sup>71</sup> Die Betrachtung der bestehenden räumlichen Sortimentsverteilung in Pirna hat für viele der (üblicherweise) zentrenrelevanten Sortimente eine Dominanz an überwiegend nicht integrierten Standorten ergeben. Diese funktionale Fehlverteilung ist zum Teil auch auf Randsortimente zurückzuführen.





risch begegnet werden kann, die aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslösen können.

### **8.3 RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSOPTIONEN**

Nach dieser grundsätzlichen räumlichen Festlegung zur Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb der Gemarkungsgrenze von Pirna, wird nachfolgend dargestellt, an welchen konkreten Standorten innerhalb der Stadt eine räumliche Entwicklung sinnvoll möglich ist.

Die standortdifferenzierte Betrachtung der raumstrukturellen Verteilung des Einzelhandelsangebots in Kap. 5.1 ergab, dass in Pirna der Großteil der zentrenrelevanten Sortimente - nicht funktionsadäquat und entgegen landesplanerischer Zielsetzungen - an städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt ist. Diese starke innerstädtische Konkurrenzsituation erfordert, wie in den Zielen der Einzelhandelskonzeption (vgl. Kap. 6) erläutert, die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/ Funktionsvielfalt sowie der Identität des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt.

Zwischen den Einzelhandelskonzentrationen (u.a. P.E.Z. Rottwerndorfer Straße, Lohmener Straße) und dem zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt besteht hinsichtlich des Einzelhandelsangebotes ein deutliches Ungleichgewicht, das es zu Gunsten des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt zukünftig auszugleichen gilt.

Die Prognose ergab für Pirna im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ein Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2020 von maximal rd. 5.425 qm. Darüber hinaus wurde im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente ein Verkaufsflächenpotenzial von maximal 475 qm abgeleitet (vgl. Kap. 7.2.2). Da es sich hierbei lediglich um geringfügige wettbewerbsneutrale Entwicklungsspielräume handelt, bedeutet dies für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung von Pirna unter Berücksichtigung der in Kap. 8.2.1 dargestellten Grundsätze konkret eine Konzentration der räumlichen Einzelhandelsentwicklung insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt und die Nutzung darin liegender Flächen- und Nachverdichtungspotenziale.



Im Folgenden werden unterschiedliche Standortpotenziale innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches hinsichtlich ihrer Entwicklungsfähigkeit geprüft. Die nachfolgenden Ausführungen sind jedoch vor allem als Ideenskizzen und Denkanstöße zu verstehen, die im Einzelfall einer konkreteren Untersuchung bedürfen.

Im Kap. 8.3.3 wird zudem ein Vorschlag für eine perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gemacht, der die unmittelbar an die Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches anliegenden Flächenpotenziale mit einbezieht.

### **8.3.1 Räumliche Entwicklungsoptionen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt von Pirna**

In Pirna sind einige Entwicklungsflächen vorhanden, die in Abhängigkeit ihrer Lage und Größe ein unterschiedliches Potenzial für die Ansiedlung von Einzelhandel und weiteren gewerblichen Nutzungen besitzen. Entscheidend für die Eignung als neu zu entwickelnder Standort für (zentrenrelevanten) Handel ist hierbei u.a. die Beurteilung der Synergie- und Kopplungseffekte, die für die sonstigen innerstädtischen Nutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereich durch eine Nutzbarmachung generiert werden könnten. Die Oberziele "Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im zentralen Versorgungsbereich" sowie "Stärkung der Identität der Innenstadt" (vgl. Kap. 6.2f.) müssen auch bei der Bewertung der einzelnen (innerstädtischen) Standorte in Pirna beachtet werden.

Grundsätzlich sollte bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auf deren mögliche Magnetwirkung geachtet werden, um eine entsprechende Passantenfrequenz innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt oder Teilbereiche von diesem zu erzeugen. Außer der Betriebsgröße spielt dabei auch die Qualität und Präsentation der angebotenen Ware eine wesentliche Rolle. Wichtig ist neben Art und Dimensionierung der Einzelhandelsbetriebe auch die Beachtung der städtebaulich-architektonischen Ausrichtung und Anpassung an das bestehende Umfeld.

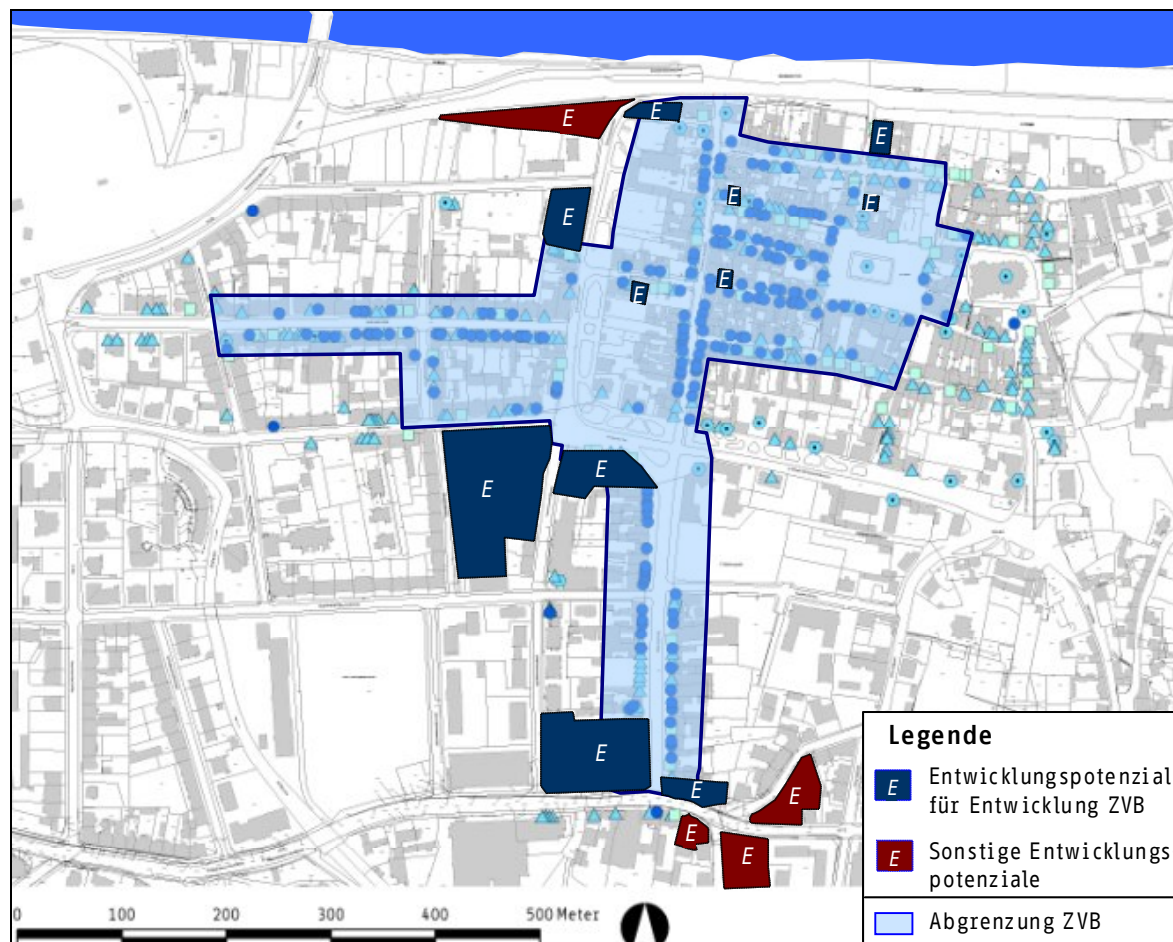
Karte 16 veranschaulicht räumlich bestehende Potenzialflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Die Ziele, die über die vorgeschlagenen Potenzialflächen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung getragen werden sollen, sind vor allem:

- Vernetzung der bestehenden Nutzungen und der drei Teilbereiche Gartenstraße, Breite Straße, Altstadt für eine Verbesserung des städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs in dem zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt (vgl. hierzu auch Kap. 8.4);

- Nutzung von Leerständen und untergenutzten Potenzialen.

Karte 16: Standortpotenziale innerhalb und außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pirna

### 8.3.1.1 Entwicklungspotenzial Scheunenhofareal

#### Ist-Situation Scheunenhofareal

Das mit einer Grundstücksgröße von rd. 13.000 qm größte innerstädtische Entwicklungspotenzial, das "Scheunenhofareal", befindet sich am Dohnaischen Platz rd. 100 Meter südwestlich der historischen Altstadt und umfasst den annähernd gesamten Baublock zwischen Bahnhofstraße, Robert-Koch-Straße, Hospitalstraße und Siegfried-Rädel-Straße.

Konkret handelt es sich beim Scheunenhofareal um eine Brachfläche mit mehreren leerstehenden Bauruinen, die auf Grund ihres baulichen Zustandes und ihrer Mindernutzung eine abträgliche Wirkung auf das Umfeld bzw. das Stadtbild entfalten.

Dominiert wird das Areal von dem historischen Scheunenhof, der gegenwärtig nicht mehr genutzt wird und einen hohen baulichen Sanierungsbedarf aufweist. Dieser bildet die Raumkante zum Dohnaischen Platz und zur Bahnhofstraße und damit auch zur Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.

Foto 35: Potenzialfläche Scheunenhofareal



Quelle: eigenes Foto, September 2009

### Chancen

Der Standort zeichnet sich durch seine räumliche Nähe zu den Einkaufsbereichen Altstadt und Gartenstraße (in rd. 100 Meter Entfernung) aus, so dass Synergie- und Kopplungseffekte für den innerstädtischen Einzelhandel generiert werden können. Zudem kann eine Planung einen wichtigen Beitrag zur funktionalen Verknüpfung der bisher zueinander beziehungslosen Einkaufsbereiche Gartenstraße, Breite Straße und Altstadt leisten.

Im Vergleich zu den weiteren Potenzialflächen besitzt die Entwicklung des Scheunenhofareals aus Gutachtersicht **vorrangige Priorität**. Auf Grund der Flächenverfügbarkeit und -Größe, der vergleichsweise geringen Einschränkung durch den Denkmalschutz (mit Ausnahme Scheunenhof), der ÖPNV-Anbindung, des günstigen Flächenzuschnittes, vor allem aber wegen der Lage zu den Einkaufsbereichen sind bei Aktivierung dieses Flächenpotenzials die größten Entwicklungschancen für den zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt zu erwarten.



Mit einer Überplanung des Areals ist die Möglichkeit verbunden, die kleinteiligen Betriebsstrukturen des zentralen Versorgungsbereiches aufzubrechen und attraktive und den heutigen Erfordernissen angepasste, größere Betriebseinheiten zu schaffen, die auch wichtige Magnetfunktion für den gesamten zentralen Versorgungsbereich übernehmen können.

Neben einer rein funktionalen Aufwertung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten mit der Sanierung des Scheunenhofs und einer attraktiven, an die Umgebungsbebauung angepassten Neubebauung zugleich eine wichtige Reparatur des Stadtbildes und eine Aufwertung des gesamten Umfelds verbunden.

Das Areal könnte perspektivisch dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden, wobei nachfolgend aufgeführte Risiken und Rahmenbedingungen - insbesondere die aus Gutachtersicht unerlässliche städtebauliche Einbindung des Standortes - unbedingt beachtet werden müssen.

### **Risiken**

Der Standort befindet sich gegenwärtig außerhalb der vorgeschlagenen Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Auf Grund des funktionalen Bruchs am Dohnaischen Platz/ Robert-Kochstraße, der fehlenden/geringen (Verteiler-)Funktion und mangelnden städtebaulichen Gestaltung des Dohnaischen Platzes, der Trennwirkung des Kreisels und der mangelnden Gestaltung der westlichen Grohmannstraße ist das Scheunenhofareal trotz seiner räumlichen Nähe derzeit weder funktional noch städtebaulich an die Haupteinkaufsbereiche angebunden (vgl. hierzu auch die Ergebnisse der städtebaulich-funktionalen Bestandsaufnahme in Kap. 4.2.4.4). Daher kann eine Überplanung des Areals für innerstädtische Nutzungen wie Einzelhandel ohne Realisierung städtebaulich-funktionaler Anbindungen konträr zu den eigentlichen Zielsetzungen (vgl. Kap. 6) stehen und sich stattdessen ein solitärer (Konkurrenz-)Standort, ohne bzw. mit nur marginalen positiven Effekten für die Einkaufsbereiche Altstadt, Breite Straße und Gartenstraße entwickeln.

Die Flächenverfügbarkeit und -größe des Areals dürfen vor dem Hintergrund seiner zugeordneten, nur ergänzenden Einzelhandelsfunktion für die Innenstadt nicht zu einer Überdimensionierung verleiten, die innerstädtische Angebote in der sonstigen Innenstadt verdrängen bzw. ersetzen würde. Neben einer innenstadtverträglichen



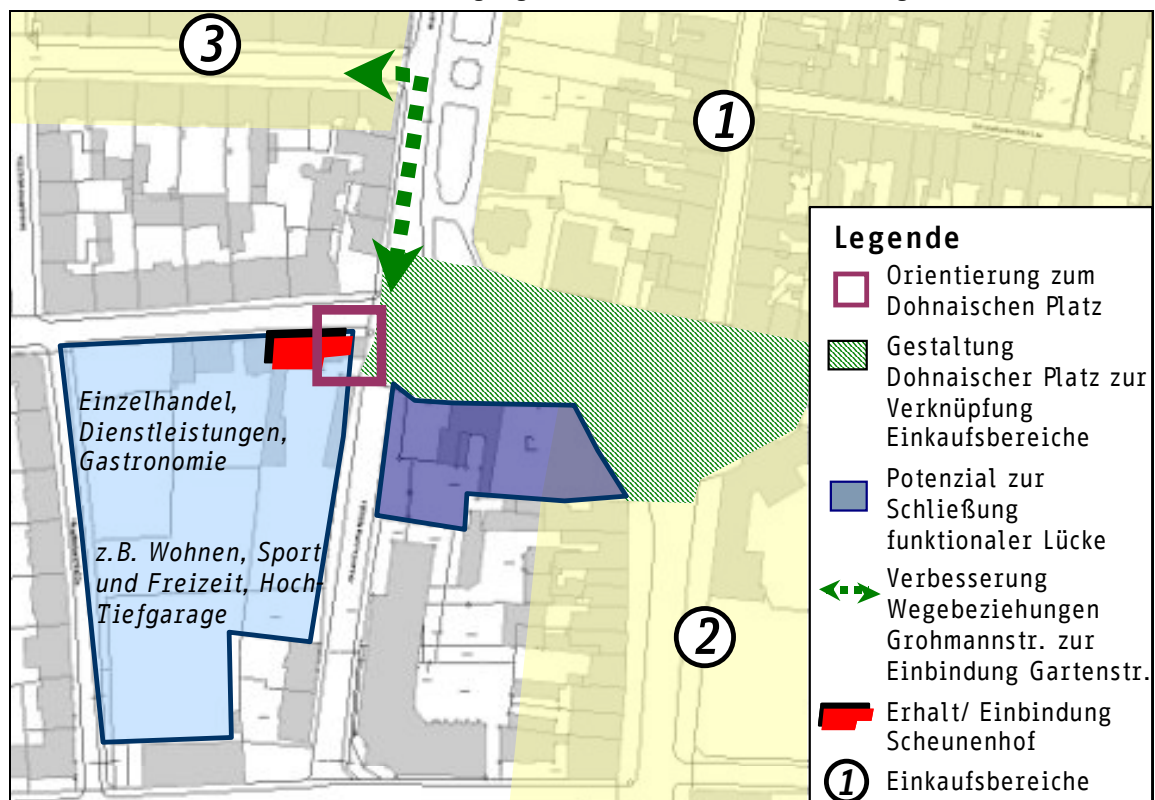


Größenordnung (Verkaufsfläche) und Angebotsstruktur<sup>72</sup> sollten neben Einzelhandel und Dienstleistungen (in dem zentralen Versorgungsbereich zugewandten nördlichen Bereich) auch weitere Funktionen wie Wohnen oder Sport und Freizeit (im südlichen Teilbereich des Areals) in die Planung mit einbezogen werden.

