



Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die **Stadt Görlitz** 2020

Entwurf

Auftraggeber: Stadt Görlitz

Projektleitung: Dr. Eddy Donat
Dipl.-Geogr. Florian Schaeffer

Dresden, am 20.04.2020

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Königsbrücker Straße 31 – 33
01099 Dresden

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 0351 / 21 67 273
Telefax: 0351 / 80 23 895
E-Mail: info@gma.biz
Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Bereits im März 2017 erteilte die Stadt Görlitz der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, den Auftrag zur Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2012. Aufgrund von aktuellen Einzelhandelsentwicklungen in Görlitz, zwischenzeitlichen Anfragen privater Akteure zu konkreten Einzelhandelsprojekten sowie den Stadtratswahlen 2019 und den daraus resultierenden Abstimmungsprozessen, verlängerte sich der Erarbeitungszeitraum für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Das vorliegende Einzelhandelskonzept berücksichtigt die veränderten Rahmenbedingungen und jüngsten Entwicklungen, sodass nunmehr eine abgestimmte Einzelhandelsstudie vorliegt. Das aktualisierte Einzelhandelskonzept zeigt die Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Görlitz auf und soll als zukünftige Planungs- und Entscheidungsgrundlage dienen.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Görlitz und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch den Stadtrat dar.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Dresden, den 30.03.2020
DTE SFL wym

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	7
1. Aufgabenstellung	7
2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung	8
3. Methodische Vorgehensweise	9
4. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	11
4.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung	11
4.1.1 Starker Rückgang der Einzelunternehmen im Handel	12
4.1.2 Warenhäuser, Fachmärkte und Shoppingcenter	12
4.1.3 Internethandel	13
4.1.4 Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel	14
4.2 Entwicklungen auf Nachfrageseite	15
4.2.1 Demographische Entwicklung	15
4.2.2 Konsumentenverhalten im Wandel	16
4.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen	17
4.4 Mittelfristige Entwicklungstrends	17
4.5 Entwicklung der Nahversorgung	18
4.6 Bedeutung verschiedener Betriebstypen für die Nahversorgung	19
5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	20
5.1 Bauplanungsrecht	20
5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)	20
5.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	20
5.1.3 Besonderes Städtebaurecht	21
5.2 Landesplanung	21
6. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Görlitz	23
7. Regionale und überregionale Wettbewerbsstrukturen	30

II. Angebots- und Nachfragesituation	32
1. Einzelhandelsbestand in der Stadt Görlitz	32
1.1 Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt	32
1.2 Einzelhandelsbestand in den Stadt- und Ortsteilen	37
2. Nahversorgungssituation (Status quo-Situation)	38
3. Nachfragesituation	41
3.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Görlitz	41
3.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Görlitz	43
3.3 Kaufkraftbewegungen	45
4. Ausgewählte Versorgungs- und Produktivitätskennziffern	46
4.1 Ausstattungskennziffern	46
4.2 Zentralitätskennziffer	48
4.3 Einzelhandels- und Verkaufsflächenentwicklung in Görlitz	50
III. Entwicklungspotenziale des Einzelhandelsstandortes Görlitz	51
1. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose	51
2. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	51
IV. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Görlitz	54
1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	54
2. Sortimentskonzept	55
2.1 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	56
2.2 Görlitzer Sortimentsliste	58
3. Standortkonzept	61
3.1 Begriffserklärung „zentraler Versorgungsbereich“	61
3.2 Zentren- und Standortstruktur in Görlitz	64
3.3 Zentrale Versorgungsbereiche in Görlitz	68
3.3.1 Hauptzentrum Innenstadt Görlitz	68
3.3.2 Stadtteilzentrum Reichenbacher Straße	75
3.3.3 Stadtteilzentrum Schlesische Straße	80
3.3.4 Potenzielles Stadtteilzentrum Weinhübel	84

3.4	Sonstige Standortlagen in Görlitz	85
3.4.1	Nahversorgungsstandorte	85
3.4.2	Ergänzungsstandorte	88
3.4.3	Funktionaler Ergänzungsbereich Tourismus und Kultur	89
4.	Nahversorgungskonzept	91
4.1	Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Görlitz	91
4.2	Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur in Görlitz	92
5.	Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung	96
5.1	Steuerungsregeln des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	96
5.1.1	Hauptzentrum Innenstadt Görlitz	96
5.1.2	Stadtteilzentren	97
5.2	Steuerungsregeln des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	97
5.2.1	Nahversorgungsstandorte	97
5.2.2	Ergänzungsstandorte	98
5.2.3	Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)	98
5.2.4	Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)	99
5.2.5	Randsortimentsregelung	100
5.3	Fazit zu den Steuerungsregeln	100
6.	Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	101
V.	Zusammenfassung	104
1.	Ergebnisse der Potenzialanalyse	104
2.	Leitlinien	105

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

Vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen im Einzelhandel sowie sich zunehmend verändernder Rahmenbedingungen in der Stadtentwicklung ist die Erarbeitung und kontinuierliche Aktualisierung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten immer mehr ein Bestandteil der Planungsaufgaben der Städte geworden.

Mit dem **Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Görlitz 2020** schreibt die Stadt dieses informelle Planungsinstrument aus dem Jahr 2012 fort, um die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels am Standort zu erörtern und Rahmenbedingungen zu definieren. Dabei werden die wesentlichen Aussagen (u. a. Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, Görlitzer Sortimentsliste, Branchen- und Standortpotenziale, Entwicklungsziele) überprüft und ggf. weiterentwickelt. Basis hierfür bilden aktualisierte bzw. neu erhobene Einzelhandelsdaten, die ermittelten bzw. aktualisierten Branchen- und Standortpotenziale sowie vorhandene und zu bewertende städtebauliche Strukturen.

Mit dem Konzept werden im Wesentlichen **folgende Schwerpunkte** bearbeitet:

- /// Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland
- /// Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- /// Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Görlitz
- /// Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Görlitz
- /// Überprüfung und Anpassung der Zielsetzungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Görlitz
- /// Formulierung und Überprüfung von Empfehlungen für das Einzelhandelskonzept der Stadt Görlitz (inkl. Sortimentsliste, Standortkonzeption, branchenbezogene Potenziale)
- /// Überprüfung der Abgrenzung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche
- /// Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen inklusive Steuerungsempfehlungen
- /// Grundsätze zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



GMA-Zusammenstellung 2020, schematisches Beispiel

2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Zielsetzungen der Einzelhandelssteuerung

Kommunale Einzelhandelskonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mithilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandelskonzept definiert wird. Die Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein Einzelhandelskonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar.

Durch einen Beschluss des Stadtrates von Görlitz wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Um das Gewicht des Einzelhandelskonzeptes nicht zu mindern, soll die Stadt bei zukünftigen Entscheidungen zur Einzelhandelssteuerung konsequenterweise nicht oder allenfalls nur im begründeten Ausnahmefall abweichen, um das städtebauliche Gewicht des Konzeptes und letztlich seine Steuerungswirkung und die rechtliche Bedeutung nicht in Frage zu stellen.

Als wesentlicher Aspekt bei der Einzelhandelssteuerung sind zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** zu nennen¹. Durch die Konzentration zentrenprägender Einzelhandelsbetriebe innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche können diese nachhaltig gestärkt werden. Dies setzt jedoch die Ermittlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente voraus, die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes festgesetzt werden.

Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters** eine legitime Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar. Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten können diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe gesichert werden.

3. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes des Freistaat Sachsens sowie Datenmaterial der Stadt Görlitz zur Verfügung.

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen² aller Einzelhandelsbetriebe im gesamten Stadtgebiet erfasst. Die Bestandserhebung des Einzelhandels³ wurde bereits im März / April 2017 durchgeführt, wobei **wesentliche zwischenzeitliche** Änderungen (Schließungen, Neueröffnungen), soweit bekannt, eingepflegt bzw. aktua-

¹ Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az. 10 A 152/13.

² Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG Az. 4C 10.04 und Az. 4C 14.04 vom 24.11.2005).

³ Hierunter ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen, Brennstoffen und verschreibungspflichtigen Apothekerwaren.

lisiert wurden (Stand Januar 2020). Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der GMA-Branchensystematik (38 Sortimentsgruppen). Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den Branchen lt. Tabelle 1 zugeordnet.

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik

Branche	Sortimente
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Sanitätswaren, Arzneimittel und apothekenübliche Waren
Blumen, zoologischer Bedarf	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf
Bücher, Schreib- / Spielwaren	Bücher, Zeitschriften, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)
Unterhaltungselektronik / Multimedia	Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)
Elektrohaushaltsgeräte	sog. weiße Ware wie Spül- oder Waschmaschinen, Kühlschränke, Herde etc.
Haushaltswaren, Heimtextilien	Glas / Porzellan / Keramik, Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe
Möbel, Einrichtung	Möbel (inkl. Matratzen), inkl. Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung, Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Leuchten und Zubehör
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)
Optik / Uhren, Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)

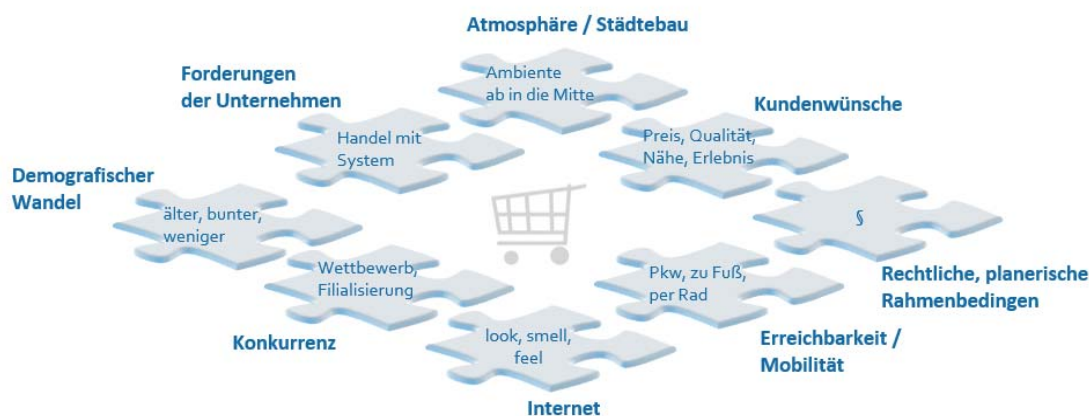
GMA-Darstellung 2020

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der verschiedenen Einzelhandelslagen im Stadtgebiet von Görlitz analysiert und bewertet. Ein besonderer Fokus lag dabei auf den **zentralen Lagen**. Die Analyse der städtebaulichen Situation stellt im Abgleich mit den vorhandenen Nutzungen einen unerlässlichen Arbeitsschritt für eine sachgerechte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune dar.

4. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

Mögliche Entwicklungschancen des Einzelhandels in Görlitz können nicht losgelöst von wesentlichen Entwicklungstrends im Handel und bei den Kunden in Deutschland erfolgen, die auch die Standortwahl des Einzelhandels maßgeblich beeinflussen.

Abbildung 2: Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung

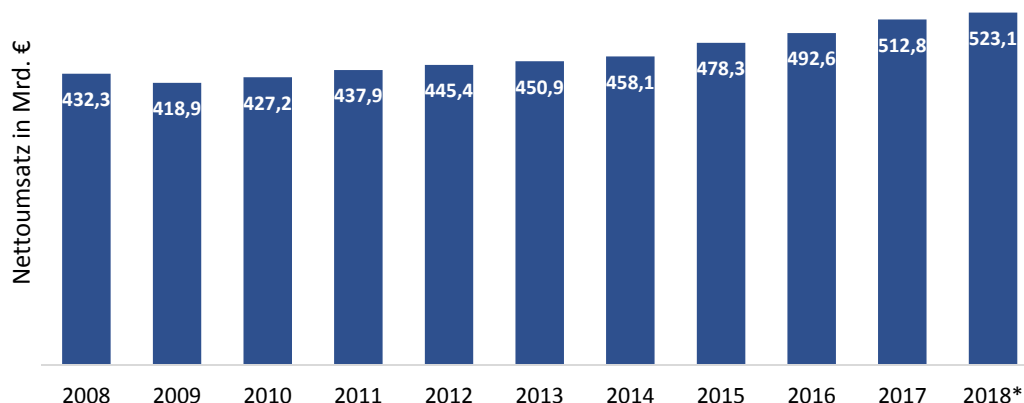


GMA-Darstellung 2020

4.1 Grundzüge der Einzelhandelsentwicklung

Der volkswirtschaftliche Stellenwert des Handels wird häufig unterschätzt; mit rund 523 Mrd. € Jahresumsatz⁴ (vgl. Abbildung 3) ist der Handel Deutschlands drittstärkste Wirtschaftsgruppe⁵; etwa jeder sechste Arbeitsplatz kann dem Handel zugeordnet werden⁶.

Abbildung 3: Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (netto) in Mrd. € in Deutschland (ohne KFZ, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken)



* Prognose

Quelle: EHI Köln, Handelsdaten aktuell 2018, GMA-Darstellung 2020

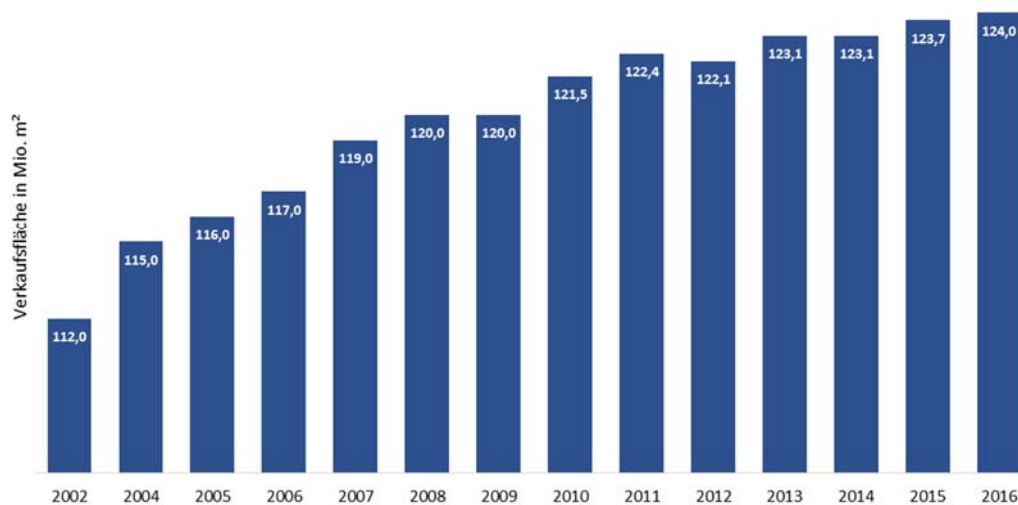
⁴ Quelle: EHI Köln, handelsdaten aktuell 2018.

⁵ Quelle: Destatis, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen, 2018.

⁶ gerade in strukturschwächeren Gebieten ist der Einzelhandel oft wichtigster Arbeitgeber.

Der deutsche Einzelhandel war bis 2011 durch eine beachtliche Verkaufsflächenexpansion gekennzeichnet (vgl. Abbildung 4); in den Folgejahren hat sich der Verkaufsflächenzuwachs deutlich verringert und war zwischenzeitlich während der Finanzkrise ab dem Jahr 2011 sogar durch einen leichten Rückgang gekennzeichnet. Deutlich zeigt sich die Finanzkrise in der Betrachtung des Einzelhandelsumsatzes; hier ist 2009 ein Rückgang zu verzeichnen gewesen (vgl. Abbildung 3), der jedoch durch ein kontinuierliches Wachstum bis 2011 ausgeglichen werden konnte.

Abbildung 4: Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2002-2016



Quelle: EHI Köln, handelsdaten aktuell 2018, GMA-Darstellung 2020

4.1.1 Starker Rückgang der Einzelunternehmen im Handel

Seit Anfang der 1970er Jahre vollzieht sich im deutschen Einzelhandel ein **Strukturwandel**, der v. a. zu Lasten inhabergeführter Fachgeschäfte geht. Aktuelle Untersuchungen zufolge nahm der Anteil von Einzelunternehmen von rd. 55 % im Jahr 1980 auf aktuell rd. 20 % ab.⁷ Als Gewinner zeigen sich meist filialisierte und discountorientierte Unternehmen sowie Franchisekonzepte, welche ihre größenbedingten, beschaffungsseitigen und logistischen Vorteile nutzen. Der Online-Handel hat den Wettbewerb nochmals intensiviert.

4.1.2 Warenhäuser, Fachmärkte und Shoppingcenter

Die Warenhäuser und der Fachhandel haben ihre Funktion als Leitbetriebe der Innenstädte vielerorts verloren⁸. In den Innenstädten wurden diese durch Handelsmarken (sog. „**Retail Brands**“) aus dem Textilbereich, Elektronikmärkte und neuerdings auch Anbieter des täglichen

⁷ GMA-Grundlagenforschung.