## Empfehlungen zur Einbindung des Standortes

Eine städtebauliche Neuordnung des Scheunenhofareals muss den Stadtgrundriss, die Umgebungsbebauung und -nutzung respektieren, so dass ein homogenes, geschlossenes Stadtbild entsteht. Überdies sind die städtebauliche Einbindung des Standortes (Gestaltung und verkehrliche Neuordnung des Dohnaischen Platzes und der Grohmannstraße) sowie eine funktionale Eingliederung (Aktivierung des Flächenpotenzials zwischen Breite Straße und Robert-Koch-Straße) entscheidend für die Entwicklungschancen des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Karte 17).

**Karte 17: Städtebauliche Rahmenbedingungen/ Maßnahmen zur Einbindung Scheunenhofareal**



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pirna

<sup>72</sup> Bei der Angebotsstruktur ist auf Sortimente zu achten, für die in Pirna ein Bedarf ermittelt wurde (z.B. Elektrofachgeschäfte) und/ oder die gegenwärtige durch das Innenstadtangebot nicht oder nicht hinreichend abgedeckt werden (z.B. ein größerer Lebensmittelbetrieb, der wichtige Magnetfunktion übernimmt). Hinsichtlich der Größenklassen darf keine Konkurrenzsituation zum kleinteiligen Angebot der Altstadt entstehen.



Die Realisierung eines introvertierten Shopping-Centers ist aus städtebaulichen und auch funktionalen Gründen (eingeschränkte Synergieeffekte für innerstädtische Geschäfte) an dieser Stelle nicht zielführend. Die Flächen sollten so bebaut und gestaltet werden, dass sie **nach Außen wirken**, tatsächlich als Teil des Zentrums erlebbar sind und zu dessen fußläufiger Vernetzung und Kompaktheit beitragen. Die Eingänge und somit die Gebäudekanten sollten daher möglichst nahe am Fußwegebereich liegen. Dabei sollte sich die **Haupteerschließung** zum Dohnaischen Platz orientieren, um Kopplungseffekte mit dem zentralen Versorgungsbereich zu erzielen. Flächenintensive, vorgelagerte, ebenerdige Stellplätze sind zu vermeiden und - falls nötig - durch integrierte Hoch- oder Tiefgaragen ersetzt werden.

Auf Grund seiner historisch wertvollen Bausubstanz und seiner prägenden Wirkung für den Teilraum muss der **Scheunenhof** als schützenswertes Kulturdenkmal eingebunden werden. Neben der erforderlichen Sanierung des Gebäudes muss sich eine Neubebauung auf dem Areal sensibel einfügen und neben der weiteren **Umgebungsbebauung** v.a. die Architektur des Scheunenhofs beachten (z.B. Geschosshöhe, Ausrichtung). Dabei sollte insgesamt ein homogenes, geschlossenes Stadtbild entstehen, das den städtebaulichen Ansprüchen an einen urbanen Raum entspricht.

Bei einer Entwicklung des Scheunenhofareals besitzt der öffentliche Raum als strukturierendes und ordnendes Element eine besondere Bedeutung. Unabhängig von der Größenordnung einer Planung auf dem Scheunenhofareal muss vor Aktivierung des Flächenpotenzials die Frage der städtebauliche Einbindung geklärt sein. Hierfür ist die Gestaltung und die verkehrliche Neuordnung des **Dohnaischen Platzes** als verbindendes Element zwischen den verschiedenen Teilbereichen des zentralen Versorgungsbereiches eine Grundvoraussetzung für das Gelingen der Planung (vgl. Kap. 8.4.1.1). Der Verkehrskreislauf muss in die Gestaltung des Dohnaischen Platzes integriert werden, um seine Trennwirkung zu reduzieren.

Überdies ist die Verbesserung der Durchgängigkeit und der Fußwegebeziehungen entlang der **Großmannstraße** notwendig, um eine Verbindung mit der bisher ebenfalls losgelösten Gartenstraße zu erreichen (vgl. Kap. 8.4.1.2).



Neben der städtebaulichen Einbindung ist die **funktionale Eingliederung** des Scheunenhofareals ebenso von Relevanz, da neben der städtebaulichen Barrierewirkung des Dohnaischen Platzes ein großer funktionaler Bruch zwischen den Einkaufsbereichen besteht. Östlich des Scheunenhofareals befindet sich am Dohnaischen Platz **zwischen Breite Straße und Robert-Koch-Straße** ein weiteres Entwicklungspotenzial (rd. 3.500 qm), bestehend u.a. aus einer Baulücke und dem ehm. Hotel Schwarzer Adler, das auf Grund seiner äußeren Erscheinung und seiner Mindernutzung eine abträgliche Wirkung entfaltet. Eine Nachverdichtung an dieser Stelle würde zur Kompaktheit des zentralen Versorgungsbereiches beitragen und im Zuge der Realisierung neuer Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen eine bessere funktionale Anbindung des Scheunenhofareals schaffen.

#### **8.3.1.2 Entwicklungspotenzial Breite Straße**

##### **Ist-Situation Breite Straße West**

Zwischen der Robert-Koch-Straße im Westen, der Königsteiner Straße im Süden und der Breiten Straßen im Osten befindet sich am südlichen Eingang des zentralen Versorgungsbereiches ein rd. 7.000 qm großes Flächenpotenzial. Es umfasst die fünf unter Denkmalschutz stehenden, zugleich stark sanierungsbedürftigen Gebäude der Breiten Straße 2 bis 10 und eine im rückwärtigen Raum liegende Stadtbrache (vgl. hierzu auch Kap. 4.2.4.4).

Das stadtbildprägende Gebäude an der Ecke Königsteiner Straße, Breite Straße besitzt als Bestandteil eines Bildes aus dem Jahre 1753/55 des berühmten Malers Bernardo Beletto (genannt Canaletto) eine besondere Bedeutung. Das historische Gebäude weist jedoch einen ruinösen baulichen Zustand auf und beeinträchtigt das Stadtbild der Breiten Straße und hier insbesondere den südlichen Innenstadteingang. Die leerstehenden Erdgeschosszonen der fünf Gebäude stellen zudem einen deutlichen funktionalen Bruch zu Beginn des zentralen Versorgungsbereiches dar.



Foto 36: Potenzialfläche Breite Straße



Quelle: eigenes Foto, September 2009

### Chancen

Das Entwicklungspotenzial befindet sich teilweise innerhalb der Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches auf der Achse Breite Straße - Dohnaische Straße. Das in unmittelbarer Nähe gelegene Parkhaus sowie die Lage an der stark frequentierten Königsteiner Straße ermöglichen eine gute verkehrliche MIV-Anbindung. Auf Grund seiner prominenten Lage im Eingangsbereich der Innenstadt ist mit der Entwicklung des Areals die Chance verbunden, eine attraktive und klar definierte Eingangssituation zu schaffen. Im Zuge der notwendigen Stadtreparatur auf der Westseite der Breiten Straße würde das gesamtem Umfeld eine städtebauliche Aufwertung erfahren.

Die Größe der Fläche bietet ein bedeutendes Potenzial zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Pirna in städtebaulich integrierter Lage der Innenstadt. Im Vergleich zu dem im Kap. 8.3.1.1 beschriebenen Scheunenhofareal besitzt eine Einzelhandelsentwicklung an dem Standortes zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches jedoch eine **nachrangige Priorität**.

### Risiken

Die südliche Randlage des Entwicklungspotenzials bedingt große Distanzen zu den Einkaufsbereichen Altstadt (rd. 350 Meter) und Gartenstraße (rd. 450 Meter), so dass



eine Einzelhandelsentwicklung zu einer Gewichtsverlagerung der Einkaufslagen Richtung Süden führen würde. Die tatsächlichen Synergie- bzw. Ausstrahlungseffekte für den zentralen Versorgungsbereich insgesamt dürften auf Grund der Randlage bei einer schwerpunktmäßigen Einzelhandelsentwicklung indes deutlich geringer sein als dies z.B. bei Entwicklung des Scheunenhofareals zu erwarten wäre.

Die Gestaltungsqualität der Breiten Straße sowie das massive Verkehrsaufkommen führen zu einer geringen Aufenthaltsqualität, trennen die West- von der Ostseite und wirken sich negativ auf Standortlage auf. Der Dohnaische Platz entfaltet zudem eine funktionale wie auch städtebauliche Trennwirkung, welche die "gefühlte" räumliche Distanz des Standortes an der Breite Straße zu den weiteren Einkaufslagen des zentralen Versorgungsbereiches verstärkt.

Auf Grund der verkehrlichen Lage an der Königsteiner Straße, die als Bundesstraße B 172 eine überörtliche Bedeutung besitzt, besteht zudem das Risiko einer hauptsächlich an den Autokunden ausgerichteten Entwicklung des Standortes ohne Bezug zum zentralen Versorgungsbereich. Auch würden bei einer Haupteerschließung von der Königsteiner Straße die bestehenden Einkaufsbereiche des zentralen Versorgungsbereiches von einer einzelhandelsbezogenen Entwicklung an diesem Standort nicht profitieren, sondern stattdessen einem weiteren Konkurrenzstandort gegenüberstehen.

Einer kurz- bis mittelfristigen Aktivierung des Entwicklungspotenzials stehen außerdem die Auflagen des Denkmalschutzes bei den fünf historischen Gebäude entgegen. Dieser Umstand erschwert auch die Realisierung attraktiver und an moderne Bedürfnisse angepasster Einzelhandelsflächen mit einer eindeutigen Orientierung zum zentralen Versorgungsbereich. Auch ist der hohe bauliche Sanierungsbedarf bei der als notwendig erachteten Erhaltung der historischen Gebäudesubstanz (insbesondere des "Canaletto-Gebäudes") mit immensen Investitionskosten verbunden.

### **Empfehlungen für die Entwicklung der Breite Straße West**

Für die Entwicklung des Areals wird auf Grund der oben aufgeführten Risiken und der niedrigen Priorität gegenüber dem Scheunenhofareal eine **nur ergänzende Einzelhandelsnutzung** empfohlen. Vorrangig ist der Bereich für Nutzungen aus den



Bereichen Freizeit, Sport, Kultur und sonstiger öffentlichen Nutzungen zu entwickeln.

Die **stadtbildprägenden Gebäude** sind in die Entwicklung des Areals einzubinden; die Nutzungen müssen sich dabei sensibel einfügen. Daher ist für das stadtbildprägende Canaletto-Gebäude eine öffentliche Nutzung wie etwa ein Museum denkbar, welche der stadthistorischen Bedeutung des Gebäudes gerecht würde.

Wie auch beim Scheunenhofareal sollte als städtebauliche Vorgabe gelten, die Flächen so zu bebauen bzw. zu gestalten, dass sie **nach Außen wirken** und als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches erlebbar sind, um Synergieeffekte für den zentralen Versorgungsbereich insgesamt sowie insbesondere für den Teilbereich Breite Straße generieren zu können. Die Eingänge bzw. die Haupteinschließung der Geschäfte oder sonstiger Nutzungen sollten daher am Fußwegbereich der Breiten Straße liegen. Ein introvertiertes, nicht der Innenstadtzugehörig wahrgenommenes Einkaufszentrum ohne Bezug zur Breiten Straße und damit zum zentralen Versorgungsbereich würde den Zielen der Einzelhandelskonzeption (vgl. Kap. 6) in extrem hohem Maße entgegen stehen.

Als begleitende Maßnahmen sind zur Erhöhung der Standortqualität und zur Verbesserung der Anbindung an den sonstigen zentralen Versorgungsbereich die stark befahrene **Breite Straße** sowie der **Dohnaische Platz** verkehrlich neu zu ordnen und zu gestalten (vgl. hierzu Kap. 8.4).

#### **8.3.1.3 Sonstige Potenzialflächen für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches**

Neben dem Scheunenhofareal und dem Standort an der Breiten Straße West sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bzw. unmittelbar an diesen angrenzend weitere Entwicklungspotenziale für eine mögliche Ansiedlung von Einzelhandel und sonstigen Nutzungen wie Dienstleistungen oder Gastronomie vorhanden. Im Rahmen der Entwicklung des Scheunenhofareals wurde als weitere Entwicklungsoption bereits der Bereich zwischen Dohnaischer Platz, Robert-Koch-Straße und Breite Straße mit einer Größe von rd. 3.500 qm erörtert.



### Entwicklungspotenzial Grohmannstraße/ Klostergässchen

Ein Flächenpotenzial mit einer Grundstücksgröße von rd. 2.000 qm befindet sich - an die Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches angrenzend - zwischen Altstadt und Gartenstraße. Das Entwicklungspotenzial wird durch die Klosterstraße im Norden, die Grohmannstraße im Osten und das Klostergässchen im Süden und Westen gefasst.

Die Fläche ist charakterisiert durch zwei leerstehende Wohngebäude, die einen sehr hohen Sanierungsbedarf aufweisen, sowie einer rückwärtig liegenden, eingemauerten und augenscheinlich nicht mehr genutzten Grünfläche (vgl. Foto 37).

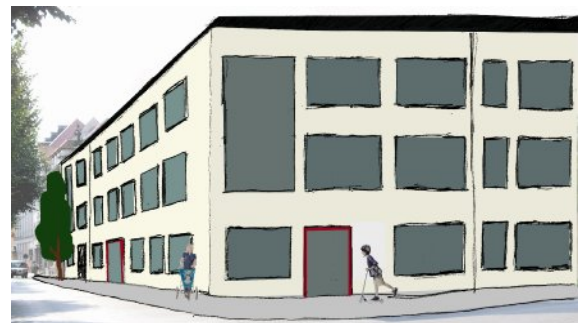
Trotz der Nähe zum Eingang der Jacobäerstraße und damit zum zentralen Versorgungsbereich ist der Bereich weder funktional (fehlende Besatzdichte) noch städtebaulich (enge Gehwege) eingebunden.

Foto 37: Entwicklungspotenzial Grohmannstraße)



Quelle: eigenes Foto, September 2009

Foto 38: Entwicklungspotenzial Grohmannstraße - Skizze



Quelle: eigene Darstellung

Durch eine an die Umgebungsbebauung angepassten Neubebauung nach Abbruch der Gebäude könnten bauliche Mängel beseitigt, eine stärkere städtebauliche Geschlossenheit vermittelt und negative Ausstrahlungseffekte auf die umliegenden Gebäude verhindert werden (vgl. Foto 38).

Auf Grund der räumlichen Lage und geringen Flächengröße werden weniger Einzelhandel als vielmehr an die Umgebung angepasste Nutzungen (z.B. Wohnen) empfohlen. Die Eingänge eventueller gewerbliche Nutzungen sind in Richtung Jacobäerstraße auszurichten.

### Entwicklungspotenzial Königsteiner Straße

Gegenüber dem Entwicklungspotenzial auf der Westseite der Breiten Straße befinden sich Gebäude, die auf Grund ihrer niedrigen Geschossigkeit (zwei Geschosse

oder eingeschossiger Flachbau) einen städtebaulichen Bruch zur überwiegend viergeschossigen, historischen Bebauung darstellen (vgl. Foto 39). Sie werden damit auch nicht ihrer zentralen Lage im südlichen Eingangsbereich des zentralen Versorgungsbereiches gerecht.

Diese Gebäude und die rückwärtigen Grundstücke sind als eine weitere räumliche Entwicklungsoption für die Innenstadtentwicklung zu berücksichtigen, um im Zuge einer Überplanung eine stärkere städtebauliche Geschlossenheit zu vermitteln und eine attraktiven Eingangssituation - in Verbindung mit der Entwicklung der Westseite der Breite Straße - auszubilden.

**Foto 39: Entwicklungspotenzial Schandauer Straße/ Breite Straße**



Quelle: eigenes Foto, September 2009

**Foto 40: Entwicklungspotenzial Klosterhof**



Quelle: eigenes Foto, September 2009

### **Klosterhof**

Zwischen den Straßen Klosterhof und Am Zwinger befindet sich ein historisches, ehemaliges Verwaltungsgebäude, das augenscheinlich leer steht (vgl. Foto 40). Auf Grund der prominenten Lage in Nachbarschaft zum Stadtmuseum und der Kirche St. Heinrich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind Nutzungsperspektiven zur Reaktivierung des Gebäudes zu entwickeln, wobei an dieser Stelle vor allem kulturelle, soziale und öffentliche Angebote denkbar sind.

### **Kleinflächige Entwicklungspotenziale in der Altstadt**

Die attraktive Altstadt wird an etwa fünf Stellen von komplett leerstehenden Gebäuden mit einem ruinösen baulichen Zustand in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt. Neben den negativen städtebaulichen Wirkungen bestehen auf Grund der Leerstände auch funktionale Brüche (vgl. Foto 41).



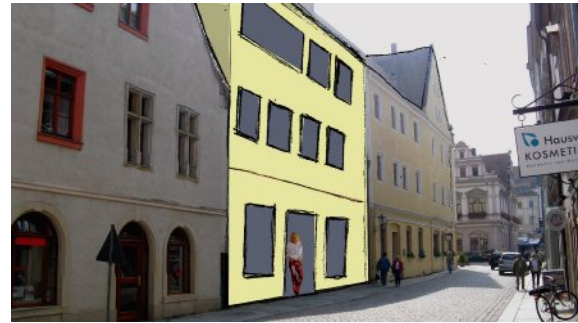


Foto 41: Entwicklungspotenzial Altstadt (Badergasse)



Quelle: eigenes Foto, September 2009

Foto 42: Entwicklungspotenzial Altstadt (Badergasse) - Skizze



Quelle: eigene Darstellung

Auch in der Altstadt ist im Zuge eines Neubaus nach Abbruch die Chance gegeben, an die modernen Erfordernisse angepasste Verkaufsflächen zu realisieren und gleichzeitig die baulichen Missstände zu beheben. Auf Grund der Ensemblewirkung der Altstadt muss sich ein Neubau jedoch sensibel einfügen. So müssen insbesondere die Baulinie, die Geschossigkeit und die Fassadengestalt der Umgebungsbebauung beachtet werden (vgl. Foto 42).

Ein Beispiel innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches für die Integration moderner Bebauung in die historischen Strukturen gibt das Eckgebäude in der gründerzeitlichen Gartenstraße, Ecke Lauterbachstraße.

Da es sich bei den in Karte 16 dargestellten Entwicklungspotenzialen gemäß der Denkmalliste der Stadt Pirna allesamt um Kulturdenkmäler handelt, ist auf Grund des hohen Sanierungsbedarfs und des somit klar erkennbaren baulichen Investitionsstaus zu prüfen, ob die Denkmaleigenschaft den Eigentümer derartig belastet, dass eine - auch zukünftige - Sanierung des Objektes nicht zu erwarten ist. Gemäß der Rechtsprechung ist *"die Genehmigung zum Abbruch eines Denkmals in verfassungskonformer Ermessensausübung dann zu erteilen, wenn dem Eigentümer die Erhaltung des Denkmals nicht zumutbar ist [...], wobei die Beweislast für die Unzumutbarkeit beim Eigentümer liegt."*<sup>73</sup>

Ein Neubau nach Abbruch eines Gebäudes sollte auf Grund der besonderen Ensemblewirkung der Altstadt jedoch nur als letztmögliche "ultimo ratio-Lösung" betrachtet werden, wenn die Möglichkeit einer Instandsetzung ausgeschlossen ist.

<sup>73</sup> OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 26.05.2004, AZ.: 8 A 12009/03.

### **8.3.2 Entwicklungspotenziale außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches**

Überdies sind diverse Entwicklungspotenziale (Brachen, Sanierungsfälle, Baulücken) im Umfeld des zentralen Versorgungsbereiches vorhanden. Diese sind jedoch entweder in isolierter Randlage lokalisiert oder durch städtebauliche Zäsuren eindeutig von diesem abgespalten, so dass weder eine funktionale noch städtebauliche Einbindung der Standorte gegeben noch perspektivisch möglich ist.

Die Ansiedlung von (großflächigen) zentrenrelevantem Einzelhandel an dieser Stelle würde zu einer weiteren Entzerrung führen und dem Ziel der Schaffung eines lebendigen, kompakten und räumlich-funktional zusammenhängenden zentralen Versorgungsbereiches mit entsprechender Nutzungsdichte und -vielfalt entgegenstehen.

Diese Flächen bieten sich stattdessen für Funktionen/ Nutzungen an, die nicht zwangsläufig in der Innenstadt angesiedelt sein müssen. Neben der Stärkung der innenstadtnahen Wohnfunktion kommen z.B. Büronutzungen oder aber auch die Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel (z.B. Fahrräder und Zubehör) in Betracht, um mögliche positiver Kopplungseffekte - soweit diese bei nicht zentrenrelevantem Einzelhandel überhaupt auftreten - für den zentralen Versorgungsbereich zu generieren.

Konkret handelt es sich u.a. um das brachliegende Bahnareal mit historischem Bestand zwischen Grohmannstraße und Bahnlinie nordwestlich des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Foto 43).

**Foto 43: Entwicklungspotenzial außerhalb (Grohmannstraße/ Bahnlinie)**



Quelle: eigenes Foto, September 2009

**Foto 44: Entwicklungspotenzial außerhalb (Clara-Zetkin-Straße/ Königsteiner Straße)**



Quelle: eigenes Foto, September 2009





Südwestlich des zentralen Versorgungsbereiches sind mit dem Gelände zwischen Braustraße und Schandauer Straße (leerstehender und sanierungsbedürftiger Gebäudebestand, Foto 44), an der Clara-Zetkin-Straße, Ecke Königsteiner Straße (Baulücke, Foto 46), sowie auf dem gegenüberliegenden Areal an der Clara-Zetkin-Straße, Ecke Schandauer Straße (sanierungsbedürftiger und leerstehender Gebäudebestand, Foto 43), mehrere Entwicklungspotenziale in Nähe zueinander räumlich konzentriert.

**Foto 45: Entwicklungspotenzial außerhalb  
(Clara-Zetkin-Straße/ Schandauer  
Straße)**



Quelle: eigenes Foto, September 2009

**Foto 46: Entwicklungspotenzial außerhalb  
(Braustraße/ Schandauer Straße)**



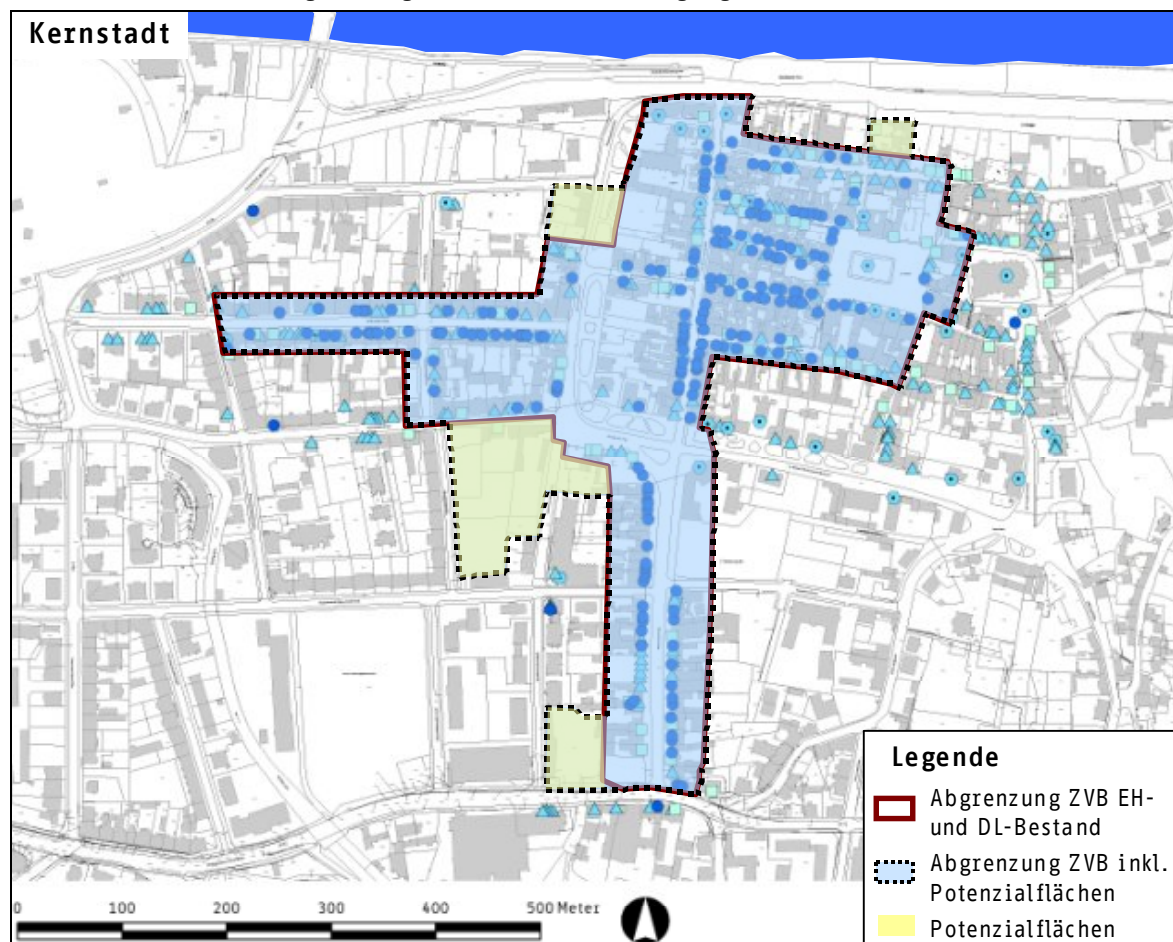
Quelle: eigenes Foto, September 2009

### **8.3.3 Perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt und Entwicklungsszenario**

In den vorangegangenen Kapiteln (insbesondere Kapitel 8.3.1.1 bis 8.3.1.3) wurden verschiedene Flächenpotenziale innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bzw. unmittelbar daran anschließend thematisiert, die perspektivisch für z.B. Einzelhandelsnutzungen in Betracht gezogen werden.

Die planerische Abgrenzung bezieht diese Flächenpotenziale mit ein, die im Falle einer Neugestaltung - städtebaulich, aber auch funktional - an den sonstigen zentralen Versorgungsbereich stärker angeschlossen werden könn(t)en. Hinsichtlich der Ist-Abgrenzung anhand des Bestands von Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen werden somit mögliche Aufweitungen im Bereich der Badergasse, der Grohmannstraße/ Klosterstraße, der Breiten Straße/ Königsteiner Straße und des Scheunenhofareals vorgenommen.

Karte 18: Planerische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt in Pirna



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pirna

### Entwicklungsszenario

Auf Grund der bereits grenzwertigen Ausdehnung und der vielen Leerstände, insbesondere in den Randbereichen des zentralen Versorgungsbereiches, sollte dieser über die perspektivische Abgrenzung hinaus nicht weiter ausgedehnt werden.

Eine weitere Entzerrung des räumlichen funktionalen Zusammenhangs würde den Bestrebungen nach Dichte und Kompaktheit entgegenstehen und den Investitionsdruck auf die bestehenden Flächenpotenziale bzw. die vielen Leerstände innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches verringern.

Anzustreben sind stattdessen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches

- die Sicherung und der Ausbau vorhandener Angebote
- die Nutzung von Brachflächen und untergenutzten Flächen
- die Nutzung von Leerständen und
- die Zusammenlegung von Verkaufsflächen.



Daher stellt sich über die Verhinderung einer weiteren Verzerrung bzw. Ausdehnung hinaus die Frage, ob der zentrale Versorgungsbereich in seiner jetzigen Konfiguration überhaupt noch zukunftsfähig ist und nicht stattdessen Schwerpunkte der Einzelhandelsentwicklung durch die Aktivierung der Flächenpotenziale gesetzt werden müssen. Dies kann jedoch zur Konsequenz haben, dass die Enden des zentralen Versorgungsbereiches - z.B. in der Breite Straße oder in der Gartenstraße - funktional weiter abfallen. Diese Risiken gilt es in der strategischen Entwicklung der Innenstadt offen zu kommunizieren. Alternative Nutzungsperspektiven wie z.B. innerstädtisches, qualitativ hochwertiges Wohnen durch Umnutzung/ Um-/ Neubau der Immobilien bieten jedoch auch Chancen, die mit einer derartigen Entscheidung verknüpft sein könnte.

#### 8.3.4 Maßnahmenvorschläge zur Nahversorgung

Der Themenbereich Nahversorgung wird gerade auch im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung einerseits sowie mit steigenden Energiepreisen und damit einhergehenden wachsenden Mobilitätskosten andererseits immer bedeutsamer. Grundsätzlich sollte das Ziel bestehen, eine flächendeckende fußläufige (Lebensmittel-)Nahversorgung im gesamten Siedlungsbereich von Pirna zu erreichen.

Die Nahversorgung im planerischen Sinne, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit nahversorgungsrelevanten Dienstleistungen, wie Post, Bank und medizinischen Einrichtungen, wird jedoch zunehmend zur Herausforderung. Dies betrifft mit Ausnahme der Kernstadt und den Stadtteilen Sonnenstein und Copitz alle sonstigen (einwohnerarmen) Stadtteile wie z.B. Jessen, Liebethal, Graupa, Bonnewitz, Zatschke usw.

Vor dem Hintergrund der Reichweite **großflächiger Lebensmittelbetriebe** - diese würden mehr als 3.000 Einwohner voll versorgen - ist eine Ansiedlung solcher Betriebsgrößen in den derzeit unterversorgten Stadtteilen jedoch wenig realistisch. Ähnliches gilt teilweise selbst für die Realisierung kleinflächiger Lebensmittelbetriebe oder Nachbarschaftsläden, ohne notwendigerweise auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb angewiesen zu sein. Zu nennen sind hierbei kleinflächige Lebensmittelbetriebe oder Nachbarschaftsläden wie sie auch im benachbarten Dresden teilweise öfter zu finden sind: Z.B. CAP-Markt, "Markant Nah & frisch", "Ihre Kette" oder "ik Ihr Kaufmann".



Das in Birkwitz bestehende Lebensmittel-SB-Geschäft hat indes insbesondere für mobilitätseingeschränkte Bewohner eine wichtige Bedeutung als Nahversorgungsstandort und übernimmt zudem eine wichtige soziale Funktion; dieses sollte daher erhalten bleiben.

Auch in Graupa existiert ein derartiges Lebensmittel-SB-Geschäft. Auf Grund der Einwohnerzahl von Graupa/ Bonnewitz (rd. 3.500 Einwohner) erscheint hier auch ein größerer Lebensmittelbetrieb - jedoch in jedem Fall mit einer Verkaufsfläche von unterhalb der Großflächigkeit - durch Erweiterung des bestehenden Betriebs oder durch eine Neuansiedlung sinnvoll, wobei bei einer Neuansiedlung ein integrierter Standort eine unabdingbare Voraussetzung darstellt.