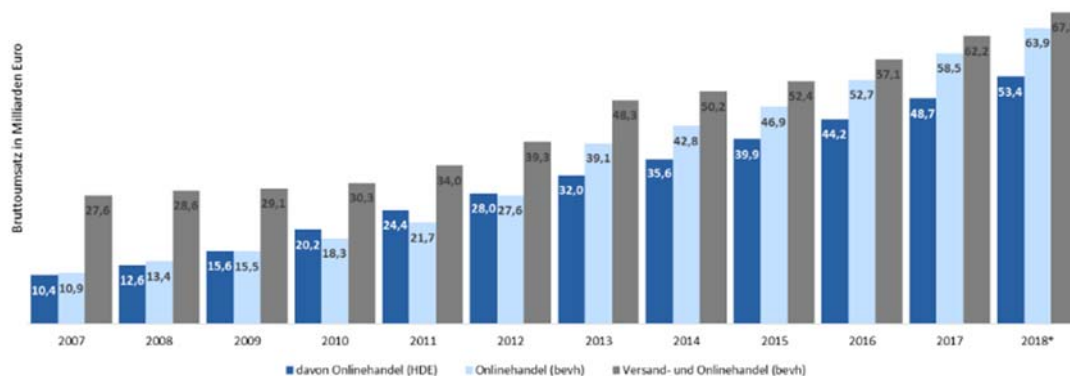
⁸ Diese Leitfunktion wurde weniger durch den Flächenanteil am Gesamteinzelhandel der jeweiligen Stadt begründet, sondern durch die besondere Anziehungskraft als Betriebstyp im 20. Jahrhundert. G. Hessert zeigt mit der in den 70er Jahren gestarteten Expansion der Warenhäuser in die Kleinstädte und mit den nicht erfüllten wirtschaftlichen Erwartungen an Standorte in Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung zwei zentrale Ursachen für den verhaltenen wirtschaftlichen Erfolg des Betriebstyps auf. Vgl. G. Hessert: Standortanforderungen des Warenhauses in Ostdeutschland, Leipzig 2012, S. I ff.

Bedarfs (Drogeriewaren, auch Nahrungs- und Genussmittel) abgelöst. Auch Neuentwicklungen von **Shoppingcentern** fanden – nicht zuletzt auch aufgrund des restriktiveren Planungsrechts an Grüne-Wiese-Standorten – zunehmend in Innenstädten statt. Betrug der Anteil innerstädtischer Shoppingcenter an allen Shoppingcentern bis 1990 ca. 47 %, wuchs ihr Anteil durch Neueröffnungen auf ca. 85 % zwischen den Jahren 2011 und 2015.⁹ Gerade die Shops in den Centern traten in den Wettbewerb mit ähnlichen Textilangeboten in den Warenhäusern, auch für Shoppingcenter zeichnet sich nach 40 Jahren erfolgreicher Marktbearbeitung ein nachlassendes Wachstum und steigender Revitalisierungsbedarf ab.¹⁰

4.1.3 Internethandel

Während der stationäre Einzelhandel zwischen 2007 und 2017 nur ein leichtes Plus verzeichnete, verdoppelte der Versandhandel (inkl. Online-Handel) seinen Umsatz; der Online-Handel weist sogar eine jährliche Wachstumsrate von 10 % und mehr auf.

Abbildung 5: Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland



* Daten des bevh als Prognose / Quelle: Handelsdaten aktuell 2018; bevh, GMA-Darstellung 2020

Für das Jahr 2018 geht der bevh von einem Gesamtumsatz für den Versandhandel von 67,3 Mrd. € aus (vgl. Abbildung 5). Vergleicht man den Wert des Online-Handels lt. bevh im Jahr 2017 von 62,2 Mrd. € mit dem Umsatz des gesamten Einzelhandels für 2017, so liegt der Anteil des Online-Handels bei rd. 12 %. Allerdings schwanken die Anteile des Online-Handels je nach Branche stark. Während im Bereich Consumer-Electronics / Elektro und im Bereich Mode Werte von fast 20 % erreicht werden, liegt im Heimwerker- und Gartenbereich der Anteil lediglich bei rd. 3 %. Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel, der einen Großteil der Umsätze im gesamten Einzelhandel repräsentiert, weist mit unter 1 % immer noch sehr geringe Anteile im Online-Handel auf.

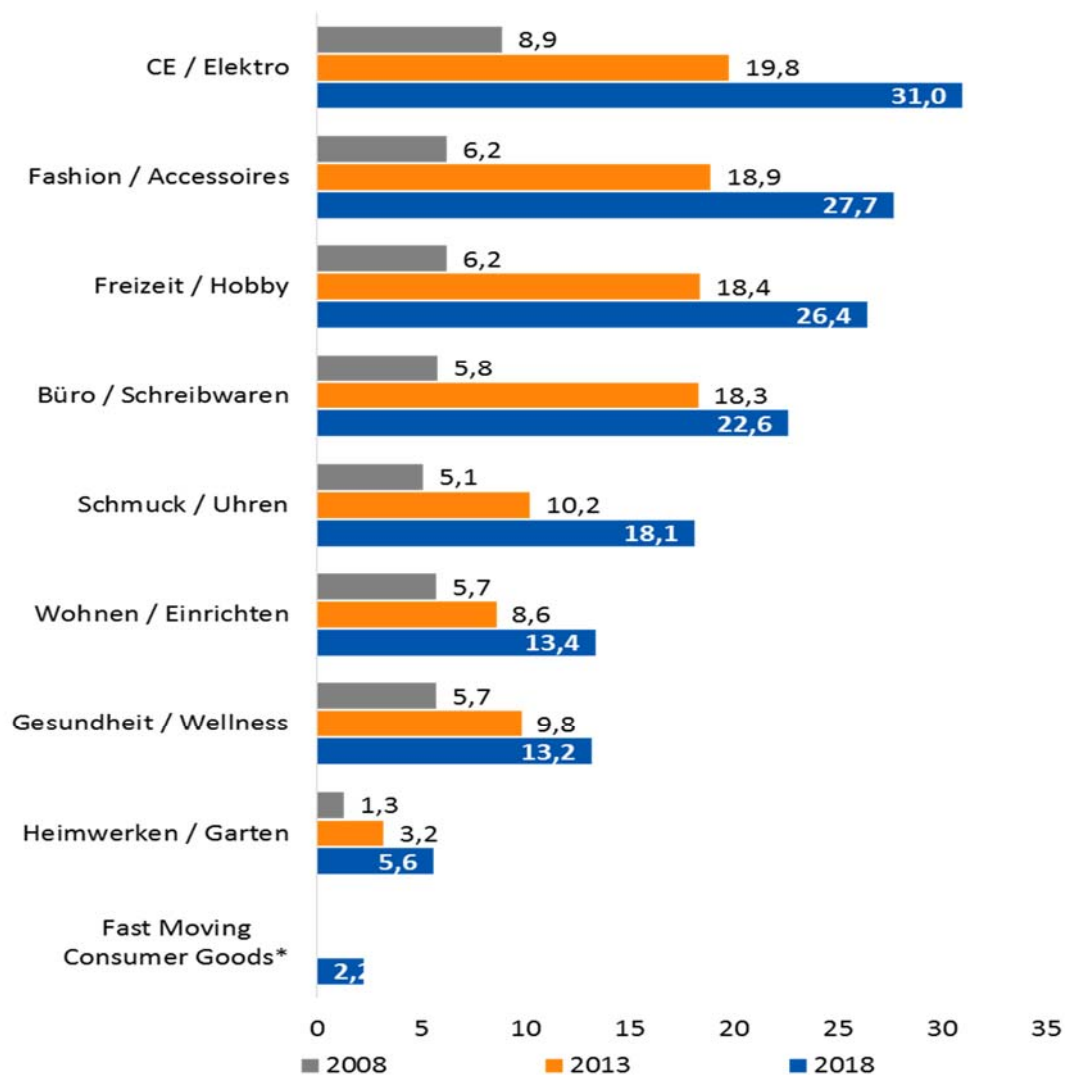
Die Übergänge zwischen Online-Handel und stationärem Einzelhandel sind mittlerweile nicht mehr klar abgrenzbar. Viele (stationäre) Einzelhändler bieten mittlerweile auch Onlineshops an,

⁹ Quelle: EHI Köln, Handelsdaten aktuell 2016

¹⁰ Vgl. hierzu: GMA und Sonae Sierra: Shoppingcenter-Revitalisierung in Deutschland, Hamburg 2010.

in denen entweder das Gesamtangebot oder zumindest ausgewählte Artikel verfügbar sind. Ziel der sog. Multi- oder Omni-Channel-Strategien des Einzelhandels ist die Verknüpfung der unterschiedlichen Vertriebskanäle. Weiter ist in Großstädten ist zu beobachten, dass auch reine Online-Händler (sog. Pure-Player) in den vergangenen Jahren ein stationäres Netz aufgebaut haben bzw. aufbauen (z. B. Cyberport, Mymuesli, Fashion For Home, Zalando).

Abbildung 6: Anteil Online-Handel am Umsatz einzelner Branchen



*u. a. Lebensmittel, Reinigungsmittel und Körperpflegeprodukte

Quelle: IFH Köln, Branchenreport Online-Handel 2014, HDE ONLINE-MONITOR 2019, GMA-Darstellung 2020

4.1.4 Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel

Ergänzend zu Supermärkten und Großflächenkonzepten haben sich in Deutschland discountorientierte Angebotsformen entwickelt und fest etabliert. Dabei handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen. Sie verfügen aktuell über einen Markt-

anteil im Lebensmittelsektor von ca. 45 %¹¹. Die anderen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels haben in den vergangenen Jahren hingegen eine unterschiedliche Entwicklung genommen. Supermärkte und SB-Warenhäuser expandierten, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen deutlichen Bedeutungsverlust. So verringerte sich die Anzahl der kleinen Lebensmittelgeschäfte von ca. 11.200 im Jahr 2010 auf etwa 8.650 Geschäfte in 2017¹².

Als **Standorte** für großflächige Discounter, Supermärkte und SB-Warenhäuser werden i. d. R. Lagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit großen Stellplatzkapazitäten präferiert. Im Rückblick begünstigte der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel lange die größeren Zentren. In den einwohnerschwächeren Gemeinden und Stadtteilzentren fand zunächst in vielen Fällen eine Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes statt, was v.a. im ländlichen Raum zu größeren Wegstrecken führte. Mittlerweile ist mit der fortschreitenden Verdichtung der Filialnetze eine gewisse Umkehrung dieses Trends zu beobachten. So rücken verstärkt auch kleinere Kommunen in den Fokus der Betreiber.

Tabelle 2: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)

Daten	Discounter	Supermarkt	Großer Supermarkt / SB-Warenhaus
Verkaufsfläche	ab 800 m ²	ab 1.200 m ²	ab 2.500 m ²
Sortiment	75 – 80 % Foodanteil	80 – 85 % Foodanteil	60 – 70 % Foodanteil
Artikelzahl	ca. 2.000 – 4.000	ca. 10.000 – 15.000	ca. 25.000 – 50.000
Parkplätze	ab 60 Stück	ab 80 Stück	ab 150 Stück
Grundstück	ab 4.000 m ²	ab 5.000 m ²	ab 7.000 m ²
Kernbevölkerung	ab 3.000 EW	ab 4.000 EW	ab 10.000 EW

Quelle: GMA-Standortforschung 2020, ca.-Werte

4.2 Entwicklungen auf Nachfrageseite

4.2.1 Demographische Entwicklung

Gesellschaftliche sowie demographische Veränderungen vollziehen sich mit großer Regelmäßigkeit, genannt seien etwa die im Rahmen der Demografieentwicklung prognostizierte Schrumpfung der Bevölkerung durch das niedrige Geburtenniveau, die steigende Lebenserwartung und die demographische Alterung oder die wachsende Zahl der Haushalte begleitet von einer Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

Des Weiteren lässt sich in vielen Regionen Deutschlands eine Land-Stadt-Migration feststellen. So verzeichnen Metropolregionen hohe Zuwanderungsgewinne, viele ländliche Räume hingegen

¹¹ Quelle: EHI Köln, handelsdaten aktuell 2017.
¹² ebd.

Abwanderungsverluste. Ein weiterer Trend in diesem Kontext ist die Abwanderung aus den neuen in die alten Bundesländer. Nachdem sich der Einzelhandel an der lokalen Nachfrage orientiert, ist der kleinräumlichen Analyse und Prognose der Kaufkraftentwicklung hohe Aufmerksamkeit zu schenken¹³.

4.2.2 Konsumentenverhalten im Wandel

Die starke Preisorientierung breiter Bevölkerungsschichten hat zu einer Absenkung des Qualitätsniveaus geführt; gleichzeitig profitieren an manchen Standorten auch Anbieter des hochpreisigen Segments von einer in einigen Bevölkerungsteilen gestiegenen Kaufkraft. Zudem lässt sich der Kunde immer weniger in feste Kategorien einpassen. Daher hat sich in den letzten Jahren der Typus des „**hybriden Verbrauchers**“ herausgebildet (vgl. Abbildung 7). Er erwirbt beim selben Einkaufsgang teure Markenware im Fachhandel und im Anschluss Billigprodukte beim Discounter. Dies führt – in Kombination mit der zunehmenden Mobilität der Bevölkerung – zu einer deutlichen Reduzierung der Kundenbindung im Einzelhandel, die wiederum alternative Bezugsquellen wie z. B. den Online-Handel begünstigt.

Abbildung 7: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers



GMA-Grundlagenforschung 2020

¹³

Gerade großräumliche Bevölkerungsprognosen bilden die lokalen Verhältnisse nur unzureichend ab. Zudem hat sich eine Reihe von Einwohnerprognosen der letzten beiden Dekaden als nicht belastbar erwiesen.

4.3 Standortwahl des Einzelhandels und der Kommunen

Neben Unternehmensprozessen und gesellschaftlichen sowie demographischen Veränderungen hat die **Neubewertung von Standortfaktoren und Standortqualitäten** durch Einzelhandelsunternehmen Veränderungen der Handelslandschaft ausgelöst. Für die **Entwicklung des Einzelhandels in den Innenstädten und Zentren** waren in den letzten Jahren folgende Trends festzustellen:

- Die **Konzentration** im Einzelhandel führte in Innenstädten und Ortszentren nicht selten zur Uniformität des Betriebs- und Warenangebotes und zu einer Ausdünnung des Versorgungsnetzes auf leistungsfähige, nachfragestarke Standorte. Als Gegentrend lässt sich die Entwicklung von City-Konzepten beobachten; diese funktionieren jedoch nur in stark frequentierten Innenstädten und Ortszentren.
- Die große Bedeutung des Online-Handels hat in den deutschen Innenstädten bereits zu Frequenzrückgängen und einem teilweisen Rückgang einzelner Branchen geführt.
- Die 1b- und 1c-Lagen haben mit einem Bedeutungsverlust zu kämpfen. Hier treten verstärkt **Fluktuation, Mindernutzungen und Leerstandsbildung** auf.
- Die mittelständischen Anbieter hatten aus unterschiedlichen Gründen deutlich rückläufige Gesamtmarktanteile.

In vielen Kommunen wird die Handelsentwicklung seit langem mit einem kommunalen Einzelhandelskonzept gesteuert. Es werden die zulässigen Gebiete für den Einzelhandel festgelegt und eine sortimentsgenaue Steuerung der Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen vorgenommen¹⁴.

4.4 Mittelfristige Entwicklungstrends

Unter Berücksichtigung der zunehmenden Digitalisierung der Gesellschaft und der damit wachsenden Bedeutung des Online-Handels wird die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels maßgeblich durch das **Zusammenwirken des stationären Handels mit digitalen Vertriebskanälen** bestimmt. Darüber hinaus wird der Einkauf von den Verbrauchern in Zukunft noch stärker unter dem Aspekt seines **Freizeit- und Erlebniswertes** beurteilt. Aktuelle Entwicklungen zeigen, dass der Einzelhandel diesen Trends, zusammen mit gesamtgesellschaftlichen Tendenzen wie dem demografischen Wandel, durch neue Betriebstypen und Präsentationsformen zunehmend Rechnung trägt. Vor dem geschilderten Hintergrund wird sich die **Entwicklung des Einzelhandels in der mittelfristigen Perspektive** nach Einschätzung der GMA folgendermaßen darstellen:

■ Optimierung der Multi- / Omni-Channel-Konzepte

Die Verschmelzung des stationären Handels mit verschiedenen digitalen Vertriebskanälen wird in Kombination mit vereinfachten Zahlungsmethoden (u. a. PayPal) und neuen Social-Shopping-Anwendungen, über die der Kunde Punkte o. ä. sammelt oder Coupons erhält (wie z. B. „H&M Club“), zunehmend an Bedeutung gewinnen. Viele

¹⁴ vgl. hierzu: W. Spannowsky, S. Holl: Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland im Lichte der europäischen Niederlassungsfreiheit; Kaiserslautern 2012.

Händler setzen mittlerweile auf das Prinzip „Click&Collect“, wobei die Bestellung online abgewickelt wird, die Ware dann aber im nächsten Store abgeholt werden kann.

Showrooming und Vor-Ort-Digitalisierung

Handelsimmobilien werden verstärkt zu Showrooms mit hohem Erlebnis- und Wohlfühlfaktor umgestaltet, bei denen v. a. die Serviceleistungen einen zentralen Punkt darstellen (z. B. McTrek). Gleichzeitig spielen vor Ort auch digitale Medien (z. B. Tablets) als zusätzliche Informationsträger eine Rolle. Zunehmend wird in vielen Stores kostenfreies WLAN angeboten. Dieses Angebot soll auch die Nutzung der Social-Shopping-Anwendungen, welche über das Smartphone zu bedienen sind, erleichtern.

Verkaufsflächen wachsen moderat

Der Zuwachs weiterer Verkaufsflächen verlief in den zurückliegenden Jahren eher moderat. In einigen Branchen sind Flächenbereinigungen festzuhalten; so wurden in den vergangenen Jahren größere Flächen des Bucheinzelschadels vom Markt genommen, Elektrofachmärkte eröffnen auf deutlich kleineren Flächen als noch vor 10 Jahren und auch der stationäre Schuhhandel spürt die Konkurrenz des Online-Handels.

Filialisierungswelle hält an

Die Filialisierungstendenz setzt sich in nahezu allen Branchen fort. Dabei wird die Marktbedeutung von Franchiseunternehmen noch wachsen.

Lebensmittelhandel im Wandel

Der wachsende Ausbau des Convenience- und Gastronomie-Angebotes sowie neue Vertriebswege über Lieferdienste und Drive-Ins führen zu einer Erneuerung des klassischen Lebensmitteleinkaufs und fördern die Etablierung neuer Nischenanbieter (u. a. Kochhäuser). Auch in dieser Branche werden Omni-Chanel-Konzepte eingesetzt. Neben dem Prinzip „Click&Collect“ können Lebensmittel online bestellt und mit einem Lieferdienst in einer bestimmten Zeitspanne nach Hause geliefert werden.

Fachmärkte und Discounter boomen

Die Umgestaltung der Einzelhandelslandschaft wird auch in den kommenden Jahren v. a. durch Fachmärkte und Discounter bestimmt. Beide Betriebstypen werden ihre Marktanteile weiter ausbauen.

4.5 Entwicklung der Nahversorgung

Verschiedene generelle Entwicklungen sowohl auf der Nachfrage- als auch auf der Angebotsseite haben sich in den vergangenen Jahren unterschiedlich auf die allgemeine räumliche Entwicklung der Nahversorgung ausgewirkt. Dabei waren in den letzten Jahren / Jahrzehnten insbesondere folgende räumliche Konsequenzen festzustellen:

- Suburbanisierung der Handelsstandorte:** In der Folge der Suburbanisierung insbesondere der Wohnfunktion zogen auch die Handelsstandorte nach. Mit der in der Regel großflächigen Handelsentwicklung an dezentralen Standortlagen kam es zunehmend

zu einer Verselbstständigung und Zunahme der Eigenzentralität von räumlich isolierten Einzelhandelsstandorten.

- /// **Zunehmender Bedeutungsverlust der Zentren:** Die zunehmende „Eigendynamik der Standorte“ bewirkte einen Bedeutungsverlust der zentralen Lagen insbesondere in Mittel- und Kleinstädten, aber auch in Stadtbezirken / Quartierslagen. In der Folge abgewanderten Grundversorgungseinrichtungen lösen sich zunehmend auch die ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote auf. Dieser Prozess kann zu einer umfangreichen Auflösung räumlicher Strukturen und damit einhergehend der Qualität der jeweiligen Bereiche sowohl als Wohn- als auch als Wirtschaftsstandort führen.

4.6 Bedeutung verschiedener Betriebstypen für die Nahversorgung

Die **Lebensmittelmärkte sind als Hauptträger der Nahversorgung** zu klassifizieren. Weitere Betriebe des kurzfristigen, täglichen Bedarfs kommen ergänzend hinzu. Die verschiedenen Betriebstypen unterscheiden sich dabei in einer Vielzahl von Kriterien. Dies betrifft nicht nur die Verkaufsflächengröße, sondern auch die Sortimentszusammensetzung sowie den Bedeutungsgrad für die wohnortnahe Versorgung (Nahversorgung).

Übersicht 1: Wesentliche Träger der Nahversorgung und Einordnung der Nahversorgungsfunktion (i. S. der fußläufigen Erreichbarkeit)

Betriebstyp	VK in m ²	Sortimentsschwerpunkt ¹	durchschnittliche Artikelanzahl ¹	Einordnung der Nahversorgungsfunktion
SB-Warenhaus	> 5.000	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 8 %	16.470 (34 %) 7.900 (16 %) 25.400 (50 %) Gesamt: 48.870	aufgrund der meist großen Verkaufsflächen ist der Betriebstyp oft nur schwer in zentralen Lagen integrierbar; spricht weites Einzugsgebiet an, daher häufig nur geringe Nahversorgungsfunktion
Großer Supermarkt	2.500 – 5.000	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 17 %	15.730 (62 %) 4.825 (20 %) 4.450 (18 %) Gesamt: 25.005	aufgrund hoher Flächenanforderungen häufig nur schwer in Wohngebietslagen integrierbar
Supermarkt	1.500 – 2.500	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 21 %	8.995 (76 %) 2.030 (17 %) 805 (7 %) Gesamt: 11.830	maßgeblicher Träger der Nahversorgung; häufig Magnet und Frequenzbringer in Neben- und Nahversorgungszentren und auch kleinen Gemeinden
Discounter	800 – 1.300	Lebensmittel Nonfood I* Nonfood II** Frischeanteil 28 %	1.755 (76 %) 265 (9 %) 275 (15 %) Gesamt: 2.295	in Standort- und Anbieterabhängigkeit teils wichtige Nahversorgungsfunktion
Lebensmittelhandwerk	i. d. R. < 100	Metzgerei- und Bäckereiartikel	keine Angaben	Rückgrat der Nahversorgung, v. a. im ländlichen Raum und in peripher gelegenen Stadtteilen; z. T. inkl. Ergänzungssortimente

¹ in Anlehnung an EHI Handelsdaten aktuell 2018; EHI Retail Institute; GMA-Erfahrungswerte; Werte spiegeln den allgemeinen Markttrend wider.

* Nonfood I-Sortiment: Drogerie, Kosmetik, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung / Tierpflege

** Nonfood II-Sortiment: Sonstiges Nonfoodsortiment (mittel- bis langfristig) GMA-Darstellung 2020

5. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

5.1 Bauplanungsrecht

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann; dabei sind zunächst folgende Gebietskategorien grundlegend zu unterscheiden:

5.1.1 Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 30 BauGB)

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten vorgesehen:

- /// sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO)
- /// in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete. Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind außer in Kerngebieten nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Der letzte Satz des § 11 Abs. 3 beinhaltet eine widerlegbare Regelvermutung. Die konkrete Prüfung hat zweistufig stattzufinden:

- /// liegt ein großflächiger Handelsbetrieb vor? Wenn ja (über 800 m² Verkaufsfläche) dann:
- /// liegen Auswirkungen vor? Wenn ja: Nur im Kerngebiet oder Sondergebiet zulässig (die Regelvermutung für potenzielle Auswirkungen liegt vor, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet).

5.1.2 Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nach **§ 34 Abs. 1 BauGB** ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von den Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in

der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Das Ziel der gesetzlichen Neuregelung im besagten Paragraphen ist es, durch das Ausfüllen einer Rechtslücke bei Genehmigungsverfahren für großflächige Einzelhandelsvorhaben in Gemengelagen im unbeplanten Innenbereich auch hier eine städtebauliche Steuerung ohne Bauleitplanung zu ermöglichen. Dies soll durch die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in den Kernstadtbereichen und damit deren Attraktivitätserhalt dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, über § 9 Abs. 2a BauGB im nicht beplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

5.1.3 Besonderes Städtebaurecht

Das **Besondere Städtebaurecht** mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Städten und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder -entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich investive Maßnahmen und auch die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

5.2 Landesplanung

Für die **raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten** in Görlitz sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 sowie im Einzelhandelserlass 2008, heranzuziehen.

Bei der Bewertung von Standorten für großflächigen Einzelhandel sind folgende Prüfkriterien zu beachten¹⁵:

¹⁵ Vgl. auch Einzelhandelserlass Sachsen 2008, Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen)

- /// Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot
- /// Integrationsgebot
- /// Kongruenzgebot
- /// Beeinträchtungsverbot

Bezüglich dieser Prüfkriterien sind folgende wesentliche Ziele im LEP Sachsen 2013 genannt¹⁶:

Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot:

- Z 2.3.2.1 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig.
- Z 2.3.2.2 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.

Integrationsgebot:

- Z 2.3.2.3 Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Kongruenzgebot:

- Z 2.3.2.4 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.

Beeinträchtungsverbot:

- Z 2.3.2.5 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.

Darüber hinaus ist folgendes zu beachten:

¹⁶ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013; Kapitel 2.3.2 Handel, S. 72.

- G 2.3.2.6 Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.
- Z 2.3.2.7 Die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 und Grundsatz G 2.3.2.6 gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.

Die **Handlungsanleitung großflächige Einzelhandelseinrichtungen**¹⁷ weist unter Bezugnahme auf die Überprüfung und Ansiedlungen oder Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe zunächst auf die Steuerungsmöglichkeiten durch das BauGB und die BauNVO sowie den Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen hin. Es wird hervorgehoben, dass der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden sowie die Differenzierung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten von herausragender Bedeutung seien.

Der **Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien 2010**¹⁸ führt das Thema Einzelhandel als Grundsatz unter „Handel und Dienstleistungen“ (G 2.5.1) mit Bezug auf den Schutz der Innenstädte des oberzentralen Städteverbundes Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda und der Mittelzentren aus. Weitergehende bzw. über die Regelungen des Landesentwicklungsplanes hinausgehende Steuerungsempfehlungen zum Einzelhandel sind dem Regionalplan nicht zu entnehmen.

6. Standortbeschreibung und wesentliche Strukturdaten der Stadt Görlitz

Die **Stadt Görlitz** (ca. 56.210 Einwohner)¹⁹ liegt im äußersten Osten des Freistaates Sachsen, und ist gemäß Landesentwicklungsplan als Teil des Oberzentralen Städteverbundes Bautzen – Görlitz – Hoyerswerda²⁰ ausgewiesen, der in Kooperation gemeinsam die Aufgaben eines Oberzentrums erfüllt (vgl. Karte 1). Vor diesem Hintergrund kommt der Stadt im Hinblick auf kulturelle, soziale und wirtschaftliche Einrichtungen sowohl eine gesamtstädtische als auch eine überörtliche Versorgungsfunktion zu. Görlitz ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises Görlitz, der weite Teile Ostsachsens bzw. der Oberlausitz umfasst. Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Stadt Bautzen (ca. 50 km westlich) und die Stadt Hoyerswerda (ca. 90 km nordwestlich) als Teil des Oberzentralen Städteverbundes mit Görlitz.²¹ Die Landeshauptstadt Dresden liegt rd. 100 km westlich.

¹⁷ Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern vom 3. April 2008.

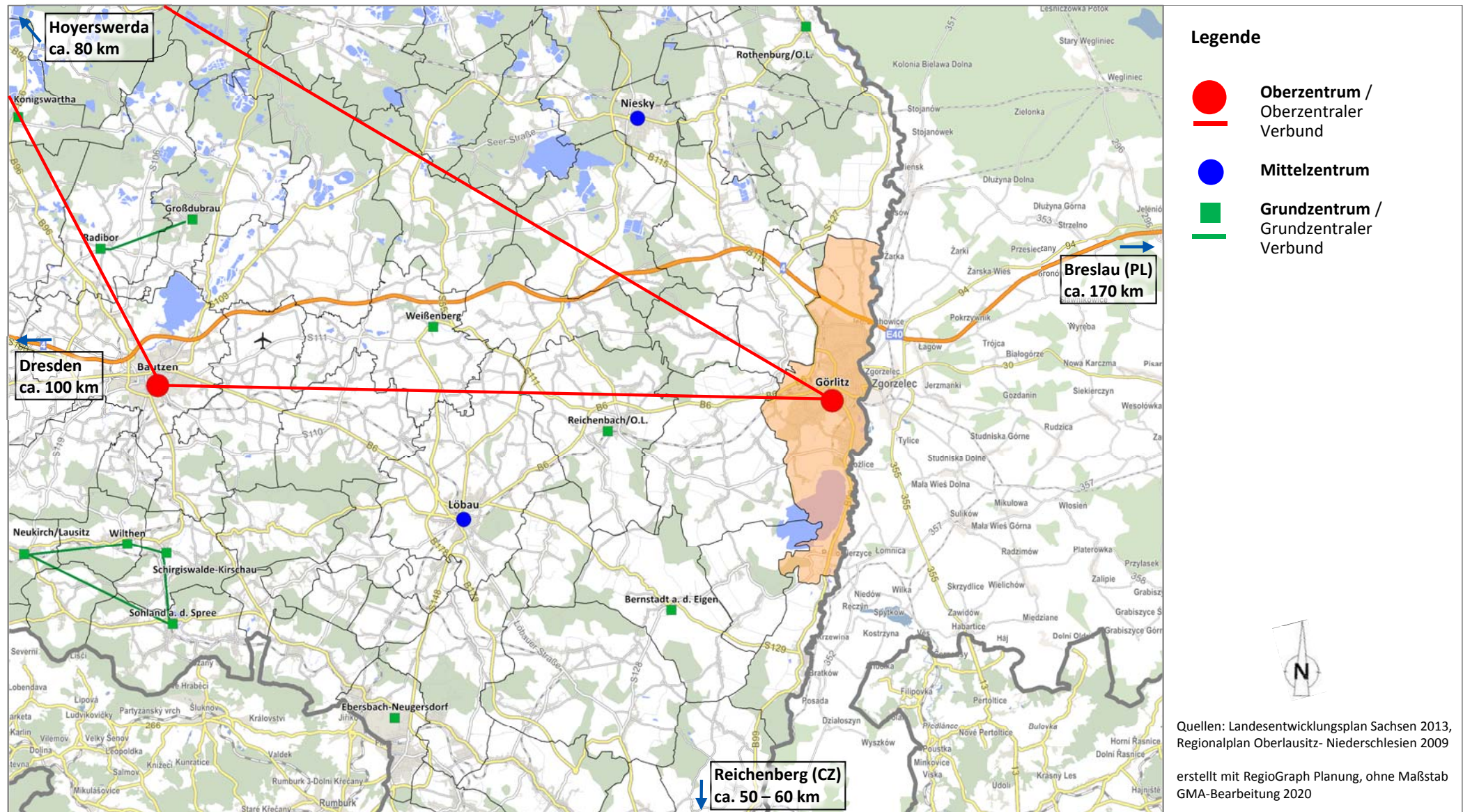
¹⁸ Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, 1. Gesamtfortschreibung, in Kraft getreten am 4. Februar 2010; aktuell befindet sich die „Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien“ in Arbeit, derzeit (Feb. 2020) läuft die Vorbereitung für die Beteiligung und Auslegung des Entwurfs

¹⁹ Quelle: Amt für öffentliche Ordnung - SG Einwohnermeldewesen, Einwohnermelderegister, Kommunale Statistikstelle: Statistische Monatszahlen Stadt Görlitz, Stand Dezember 2019; nur Einwohner am Hauptwohnsitz.

²⁰ Vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP), Z. 1.3.6.

²¹ Alle Entfernungsangaben in Straßenkilometern, ermittelt mit Google Maps

Karte 1: Lage von Görlitz und zentralörtliche Struktur der Region



Weitere bedeutende Städte im weiteren Umfeld sind Cottbus (ca. 100 km nördlich), das polnische Breslau (Wrocław, ca. 170 km östlich) und das tschechische Reichenberg (Liberec, ca. 50 – 60 km südlich). Görlitz, als die östlichste Stadt Deutschlands, liegt direkt an der Grenze zur Republik Polen und ist durch die Lausitzer Neiße von der polnischen Schwesterstadt Zgorzelec getrennt.

Die regionale und überregionale **Erreichbarkeit** von Görlitz für den Individualverkehr ist durch die Lage an der Autobahn A 4 (Dresden – Görlitz – Breslau) sowie den Anschluss an drei Bundesstraßen als gut einzustufen. So führen die Bundesstraße B 6 (Richtung Bautzen / Dresden), die B 99 (Richtung Zittau) und die B 115 (Richtung Niesky / Land Brandenburg) durch das Stadtgebiet und stellen die regionale Anbindung her. Weiterhin verlaufen die Staatsstraßen S 111, S 125 und S 128 sowie einige Kreisstraßen durch das Stadtgebiet und binden umliegende Kommunen sowie die Ortsteile an Görlitz an.