In den anderen einwohnerschwachen Stadtteilen sind darüber hinausgehende **alternative Maßnahmen** zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur notwendig/ zu prüfen, um das fehlende Angebot zu kompensieren. So können alternative Maßnahmen beispielsweise die Organisation von Fahrgemeinschaften oder mobile Verkaufswagen, wie sie bereits in ländlichen Bereichen häufig eingesetzt werden, zu einer Verbesserung der Nahversorgung beitragen. Eine Vollversorgungsmöglichkeit bietet z.B. das sogenannte CAP-Mobil (Verkaufswagen mit Vollsortiment), wie es beispielsweise im benachbarten Dresden zu finden ist (Pillnitzer Str. 34, 01069 Dresden). Wesentliche Voraussetzung ist die Nähe zu bestehendem CAP-Markt.

Solche Angebote können vor allem für eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppen eine hohe Bedeutung haben, sind aber nicht oder nur in sehr begrenztem Umfang durch städtische Dienststellen wie Stadtplanung oder Wirtschaftsförderung zu organisieren.

Angesichts einer Bindungsquote von 136% im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel und einer Bindungsquote von 129% im gesamten kurzfristigen Bedarfsbereich, besteht derzeit eine rechnerische Vollversorgung (bzw. Überversorgung) in Pirna.

Der Großteil der Lebensmittelbetriebe ist zudem in nicht integrierter und autokundenorientierter Lage angesiedelt, die - wenn überhaupt - nur eine eingeschränkte Nahversorgungsfunktion ausüben. Auf Grund der Vielzahl der Angebote und der daraus resultierenden hohen Bindungsquote wird der Konkurrenzdruck im Lebensmittel-



sektor in Pirna zunehmend höher. In der Folge sind Schließungen von Lebensmittelbetrieben möglich, die nach Gutachtererfahrungen oftmals kleinere Betriebsgrößen (z.B. Lebensmittel-SB-Märkte und Lebensmittel-SB-Geschäfte) und städtebaulich integrierte Betriebe auf Grund von Standortnachteilen betreffen. In Pirna sind daher mittel- bis langfristig weitere Nahversorgungslücken, die vor allem mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsschichten betreffen, nicht auszuschließen.

Gleichzeitig ist, wie in Kap. 7.2.2 bereits beschrieben, zu berücksichtigen, dass sich im Rahmen des rechnerischen Verkaufsflächenentwicklungsspielraums für Nahrungs-/ Genussmittel selbst über den gesamten Prognosezeitraum bis 2020 lediglich ein eingeschränktes Verkaufsflächenpotenzial von maximal rd. 275 qm ergibt.

Auf Grund des relativ geringen Flächenpotenzials sollte das vorrangige Ziel daher darin bestehen, das Lebensmittelangebot an den **Nahversorgungsstandorten** im eigentlichen Sinne von Pirna (z.B. in den zentralen Versorgungsbereichen in Sonnenstein und Copitz) zu **erhalten**.

Allerdings können die in Kap. 6.2 dargestellten Ziele, insbesondere das Ziel der Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt des zentralen Versorgungsbereichs der Kernstadt, auch Ansiedlungsmaßnahmen erfordern, deren Verkaufsflächen über dem jeweiligen Prognoseergebnis liegen. So kann im konkreten Fall die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelbetriebes im Rahmen der Entwicklung des **Scheunenhofareals** sinnvoll sein, um einen wichtigen (und bisher fehlenden) Frequenzbringer/ Magneten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu erhalten.

Sofern es zu Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen kommt, muss die Maßstäblichkeit (d.h. die Größe des Planvorhabens in Relation zur Einwohnerzahl in den angrenzenden Wohngebieten) beachtet werden.

Darüber hinaus sollten Lebensmittelbetriebe nicht zwischen zwei oder mehr Stadtteilen angesiedelt werden: Von derartigen Standorten (sog. Scharnierstandorte) geht in der Regel keine bzw. nur eine geringe Nahversorgungsfunktion im Sinne einer fußläufigen Nahversorgungsmöglichkeit aus.

Unabhängig von den dargestellten, relativ geringen Möglichkeiten zur Verbesserung der Nahversorgung ist darauf hinzuweisen, dass durch die konsequente



Einhaltung des Einzelhandelskonzeptes und das Befolgen der darin enthaltenen Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung ein Beitrag zur langfristigen Sicherung einer flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung geleistet wird: Hierdurch kann vermieden werden, dass neuer Lebensmitteleinzelhandel an Standorten entsteht, wo er keinen entsprechenden Beitrag zur Nahversorgung leistet bzw. bestehende Strukturen gefährdet. Umgekehrt hat sich gezeigt, dass sich auf Dauer Betreiber mit den städtebaulichen Vorstellungen "anfreunden" können, wenn diese konsequent eingefordert und auch eingehalten werden.

### **8.3.5 Gewerbegebiete**

Neben den bereits bestehenden Gewerbegebieten sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Bei der Neuan siedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen (vgl. Kap. 8.2.2) und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche (z.B. mehrgeschossige Bebauung) geachtet werden.

Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sowie zentrenrelevanter Randsortimente, sollten weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist.

## **8.4 MAßNAHMENVORSCHLÄGE STÄDTEBAU UND SONSTIGE MAßNAHMENVORSCHLÄGE**

### **8.4.1 Städtebauliche und gestalterische Maßnahmenvorschläge**

Die Stadt Pirna hat in der Vergangenheit bereits einige Anstrengungen unternommen, um das derzeitige städtebaulich-gestalterische Qualitätsniveau zu erreichen. So wird seit der förmlichen Festlegung der Altstadt von Pirna als Sanierungsgebiet im Jahr 1993 das Ziel verfolgt, dieses mit Hilfe eines städtebaulichen Erneuerungskonzeptes mit besonderen Rechten der Stadt nach BauGB und mit umfangreicher Förderung aufzuwerten<sup>74</sup>.

---

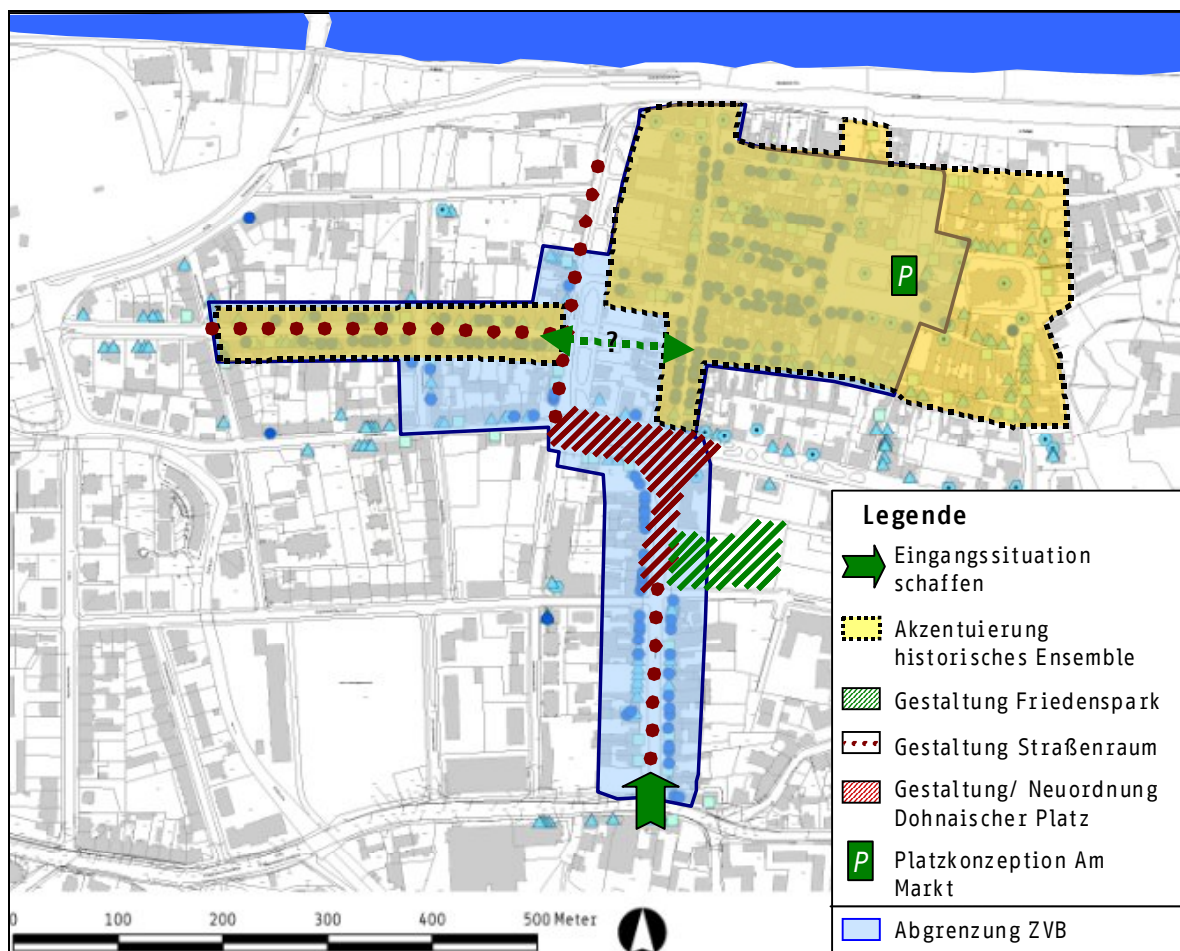
<sup>74</sup> Vgl. [http://www.pirna.de/Was\\_erledige\\_ich\\_wo\\_Staedtebauliche\\_Sanierungsmassnahmen.4316d821/](http://www.pirna.de/Was_erledige_ich_wo_Staedtebauliche_Sanierungsmassnahmen.4316d821/)



Im Folgenden wird der Fokus auf mögliche städtebauliche Maßnahmen gelegt, die stellenweise bereits im Rahmen der räumlichen Entwicklungsoptionen in Kap. 8.3.1 angerissen wurden.

Die nachfolgenden Ausführungen sind - wie die unterschiedlichen Standortpotenziale auch - vor allem als Ideenskizzen und Denkanstöße zu verstehen, die im Einzelfall einer konkreteren Untersuchung bedürfen.

**Karte 19: Städtebaulich-gestalterische Maßnahmevorschläge für den zentralen Versorgungsreich der Kernstadt**



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Pirna

#### 8.4.1.1 Gestaltung/ verkehrliche Neuordnung Dohnaischer Platz

Die Aufwertung des Dohnaischen Platzes stellt aus Gutachtersicht das wesentliche Schlüsselprojekt für die zukünftige Innenstadtentwicklung dar. Vor dem Hintergrund einer möglichen Aktivierung des Scheunenhofareals für zentrenrelevanten Einzelhandel ist dessen Entwicklung zur städtebaulichen Anbindung ein wichtiger Baustein.



Foto 47: Dohnaischer Platz



Quelle: eigenes Foto, September 2009

Foto 48: Ehm. Hotel Schwarzer Adler am Dohnaischen Platz



Quelle: eigenes Foto, September 2009

**Gegenwärtig** wird der Dohnaische Platz seiner zentralen Lage eigentlich zugeordneten Verbindungs- und Verteilerfunktion nicht hinlänglich gerecht. Stattdessen stellt er einen deutlichen städtebaulich-funktionalen Bruch zwischen den Einkaufsbereichen Gartenstraße, Altstadt und Breite Straße dar.

Unter funktionalen Aspekten tragen dazu eine nur geringe Einzelhandelsdichte, das mindergenutzte ehm. Hotel Schwarzer Adler, eine Baulücke und das brachliegende Scheunenhofareal mit nicht mehr genutztem historischen Gebäudebestand bei. In städtebaulicher Hinsicht übt der Dohnaische Platz als Teil des stark befahrenen Hauptverkehrsnetzes durch die Innenstadt eine starke Trenn- und Barrierewirkung aus, die durch den begrünten Mittelstreifen und den Verkehrskreisel verstärkt werden. Die vorrangig auf den motorisierten Verkehr ausgerichtete Verkehrsfunktion sowie die mindere Aufenthaltsqualität machen neben einer verkehrlichen Neuordnung eine gestalterischen Aufwertung notwendig. Als städtebauliches Ziel wird daher die *Entwicklung zu einem attraktiven Platzbereich als verbindendes Element zwischen den Teilbereichen* formuliert.

Das wichtigste Ziel muss es sein, die Dohnaische Straße (Altstadt), das Scheunenhofareal als potenzieller Einzelhandelsstandort, die Grohmannstraße und die Breite Straße fußläufig besser miteinander zu **verknüpfen**.

Die aus Sicht der Passanten nutzerfreundlichste und zur Verbindung der drei losgelösten Teilbereiche wirkungsvollste Variante stellt die Verbannung des motorisierten (Durchgangs-)Verkehrs dar; an deren Stelle soll die Verkehrsführung eindeutig die Fußgänger priorisieren und als sonstigen Nutzern lediglich Bussen und dem Anlieferverkehr vorbehalten sein. Die hierfür erforderliche Sperrung des Doh-

naischen Platzes für den MIV wird nach einer Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Karsch jedoch nicht empfohlen, da eine übermäßige Belastungszunahme im Bereich der Robert-Koch-Straße und Knotenpunkt zur Bahnhof- und Grohmannstraße entsteht<sup>75</sup>.

Sollten diese Folgewirkungen tatsächlich in einem derartigen Missverhältnis zum Nutzen eine Sperrung des Dohnaischen Platzes für den MIV stehen, ist umso mehr die Art der (fußgängerfreundlichen) Gestaltung entscheidend. Ungeachtet dessen muss bei einer Umgestaltung des Platzes den Fußgängern mehr Raum gegeben werden und die Barrierewirkung des Platzes gemindert werden. Hierfür sind u.a. der Rückbau des Kreisels, des Mittelstreifens und der Stellplätze erforderlich, die eine Aufweitung der Fußwegebereiche bei gleichzeitiger Verschmälerung der Fahrbahn bzw. der Parkierungsfläche ermöglichen.

Zudem sind eine durchgehende (Auf-)Pflasterung und die Angleichung des Bodenniveaus der verschiedenen Verkehrsfunktionen (Gehweg bzw. Fußgängerzone und Fahrbahn) denkbar, die eine geschwindigkeitsreduzierende Wirkung entfalten, die Sicherheit der Fußgänger erhöhen, ein barrierefreies Queren gewährleisten und die Einkaufsbereiche gestalterisch stärker miteinander verknüpfen. Diese Idee knüpft an dem - in Deutschland jedoch bisher kaum realisierten - "shared-space"-Gedanken<sup>76</sup> im Sinne einer Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmern an, wobei auf Grund des Verkehrsaufkommen entgegen dem eigentlichen Ansatz gewisse Verkehrsregeln (z.B. Straßenmarkierungen, Verkehrszeichen) weiterhin Bestand haben bzw. gelten sollten.

Bei der Platzgestaltung ist auf den Einsatz attraktiver und einheitlicher Bodenbeläge und Typen von Stadtmobiliar (Bänke, Blumenkübel, Beleuchtung etc.) zu achten.

Überdies sollte die in der Verwaltung bereits diskutierte Idee der Einrichtung eines Rendezvous-Platzes für Busse ebenfalls in der weiteren Planung berücksichtigt werden, da hiermit die Innenstadt an das ÖPNV-Netz besser angebunden werden würde.