An das **Schienennetz** ist Görlitz durch den städtischen Bahnhof mit Verbindungen u. a. nach Dresden, Bischofswerda, Zittau, Cottbus sowie ins polnische Ausland in Richtung Breslau angebunden. Die Strecke in Richtung Jelenia Góra (Hirschberg) wird hingegen vom nahe gelegenen polnischen Bahnhof Zgorzelec bedient. Der **öffentliche Stadtverkehr** wird durch die kommunale Verkehrsgesellschaft Görlitz (GVB) gewährleistet, welche zwei Straßenbahnlinien sowie sechs Stadtbuslinien betreibt. Regional verkehren mehrere Buslinien, welche Görlitz sowohl mit dem deutschen als auch mit dem polnischen Umland verbinden.

Die **Stadtstruktur von Görlitz** wird dominiert durch einen baulich kompakten Bereich, der aus insgesamt neun Stadtteilen besteht (ca. 53.120 bzw. 94 % der Einwohner)²². Dieser Bereich wird ergänzt durch sieben ländlich geprägte Ortsteile. Vor allem die zentralen Stadtteile sind durch eine historisch wertvolle Bausubstanz aus verschiedenen Epochen geprägt. Insgesamt besitzt Görlitz fast 4.000 Denkmale. Die Siedlungsstruktur des Stadtteiles Innenstadt (ca. 16.780 Einwohner) weist die Typik der gründerzeitlichen Blockrandbebauung auf. Auch der Stadtteil Südstadt (ca. 9.130 Einwohner) ist durch Gründerzeitbauten gekennzeichnet. Die ältesten Stadtteile, Historische Altstadt (ca. 2.640 Einwohner) und Nikolaivorstadt (ca. 1.640 Einwohner) besitzen die geschichtlich und touristisch wertvollste Bausubstanz. Während die Historische Altstadt mit ihren repräsentativen Bauten den Mittelpunkt der Stadt darstellt, ist die Nikolaivorstadt ein von Wohnnutzung dominiertes Gebiet mit vorstädtischem Charakter.

Größere verdichtete Wohngebiete in Plattenbauweise, die v. a. zwischen 1960 und 1990 entstanden, befinden sich in den Stadtteilen **Königshufen** (ca. 7.380 Einwohner) und **Weinhübel** (ca. 5.290 Einwohner). In den Görlitzer Stadtteilen **Biesnitz** (ca. 3.960 Einwohner), **Rauschwalde** (ca. 5.840 Einwohner) und **Klingewalde** (ca. 610 Einwohner) sind durchmischte Wohngebiete aus Mehrfamilienhäusern und kleinteiligen Siedlungsbereichen verortet. Darüber hinaus gehören

²² Quelle Einwohnerangaben: Kommunale Statistikstelle: Statistische Monatszahlen Stadt Görlitz, Stand Dezember 2019; nur Einwohner am Hauptwohnsitz.

auch die **Ortsteile** (insg. ca. 3.100 Einwohner) Hagenwerder, Tauchitz, Kleinneundorf, Kunnerwitz, Ludwigsdorf, Ober-Neundorf und Schlauroth mit überwiegend dörflichem Charakter zum Görlitzer Stadtgebiet (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Einwohner nach Stadt-/Ortsteilen in Görlitz

	Stadt-/Ortsteil	Einwohner	Anteil in %
Stadtteile (insg. rd. 53.120 EW)	Biesnitz	3.960	7,0
	Historische Altstadt	2.640	4,7
	Innenstadt	16.790	29,9
	Klingewalde	610	1,1
	Königshufen	7.380	13,1
	Nikolaivorstadt	1.640	2,9
	Rauschwalde	5.840	10,4
	Südstadt	9.130	16,2
	Weinhübel	5.140	9,1
Ortsteile (insg. rd. 3.100 EW)	Hagenwerder	820	1,5
	Klein Neundorf	140	0,2
	Kunnerwitz	540	1,0
	Ludwigsdorf	750	1,3
	Ober-Neundorf	260	0,5
	Schlauroth	410	0,7
	Tauchritz	190	0,3
Görlitz gesamt		56.220	100,0

Quelle: Kommunale Statistikstelle: Statistische Monatszahlen Stadt Görlitz, Stand Dezember 2019; nur Einwohner am Hauptwohnsitz

GMA-Darstellung 2020, ca.-Werte gerundet, Rundungsdifferenzen möglich

Die **demografische Entwicklung** der Stadt verlief zwischen den Jahren 2010 und 2019 positiv (vgl. Tabelle 4). So stieg die Bevölkerungszahl um ca. 2,2 % (ca. 1.220 Einwohner). Der Einwohnerentwicklung im Freistaat Sachsen lag im gleichen Zeitraum bei ca. - 1,8 % und im Landkreis Görlitz bei ca. - 8,9 % und war hier somit negativ.²³ Für Görlitz ist diesbezüglich auf den Einwohnerzuwachs in den Jahren 2014 bis 2016 hinzuweisen, der v. a. auf Sondereffekte zurückzuführen war.

²³ Quelle Freistaat Sachsen und Landkreis Görlitz: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stand jeweils 31.12.2010 und 31.10.2019, GMA-Berechnungen 2020

Tabelle 4: Einwohnerentwicklung in Görlitz 2010 – 2019

Jahr	Einwohner	Veränderung in %
2010	54.990	---
2011*	54.690	-0,6
2012	54.430	- 0,5
2013	54.310	- 0,2
2014	54.420	+ 0,2
2015	55.460	+ 1,9
2016	56.190	+ 1,3
2017	56.690	- 0,9
2018	56.600	- 0,2
2019	56.210	- 0,7

* bis 2010 Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Registerdaten vom 3.10.1990, ab 2011 auf Basis der Zensusdaten vom 09.05.2011

Quelle: Kommunale Statistikstelle: Statistische Monatszahlen Stadt Görlitz, Dezember 2010 - 2019; nur Einwohner am Hauptwohnsitz

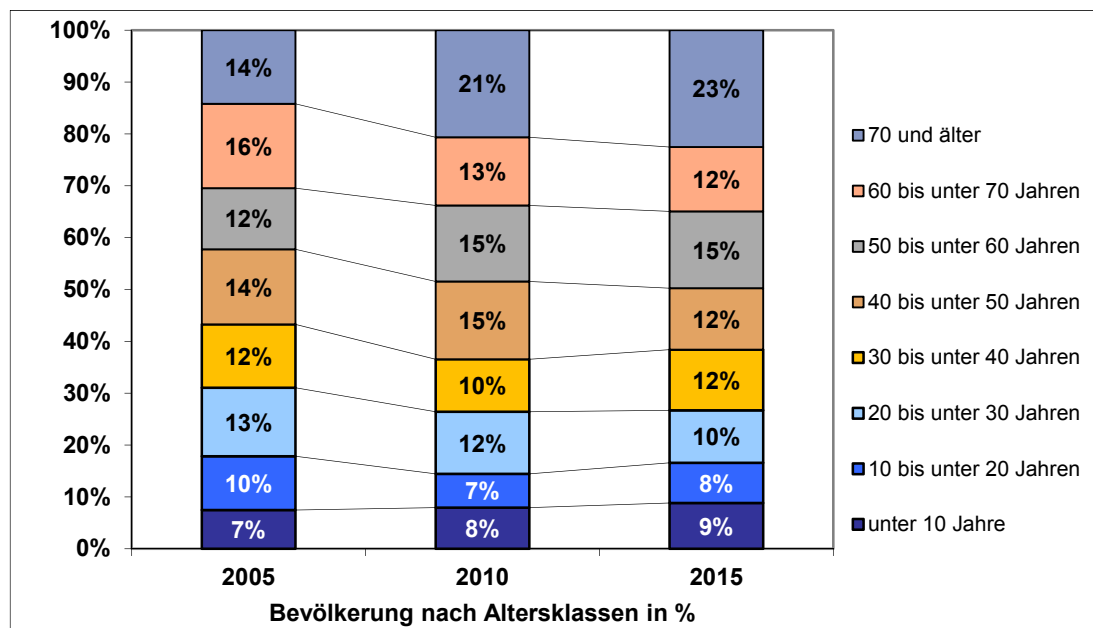
GMA-Berechnungen 2020, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

Gemäß der amtlichen **Einwohnerprognose**²⁴ ist zukünftig ein Einwohnerrückgang für Görlitz zu konstatieren. Für 2020 wird eine Bevölkerungszahl von ca. 55.500 Einwohner und für 2030 ca. 52.800 Einwohner angegeben. Gegenüber dem Basisjahr 2014 der Prognose mit ca. 54.190 Einwohnern ist damit bis 2030 ein Einwohnerrückgang von ca. 1.390 Einwohner zu erwarten (ca. - 2,6 %, vgl. auch Kapitel III. 1.).

In den letzten Jahren war auch in Görlitz die Einwohnerentwicklung vom **demographischen Wandel** geprägt (vgl. Abbildung 8). So ist der Anteil der über 70-jährigen seit 2005 von ca. 14 % auf ca. 23 % gestiegen. Gleichzeitig nahm aber der Anteil der Personen im Erwerbsalter von 20 bis unter 50 Jahre ab und sank von ca. 39 % auf ca. 34 %. Dagegen blieb der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Alter von unter 20 Jahren per Saldo konstant bei ca. 17 %. Seit 2010 sind keine größeren Verschiebungen zwischen den Altersklassen erkennbar. So blieb der jeweilige Anteil an der Gesamtbevölkerung alles in allem relativ konstant.

²⁴ 6. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030, Variante 1

Abbildung 8: Bevölkerung nach Altersklassen in Görlitz 2005 – 2015



Quelle: Statistisches Jahrbuch Görlitz 2005 - 2015, Stand jeweils zum 31.12.; GMA-Darstellung 2017 / 2020

In Görlitz sind derzeit etwa 22.750 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte²⁵ am Arbeitsort registriert. Eine große **Bedeutung des Arbeitsmarktes von Görlitz** wird auch im Pendlersaldo deutlich: 10.740 Einpendlern stehen etwa 6.510 Auspendler gegenüber. Somit ist ein positiver Pendlersaldo von 4.230 Personen zu konstatieren. Die Arbeitslosenquote im Landkreis Görlitz liegt bei ca. 8,3 % und damit über dem Vergleichswert von 5,7 % für den Freistaat Sachsen und von 5,3 % für die Bundesrepublik Deutschland.²⁶

In Bezug auf die **Wirtschaftsstruktur** existiert in Görlitz ein breites Branchenspektrum. Die wichtigsten Arbeitgeber im Ort sind in verschiedenen Branchen zu verorten. Neben den großen Industriebetrieben aus den Bereichen des Anlagen-, Maschinen- und Schienenfahrzeugbaus (Bombardier Transportation, Siemens) sind zahlreiche mittelständische Betriebe und kleinere Firmen ansässig (u. a. Brandschutztechnik Görlitz GmbH, SKAN Deutschland GmbH, BMS Stahlbau GmbH, Birkenstock Productions Sachsen GmbH). Auch in der Medizintechnik und Gesundheitsbranche (z.B. Sysmex Partec GmbH, Indi Implant Systems GmbH), der Kommunikationsbranche (z. B. Call-Center wie Teleperformance Deutschland, TELforYOU GmbH & Co. KG), bei IT-Dienstleistungen (z.B. CIDEON Software GmbH & Co. KG, Quanteo GmbH) sowie im Bildungssektor sind durch die Hochschule Zittau / Görlitz mit dem Standort Görlitz eine Vielzahl an Wirtschaftszweigen vertreten. Von Bedeutung sind auch die touristischen Einrichtungen der Stadt, große öffentliche Verwaltungseinrichtungen sowie der Einzelhandel.

²⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2019.

²⁶ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Januar 2020

Im Hinblick auf den **Tourismus** ist die Stadt Görlitz besonders durch ihre historische Altstadt bekannt. Zudem hat Görlitz auch als Filmstadt einen guten Ruf. Die Stadt verfügt über zahlreiche Sehenswürdigkeiten und Museen, wie den Kaisertrutz, die Dreifaltigkeitskirche oder das Jugendstilkaufhaus. Die Vielzahl historischer Einzeldenkmale aus Gotik, Renaissance, Barock, Jugendstil und Historismus vereinigen sich zu einem einzigartigen Gesamtensemble, das maßgeblich das touristische Potenzial der Stadt bestimmt. Görlitz verfügt seit 2004 über eine Fußgängerbrücke ins benachbarte Zgorzelec („Altstadtbrücke“).

Die **Bedeutung des Tourismus** spiegelt sich auch in den Übernachtungen der Hotelbetriebe und privaten Unterkünfte wider. Diese werden maßgeblich von der Bedeutung von Görlitz als Tourismus- und Kulturstadt beeinflusst. Anhand der vorliegenden Daten des statistischen Landesamtes wird die in den vergangenen Jahren positive Entwicklung des Tourismus deutlich. So hat die Zahl der Übernachtungen von 2013 bis 2017 um rd. 17 % auf etwa 296.530 zugenommen. Mit insgesamt ca. 137.700 Gästeankünften schließt Görlitz 2017 sein bislang erfolgreichstes Tourismusjahr ab. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste in Görlitz beträgt 2,2 Tage.²⁷

Die **Einzelhandelsstruktur in Görlitz** wird durch mehrere Agglomerationsbereiche geprägt. Auf folgende wesentliche Einzelhandelslagen ist hinzuweisen:²⁸

- **Innenstadt Görlitz:** Der innerstädtische Haupteinkaufsbereich erstreckt sich entlang der Achse Berliner Straße – Postplatz – An der Frauenkirche – Demianiplatz – Steinstraße – Obermarkt. Den dichtesten Einzelhandelsbesatz weisen die Berliner Straße, das Einkaufszentrum „CityCenter Frauentor“, die „Straßburgpassage“ und die Steinstraße auf. In der Innenstadt sind mehrere großflächige Leitbetriebe sowie zahlreiche kleinteilige Fachgeschäfte aller Branchen und Bedarfsbereiche ansässig.
- **Einzelhandelsagglomeration Nieskyer Straße:** Nordwestlich der Innenstadt, an der Nieskyer Straße, ist ein ausgedehntes Fachmarktzentrum (FMZ) mit Betrieben des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs angesiedelt. Als größte Magnetbetriebe sind Möbel Roller, toom Baumarkt und das SB-Warenhaus Marktkauf zu nennen. Auch zentrenrelevante Branchen, wie Drogeriewaren, Bekleidung / Schuhe / Sport und Elektrowaren, sind am Standort stark vertreten. Hinsichtlich der Verkaufsfläche stellt das Fachmarktzentrum Nieskyer Straße noch vor der Innenstadt den flächengrößten Standort in Görlitz dar. Damit weist die Einzelhandelsagglomeration Nieskyer Straße eine hohe Ausstrahlungskraft auf das gesamte Stadtgebiet sowie auch darüber hinaus auf.

²⁷ Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, in Statistisches Jahrbuch Görlitz 2017, S. 113
²⁸ Vgl. auch Zentren- und Standortstruktur Kapitel IV. 3. und Karte 2 in Kapitel II. 1.

- **Gewerbegebiet „An der Autobahn“:** Im nördlichen Stadtgebiet sind in Gewerbegebietslage an der Robert-Bosch-Straße mehrere Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt angesiedelt. Vor allem die Anbieter Porta Möbel, Hornbach, Möbel Boss, Fliesen Lehmann und XXL Küchen Ass prägen diesen Standort.
- **Stadtteilzentrum Schlesische Straße:** Nördlich der Innenstadt, im Stadtteil Königshufen an der Schlesischen Straße / Lausitzer Straße gelegen, sind neben einem Netto Lebensmittelmarkt innerhalb der Ladenpassage „Kö-Passage“ mehrere Einzelhandels- und Komplementärbetriebe ansässig. Die Versorgungsfunktion des Standortes beschränkt sich auf die umliegenden Bereiche des Stadtteils Königshufen.
- **Stadtteilzentrum Reichenbacher Straße:** Im westlich der Innenstadt gelegenen Stadtteil Rauschwalde konzentrieren sich mehrere Fachmärkte sowie kleinere Anbieter an zwei Bereichen entlang der Reichenbacher Straße. Im Umfeld des Lidl Lebensmittelmarktes sind u. a. ein Bekleidungs- und ein Drogeriefachmarkt ansässig. Weiter westlich sind im Umfeld des Discounters Aldi mehrere kleinteilige Geschäfte etabliert. Die Einzelhandelsbetriebe des Stadtteilzentrums übernehmen im Wesentlichen Versorgungsfunktionen für den Stadtteil. Auch gewerbliche bzw. Nutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. ATU Autoservice, PitStop, Küchenmarkt) sind ansässig.
- **Scultetusstraße (Königshufen) und Zittauer Straße (Weinhübel):** Die Standorte verfügen jeweils über ein Kaufland SB-Warenhaus inkl. der Geschäfte und Nutzungen des Vorkassenbereiches. Beide Standorte übernehmen derzeit sowohl Nahversorgungsfunktion für das jeweilige Umfeld als auch gesamtstädtische/überörtliche Versorgungsfunktionen.
- **Sonstige Standorte und Nahversorgungsstandorte:** Im Stadtgebiet sind noch weitere überwiegend solitär gelegene Lebensmittelmärkte ansässig. Sie übernehmen zum Teil Nahversorgungsfunktionen für die im jeweiligen Umfeld lebende Wohnbevölkerung.