Die anschließende Bebauung ist in die Platzgestaltung mit einzubinden. Neben einem Nutzungskonzept für das ehm. Hotel Schwarzer Adler ist insbesondere die Aus-

---

<sup>75</sup> Vgl. Karsch 2008: Verkehrserhebung Innenstadt Pirna vom 27.02.2008, S. 42

<sup>76</sup> Vgl. <http://www.sharedspace.eu/home>



richtung des potenziellen Einzelhandelsstandort am Scheunenhofareal entscheidend (vgl. Kap. 8.3.1.1). Neben der Orientierung der Architektur bzw. der Haupteinschließung zum zentralen Versorgungsbereich sind mögliche neue Parkplätze (Tiefgarage) im südlichen Teilbereich des Areals unterzubringen, um eine weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem Dohnaischen Platz zu vermeiden.

#### **8.4.1.2 Gestaltung Straßenräume**

##### **Gestaltung Breite Straße**

Die Aufenthalts- und damit auch Standortqualität der Breiten Straße ist infolge der massiven Verkehrsbelastung, der breit dimensionierten Fahrbahn und der daraus verstärkten Trennwirkung, der Gestaltung der Fußwegebereiche und dem Parken auf den Gehwegen gering. Die großzügig dimensionierten Gehwege und Parkflächen und die breite Fahrbahn bieten jedoch ein großes Potenzial zur verkehrlichen Neuordnung und Umgestaltung.

Foto 49 zeigt skizzenhaft, wie der Verkehrsraums funktional neu organisiert werden könnte. Die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in die Mitte der Fahrbahn erhöht die Verkehrssicherheit und die Aufenthaltsqualität. Zugleich können hierdurch klar gekennzeichnete Bereiche für weitere Nutzungen wie Außengastronomie eröffnet werden, die zu einer Belebung des öffentlichen Raumes beitragen.

Das wichtigste Ziel für die Breite Straße muss jedoch die Verbannung des ruhenden Verkehrs von den Gehwegen auf Parkstreifen, die Gestaltung der Fußwegebereiche und die Entlastung der stark befahrenen Straße sein, um die Aufenthaltsqualität in diesem Teilbereich zu steigern.

Um eine durchgehende konzeptionelle Gestaltungsart und -intensität im gesamten zentralen Versorgungsbereich zu erreichen, sollte die ansprechende Pflasterung der Altstadt fortgeführt werden, damit der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt als Einheit wahrgenommen wird. Die Umgestaltung der Breiten Straße muss daneben auch auf eine mögliche Aufwertung des Dohnaischen Platzes abgestimmt werden (einheitliche Bodenbeläge der Fußwegebereiche, einheitliches Stadtmobiliar), um eine optische (städtebauliche) Verbindung herzustellen.

Foto 49: Gestaltung/ Neuordnung Breite Straße



Quelle: eigene Darstellung

### Gestaltung Grohmannstraße

Die Grohmannstraße besitzt eine wichtige verbindende Funktion für die Anbindung des Einkaufsbereiches Gartenstraße sowie eines potenziellen Einzelhandelsstandortes Scheunenhofareal an den sonstigen zentralen Versorgungsbereich. Sie ist auf der östlichen Seite durch attraktive, breite Gehwege und eine konzeptionelle Begrünung geprägt. Die westliche, durch verschiedene Handelsnutzungen geprägte Straßenseite ist charakterisiert durch relativ enge Gehwege; zudem stört der ruhende Verkehr die Sichtbeziehung zu den Erdgeschosszonen der Geschäfte und wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild aus.

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und stärkeren städtebaulichen Anbindung der Gartenstraße über die Grohmannstraße wird vorgeschlagen, den Gehweg aufzuweiten, was den Verlust der straßenbegleitenden Stellplätze zur Folge hätte.

Die stellplatzfreie Gestaltung ist jedoch auf Grund der Nähe zum Parkhaus Altstadt aus Gutachtersicht kompensierbar; zudem könnten im Zuge einer Realisierung von Einzelhandel am Scheunenhofareal gegebenenfalls neue Stellplätze in relativer Nähe geschaffen werden.

Zur stärkeren städtebaulichen Verknüpfung des Teilbereiches ist auf den Einsatz einheitlicher Bodenbeläge, wie bspw. in der Altstadt, zu achten.

**Foto 50: Gestaltung/ Neuordnung Grohmannstraße**



Quelle: eigene Darstellung

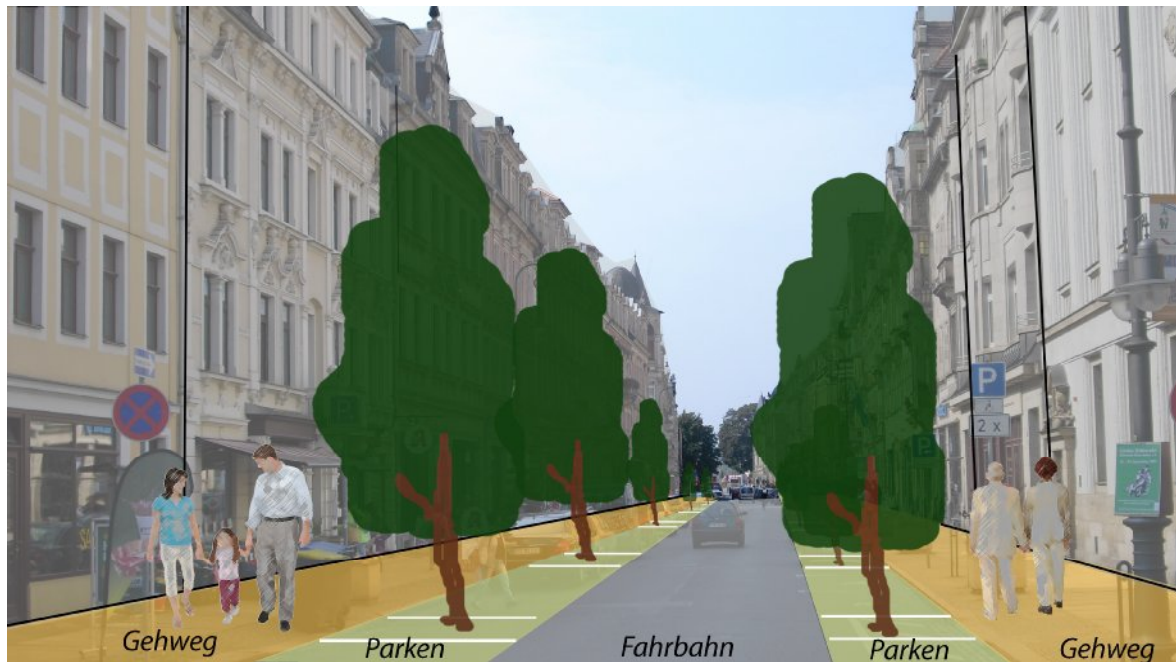
### **Gestaltung Gartenstraße**

Die Straßenraumgestaltung weist in der Gartenstraße trotz der relativ breiten Gehwege und ansprechenden Bodenbeläge noch Mängel auf. Insbesondere die fehlende gestalterische Trennung der Funktionen Gehweg, Parken und Fahrbahn ist aus Aspekten der Verkehrssicherheit und des Erscheinungsbildes zu bemängeln. Daneben wirkt der Straßenzug auch auf Grund fehlender straßenbegleitender Begrünung relativ kahl.

Zur Gestaltung des Straßenraums und Förderung des Erscheinungsbild der Straße insgesamt wird daher die gestalterische Trennung von Parken und Fahrbahn empfohlen. Hierdurch tritt auch in der subjektiven Wahrnehmung eine optische Verengung der Einbahnstraße ein, was zu einer Entschleunigung des motorisierten Verkehrs führt. Die Stellplätze werden beidseitig durch Bäume gegliedert, so dass ein Alleecharakter entsteht. Hierdurch ergibt sich möglicherweise auch eine optische Verbindung mit der Grohmannstraße, deren östlicher Fußwegbereich ebenfalls durch attraktive Baumpflanzungen geprägt wird.



Foto 51: Gestaltung/ Neuordnung Gartenstraße



Quelle: eigene Darstellung

Gleichwohl ist auf den hohen Parkdruck in der Gartenstraße hinzuweisen, so dass der Nutzen einer derartigen Maßnahme mit den Risiken (Wegfall von einigen wenigen Stellplätzen) abzuwägen ist.

Ebenfalls wird angeregt, die Errichtung einer (bisher nicht vorhandenen) ÖPNV-Haltestelle in der Gartenstraße zu prüfen.

#### 8.4.1.3 Gestaltung/ Nutzung öffentlicher Plätze

##### Platzkonzeption Am Markt

Der Marktplatz ist das städtebaulich-architektonische Herzstück von Pirna, dessen Attraktivität und Nutzbarkeit jedoch einseitig durch den Sammelparkplatz eingeschränkt wird. Durch die Ausweisung des nordwestlichen Teilstückes als Parkplatz wird auch der östlich anschließende Gastronomiebereich (insbesondere Niedere Burgstraße) in seiner Wahrnehmung stärker getrennt.

Zur Akzentuierung und vollständigen Wahrnehmung des Platzes mit seiner Ensemblewirkung wird daher eine autofreie Gestaltung vorgeschlagen. Die dadurch entstehende höhere Nutzbarkeit ist z. B. auch für Außengastronomie interessant, die zu einer Belebung des Platzraumes beitragen und den Gastronomieschwerpunkt im Osten stärken anbinden könnte.



Entscheidend für die Realisierbarkeit ist die Frage, ob und wo die wegfallenden Stellplätze kompensierbar sind bzw. kompensiert werden müssen

### **Gestaltung/ Konzeption Friedenspark**

Der Friedenspark besitzt als innerstädtische Freifläche ein hohes Potenzial, das infolge der geringen Gestaltungsqualität und Nutzbarkeit jedoch nicht hinreichend genutzt wird.

Eine Aufwertung und Belebung des Friedensparks könnte sich jedoch auch positiv auf das nähere Umfeld (Breite Straße) auswirken.

Es wird vorgeschlagen, im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs - evtl. in Begleitung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) - Ideen und Konzepte für die Zukunft des Parks entwickeln zu lassen. Hierbei sind jedoch auch mögliche Risiken (z.B. Vereinnahmung durch das im Umfeld des Dohanischen Platzes ansässige sozial schwierige Milieu bei Installation von Sitz- und Spielmöglichkeiten) zu bedenken.

#### **8.4.1.4 Sonstige städtebauliche Maßnahmen**

##### **Ausbildung von Eingangssituationen**

Der südliche Eingangsbereich des zentralen Versorgungsbereiches wird durch die stark sanierungsbedürftige bzw. uneinheitliche Bebauung der West- und Ostseite der Breiten Straße und des funktionalen Bruchs auf der Westseite (Leerstände) geprägt.

Neben einer funktionalen Aufwertung kann im Zuge einer Sanierung bzw. Überplanung der Gebäude im Eingangsbereich des zentralen Versorgungsbereichs beidseitig bei einer geschlossenen, homogenen Bebauung auch eine städtebauliche Torsituation geschaffen werden. Die Sanierung des ortsbildprägenden Canaletto-Gebäudes (Breite Straße 2) hätte zudem die Wiederherstellung einer städtebaulichen Dominante zur Folge, die neben der identitätsstiftenden Wirkung wichtige Orientierungsfunktion übernehmen würde. Eine wichtige Rolle spielt dabei auch die Gestaltung des öffentlichen Raums (vgl. Kap. 8.4.1.2).

##### **Qualitätsvolle Stadtmöbel im öffentlichen Raum**

Im zentralen Versorgungsbereich beeinträchtigen stellenweise alte und modernisierungsbedürftige Stadtmöbel kleinräumig das Erscheinungsbild der Stadt. Diese treten vorrangig in den Bereichen auf, die ohnehin eine relativ niedrige Gestaltungs-



qualität aufweisen (insbesondere Breite Straße und Dohnaischer Platz). Zu nennen sind hier vor allem Blumenkübel und öffentliche Bänke.

Die eingesetzten Gestaltungselemente im öffentlichen Raum sollten dabei aufeinander abgestimmt werden und gegebenenfalls saniert/ ersetzt oder bei Bedarf auch zurückgebaut werden, damit diese ihrer funktionalen Aufgabe gerecht, städtebauliche Bezüge hergestellt und ein harmonisches Stadtbild geschaffen werden. Positive Beispiele für den qualitätsvollen Einsatz von Stadtmobiliar befinden sich im gesamten Altstadtbereich.

**Foto 52: Negativbeispiel: Stadtmobiliar (Breite Straße)**



Quelle: eigenes Foto, September 2009

**Foto 53: Positivbeispiel: Stadtmobiliar (Am Markt)**



Quelle: eigenes Foto, September 2009

### **Beleuchtungskonzept**

Die Art und Organisation der Beleuchtung (auch die Lichtfarbe) ist ebenso bedeutsam, da sie die Aufenthaltsqualität auch in der Dämmerung und bei Nacht nachts sichert, ein eigenes Raumgefühl erzeugt und das subjektive und objektive Sicherheitsgefühl erhöht. Die Stadtbeleuchtung aber auch die Beleuchtung der Schaufenster sind insbesondere während der dunklen Jahreszeit wichtig (vgl. Foto 54).

In Pirna wird das Licht als Gestaltungselement bereits zur Akzentuierung des Schlosses Sonnenstein eingesetzt.

Das Potenzial von Licht als Stilmittel zur Schaffung einer Stadtatmosphäre ist auch durch eine konzeptionelle Fassadenbeleuchtung zu nutzen. Hier bieten sich insbesondere die historischen Gebäude im zentralen Versorgungsbereich, im Besonderen der gesamte Altstadtbereich aber auch die Gartenstraße mit ihren Schmuckfassaden, an.

Für ein konzeptionelles Beleuchtungskonzept, wie es viele Städte bereits entwickelt und teilweise umgesetzt haben, sind ggf. auch Immobilieneigentümer einzubinden, die von den Vorteilen einer Fassadenbeleuchtung überzeugt werden müssen; u.a. kann hiermit auch eine Wertsteigerung der Immobilie einhergehen.

**Foto 54: Beispiel für ein Beleuchtungskonzept**



Quelle: Foto aus anderer Stadt

### **Fassadengestaltung**

Neben einer Fassadenbeleuchtung stellt auch eine attraktive Fassadengestaltung ein besonders Stilmittel dar<sup>77</sup>. Die historischen Gebäude mit ihren stellenweise vorzufindenden Schmuckfassaden tragen zu einer heimelige Atmosphäre in der Innenstadt bei. Demgegenüber gibt jedoch auch kahle Brandwände (z.B. Jacobäer Straße, Breite Straße) oder schmucklose, ungepflegte Fassaden wie am Dohnaischen Platz (ehem. Hotel Schwarzer Adler), die Gestaltungspotenzial bieten. Insbesondere an exponierter Stelle wie am Dohnaischen Platz könnte "Fassadenkunst" einen positiven und wichtigen Beitrag zum Erscheinungsbild beitragen und überdies die Immobilie aufwerten. Hierbei können evtl. auch ortstypische Themen aufgegriffen werden.

#### **8.4.2 Strukturiertes Vorgehen mit der Leerstandsproblematik**

Im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt wurde eine sehr hohe Leerstandsquote festgestellt, die auf funktionale und strukturelle Defizite hinweist. Die leerstehenden Ladenlokale sind breit gestreut, treten tendenziell aber öfter in den Randbereichen des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt auf. In Verbin-

---

<sup>77</sup> Vgl. z.B. [www.bilderflut.org](http://www.bilderflut.org)

derung mit einem oft einhergehenden Sanierungsbedarf beeinträchtigen sie städtebaulich und funktional das Gesamtbild der Innenstadt und haben zudem negative Ausstrahlungseffekte auf die Umgebungsbebauung. Der Umgang mit der Leerstandsproblematik stellt daher eine große Herausforderung für die zukünftige Innenstadtentwicklung in Pirna dar.

Zu berücksichtigen sind in diesem Kontext die geänderten Rahmenbedingungen im Einzelhandel und damit verbundene Anforderungen an Einzelhandels- und Geschäftsräume. Vor diesem Hintergrund wird ein strukturiertes Vorgehen empfohlen.

### **1. Schritt: Klassifikation/ Bewertung der Leerstände hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit**

Zur Beurteilung der Nutzbarkeit bzw. der Vermietbarkeit müssen die leerstehenden Ladenlokale bzw. die Immobilien klassifiziert und bewertet werden. Hierfür wurden für die Stadt Pirna im Rahmen der Leerstandserhebung bereits umfangreiche Untersuchungen durchgeführt (vgl. hierzu auch Untersuchungsbogen im Anhang des vorliegenden Gutachtens). Neben der Lage im Stadtgebiet und dem Gebäudezustand betrifft dies auch den Ladenzustand und die Umgebungssituation. Konkret sind die Immobilien nach folgenden **Kriterien** zu bewerten:

- Eigentumsverhältnisse,
- Größe der Ladenlokale
- Grundrisse, die kostengünstige Konzepte realisieren lassen (z. B. übersichtlicher Zuschnitt),
- baulicher Zustand (z.B. barrierefreie Zugänge, Schaufenster)
- Passantenfrequenz der jeweiligen Straßen (Einzelhandel ist abhängig vom Typ auf eine Mindestfrequenz angewiesen),
- Erreichbarkeit,
- Angebotssituation im Umfeld (d. h. welche Angebotsergänzungen machen Sinn?),
- städtebauliche Umgebungssituation (z. B. Gestaltung des öffentlichen Raumes, Sicherheit, Sauberkeit),
- angemessene Miethöhe.

Die Objektdaten der einzelnen Ladenlokale müssen auf dieser Grundlage aufgenommen, in Form eines Leerstandskatasters (ähnlich dem eines Baulückenkatasters)



durch die Verwaltung zusammengeführt und hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit bewertet werden. Hierbei können die durch das Büro Dr. Acocella zur Verfügung gestellten Erhebungsdaten genutzt, weiter ergänzt und gepflegt werden. Grundvoraussetzungen sind zudem Gespräche mit den Immobilieneigentümern, um die Rahmenbedingungen für eine Wiedervermietung (z.B. Verfügbarkeit, Miethöhe, Priorisierung von Branchen, Möglichkeiten der Zusammenlegung von Verkaufsflächen) zu klären.

## **2. Schritt: Entwicklung von Nutzungsperspektiven**

Auf der Grundlage der Bewertung können Nutzungsperspektiven ausgearbeitet werden. Diese können von einer Ladennutzung für Einzelhandel über Büro-/ Dienstleistung bis hin zum Wohnen reichen. Auch der Abriss einer leerstehenden Immobilie kann eine Nutzungsperspektive darstellen, wenn damit zudem bauliche Missstände beseitigt werden und/ oder ein städtebaulicher Gewinn die Folge ist (z.B. Schaffung von Platzräumen, Auflockerung, Blickbeziehungen etc.).

## **3. Schritt: Vermarktungskonzept**

Die Kommunikation, dass etwas passiert, ist zeitgleich eine wichtige Basis für den Erfolg eines Ladenflächenmanagements. Hier bietet sich z.B. die Präsentation auf der Internetseite der Stadt Pirna an, auf der zugleich die Mietangebote vorgestellt und beworben werden sollten<sup>78</sup>. Auch sind in Form von "Matching-Gesprächen" Interessenten und Immobilieneigentümer zusammenzuführen und Gespräche mit den örtlichen Händlern über mögliche Zwischennutzungen, Standortverlagerungen oder Eröffnung zusätzlicher Geschäfte zu führen. Die Ziele und die Erfolge des Ladenflächenmanagements müssen zudem offen und ehrlich in den lokalen/ regionalen Medien kommuniziert werden.

## **4. Schritt: Maßnahmen**

Zur Wiedervermietung bzw. Wiedernutzbarmachung sind möglicherweise bauliche/ energetische **Modernisierungen** und Umbauten notwendig.

---

<sup>78</sup> Als Beispiel aus der Praxis ist die LUKOM Ludwigshafener Kongress- und Marketing-Gesellschaft zu nennen, die im Rahmen des Stadtteilmarketings Eigentümern und Vermittlern von gewerblichen Leerständen in den Stadtteilen von Ludwigshafen die Möglichkeit bietet, Leerstände und ihre Objektdaten über die Internetdatenbank der LUKOM zu kommunizieren. Als Ziel wird verfolgt, durch diese Kommunikation von gewerblichen Leerständen den Geschäftsbesatz und somit das Angebot für Bewohner und Besucher des jeweiligen Stadtteils zu verbessern. (vgl. <http://www.marketing-ludwigshafen.de/index.php?id=286>).

Neben der **Neuansiedlung** von Betrieben ist auch über **Umsiedlung** und/ oder **Erweiterung** (mit oder ohne Umsiedlung) nachzudenken. Hierbei ist auch die Möglichkeit der **Zusammenlegung** mit benachbarten Geschäften innerhalb des gesamten zentralen Versorgungsbereiches zu prüfen, um die Realisierung moderner, wirtschaftlich stabiler(er) Geschäftseinheiten zu ermöglichen. So können durch Zusammenlegung von Geschäftsflächen, z.T. auch über mehrere Gebäude, bei einer geschlossenen Bebauung wie in der Pirnaer Innenstadt, größere zusammenhängende Verkaufsflächen geschaffen werden. Ein gelungenes Beispiel für eine Verkaufsflächenzusammenlegung stellt die Buchhandlung in der Jacobäer Straße dar (vgl. Foto 55). Erfahrungsgemäß weisen durch Zusammenlegung entstandene Geschäfte oftmals einen individuellen Charakter auf, ohne das Stadtbild zu beeinträchtigen.

Foto 55: Flächenzusammenlegung in Pirna (Jacobäer Straße)



Quelle: eigenes Foto, September 2009

Foto 56: Flächenzusammenlegung in anderer Stadt



Quelle: eigenes Foto aus anderer Stadt

Das Thema **Zwischennutzung** ist in Pirna von besonderer Bedeutung. Es wurde bereits festgestellt, dass ein Großteil der Leerstände nicht "kaschiert" werden und infolgedessen das äußere Erscheinungsbild zusätzlich beeinträchtigen. Insbesondere im zentralen Versorgungsbereich sollten die Schaufenster daher immer dekoriert werden. Dabei können auch Kunstobjekte eine gelungene Zwischennutzung für Leerstände darstellen ("Kunst im Leerstand"), Hierfür können auch Schulen und Kindergärten in die Gestaltung miteingebunden werden. Zwar werden hierdurch funktionale Lücken nur "kaschiert", dennoch ergibt sich eine abwechslungsreiche bzw. informative Schaufenstergestaltung, die das Erscheinungsbild nicht trübt. Neben derartigen zeitbeschränkten Aktionsflächen sind auch temporäre Einzelhandelsnutzungen (z.B. Eisdiele im Sommer) in der Praxis oft realisierte Zwischennutzungen. Daneben können benachbarte Geschäfte die Schaufenster als zusätzliche Ausstellungsfläche nutzen. Diesbezüglich bedeutsam sind auch die örtliche Tourismusorga-

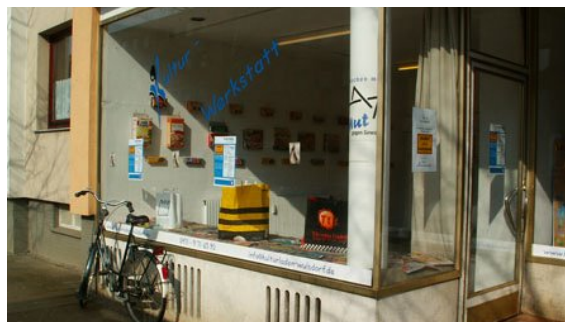
nisationen und -anbieter, welche die Schaufenster als Werbeflächen dekorieren können.

**Foto 57: Nicht kaschierter Leerstand – Negativbeispiel Pirna**



Quelle: eigenes Foto, September 2009

**Foto 58: "Kunst im Leerstand" - Beispiel einer Zwischennutzung**



Quelle: eigenes Foto aus anderer Stadt

### Nutzungsperspektiven für Leerstände

Die in Pirna identifizierten Leerstände weisen überwiegend eine Ladengröße von 100 qm und weniger, die Hälfte sogar lediglich eine geschätzte Größe von weniger als 50 qm auf. Häufig sind diese in Nebengeschäftslagen (z.B. in den Randbereichen des zentralen Versorgungsbereiches) lokalisiert, die durch eine vergleichsweise geringe Passantenfrequenz gekennzeichnet sind.

Die Nachfrage nach kleineren Ladenlokale ist derzeit - auch vor dem Hintergrund der ohnehin schon sehr kleinteiligen Betriebsstrukturen insbesondere in dem zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt - deutlich niedriger als das bestehende Angebot. Um die kleinteiligen Strukturen aufzubrechen und moderne, wirtschaftlich stabiler(er) Geschäftseinheiten zu ermöglichen, ist daher als eine (Nach)Nutzungsperspektive die Möglichkeit der Zusammenlegung mit benachbarten Geschäften zu prüfen.

Auf Grund der geringen Größe gibt es nur wenig Branchen, für die derart kleine Ladenlokalen aus betriebswirtschaftlichen (Effizienz-)Gründen interessant sind. Als konkrete Nutzungen kommen in Abhängigkeit der Frequenz neben Bäcker und Metzger v.a. Uhren- und Schmuckgeschäfte oder Nutzungen aus dem Bereich Telekommunikation ("Handyläden") sowie Dienstleistungen in Betracht. Überdies sind diese für Nischenanbieter interessant, wobei auch diese auf eine Mindestfrequenz angewiesen sind.





#### 8.4.3 Weitere Maßnahmenvorschläge

Zusätzlich zu den städtebaulich-gestalterischen Maßnahmen und den baulichen Maßnahmenvorschlägen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung gibt es innerhalb eines Stadtentwicklungsprozesses zahlreiche weiche Faktoren, die für eine positive Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches von großer Bedeutung sind.

Das Erleben des städtischen Umfelds in all seinen Facetten durch die Kunden ist bedeutend für die Entscheidung für einen Einkauf in der Pirnaer Innenstadt und macht den Unterschied zu Standorten auf der "grünen Wiese" (z.B. P.E.Z.) aus. Ein attraktives lebendiges Stadtzentrum lebt von seinem ansprechenden Einzelhandelsangebot, denn das Einkaufen ist - wie verschiedene Untersuchungen belegen - nach wie vor das Leitmotiv für den Besuch eines Stadtzentrums (vgl. Abb. 12, S. 26). Diese Funktion gilt es in Zukunft weiter zu stärken und auszubauen. Die Stadt kann durch ein Entwicklungskonzept Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung der Einzelhandelssituation in Pirna schaffen. Für die Ausgestaltung dieser Rahmenbedingungen sind jedoch auch die ortsansässigen Akteure selbst - Einzelhändler, Gastronomen, Dienstleister und Immobilieneigentümer - verantwortlich, die durch ihr Handeln und ihre Außendarstellung eine wichtige Position innerhalb einer funktionierenden, lebendigen Stadt einnehmen.

Grundsätzlich bieten sich die folgenden **Maßnahmen** an:

- Anpassung der (Kern-)Öffnungszeiten und deren Bewerbung
- Anpassung/ Überprüfung Flächenbedarf (ggf. Umsiedlung)
- Ausschöpfung/ Abschätzung touristischer Potenziale
- gemeinsame Werbung der Geschäfte in der Innenstadt (u.a. BID Breite Straße)
- attraktive Ladenkonzepte/ Warenpräsentation/ Schaufenstergestaltung
- qualitätsvolle Außenbestuhlung
- Regulierung Lieferverkehr
- Stärkung des Wochenmarktes (quantitativ und qualitativ)

Im Folgenden werden beispielhaft einige Maßnahmenvorschläge näher erläutert, die u.a. von den Händlern zukünftig berücksichtigt werden sollten. Dabei stehen nicht einzelne Maßnahmen im Vordergrund, sondern es kommt auf das Zusammenspiel unterschiedlicher Maßnahmen an.





Zur Umsetzung der nachfolgenden Maßnahmen kann das durch öffentliche Gelder über zwei Jahre geförderte Innenstadtmanagement **"Innenstadtgalerie"** zweckdienlich sein, das zum Ziel hat, die Händler der Altstadt und umliegender Einkaufsstraße professionell zu organisieren und ihnen perspektivisch einen Manager zur Seite zu stellen - ähnlich wie in einem großen Einkaufszentrum. Auch die in Kap. 8.4.2 beschriebenen Ansätze zum Umgang mit den Leerständen können wichtige (Teil-)Aufgaben eines derartigen Innenstadtmanagements sein.

### **Modernisierung/ Umbau Immobilie**

Bereits in der städtebaulichen Stärken-Schwächen-Analyse der Innenstadt (vgl. Kap. 4.2.4.3f.) wurde auf städtebauliche bzw. architektonische Defizite im Sinne von unattraktiven Erdgeschosszonen bzw. Schaufensterfronten hingewiesen. Ladenflächen und Schaufensterfronten entsprechen häufig nicht mehr den modernen Ansprüchen und können teilweise negative Ausstrahlungseffekte auf das gesamte Umfeld haben. Eine attraktive Fassadengestaltung und eine regelmäßige Sanierung bzw. Instandsetzung der Gebäude können eine erhebliche Aufwertung der einzelnen (Einzelhandels-)Betriebe und damit auch eines gesamten Quartiers nach sich ziehen. Dies betrifft auch die Gewährleistung einer Barrierefreiheit, d.h. einer ebenerdigen Zugangsmöglichkeit (z.B. per Rampe). Allerdings sind in diesem Punkt die Einzelhändler auch auf die Mithilfe der Immobilieneigentümer angewiesen. So ist deren Einverständnis und finanzielles Engagement notwendig, um mögliche Umbaumaßnahmen oder Modernisierungen vornehmen zu können. Gleichzeitig ist auch hier auf die indirekte Wirkungsweise einer konsequenten Einhaltung des Einzelhandelskonzeptes hinzuweisen: Wenn dem Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen keine zusätzlichen Wettbewerbsnachteile entstehen - indem zentrenrelevanter Einzelhandel zu wesentlich günstigeren Konditionen außerhalb dieser angesiedelt werden kann - steigt auch die Zahlungsfähigkeit für Mieten. Dementsprechend sind derartige Investitionen bei Verfolgen des Einzelhandelskonzeptes eher refinanzierbar.

### **Warenpräsentation, Schaufenstergestaltung, Außenstände**

Im Hinblick auf die Profilierung der Pirnaer Innenstadt als dauerhaft hochwertigen Einzelhandelsstandort mit z.T. spezialisiertem Angebot und attraktivem Innenstadtfair ist eine qualitativ hochwertige Gestaltung der Gebäude und Schaufensterfronten notwendig. Gestalterische und funktionale Modernisierungen sind wesentli-



che Grundlagen für einen dauerhaften Fortbestand von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben.