7. Regionale und überregionale Wettbewerbsstrukturen

Die **überregionale Wettbewerbsstruktur** für den Görlitzer Einzelhandel wird v. a. durch die Einzelhandelsstandorte Bautzen, Zittau und Dresden geprägt. Diese Standorte wirken im Wesentlichen als einzugsgebietsbegrenzend für den Handelsplatz Görlitz.

Bautzen als Teil des oberzentralen Städteverbundes weist mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 120.000 m²²⁹ und einer Einzelhandelszentralität³⁰ von 165 eine hohe Ausstrahlungskraft auf

²⁹

³⁰

Quelle aller Verkaufsflächen und Zentralitätswerte im Kapitel: IHK-Handelsatlas 2015.

Berechnung Zentralität: = Umsatz des Einzelhandels der Gemeinde / Kaufkraft in der Gemeinde x 100.

die umliegende Oberlausitz auf. Zudem verfügt Bautzen über die Autobahn A 4 und die hier kreuzenden Bundesstraßen B 6, B 96 und B 156 über eine sehr gute regionale Erreichbarkeit. Bedeutende Einzelhandelsagglomerationen sind z. B. der Standort Niederkainaer Straße, der über rd. 21.200 m² VK verfügt. Mit diesem innerstädtischen Einkaufszentrum Kornmarkt-Center (ca. 8.100 m² VK) verfügt die Stadt über einen leistungsstarken Innenstadtmagneten mit mehreren Fachmärkten.

Das **Mittelzentrum Zittau** verfügt insgesamt über ca. 87.000 m² VK und weist eine Einzelhandelszentralität von rd. 140 auf. V. a. die größeren Einkaufszentren „Humboldtzentrum“ (ca. 14.000 m² VK) mit den Anbietern toom-Baumarkt und Rewe-Center sowie der Standort Kaufland an der Christian-Keimann-Straße (ca. 9.600 m² VK) tragen zur regionalen Ausstrahlungskraft bei.

Darüber hinaus ist auf die **Landeshauptstadt Dresden** hinzuweisen, die für den gesamten ost-sächsischen Raum inkl. der Lausitz v. a. im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs Magnetwirkung besitzt. Mit rd. 910.000 m² VK (Zentralität 108) erstreckt sich das Einzugsgebiet auch bis nach Görlitz. Neben der Dresdner Innenstadt mit Einkaufszentren, Warenhäusern und zahlreichen leistungsfähigen Fachmärkten entfalten auch die peripheren Einkaufszentren (v. a. Elbe-Park, Dresden-Kaditz) eine Sogwirkung für ein überregionales Einzugsgebiet.

Im **regionalen Wettbewerbsumfeld** ist auf die Mittelzentren **Weißwasser** (u. a. Südpassage, ca. 8.000 m² VK, Saschowa-Wiese, ca. 4.800 m² VK), **Niesky** (u. a. Fachmarktzentrum Niesky-Süd, rd. 6.500 m² VK), **Löbau** (u. a. Fachmarktstandort Rumburger Straße, ca. 5.000 m² VK) und die Stadt **Ebersbach-Neugersdorf** (Gewerbegebiet Johann-Andreas-Schubert-Straße u. a. mit den Anbietern Kaufland und OBI) hinzuweisen. Zum Teil liegen die genannten Städte innerhalb des Görlitzer Marktgebietes, entfalten aber ihrerseits in einen kleineren Einzugsbereich Marktwirkungen v. a. im kurz- mittelfristigen Bedarf.

Darüber hinaus ist auf die Bedeutung des Einzelhandels in der polnischen **Schwesterstadt Zgorzelec** bzw. im benachbarten Lagow (Łagów) einzugehen. Hier konzentrieren sich mehrere großflächige Einzelhandelsagglomerationen im Bereich der östlichen Umgehungsstraße. Neben dem SB-Warenhaus-Standort Kaufland, Armii Krajowej sind im Bereich der östlich tangierenden Landesstraße (Droga krajowa 30) weitere Einkaufszentren und SB-Warenhäuser sowie ein Baumarkt verortet. Zu nennen sind hier das SB-Warenhaus Auchan (französische Handelskette) am ehem. real-Standort, die Galeria Słowiańska (u. a. Carrefour-SB-Warenhaus, Deichmann, CCC-Schuhe) und die Zgorzelec Plaza (u. a. Media-Expert, Rossmann, H&M, Douglas). Mit Bezug auf das polnische Einzugsgebiet des Görlitzer Einzelhandels wirken hier auch die Städte Reichenberg (Liberec, CZ), Liegnitz (Legnica) und Breslau (Wrocław) einzugsgebietsbegrenzend.

Insgesamt ist der Handelsplatz Görlitz damit als regionaler Einzelhandelsmagnet für den zugehörigen Landkreis Görlitz einzuschätzen, allerdings begrenzen insbesondere die leistungsfähigen Einkaufsstädte Bautzen und Dresden das Marktgebiet.

II. Angebots- und Nachfragesituation

1. Einzelhandelsbestand in der Stadt Görlitz

1.1 Einzelhandelsbestand in der Gesamtstadt

Im **März / April 2017** wurde durch GMA-Mitarbeiter eine **Erhebung der Bestandsdaten des Einzelhandels in Görlitz** durchgeführt (vgl. Tabelle 5). Aufgenommen wurden im Zuge der Totalerhebung alle Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet inkl. Adresse, Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Lage sowie Einschätzung der Leistungsfähigkeit. Dabei wird die Verkaufsflächendefinition gemäß gültiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zugrunde gelegt. Hierdurch wird eine einheitliche Zuordnung der Betriebe zur Branchensystematik gewährleistet, was ausschließlich durch die direkte Inaugenscheinnahme erfolgt. Ferner wurden **zwischenzeitliche wesentliche Änderungen in der Einzelhandelslandschaft** (Schließungen, Neueröffnungen), soweit bekannt, **eingepflegt bzw. aktualisiert**.³¹

Die Ermittlung der Umsatzleistung erfolgte einzelbetrieblich auf Basis von branchen- und betriebstypentypischen Durchschnittswerten, die an die spezifische Situation in Görlitz (u. a. Ausstattungskennziffern, Kaufkraftniveau, Grenzlage der Stadt, zentralörtliche Funktion, regionale- und überregionale Wettbewerbssituation) sowie die mikrogeographischen und standortseitigen Besonderheiten (u. a. Lage, Umfeld, Erreichbarkeit) angepasst wurden.

Zum Zeitpunkt der Erhebungen gab es in der **Stadt Görlitz insgesamt**:

- /// 449 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks
- /// ca. 138.725 m² Verkaufsfläche
- /// ca. 330,3 Mio. € Bruttoumsatzleistung p. a.

Der **Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel** sind zugeordnet:

- /// 114 Betriebe (= ca. 25 % aller Betriebe)³²
- /// ca. 29.300 m² VK (= ca. 21 % der Gesamtverkaufsfläche)³³
- /// ca. 124,4 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 38 % des Gesamtumsatzes)³⁴

Auf die **Hauptwarengruppe Nichtlebensmittel** entfallen:

- /// 335 Betriebe (= ca. 75 % aller Betriebe)
- /// ca. 109.425 m² VK (= ca. 79 % der Gesamtverkaufsfläche)
- /// ca. 205,9 Mio. € Bruttoumsatzleistung (= ca. 62 % des Gesamtumsatzes).

³¹ U. a. wurden die Umstrukturierungen am Standort Nieskyer Straße im Jahr 2017 berücksichtigt.

³² Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt.

³³ Bereinigte Werte, Umsätze und Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen (> 500 m² VK) wurden den jeweiligen Branchen zugeordnet, Umsätze der Lebensmittelmärkte (> 500 m² VK) aufgeteilt.

³⁴ Ebenda.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Görlitz)

Bedarfsbereich	Branche	Betriebe*		Verkaufsfläche**		Umsatz**(brutto)	
		abs.	in %	abs.	in %	in Mio. €	in %
kurzfristig	Nahrungs- und Genussmittel	114	25	29.300	21	124,4	38
	Gesundheit, Körperpflege	31	7	5.390	4	28,3	9
	Blumen, zool. Bedarf	26	6	2.590	2	8,8	3
mit-teilfristig	Bücher, Schreib- / Spielwaren	17	4	3.625	3	8,0	2
	Bekleidung, Schuhe, Sport	75	17	19.585	14	42,0	13
langfristig	Elektrowaren, Medien, Foto	26	6	4.870	4	23,0	7
	Hausrat, Einrichtung, Möbel	57	13	39.990	29	48,0	15
	Bau-, Heimw.-, Gartenbedarf	25	6	24.580	18	31,9	10
	Optik / Uhren, Schmuck	23	5	845	1	6,6	2
	Sonstige Sortimente***	55	12	7.950	6	9,3	3
	Nichtlebensmittel insg.	335	75	109.425	79	205,9	62
	Einzelhandel insg.	449	100	138.725	100	330,3	100

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

** bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen (> 2.500 m² VK) aufgeteilt; Umsätze der Lebensmittelmärkte (> 400 m² VK) aufgeteilt

*** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2017 / 2020 (ca.-Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Die Leistungsfähigkeit des Görlitzer Einzelhandels kann auch anhand von **Verkaufsflächenproduktivitäten** eingeschätzt werden. Sie ermitteln sich aus dem Verhältnis der branchenbezogenen Umsätze und der jeweils vorhandenen Verkaufsflächen. Derzeit werden im Görlitzer Einzelhandel folgende Umsätze je m² VK / Jahr erzielt:

Tabelle 6: Flächenproduktivitäten nach Branchen

Branche	Flächenproduktivität €/m ²
Nahrungs- und Genussmittel	4.250
Gesundheit, Körperpflege	5.250
Blumen, zool. Bedarf	3.400
Bücher, Schreib- / Spielwaren	2.210
Bekleidung, Schuhe, Sport	2.140
Elektrowaren, Medien, Foto	4.720
Hausrat, Einrichtung, Möbel	1.200
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	1.300
Optik / Uhren, Schmuck	7.810
Sonstige Sortimente*	1.170
Nichtlebensmittel insg.	1.880
Einzelhandel insg.	2.380

*sonstige Sortimente: u. a. Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2017 / 2020

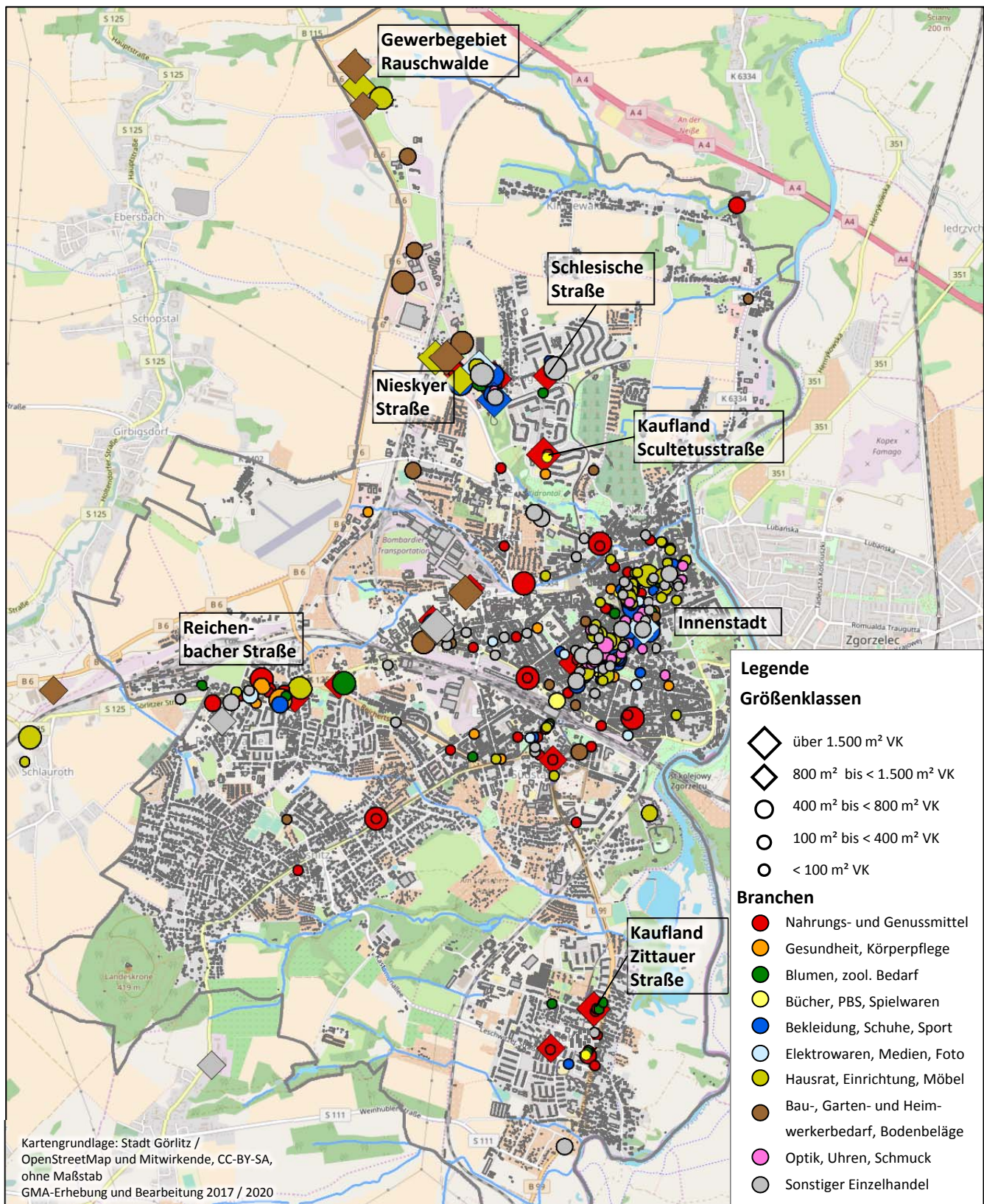
Die **Einzelhandelsstruktur in Görlitz** wird durch mehrere Agglomerationsbereiche geprägt (vgl. Karte 2). Mit insgesamt 184 Betrieben (ca. 41 %) und einer Verkaufsfläche von rd. 27.705 m² VK (ca. 20 %) nimmt die **Innenstadt** quantitativ hinsichtlich der Zahl der Einzelhandelsbetriebe eine bedeutende Stellung ein (vgl. Kapitel IV. 3.3.1). Im Anteil der Verkaufsfläche an der Gesamtheit ist aber deutlich nach Branche und Verteilung zu differenzieren. Das Einzelhandelsangebot umfasst somit alle Bedarfsbereiche, wobei der Schwerpunkt im mittel- bis langfristigen Bedarf zu finden ist. So sind zahlreiche Bekleidungsanbieter, aber auch größere Geschäfte für Nahrungs- und Genussmittel, Elektrowaren, Spielwaren und Hausrat vorhanden. Darüber hinaus sind weitere kleinere hauptsächlich inhabergeführte Geschäfte aus nahezu allen Branchen in der Innenstadt ansässig. Bei den für Innenstädte attraktivitätsbestimmenden Warengruppen (u. a. Bekleidung, Bücher, Schreib-, Spielwaren, Elektrowaren, Optik / Uhren, Schmuck) sind Verkaufsflächenanteile zwischen 42 % (Elektrowaren) und 79 % (Optik / Uhren / Schmuck) in der Innenstadt von Görlitz verortet.

Sowohl hinsichtlich der Verkaufsfläche als auch der realisierten Umsatzleistung ist der **Agglomerationsstandort FMZ Nieskyer Straße**³⁵ mit insgesamt 31 Betrieben (ca. 7 %) bzw. ca. 36.500 m² VK (ca. 26 %), u. a. mit den Magnetbetrieben SB-Warenhaus Marktkauf, toom-Baumarkt und Roller Möbel, ein weiterer bedeutender Einzelhandelsstandort der Stadt. Im nördlichen Stadtgebiet in **Gewerbegebietslage „An der Autobahn“** sind weitere ca. 31.500 m² VK (22 – 23 %) verortet (Magnetbetriebe Porta Möbel, Hornbach, Möbel Boss). Darüber hinaus bestehen in den Stadtteilen Königshufen und Weinhübel zwei großflächige **Kaufland SB-Warenhäuser** (Scultetusstraße, Zittauer Straße). Weitere Einzelhandelsschwerpunkte sind die Reichenbacher Straße (Rauschwalde), die Schlesische Straße (Königshufen).

Im weiteren Stadtgebiet von Görlitz sind zudem mehrere überwiegend **solitär gelegene Lebensmittelmärkte** (Supermärkte, Lebensmitteldiscounter) vorhanden, die zum Teil durch weitere Betriebe ergänzt werden. Zahlreiche kleinteilige Anbieter ergänzen die Angebotsstrukturen in der Stadt. In den räumlich abgesetzten Ortsteilen von Görlitz sind dagegen nahezu keine Einzelhandelsstrukturen bzw. Nahversorgungsbetriebe ansässig.

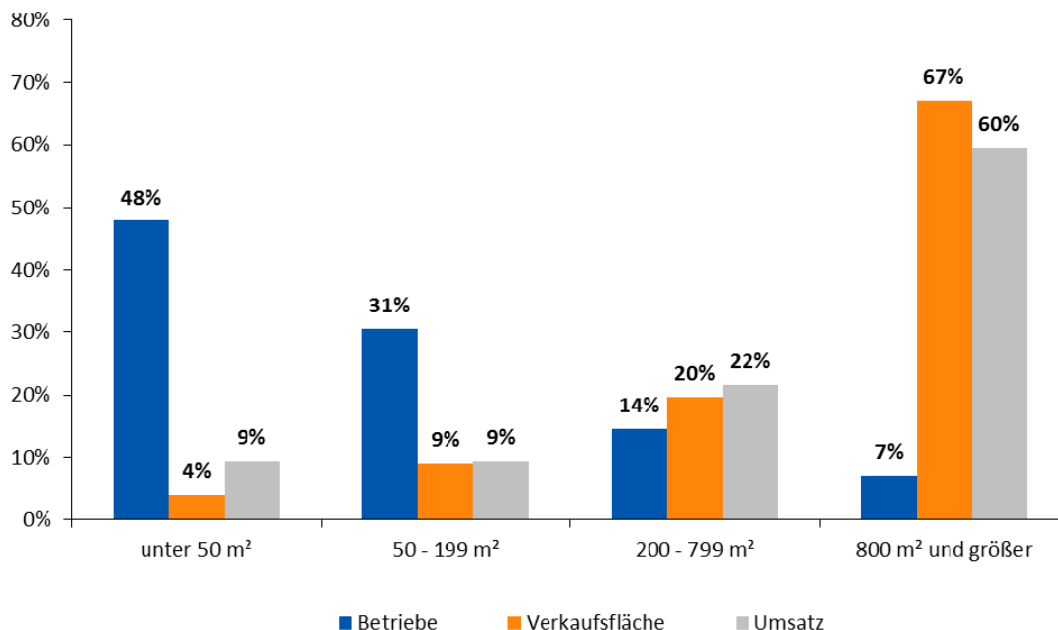
Die **Betriebsgrößenstruktur** im Stadtgebiet von Görlitz weist einen Mix aus kleineren und größeren Betrieben auf (vgl. Abbildung 9). Die rechnerische Durchschnittsgröße (Mittelwert) der Betriebe in Görlitz liegt bei rd. 309 m² Verkaufsfläche. Dieser Wert liegt oberhalb des Bundesdurchschnitts von ca. 250 m², was besonders für ostdeutsche Städte, aufgrund ihrer kleinstrukturierten innerstädtischen Gebäude bzw. Ladenlokale eine Besonderheit ist.

³⁵ Der Standortbereich „Nieskyer Straße / Am Hopfenfeld“ umfasst sowohl die Geschäfte im Umfeld des Marktkauf-Centers als auch die Betriebe „Am Hopfenfeld“ (vgl. Kapitel IV. 3.4.2). Der verlagerte Aldi-Markt bzw. die Umstrukturierungen im Jahr 2017 sind ihrer aktuellen Größe berücksichtigt.

Karte 2: Einzelhandelsbesatz im Stadtgebiet von Görlitz


In einer Detailbetrachtung der Betriebsgrößenstruktur verfügen ca. 48 % der Geschäfte über Verkaufsflächen von weniger als 50 m². Diese Betriebe stellen allerdings nur einen kleinen Verkaufsflächenanteil von etwa 4 %. Demgegenüber weisen 7 % der Betriebe Verkaufsflächen von mindestens 800 m² auf. Deren Verkaufsflächenanteil liegt bei ca. 67 % des Gesamtbestandes. Darüber hinaus weisen ca. 31 % der Betriebe Verkaufsflächen zwischen 50 und 199 m² auf. Deren Verkaufsflächenanteil liegt bei ca. 9 % des Gesamtbestandes. Darüber hinaus weisen ca. 14 % der Betriebe Verkaufsflächen zwischen 200 und 799 m² auf. Deren Verkaufsflächenanteil liegt bei ca. 20 % des Gesamtbestandes.

Abbildung 9: Betriebsgrößenstruktur in Görlitz

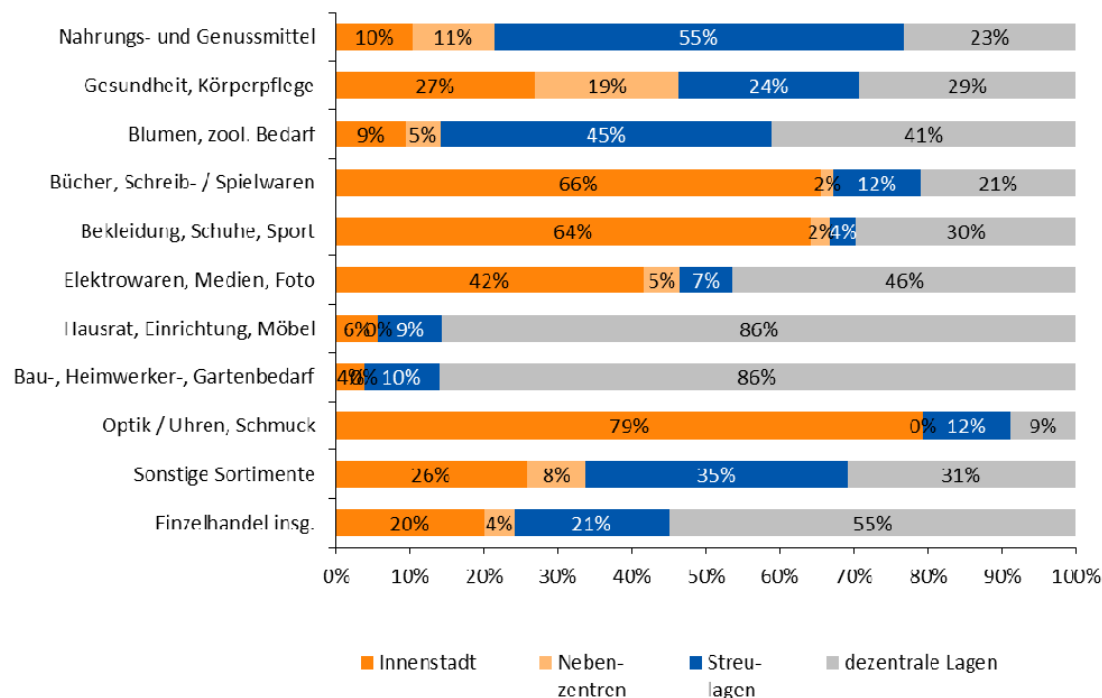


GMA-Erhebungen und Berechnungen 2017 / 2020

Auch in der **teilräumlichen Betrachtung des Görlitzer Einzelhandels** fallen einige Besonderheiten **nach Standortlagen** auf (vgl. Abbildung 10):

- / Große Bedeutung besitzen in Görlitz **autokundenorientierte bzw. dezentrale Standortlagen**. Obwohl dieser Kategorie nur 11 % der Betriebe zuzuordnen sind, entfallen rd. 55 % der Verkaufsfläche auf diese Lage (ca. 76.250 m²). Mit knapp 1.500 m² fällt die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb in dieser Standortlage entsprechend groß aus.
- / In der Standortkategorie **Streu- und Nebenlagen** sind in Görlitz ca. 41 % der Betriebe etabliert. Sie repräsentieren aber lediglich einen Verkaufsflächenanteil von ca. 21 % an der Gesamtstadt. Die durchschnittliche Größe der Geschäfte fällt mit rd. 160 m² VK eher gering aus. Bei den Betrieben dieser Standortkategorie handelt es sich überwiegend um kleinteiligen Fachhandel sowie Anbieter des Lebensmittelsektors (z. B. Lebensmitteldiscounter und Supermärkte).

- Eine nachgeordnete Versorgungsbedeutung in Görlitz haben **Stadtteilzentren** bzw. Nebenzentren. Sie repräsentieren einen Betriebsanteil von nur 7 % und einen Verkaufsflächenanteil von ebenfalls 4 %. In Görlitz können aktuell zwei Stadtteilzentren (Reichenbacher Straße, Schlesische Straße) definiert werden (vgl. Kapitel IV. 3.3).
- Der Einzelhandel in der **Görlitzer Innenstadt** nimmt – wie bereits beschrieben – mit 184 Betrieben quantitativ eine bedeutende Stellung ein. Hinsichtlich des Verkaufsflächenbesatzes ist eine differenzierte Ausstattung nach Branchen vorhanden. Wie aus Abbildung 10 ersichtlich, weisen die Warengruppen Bücher, Schreib-/ Spielwaren und Bekleidung / Schuhe / Sport sowie Uhren / Optik / Schmuck flächenseitig einen hohen Besatz in der Innenstadt auf, was durch die je nach Branche bzw. Sortiment differenzierten Absatzstrategien zu erklären ist.

Abbildung 10: Einzelhandelsbestand nach Standortlagen (Anteil Verkaufsfläche)


GMA- Erhebungen und Berechnungen 2017 / 2020

1.2 Einzelhandelsbestand in den Stadt- und Ortsteilen

Differenziert nach Stadt- und Ortsteilen in Görlitz ist festzustellen, dass der Verkaufsflächenschwerpunkt eindeutig im städtischen Bereich zu finden ist. Insgesamt sind in den Stadtteilen ca. 98 % der Einzelhandelsbetriebe sowie über 97 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche verortet (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 7: Einzelhandelsbestand nach Stadt- und Ortsteilen in Görlitz

	Stadt-/Ortsteil	Lebensmittel		Nichtlebensmittel		Einzelhandel gesamt	
		Anzahl Betriebe	VK in m ²	Anzahl Betriebe	VK in m ²	Anzahl Betriebe	VK in m ²
Stadtteile	Historische Altstadt	14	465	61	4.440	75	4.905
	Biesnitz	3	790	-	-	3	790
	Innenstadt	46	8.350	175	29.715	221	38.065
	Klingewalde	-	-	10	33.210	10	33.210
	Königshufen	14	9.535	37	32.985	51	42.520
	Nikolaivorstadt	1	*	-	-	1	*
	Rauschwalde	12	3.600	21	4.000	33	7.600
	Südstadt	11	1.685	15	705	26	2.390
	Weinhübel	10	4.340	10	1.520	20	5.860
Ortsteile	Hagenwerder	1	*	-	-	1	*
	Klein Neundorf	-	-	-	-	-	-
	Kunnerwitz	-	-	1	*	1	*
	Ludwigsdorf	1	*	-	-	1	*
	Ober Neundorf	1	*	-	-	1	*
	Schlauroth	-	-	3	1.470	3	1.470
	Tauchritz	-	-	2	130	2	130
Görlitz gesamt		114	29.300	335	109.425	449	138.725

*kein Ausweis, da weniger als zwei Betriebe, - = kein Angebot

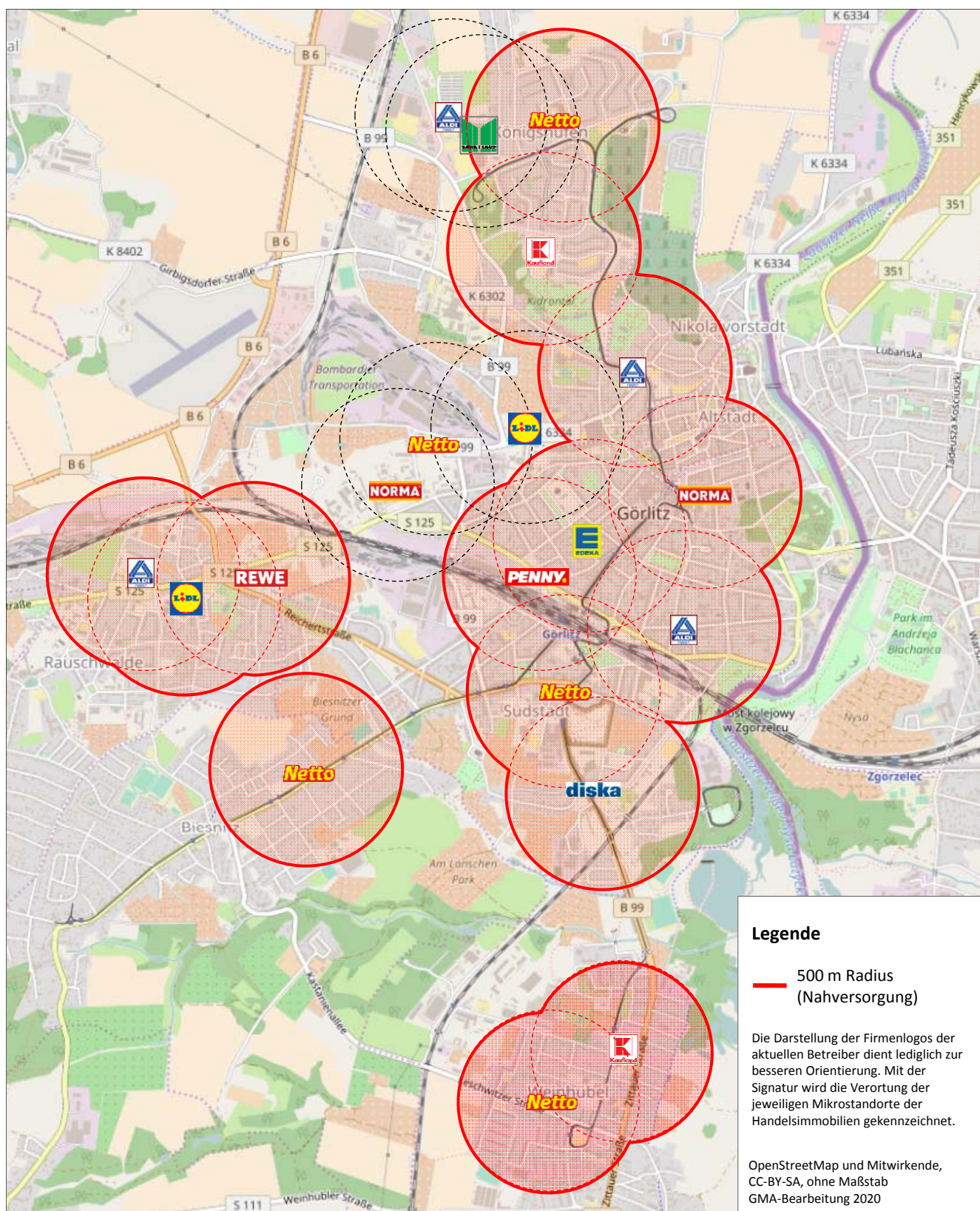
bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen (> 2.500 m² VK) aufgeteilt; Umsätze der Lebensmittelmärkte (> 400 m² VK) aufgeteilt

GMA-Erhebungen 2017 / 2020 (ca.-Werte gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

2. Nahversorgungssituation (Status quo-Situation)

Die Analyse des **Einzelhandelsbestandes** im Lebensmittelbereich in Görlitz zeigt in rein quantitativer Hinsicht insgesamt eine **gute Angebotssituation**. So ist hinsichtlich der Verkaufsflächendichte in Görlitz im Nahrungs- und Genussmittelbereich eine sehr gute Ausstattung festzustellen, was insbesondere auf die großen SB-Warenhäuser Marktkauf und Kaufland (2x), zwei Supermärkte und zahlreiche Lebensmitteldiscounter zurückzuführen ist. Mit den genannten Märkten bzw. Betriebstypen ist auch in qualitativer Hinsicht eine **ausgewogene Angebotssituation** zu konstatieren.

Die **aktuelle räumliche Nahversorgungsstruktur** in Görlitz ist in Karte 3 dargestellt. Hier wurden für die wesentlichen Lebensmittelmärkte Radien für ein sogenanntes Naheinzugsgebiet von ca. 500 m angesetzt. Bei der gewählten Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass die Märkte noch fußläufig von Kunden u. a. aus dem Wohnumfeld aufgesucht werden.

Karte 3: Nahversorgungssituation in Görlitz (Status quo-Situation)


Damit ist insbesondere für die Stadtteile von Görlitz eine **nahezu flächendeckende Nahversorgung** gewährleistet. **Versorgungslücken** bestehen allenfalls im Bereich Südstadt (Umfeld Reichertstraße) und im kleinteilig strukturierten Siedlungsgebiet Biesnitz. Die ländlichen Görlitzer Ortsteile verfügen dagegen nur im Ausnahmefall über einzelne kleinere Lebensmittelanbieter mit allenfalls Ergänzungsfunktion (z. B. Hagenwerder). Nachfolgende Tabelle stellt die Ausstattung der Görlitzer Stadt-/ und Ortsteile mit Betrieben im Bereich Nahversorgung im Überblick dar.