Gleichzeitig betrifft dies jedoch auch die Warenpräsentation sowie die Gestaltung der Schaufenster. Eine attraktive Gesamtpräsentation des eigenen Ladens und dessen Umfeldes ist insbesondere für die inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe unverzichtbar, um diesen Bereich durch ein individuelles, innerstädtisches Erscheinungsbild auch gegenüber den großflächigen Magnetbetrieben an den Einzelhandelsschwerpunkten (wie P.E.Z. Rottwerndorfer Straße oder Lohmener Straße) zu qualifizieren. Daher kommt der Warenpräsentation eine steigende Bedeutung zu; sie sollte dabei modernen Ansprüchen genügen, sich in die architektonische und städtebauliche Umgebung einfügen und regelmäßig erneuert werden. Dabei ist die Beibehaltung der Präsentationsart - zumindest über einen gewissen Zeitraum - für die Wiedererkennung der Geschäfte von Bedeutung. Jeder einzelne Betrieb sollte seine eigene, spezifische und zielgruppenorientierte Präsentation entwickeln, um sich dadurch von seinen Nachbarn und von seinen Mitbewerbern zu unterscheiden und gleichzeitig dem Kunden die bestehende Angebotsvielfalt stärker zu vermitteln. Dies gilt sowohl für die Gestaltung der Schaufenster als auch für den Eingangsbereich und die gesamte vom Kunden einsehbare Fläche. Dabei ist auch auf die Übersichtlichkeit der Warenpräsentation zu achten, damit die Kunden sich nicht in dem Geschäft "verlieren". Durch die Ausgestaltung eines speziellen, möglichst individuellen Angebotes bieten sich auch kleinen und kleinsten Einzelhandelsbetrieben Chancen, sich im Wettbewerb zu profilieren. Die Attraktivität insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt ist von der Warenpräsentation aller Betriebe abhängig und sollte deshalb auch Gegenstand von Diskussionen und der Zusammenarbeit der Einzelhändler untereinander sein.

In ähnlicher Weise gilt dies auch für **Außenstände und Werbeaufsteller**: Teilweise wird der öffentliche Raum als Erweiterung der Verkaufsfläche genutzt, was nicht nur die Durchgängigkeit der einzelnen Bereiche beeinträchtigt sondern auch die Atmosphäre und Aufenthaltsqualität stört; es sollte daher auch im Interesse der Gewerbetreibenden sein, dass Werbeanlagen und Auslagen - wenn überhaupt - in einem begrenzten Umfang und in hochwertiger Qualität im öffentlichen Raum platziert werden, da ein dezenter Einsatz von Werbemitteln und Außenständen häufig



qualitätsvoller wirkt und damit positive Auswirkung auf die Atmosphäre in der Innenstadt hat. In diesem Zusammenhang sind in erster Linie die Nutzer selbst gefragt, diese Missstände - wie in Kap. 4.2.4.4 dargestellt - zu beheben. Die Stadt sollte hier eher als "Schiedsrichter" fundieren und evtl. Regeln und Empfehlungen, z.B. in Form eines Gestaltungsleitfadens (oder -Satzung) für Geschäftsstraßen, diesbezüglich aussprechen.

### **Standardisierung der (Kern-)Öffnungszeiten**

Zu einem guten Kundenservice und zu einer Attraktivitätssteigerung innerhalb einer Innenstadt gehört auch die Systematisierung der Ladenöffnungszeiten, die neben einer attraktiven Einkaufsatmosphäre auch dazu führen kann, dass die Verweildauer in der Innenstadt weiter gesteigert wird. Dabei sollte es vorrangig, um das Erreichen von Kernöffnungszeiten gehen, in denen der Kunde sicher davon ausgehen kann, in der Innenstadt (nahezu) alle Geschäfte und möglichst viele öffentliche und private Dienstleistungsangebote geöffnet vorzufinden. Über diese Kernöffnungszeiten sollten die Kunden in regelmäßigen Abständen informiert werden. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass dies positiv formuliert wird. Bei kleineren, zumeist inhabergeführten Betrieben, bei denen ein Ladenbesitzer das Geschäft häufig alleine führt, müssen individuelle Lösungen gefunden werden; beispielsweise könnten sich zwei Fachgeschäfte ein Ladenlokal teilen.

## **8.5 VORGEHENSWEISE ZUR UMSETZUNG - VERFAHRENSVORSCHLAG**

Als Grundlagen für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels dienen die dargestellten Arbeitsschritte

- zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. zentraler Versorgungsbereich der Kernstadt in Kap. 4.2.2 und 8.3.3, zentraler Versorgungsbereich Copitz-West in Kap. 4.3.1, zentraler Versorgungsbereich Copitz-West in Kap. 4.3.3)
- zur Entwicklung der Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 8.1),
- zu den räumlichen Entwicklungsoptionen (vgl. Kap. 8.3) und
- zur Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 7).

Im Folgenden sind die Vorgehensweise für Verwaltung/ Politik für die Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes und die sich daran anschließenden Arbeitsschritte dargestellt.



### 8.5.1 Öffentliche Information

Damit das Einzelhandelskonzept seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft z.B. die Anwendung des § 9 (2a) BauGB, bei der ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist -, ist u.E. eine öffentliche Information in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich.

Ebenfalls wird eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange empfohlen (z.B. IHK, Nachbargemeinden).

Dafür sollte eine Auslegung des aus dem Gutachten abgeleiteten *Entwurfs eines Einzelhandelskonzeptes* (vgl. Kap. 8.5.2 und 8.5.3) sowie des vorliegenden Gutachtens selbst erfolgen. Die eingehenden Anregungen sollten dann einer Würdigung unterzogen werden und im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Konsequenzen gewertet werden.

Das *endgültige Einzelhandelskonzept* kann dann vom Stadtrat beschlossen werden, wobei die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingehen.

Unabhängig von dieser Frage ergibt sich für die Umsetzung die im Weiteren dargestellte Vorgehensweise.

### 8.5.2 Festlegen einer Sortimentsliste

Die in Kap. 8.1.3 beschriebene örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung der Sortimente in zentren-/ nahversorgungs- bzw. nicht zentrenrelevant vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der u.E. der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich gemacht werden sollte.

Der Stadtrat sollte letztlich diese - nach Abwägung der ggf. durch Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderte - Liste beschließen, damit für jeden Betroffenen (z.B. zukünftige Investoren, vorhandene Betriebe) ihre Verbindlichkeit und damit ihre Bedeutung als investitionssicherndes Instrument deutlich wird. Mit einem solchen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert signalisiert.

Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Stadt Pirna, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft in den zentralen Versorgungsbereichen ange-



siedelt werden soll. Allerdings muss das Konzept auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.

Die Sortimentsliste muss zukünftig Teil der B-Pläne mit Aussagen zur Steuerung von Einzelhandel sein, wenn in diesen Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz enthalten sind.

### **8.5.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig**

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür wurden im vorliegenden Gutachten Vorschläge für die (perspektivische) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche unterbreitet; diese entsprechen dem zentralen Versorgungsbereich gemäß BauGB und sind seitens der Stadt nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen.<sup>79</sup>

Darüber hinaus bietet sich an, Festsetzungstypen für die jeweiligen Bereiche zu entwickeln (für gewerblich geprägte Standorte Vorschläge vgl. unten).

Sofern die u.E. erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, sind die Abgrenzung sowie evtl. vorgesehene Komplettausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen.

Auch die Abgrenzung, die Entscheidung über einen vollständigen/ teilweisen Ausschluss von Einzelhandel in bestimmten Bereichen und die Typen sind letztlich vom Stadtrat zu beschließen.

Auf diese Weise können An- und Umsiedlungsanträge sehr schnell bewertet werden: Grundsätzlich zulässige Betriebe können entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, so dass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Grundsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels (vgl. Kap. 8.2) beziehen sich im Wesentlichen auf den zentralen Versorgungsbereich und auf Gewerbegebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhan-

---

<sup>79</sup> BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.

delsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. § 8 oder 9 BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

- 1. Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*
- 2. Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör (Lkw, Pkw, Motorräder) sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig. (Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)*
- 3. Festsetzungstyp** *Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente<sup>80</sup> bis 10% der Fläche zulässig.*  
Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 qm, der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.
- 4. Festsetzungstyp** *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx qm zulässig (Handwerkerprivileg)<sup>81</sup>. Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).*
- 5. Festsetzungstyp** *Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits*

---

<sup>80</sup> Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

<sup>81</sup> Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die qm-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.



*vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz auf gesichert werden.*

Insbesondere bei der Überplanung von Baugebieten im Bestand sind sonstige rechtliche Aspekte (Fristen, Genehmigungsansprüche, Baurechte etc.) zu beachten. Bevor entsprechende Planungsabsichten formuliert werden können, sind diese und andere relevante Aspekte im Rahmen einer Baurechtsanalyse zu prüfen.

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und ggf. überplant. Außer Acht gelassen werden die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso einen bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete sollte überprüft werden, ob auch in diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch dies ist mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.

In Pirna erscheint beispielsweise dann ein Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Mischgebieten sinnvoll, wenn die Gefahr besteht, dass mögliche Ansiedlungen von Betrieben über die Nahversorgung eines Gebietes hinausgehen und/oder die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen.

Für Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO), allgemeine sowie besondere Wohngebiete (§ 4 bzw. 4a BauNVO) und Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) gilt dies ebenfalls.

Mit dem Beschluss des Stadtrates wird das Einzelhandelskonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Damit besteht auch die Möglichkeit der Anwendung von § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

#### **8.5.4 Bauleitplanerische Umsetzung der Zielvorstellungen**

Damit nicht "versehentlich" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen entgegenstehen, ist zu prüfen, welche Bereiche in Pirna durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, § 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind so-



dann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden B-Plänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes B-Planverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist allerdings zu beachten, dass damit dennoch jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines B-Plans oder die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so beispielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfs stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den B-Plänen, in denen auf den Einzelhandel bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Einzelhandelskonzept und insbesondere die damit verfolgten Ziele sowie die verfolgte räumliche Entwicklung der drei zentralen Versorgungsbereiche von Pirna Bezug nehmen.

## **8.6 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG**

Durch die Beschlussfassung eines Einzelhandelskonzeptes kann die Stadt Pirna planerisch und politisch den Rahmen für eine positive Entwicklung setzen. Im vorliegenden Gutachten wurden u.a. die Grundlagen für die (perspektivische) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche von Pirna (Kernstadt, Copitz West und Sonnenstein) und ein Vorschlag für eine Sortimentsliste erstellt. Grundvoraussetzung für eine rechtssichere Planung ist die Klärung der tatsächlichen, örtlichen Verhältnisse und Begebenheiten, die sich auf eine Verkaufsflächenerhebung, Einzelhandelserhebung und städtebaulich-funktionale Bestandsaufnahme in Pirna stützt.

Mit der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (einschließlich aufgezeigter räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten), den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Sortimentsliste kann in der Stadt Pirna flächendeckend



jede Anfrage zur Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel unmittelbar bewertet werden: Es ist sofort feststellbar, an welchen Standorten zentrenrelevanter Einzelhandel in Zukunft zulässig und an welchen Standorten er unzulässig sein wird. Jede Standortbewertung - zumindest im Hinblick auf (großflächige) zentrenrelevante Angebote - stellt nichts anderes dar, als eine Anwendung der Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.

Daneben sind jedoch auch weiterführende städtebaulich-gestalterische Maßnahmen (z.B. die Aufwertung des Dohnaischen Platzes) und dementsprechend öffentliche Investitionen notwendig, um die Attraktivität und Identität des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt spürbar zu verbessern. Auch weitere Akteure, insbesondere Einzelhändler (z.B. hinsichtlich der Warenpräsentation), Gastronomen (z.B. hinsichtlich einer qualitätsvollen Außenbestuhlung) und Immobilieneigentümer (z.B. hinsichtlich der Fassadengestaltung, -beleuchtung bzw. der Mitwirkung bei einem Ladenflächenmanagement) sind für eine positive Innenstadtentwicklung mit verantwortlich.

Auch wenn eine große Zahl an Akteuren im öffentlichen wie privaten Sektor im Zusammenwirken einen attraktiven Einzelhandelsstandort entstehen lässt, darf nicht übersehen werden, dass ein Kernelement für die Attraktivierung der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches der Kernstadt) das Einzelhandelskonzept ist. Ohne ein solches Konzept, an das sich zunächst vor allem die Politik halten muss, sind die hier aufgeführten (ergänzenden) Maßnahmen kaum für eine nachhaltige Attraktivierung ausreichend; das Fehlen eines solchen Konzeptes führt dazu, dass öffentliche und private Investitionen ad absurdum geführt werden.

Die Wirkungen eines umgesetzten Einzelhandelskonzeptes sind teilweise erst nach Jahren zu erkennen: Die Schaffung von Vertrauen, dass sich die Stadt Pirna an ein Einzelhandelskonzept halten wird, erfordert aber kontinuierliche Verlässlichkeit unabhängig von zeitnahen Erfolgsmeldungen.

Aus diesem Grund ist es wichtig, dass sich der Stadtrat konsequent an dieses Konzept hält, wenn er es beschließt. Dies schließt auch ein Überprüfungserfordernis der Wirkungen des Konzeptes nach erfahrungsgemäß rd. 5 Jahren ein.



## Glossar

Die **Bindungsquote** bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet (auch Zentralität genannt). Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%). (siehe auch Kaufkraftverbleib). Als "unechte Bindungsquote" wird im vorliegenden Gutachten die Relation des Umsatzes in einem Gebiet (hier im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt) zur Kaufkraft in einem anderen Gebiet (hier in der Gesamtstadt) bezeichnet.

**Einzelhandel** im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apotheken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tankstellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im engeren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersuchung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbetrieben.

**Fachdiscounter** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein an der Bedarfsmenge je Haushalt orientiertes schmales und flaches Sortiment, insbesondere von Waren des täglichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service (Kundendienst) oft zu den niedrigsten für diese Waren im Einzelhandel geforderten Preisen anbieten.

**Fachgeschäfte** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) anbieten.

**Fachmärkte** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbereich, z.B. Sport-, Baufachmarkt oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in ge-



wachsenen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden überwiegend Innenstadtlagen gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortiments-spezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Als **Innenstadt** ist das Gebiet einer Stadt zu verstehen, in dem sich die gesamtstädtisch und überörtlich bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung für eine begrenzte Zulässigkeit von Einzelhandel der zentrale Versorgungsbereich entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Einzelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Lebensmittelhandwerk, Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentlichem Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Stadt.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort in eine umliegende umgebende Wohnbebauung eingebunden ist. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für Innenstadt/ zentrale Versorgungsbereiche und sonstige integrierte Lagen dar.

Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als sonstigen zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der Innenstadt/ des zentralen Versorgungsbereichs.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt. (s.a. Nachfrage)



**Kaufkraftkennziffern** stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Die BBE Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Der **Kaufkraftverbleib** bezeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der in diesem ausgegeben wird. Der **Kaufkraftabfluss** kennzeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der außerhalb dieses Gebietes ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus anderen Gebieten dem betrachteten Gebiet zufließen.

Die **Verbleibquote** ergibt sich dadurch, dass der Verbleib in Relation zur Kaufkraft in dem Gebiet gesetzt wird, in dem sie verbleibt.

Der Umsatz in einem Gebiet (U) ergibt sich aus der Kaufkraft in diesem Gebiet (KK), vermindert um Abflüsse in andere Regionen (A), vermehrt um Zuflüsse von außerhalb (Z):  $U = KK - A + Z$ .

Die am Ort verbleibende Kaufkraft (V) ist die Differenz zwischen vorhandener Kaufkraft und Kaufkraftabflüssen in andere Gebiete:  $V = KK - A$ .

Entsprechend ergibt sich der Umsatz auch als Summe aus am Ort verbleibender Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen von außerhalb:  $U = V + Z$ .

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, d.h. die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt. (s.a. Kaufkraft)

**Zentraler Versorgungsbereich** (s. Innenstadt).

Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereichs** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereichs umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereichs, aber angrenzend an diesen zu finden sind.