Tabelle 8: Nahversorgungssituation in Görlitz nach Stadt-/Ortsteilen

	Stadtteil / Orts- teil	Einwohner 31.12.2015	Wesentliche Lebensmittel- und Drogerieanbieter nach Größenklassen in m ² und Lagekategorie		
			> 800	400 – 800	< 400
Stadtteile*	Historische Altstadt	ca. 2.570	-	-	- Lebensmittelhandwerker - Spezial- und Feinkostgeschäfte
	Biesnitz	ca. 3.960	-	Netto	Bäckerei
	Innenstadt	ca. 16.760	- Edeka - Norma - Netto	- Lidl - Penny - Aldi - Norma - Aldi	- Drogeriemärkte (2 x) - Obst- / Gemüsegeschäfte - Spezial- und Feinkostgeschäfte - Bäckereien, Fleischereien - Getränkemärkte, Tankstellenshops
	Königshufen (ohne FMZ Nieskyer Straße)	ca. 7.490	- Kaufland - Netto	-	- Tankstellenshop - Lebensmittelhandwerker - Obst & Gemüse
	Nikolaivorstadt	ca. 1.630	-	-	Bäckerei
	Rauschwalde	ca. 5.960	- Rewe - Lidl	- dm - Aldi	- Getränkemarkt - Tankstellenshop - Lebensmittelhandwerker
	Südstadt	ca. 9.100	Netto	Diska	- Lebensmittelhandwerker - Fach- und Spezialgeschäfte
	Weinhübel	ca. 5.290	- Kaufland - Netto	-	- Lebensmittelhandwerker - Fach-/ Spezialgeschäft
Ortsteile insgesamt		Insg. ca. 3.080	-	-	- Lebensmittel (Hagenwerder) - Getränkemarkt (Ludwigsdorf) - Bäckerei (Ober-Neundorf)

*ohne Stadtteil Klingewalde (kein nahversorgungsrelevantes Angebot)

GMA-Zusammenstellung 2017 / 2020

Zahlreiche **weitere Lebensmittelmärkte** (Discounter, Supermärkte) in den Stadtteilen sichern darüber hinaus für den überwiegenden Teil der Wohngebiete die fußläufige Nahversorgung. Diese sind entweder innerhalb der Stadtteilzentren gelegen oder fungieren als integriert gelegene Nahversorgungsstandorte (vgl. Kapitel IV. 3.).

3. Nachfragesituation

3.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Görlitz

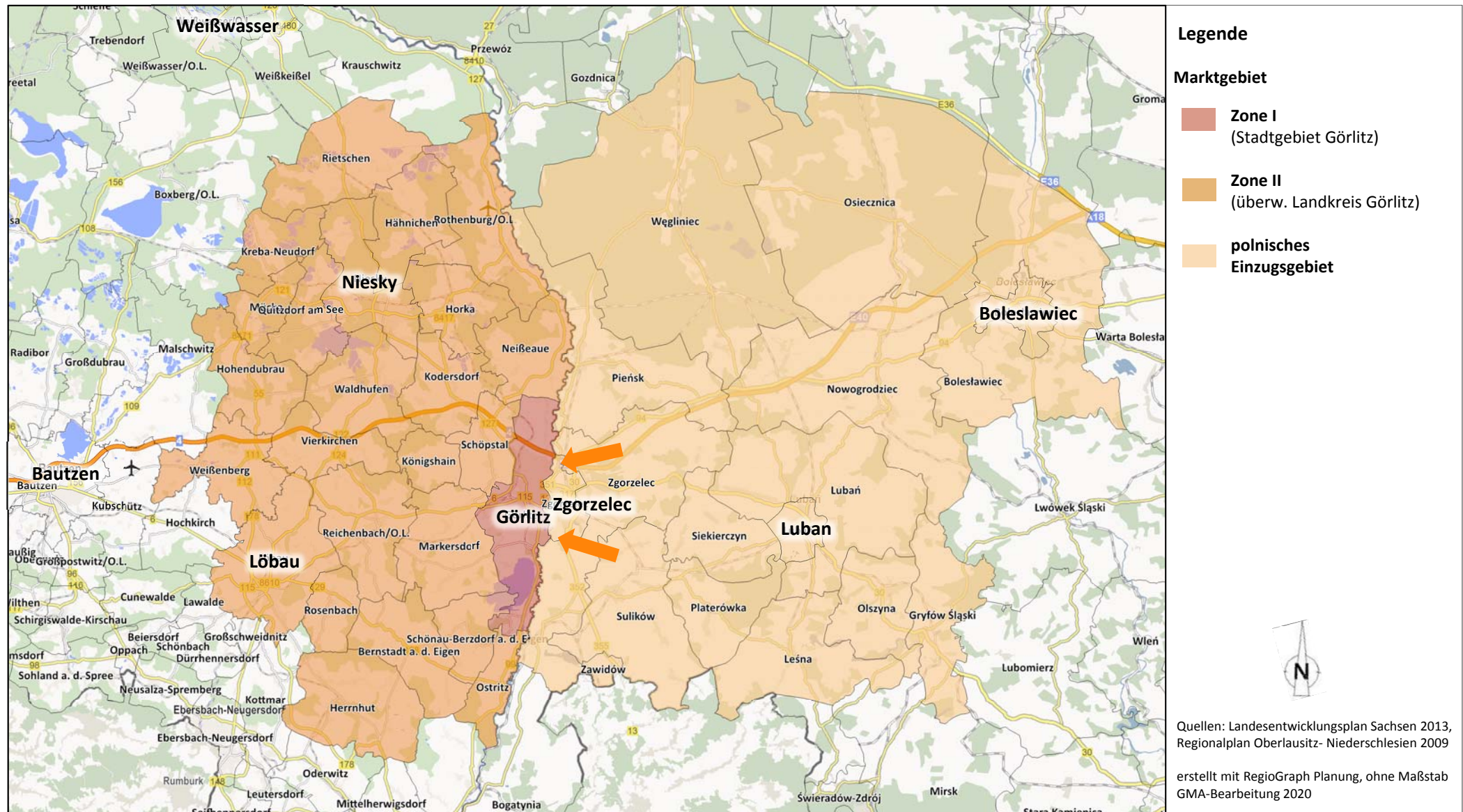
Die **Abgrenzung des Marktgebietes bzw. Einzugsgebietes für den Einzelhandelsstandort Görlitz** stellt eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf einen Einzelhandelsstandort orientieren. Einer abnehmenden Kaufkraftbindung und einer Relativierung der Einwohnerzahlen wird einerseits durch eine **Zonierung** des Einzugsgebietes und andererseits durch entsprechende Marktanteile in der Umsatzberechnung Rechnung getragen. Bei der Abgrenzung des Marktgebietes der Stadt Görlitz wurden **folgende Kriterien** herangezogen:

- /// Angebotssituation in Görlitz
- /// Angebots- bzw. Wettbewerbssituation im Umland
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Görlitz und im Umland
- /// Sondersituation durch die Grenzlage zur Republik Polen
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten in Görlitz und im Umland und damit in Verbindung stehende Zeit-Distanz-Werte.

Vor dem Hintergrund der Angebotssituation in Görlitz, der regionalen Wettbewerbssituation, der Grenzlage zu Polen und den geographischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass sich die Versorgungsbedeutung im Kern (Zone I) auf das **Görlitzer Stadtgebiet** selbst erstreckt. Zone II umfasst darüber hinaus das **nördliche, westliche und südliche Umland im Umkreis von ca. 20 – 30 km innerhalb der Bundesrepublik Deutschland** (vgl. Karte 4).

Eine Besonderheit stellt die Lage von Görlitz als Grenzstadt zum östlich benachbarten Polen dar. So ist durch die günstige Erreichbarkeit der Stadt u. a. über die Autobahn A 4 aus Richtung Breslau / Wrocław und die Landesstraße 30 (Droga krajowa 30) aus Richtung Lauban (Lubań) mit einem **Einzugsgebiet auf polnischer Seite** zu rechnen, welches sich bis Bunzlau (Bolesławiec) und Greifenberg (Gryfów Śląski) und damit bis zu ca. 40 km nach Osten erstreckt (vgl. Tabelle 11).

Karte 4: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Görlitz



Vor diesem Hintergrund lässt sich für den Einzelhandel in Görlitz folgendes **Marktgebiet** abgrenzen³⁶:

	Zone I	Stadt Görlitz	ca. 56.320 Einwohner
	Zone II	im Wesentlichen Teile des Landkreises Görlitz	ca. 78.820 Einwohner

Einzugsgebiet BRD **ca. 135.150 Einwohner**

	polnisches Einzugsgebiet	Westliche Teile der Wojewodschaft Niederschlesien (Dolnoslaskie)	ca. 205.750 Einwohner
---	--------------------------	--	-----------------------

Einzugsgebiet insg. **ca. 340.900 Einwohner**

Die Ausdehnung des Görlitzer Marktgebietes erschöpft sich damit mit zunehmender Distanz zur Stadt. Es wird stark durch die Einzugsgebiete der Städte Zittau im Süden und Bautzen im Westen begrenzt. Insbesondere die Stadt Bautzen als bedeutender regionaler Einzelhandelsmagnet (Zentralität ca. 165) ist als direkter Wettbewerbsstandort im Hinblick auf die Einzugsgebietsabgrenzung für Görlitz zu werten. Innerhalb des Görlitzer Einzugsgebietes sowie in Richtung Norden (u. a. Weißwasser) sind mehrere Städte (Mittelzentren) gelegen, die ihrerseits Marktgebiete erschließen und die Kaufkraftabschöpfung des Görlitzer Einzelhandels v. a. im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich begrenzen.

Mit Blick auf das deutsche Einzugsgebiet (Zone I und II insgesamt) stammen rd. 40 % der Einwohner aus der Stadt Görlitz selbst, während rd. 60 % der Einwohner im Einzugsgebiet von außerhalb des Stadtgebietes stammen. In gewissem Umfang ist darüber hinaus auch mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes, v. a. durch Touristen und Pendler auszugehen (Streuumsätze).

3.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Görlitz

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen der GMA liegt die **einzelhandelsrelevante Kaufkraft** (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland **derzeit bei ca. € 6.035**.

Davon entfallen auf

	Nahrungs- und Genussmittel	ca. € 2.210 p. a.
	Nichtlebensmittel	ca. € 3.825 p. a.

³⁶ Quelle Einwohnerzahlen: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stand 31.12.2018, Główny Urząd Statystyczny, Stand 30.06.2015

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Stadt Görlitz liegt dieser mit 82,8 unter dem bundesdeutschen Durchschnitt³⁷. Auch die Gemeinden in Zone II des Einzugsgebietes weisen unterdurchschnittliche Kaufkraftkoeffizienten zwischen 76,6 (Herrnhut) und 93,2 (Schoppsdorf) auf. Im Vergleich zu den genannten Orten liegt der Kaufkraftkoeffizient von Görlitz im mittleren Bereich.

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für Görlitz ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von rd. 281,4 Mio. € (Stadtgebiet Görlitz); im gesamten **deutschen Marktgebiet von Görlitz** von

ca. 683,3 Mio. €.

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für Görlitz und das zugewiesene Marktgebiet wie in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 9: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Einzelhandels in Görlitz in Mio. €

Bedarfsbereich	Branchen	Zone I (Stadt Görlitz)	Zone II	Marktgebiet insg.
kurzfristig	Nahrungs- und Genussmittel	103,1	147,2	250,3
	Gesundheit, Körperpflege	21,0	30,0	51,0
	Blumen, zool. Bedarf	9,2	13,2	22,4
	Bücher, Schreib- / Spielwaren	11,5	16,4	27,9
mittelfristig	Bekleidung, Schuhe, Sport	34,2	48,8	83,0
	Elektrowaren, Medien, Foto	26,1	37,3	63,4
langfristig	Hausrat, Einrichtung, Möbel	28,7	41,0	69,7
	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	24,3	34,7	59,0
	Optik / Uhren, Schmuck	7,2	10,3	17,5
	Sonstige Sortimente*	16,1	23,0	39,1
	Nichtlebensmittel insg.	178,3	254,7	433,0
	Einzelhandel insg.	281,4	401,9	683,3

* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren)

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

³⁷ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von MB Research 2018: Werte über 100,0 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

Für das polnische Einzugsgebiet sind folgende Einwohner- und Kaufkraftwerte anzusetzen:³⁸

Tabelle 10: Einwohner und Kaufkraft im polnischen Einzugsgebiet

Powiat / Landkreis	Einwohner des Powiat	davon im Einzugsgebiet		Kaufkraft insg. in Mio. €
		Einwohner	in %	
Powiat zgorzelecki (Zgorzelec)	92.000	67.990	33	181,8
Powiat lubański	55.750	51.460	25	110,1
Powiat bolesławiecki	90.320	76.330	37	166,9
Powiat lwówecki	46.860	9.970	5	20,9
polnisches Einzugsgebiet insg.	284.930	205.750	100	479,7

Quelle: Główny Urząd Statystyczny, Stand 30.06.2015, Kaufkraftwerte nach GfK-Marktdaten 2016.

GMA-Berechnungen 2017 / 2020, ca.-Werte gerundet

Insgesamt sind damit rd. 1,16 Mrd. € Kaufkraftpotenzial im deutschen und polnischen Einzugsgebiet von Görlitz vorhanden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass zwar aus Polen Einkaufsbeziehungen nach Görlitz bestehen, diese aber nur gering ausgeprägt sind und sich nur auf ausgewählte Warengruppen beziehen. Die erzielbaren Marktanteile über alle Branchen dürften nach GMA-Schätzung bei unter 5 % für das dargestellte polnische Einzugsgebiet liegen (max. ca. 25 Mio. € Kaufkraftzufluss).

3.3 Kaufkraftbewegungen

Bei der Berechnung der Kaufkraftbewegungen wird ermittelt, wie viel der Kaufkraft der Wohnbevölkerung durch den Einzelhandel in Görlitz vor Ort gebunden wird (Kaufkraftbindung), wie viel Kaufkraft an andere Einkaufsstandorte außerhalb des Stadtgebietes fließt (Kaufkraftabfluss) und wie hoch der Umsatz des Einzelhandels in Görlitz mit auswärtigen Kunden ist (Kaufkraftzufluss).

Durch Gegenüberstellung der Umsatzleistung durch die Wohnbevölkerung in Görlitz mit dem Kaufkraftpotenzial in Görlitz lässt sich die **Kaufkraftbindung** bezogen auf die Wohnbevölkerung ermitteln.

Für den Einzelhandel in Görlitz insgesamt stellt sich die Bilanz wie folgt dar (vgl. Abbildung 11)³⁹:

	ca. 330,3 Mio. €	Gesamtumsatz
-	ca. 130,5 Mio. €	Kaufkraftzufluss (Umsatz mit auswärtigen Kunden)
=	ca. 199,8 Mio. €	Umsatz der Wohnbevölkerung der Stadt Görlitz

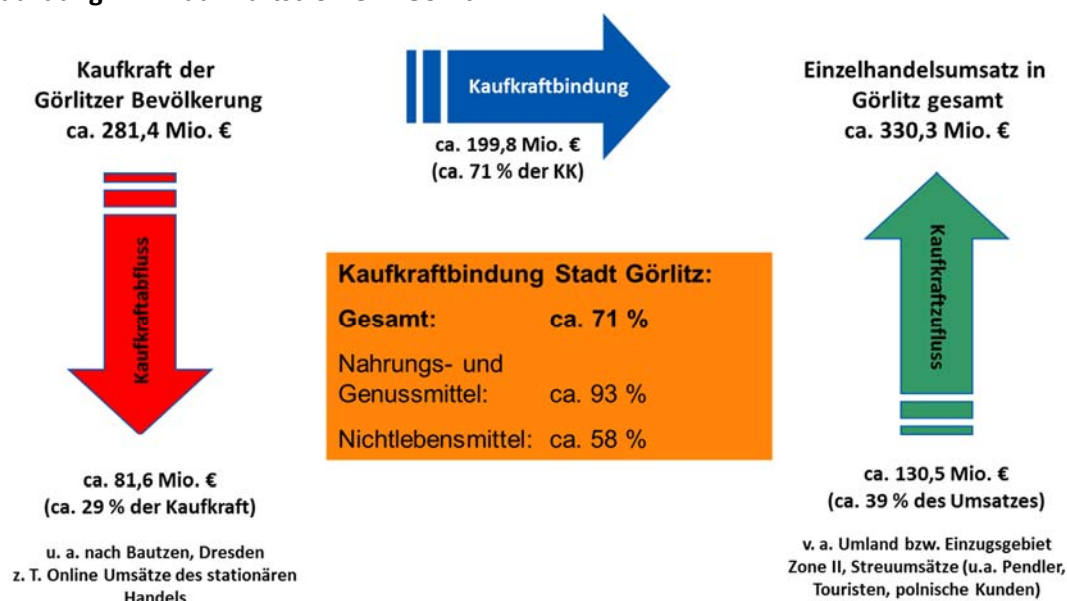
³⁸ Für die polnischen Landkreise (Powiat) bzw. Gemeinden (Gminia) im Görlitzer Einzugsgebiet liegt die durchschnittliche Pro-Kopf Kaufkraft zwischen rd. 2.670 € und 2.140 € und damit bei rd. der Hälfte der bundesdeutschen Kaufkraft.

³⁹ ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

ca. 199,8 Mio. € Umsatz Wohnbevölkerung : ca. 281,4 Mio. € Kaufkraft Wohnbevölkerung
 = **ca. 71 % Kaufkraftbindung.**

Der Einzelhandel in Görlitz insgesamt bindet gegenwärtig rd. 71 % der vorhandenen Kaufkraft. Bei den Kaufkraftbewegungen bestehen sortimentspezifisch jedoch zum Teil große Unterschiede. Die höchsten Kaufkraftbindungsquoten werden dabei im Nahrungs- und Genussmittelsektor erreicht. Dagegen sind bei mittel- und langfristigen Bedarfsgütern niedrigere Bindungsquoten zu konstatieren.

Abbildung 11: Kaufkraftströme in Görlitz



GMA-Darstellung 2017 / 2020

Kaufkraftzuflüsse sind v. a. aus Zone II des Einzugsgebietes zu verzeichnen, woraus die Versorgungsfunktion von Görlitz für das ländlich geprägte Umland zum Ausdruck kommt. Magnetwirkung haben hier die großflächigen Leitbetriebe u. a. der Innenstadt und des Fachmarktzentrums Nieskyer Straße. Auch Kunden von außerhalb (z. B. Berufspendler oder Touristen) tragen zum Umsatz des Görlitzer Einzelhandels bei. Kaufkraftzuflüsse aus Polen sind hierbei berücksichtigt.

4. Ausgewählte Versorgungs- und Produktivitätskennziffern

4.1 Ausstattungskennziffern

Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand und dient der Bewertung des Versorgungsangebotes der Stadt Görlitz. Dieser Kennziffernvergleich kann aber lediglich einen Anhaltspunkt zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes liefern. Es handelt sich hierbei zunächst um eine rein

rechnerische Beurteilung des Einzelhandelsbestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt. Diese quantitative Analyse ist durch eine qualitative Bewertung zu ergänzen, in der – differenziert nach Branchen – die konkreten räumlichen Strukturen des Einzelhandelsstandortes, die Qualität des Angebotes (u. a. Leistungsfähigkeit, Betriebsgrößen- / Betriebstypenstruktur) sowie auch die Wettbewerbssituation im regionalen Umfeld berücksichtigt werden. Diese Detailbetrachtung erfolgt im nächsten Kapitel.

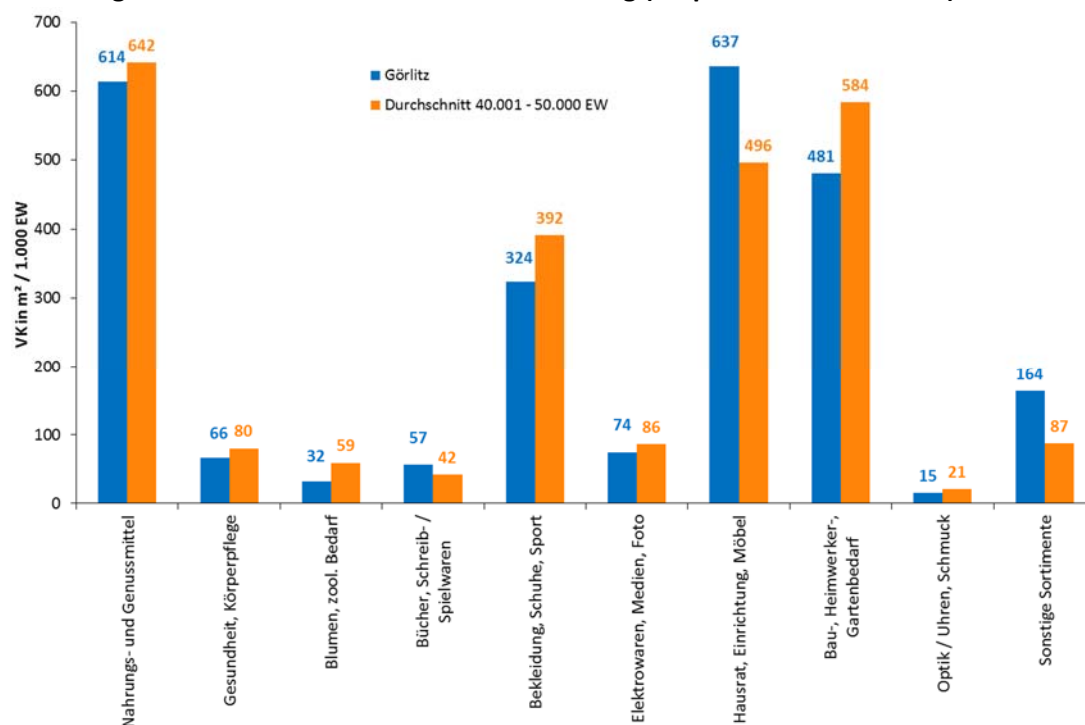
Die in Görlitz vorhandene Verkaufsfläche von ca. 138.725 m² entspricht einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 2.460 m² je 1.000 Einwohner. Diese Kennziffer ist im Vergleich zur GMA-Kennziffer⁴⁰ für Städte zwischen 40.000 und 50.000 Einwohner als etwa durchschnittlich zu werten.⁴¹ Allerdings ist die Verkaufsflächenausstattung auch vor dem Hintergrund der oberzentralen Versorgungsfunktion zu sehen, die der Görlitzer Einzelhandel für das überwiegend ländlich strukturierte Umland zu erfüllen hat.

Die **branchenbezogene Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung** in Görlitz zeigt, dass im Vergleich zur GMA-Kennziffer in mehreren Branchen größere Abweichungen in der Verkaufsflächenausstattung bestehen. Die in diesem Zusammenhang deutlichsten Unterschiede zur GMA-Kennziffer bestehen in den Sortimentsbereichen Bekleidung / Schuhe / Sport (niedriger), Hausrat / Einrichtung / Möbel (höher), Bau- / Heimwerker- und Gartenbedarf (höher) sowie sonstige Sortimente (höher) (vgl. Abbildung 12). Dafür ausschlaggebend sind v. a. die größeren Anbieter dieser Branchen im Stadtgebiet. So tragen insb. die großflächigen Möbelanbieter (Porta, Roller, Möbel Boss) und die Baumärkte (Hornbach, toom) zur überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung bei. Da es sich v. a. bei Bau- und Möbelmärkten häufig um sehr flächenintensive Angebotsformen handelt, bestehen zwischen verschiedenen Kommunen häufig sehr große Unterschiede beim direkten Vergleich der Verkaufsflächenausstattung. Eine unterdurchschnittliche Ausstattung in Görlitz besteht hingegen im Bereich Bekleidung / Schuhe / Sport. Dies ist auf die nur geringe Zahl groß- und mittelflächiger strukturprägender Betriebe (v. a. Fachmärkte) in diesen Branchen zurückzuführen. Gerade die Innenstadt von Görlitz weist hier Nachholbedarf auf. In den übrigen Sortimentsbereichen ist überwiegend eine durchschnittliche Ausstattungskennziffer zu konstatieren.

⁴⁰ Die GMA veröffentlicht regelmäßig eine Grundlagenuntersuchung zur Einzelhandelsausstattung und zum Branchenmix von Städten und Gemeinden in Deutschland und Österreich. Bei der Grundlagenuntersuchung 2009 wurden fast 500 Städte und Gemeinden berücksichtigt.

⁴¹ Für den Vergleich wurde die Größenklasse der Städte mit 40.000 – 50.000 Einwohnern herangezogen, da Görlitz mit ca. 56.430 nur leicht darüber liegt. Die nächst höhere Größenklasse umfasst Städte zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern, die oftmals deutlich andere Standortrahmenbedingungen aufweisen als Görlitz mit einem überwiegend ländlich geprägten Umland. Die durchschnittliche Verkaufsfläche in der Vergleichsgruppe insgesamt liegt bei ca. 2.490 m² VK / 1.000 Einwohner.

Abbildung 12: Relative Verkaufsflächenausstattung (VK pro 1.000 Einwohner)



Quelle: GMA-Grundlagenuntersuchung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2009“, Durchschnitt für Kommunen mit 40.001 – 50.000 Einwohnern.

Auffällig ist auch ein relativ hoher Wert hinsichtlich der Betriebsausstattung je 1.000 Einwohner. In dem Wert von 7,97 kommt die relativ hohe Zahl kleinflächiger Betriebe – insbesondere in der Innenstadt von Görlitz – zum Ausdruck. In diesem Zusammenhang weisen ca. 48 % der Unternehmen Betriebsgrößen von unter 50 m² VK auf.

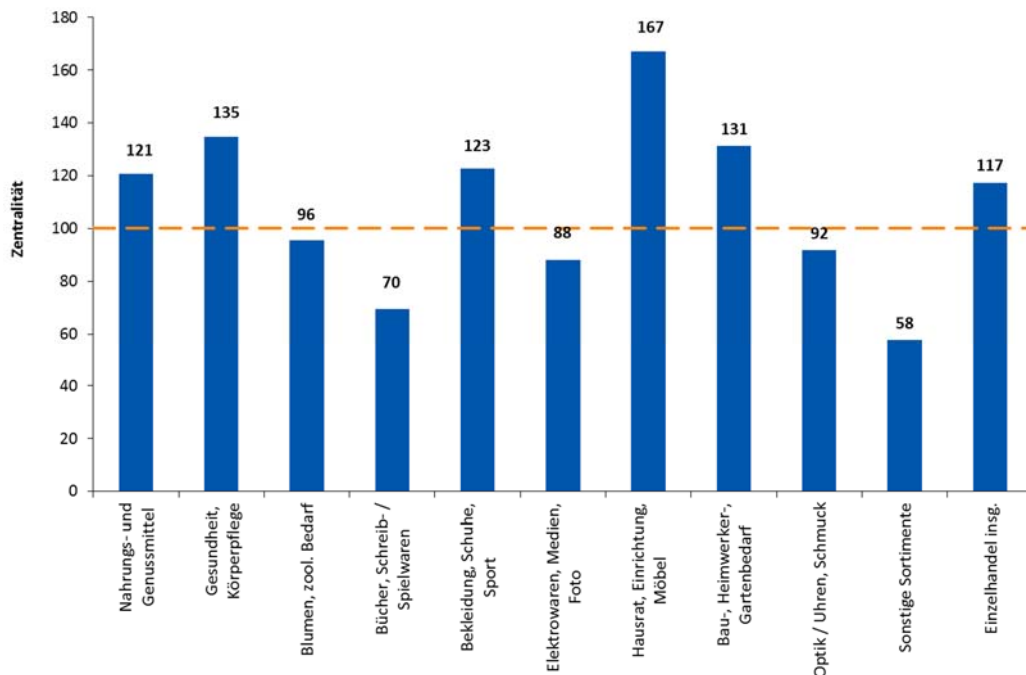
Die größere Anzahl von Kleinunternehmen ist von zwei Seiten zu betrachten: einerseits ist die große Anzahl problematisch, da die geführten Sortimente auf den kleineren Flächen meist nur ausschnittsweise präsentiert werden können und dadurch die Attraktivität für die Kunden begrenzt ist. Andererseits belegt der hohe Ausstattungswert die Bedeutung des kleinteiligen Fachhandels, der ausschlaggebend für die Individualität von Einkaufsorten und Innenstädten ist.

4.2 Zentralitätskennziffer

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität⁴² zeigt, dass im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen in Görlitz insgesamt höhere Umsätze getätigt werden. Die **Einzelhandelszentralität** von **insgesamt 117** deutet per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse nach Görlitz hin (vgl. Abbildung 13). Vor dem Hintergrund der bereits dargestellten räumlichen Lage der Stadt Görlitz und der regionalen Wettbewerbssituation ist die überdurchschnittliche Zentralität nachvollziehbar. Allerdings werden nur in einigen Branchen überdurchschnittliche Zentralitätswerte erreicht.

⁴²

Die Einzelhandelszentralität stellt den in Görlitz getätigten Einzelhandelsumsatz der in Görlitz der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

Abbildung 13: Einzelhandelszentralität nach Branchen der Stadt Görlitz

100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation

GMA-Berechnungen 2017 / 2020 (ca.-Werte, gerundet)

Im Nahrungs- und Genussmittelsegment und bei Drogeriewaren ist der Zentralitätswert von 121 bzw. 135 für ein Oberzentrum unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen Struktur der Stadt Görlitz als durchschnittlich zu bewerten. Dabei erfüllt die Stadt auch Grund- bzw. Nahversorgungsfunktion für die benachbarten Gemeinden ohne adäquate Angebote im kurzfristigen Bedarfsbereich. Hier sind v. a. die drei SB-Warenhäuser der Stadt ausschlaggebend.

Die höheren Zentralitätswerte in den Warengruppen Hausrat / Einrichtung / Möbel (167) und Bau-, Heimwerker, Gartenbedarf (131) sind auf die großen Magnetbetriebe dieser Branchen zurückzuführen, die durchaus angemessen sind bzw. im Vergleichsrahmen liegen. Dagegen sind in den für Innerstädte und hier gerade für Oberzentren prägenden und üblicherweise stark ausgebauten Branchen Bekleidung / Schuhe / Sport (123), Elektrowaren (88) aber auch Uhren / Optik, Schmuck (92) nur leicht überdurchschnittliche oder sogar unterdurchschnittliche Werte zu konstatieren.

Trotz der Funktion von Görlitz als Verwaltungs- und Arbeitsstandort für den Landkreis Görlitz und für Teile der Oberlausitz sowie der Attraktivität für Touristen und polnischen Kunden gelingt es bisher nicht, eine für die Stadtgröße und für ein Oberzentrum angemessene Attraktivität als Handelsplatz zu erreichen. Dies ist u. a. auf Angebotsdefizite in einigen Branchen (vgl. Kapitel II. 4.) und die regionale und überregionale Wettbewerbssituation (vgl. Kapitel I. 7.) zurückzuführen.

4.3 Einzelhandels- und Verkaufsflächenentwicklung in Görlitz

Seit der letzten Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Görlitz 2012 haben sich zwischenzeitlich Veränderungen in der Görlitzer Einzelhandelslandschaft ergeben, die sowohl struktureller (Betriebstypenstruktur, Erweiterungen, Betreiberänderungen) als auch räumlicher Natur sind. Zu nennen sind hier im **Nahrungs- und Genussmittelbereich** z. B. die Schließungen von Edeka, Jauernicker Straße und Penny, Reichertstraße, die Umfirmierung von Penny, Goethestraße zu Diska und die Verlagerungen von Lidl, Reichenbacher Straße und Aldi, Nieskyer Straße. Regelmäßig sind auch Verkaufsflächenerweiterungen von Lebensmittelmärkten zu beobachten. Im **Drogeriewarenbereich** führte die Schleckerpleite zur Schließung von fünf Filialen in Görlitz, die teilweise durch den Anbieter dm-Drogeriemarkt und durch eine Ausweitung der Drogerierandsortimente in den Lebensmittelmärkten kompensiert wurde. Bei **zoologischem Bedarf, Bekleidung / Schuhe / Sport und Elektrowaren** sind mit der 2017 vollzogenen Modernisierung und Umstrukturierung des FMZ Nieskyer Straße deutliche Änderungen zu beobachten. Hinzu kommen zahlreiche Veränderungen von kleinteiligen Betrieben und Fachgeschäften. Viele der Veränderungen können anhand der Erhebungsdaten nachvollzogen werden, sodass sich auch bei anderen Branchenzuordnungen die Gesamtsumme weitestgehend ausgleicht.

Durch die nur ca. vier bis fünf Jahre alte **Erhebung aller Verkaufsflächen in Sachsen zum IHK Handelsatlas 2015** liegen zudem aktuellere Vergleichswerte vor. Auch hier sind trotz teilweise unterschiedlicher Branchenzuordnungen und Aufschlüsselungen der Teilsortimente die Entwicklungen nachvollziehbar. Auffällig ist die insgesamt niedrigere Gesamtverkaufsfläche von ca. 130.100 m² VK (2015) im Vergleich zu ca. 136.700 m² VK im Jahr 2011 und ca. 138.700 m² VK im Jahr 2017. Ausschlaggebend hierfür ist die temporäre Schließung des toom-Baumarktes, Nieskyer Straße, im Zuge der Verlagerung und Nachnutzung der Praktiker-Immobilie. So war die toom-Verkaufsfläche zum Zeitpunkt der IHK-Erhebung zeitweilig „vom Netz“