In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.



Umgekehrt *muss nicht* jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen<sup>82</sup>.

**Supermärkte** sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm Lebensmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Nach der amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 qm, nach internationalen Panelinstituten von 800 qm und nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts von 1.500 qm.

**Verbleibquote** (s. Kaufkraftverbleib).

**SB-Warenhäuser** sind Einzelhandelsbetriebe, die ein umfassendes Sortiment mit einem Schwerpunkt bei Lebensmitteln ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst mit hoher Werbeaktivität in Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik anbieten. Der Standort ist grundsätzlich autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren. Die Verkaufsfläche liegt nach der amtlichen Statistik bei mindestens 3.000 qm, nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts sowie nach internationalen Vereinbarungen bei 5.000 qm.

---

<sup>82</sup> Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.



## Anhang

### Leerstandserhebung

Erheber: .....

Datum: .....

Nr: .....

<b>Stadtteil:</b>	
<b>Straße und Hausnr.:</b>	
<b>ggf. Eigentümer, Telefonnr.</b> (nur wenn möglich)	

Bitte ankreuzen oder ausfüllen!

<b>Lage</b>	innerhalb Zentrum	
	Randlage Zentrum	
	sonstige integriert	
	nicht integriert	
	Sonstige:	
<b>Geschosslage</b>	Erdgeschoss	
	Untergeschoss	
	Obergeschoss (genau angeben)	
	Fahrstuhl? (bei Obergeschoss)	
<b>VKF</b> (geschätzt)	genaue Angabe (nur wenn möglich)	
	< 50 qm	
	50 - 100 qm	
	101 - 200 qm	
	201 - 400 qm	
	401 - 800 qm	
<b>Zuschnitt</b>	quadratisch	
	schmal und tief	
	verwinkelt	
	mehrere Räume	
	Sonstige:	
	<b>Schaufenster</b>	kleine Fenster
handelsübliche		
große Schaufenster		

### Anmerkungen:

<b>baulicher Zustand</b> energetisch, Fassade	gut/ in Ordnung	
	Sanierungsbedarf	
<b>Zugang</b>	barrierefrei/ ebenerdig	
	Treppe/ Stufe	
	mehrere Stufen	
<b>Zwischen- nutzung</b>	keine	
	Ausstellung	
	Sonstige:	
<b>ehm. Nutzung</b> (wenn ersichtlich)		
<b>Umgebungs- nutzung</b> Mehrfachnennung möglich	Einzelhandel	
	Dienstleistung	
	Wohnen	
	Gewerbe	
	Sonstige:	
<b>Umgebungs- bebauung</b>	gut/ in Ordnung	
	teils/ teils	
	Sanierungsbedarf	
<b>Passanten- frequenz</b>	hoch	
	mittel	
	niedrig	





**Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Pirna insgesamt: Anzahl und Verkaufsfläche**

VKF in qm	Anzahl	Anteil	VKF in qm <sup>1)</sup>	Anteil
bis 50 qm	202	49%	5.700	5%
51 bis 100 qm	88	21%	6.375	6%
101 bis 200 qm	47	11%	6.925	6%
201 bis 400 qm	28	7%	7.975	7%
401 bis 800 qm	19	5%	11.750	11%
801 bis 2.000 qm	22	5%	21.500	20%
2001 qm und mehr	7	2%	47.525	44%
<b>Gesamt</b>	<b>413</b>	<b>100%</b>	<b>107.700</b>	<b>100%</b>

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2009



Tab. A - 2: Einzelhandelssituation: Umsatz, Kaufkraft (je in Mio. €) und Bindungsquoten

Sortimente	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	85,2	62,7	136%
Lebensmittelhandwerk	11,7	9,2	127%
Drogerie/ Parfümerie	11,0	7,8	140%
Apotheke	19,1	18,5	103%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	3,1	3,0	106%
Blumen/ Zoo	4,8	3,6	134%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>135,0</b>	<b>104,8</b>	<b>129%</b>
Bekleidung und Zubehör	31,3	16,7	187%
Schuhe, Lederwaren	3,6	3,7	98%
Sport/ Freizeit	3,2	2,8	115%
Spielwaren, Babyaustattung	2,6	3,7	72%
Bücher	1,5	3,5	42%
GPK, Geschenke, Hausrat	3,9	2,4	166%
Haus- und Heimtextilien	5,0	2,4	209%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>51,1</b>	<b>35,2</b>	<b>145%</b>
Uhren/ Schmuck	1,1	1,6	66%
Foto/ Optik	3,9	3,0	132%
Neue Medien	9,8	10,3	95%
Elektro/ Leuchten	4,2	4,5	93%
Teppiche, Bodenbeläge	1,4	1,1	121%
baumarkt-/gartencenterspezif. Sortimente	16,6	14,3	116%
Möbel, Antiquitäten	25,0	9,4	266%
Sonstiges insgesamt	14,3	8,2	176%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>76,2</b>	<b>52,3</b>	<b>146%</b>
<b>Summe</b>	<b>262,3</b>	<b>192,3</b>	<b>136%</b>

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

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2009; IfH; EHI; BBE Köln; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



**Tab. A - 3: Betriebe im zentralen Versorgungsbereich von Pirna nach Größenklassen: Anzahl und Verkaufsflächen**

VKF in qm	Anzahl	Anteil	VKF in qm <sup>1)</sup>	Anteil
bis 50 qm	95	49%	2.925	21%
51 bis 100 qm	60	31%	4.250	30%
101 bis 200 qm	25	13%	3.425	24%
201 qm und mehr	13	7%	3.550	25%
<b>Gesamt</b>	<b>193</b>	<b>100%</b>	14.175	<b>100%</b>

<sup>1)</sup>: Werte auf 25 qm gerundet

aus Datenschutzgründen können die Betriebe mit 201 qm und mehr Verkaufsfläche nicht differenziert ausgewiesen werden

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2009

Tab. A - 4: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich von Pirna: Umsatz im zentralen Versorgungsbereich und Kaufkraft in der Gesamtstadt (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten"

Sortimente	Umsatz	Kaufkraft	Unechte Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	4,1	62,7	6%
Lebensmittelhandwerk	3,0	9,2	33%
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	8,5	26,3	32%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	0,7	3,0	22%
Blumen/ Zoo	0,8	3,6	21%
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>16,3</b>	<b>104,8</b>	<b>16%</b>
Bekleidung und Zubehör	13,5	16,7	81%
Schuhe, Lederwaren	1,6	3,7	43%
Sport/ Freizeit	0,4	2,8	16%
Spielwaren, Babyausstattung	1,2	3,7	34%
Bücher	1,2	3,5	33%
GPK, Geschenke, Hausrat	0,8	2,4	32%
Haus- und Heimtextilien	0,7	2,4	29%
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>15,5</b>	<b>35,2</b>	<b>44%</b>
Uhren/ Schmuck	0,8	1,6	51%
Foto/ Optik	3,5	3,0	118%
Medien; Elektro/ Leuchten	4,6	14,8	31%
Bau/ Garten; Teppiche, Bodenbeläge; Möbel, Antiquitäten	0,8	24,8	3%
Sonstiges	1,4	8,2	17%
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>8,9</b>	<b>52,3</b>	<b>17%</b>
<b>Summe</b>	<b>40,7</b>	<b>192,3</b>	<b>21%</b>

GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

aus Datenschutzgründen wurden Sortimentsgruppen zusammengefasst

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2009; IfH; EHI; BBE, Köln; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen



**Tab. A - 5: Einzelhandelsangebot in Pirna nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 qm gerundet**

Sortimente	ZVB Innenstadt	sonstige ZVB	sonstige integriert	nicht integriert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel	1.325	2.850	5.075	15.400	24.625
Lebensmittelhandwerk	375	75	475	400	1.300
Drogerie/ Parfümerie; Apotheke	1.100	475	700	2.450	4.750
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	275	75	200	625	1.175
Blumen/ Zoo	500	150	750	2.625	4.025
<b>kurzfristiger Bedarf</b>	<b>3.600</b>	<b>3.625</b>	<b>7.200</b>	<b>21.475</b>	<b>35.900</b>
Bekleidung und Zubehör	4.300	250	525	5.775	10.850
Schuhe, Lederwaren	875	***	***	1.100	2.050
Sport/ Freizeit	225	0	800	700	1.725
Spielwaren, Babyausstattung	650	0	225	700	1.575
Bücher	325	0	***	***	450
GPK, Geschenke, Hausrat	875	***	***	2.650	3.900
Haus- und Heimtextilien	425	***	***	2.600	3.125
<b>mittelfristiger Bedarf</b>	<b>7.700</b>	<b>425</b>	<b>1.950</b>	<b>13.650</b>	<b>23.725</b>
Uhren/ Schmuck	200	0	***	***	250
Foto/ Optik	700	0	75	50	825
Medien; Elektro/ Leuchten	900	***	***	2.800	4.150
Bau/ Garten; Teppiche, Bodenbeläge; Möbel, Antiquitäten	725	***	***	36.625	39.725
Sonstiges	350	***	***	2.125	3.150
<b>langfristiger Bedarf</b>	<b>2.850</b>	<b>175</b>	<b>3.450</b>	<b>41.600</b>	<b>48.075</b>
<b>Summe</b>	<b>14.175</b>	<b>4.250</b>	<b>12.600</b>	<b>76.725</b>	<b>107.700</b>

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

\*\*\* aus Datenschutzgründen nicht ausweisbar

aus Datenschutzgründen wurden Sortimentsgruppen zusammengefasst

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2009



Tab. A - 6: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2015 und 2020 in Mio. €

Sortiment	Jahr	2015		2020	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		60,6	63,6	59,7	64,9
Drogerie/ Parfümerie		7,7	8,1	7,6	8,2
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften		2,9	3,0	2,8	3,1
Blumen/ Zoo		3,5	3,7	3,4	3,7
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>74,6</b>	<b>78,4</b>	<b>73,5</b>	<b>80,0</b>
Bekleidung und Zubehör		16,5	17,3	16,2	17,7
Schuhe, Lederwaren		3,6	3,7	3,5	3,8
Sport/ Freizeit		2,7	2,9	2,7	2,9
Spielwaren		3,7	3,8	3,6	3,9
Bücher		3,5	3,6	3,4	3,7
GPK, Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		2,3	2,4	2,2	2,4
Haus- und Heimtextilien		2,3	2,4	2,2	2,4
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>34,4</b>	<b>36,2</b>	<b>33,9</b>	<b>36,9</b>
Uhren/ Schmuck		1,6	1,7	1,6	1,7
Foto/ Optik		2,9	3,0	2,9	3,1
Medien		9,9	10,4	9,8	10,6
Elektro/ Leuchten		4,4	4,6	4,3	4,7
Teppiche, Bodenbeläge		1,1	1,1	1,1	1,1
baumarkt-/ gartencenterspez. Sort.		13,9	14,6	13,7	14,9
Möbel, Antiquitäten		9,5	10,0	9,4	10,2
Sonstiges		8,0	8,4	7,8	8,5
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>51,2</b>	<b>53,9</b>	<b>50,5</b>	<b>54,9</b>
<b>Summe</b>		<b>160,3</b>	<b>168,4</b>	<b>157,9</b>	<b>171,8</b>

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

Quelle: eigene Einzelhandelserhebung August 2009; Statistisches Bundesamt; BBE Köln; eigene Berechnungen



**Tab. A - 7: Verkaufsflächenpotenzial bis 2020 bei Status-quo-Prognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet**

Sortiment	Jahr	2015		2020	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	125	---	250
Drogerie/ Parfümerie		---	100	---	125
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Zeitungen/ Zeitschriften		---	25	---	25
Blumen/ Zoo		---	0	---	25
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>0</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>425</b>
Bekleidung und Zubehör		---	250	---	300
Schuhe, Lederwaren		---	0	---	25
Sport/ Freizeit		0	50	---	75
Spielwaren		0	50	---	50
Bücher		0	0	---	0
Glas/ Porzellan/ Keramik; Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		---	---	---	0
Haus- und Heimtextilien		---	0	---	25
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>0</b>	<b>350</b>	<b>0</b>	<b>475</b>
Uhren/ Schmuck		0	0	0	0
Foto, Optik und Zubehör		---	25	---	25
Medien		---	0	---	25
Elektro/ Leuchten		---	25	---	50
Teppiche, Bodenbeläge		---	0	---	0
baumarkt- u. gartencenterspez. Sort.		---	225	---	300
Möbel, Antiquitäten		275	1.200	---	1.325
Sonstiges		---	50	---	50
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>275</b>	<b>1.525</b>	<b>0</b>	<b>1.775</b>
<b>Summe</b>		<b>275</b>	<b>2.125</b>	<b>0</b>	<b>2.675</b>

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen



**Tab. A - 8: Verkaufsflächenpotenzial bis 2020 bei Entwicklungsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet**

Sortiment	Jahr	2015		2020	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	125	---	250
Drogerie/ Parfümerie		---	100	---	125
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Zeitungen/ Zeitschriften		---	25	---	25
Blumen/ Zoo		---	0	---	25
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>0</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>425</b>
Bekleidung und Zubehör		---	675	---	1.100
Schuhe, Lederwaren		50	300	125	575
Sport/ Freizeit		75	225	125	400
Spielwaren		25	400	25	700
Bücher		175	350	325	650
Glas/ Porzellan/ Keramik; Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		---	150	---	325
Haus- und Heimtextilien		---	150	---	250
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>325</b>	<b>2.250</b>	<b>600</b>	<b>4.000</b>
Uhren/ Schmuck		25	75	25	150
Foto, Optik und Zubehör		25	75	25	125
Medien		100	350	200	650
Elektro/ Leuchten		150	450	300	800
Teppiche, Bodenbeläge		---	75	---	125
baumarkt- u. gartencenterspez. Sort.		250	1.700	575	3.050
Möbel, Antiquitäten		450	1.850	250	2.525
Sonstiges		---	175	---	325
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>1.000</b>	<b>4.750</b>	<b>1.375</b>	<b>7.750</b>
<b>Summe</b>		<b>1.325</b>	<b>7.250</b>	<b>1.975</b>	<b>12.175</b>

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen



**Tab. A - 9: Verkaufsflächenpotenzial bis 2020 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in qm, auf 25 qm gerundet**

Sortiment	Jahr	2015		2020	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	---	---	---
Drogerie/ Parfümerie		---	---	---	---
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; Zeitungen/ Zeitschriften		---	---	---	---
Blumen/ Zoo		---	---	---	---
<b>kurzfristiger Bedarf</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bekleidung und Zubehör		---	25	---	---
Schuhe, Lederwaren		---	175	---	325
Sport/ Freizeit		---	125	---	175
Spielwaren		---	275	---	475
Bücher		125	300	250	550
Glas/ Porzellan/ Keramik; Geschenke, Haushaltswaren/ Bestecke		---	---	---	---
Haus- und Heimtextilien		---	---	---	---
<b>mittelfristiger Bedarf</b>		<b>125</b>	<b>900</b>	<b>250</b>	<b>1.525</b>
Uhren/ Schmuck		0	50	0	100
Foto, Optik und Zubehör		---	25	---	50
Medien		---	200	---	375
Elektro/ Leuchten		25	275	50	500
Teppiche, Bodenbeläge		---	0	---	0
baumarkt- u. gartencenterspez. Sort.		---	650	---	1.100
Möbel, Antiquitäten		---	500	---	50
Sonstiges		---	0	---	---
<b>langfristiger Bedarf</b>		<b>25</b>	<b>1.700</b>	<b>50</b>	<b>2.175</b>
<b>Summe</b>		<b>150</b>	<b>2.600</b>	<b>300</b>	<b>3.700</b>

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen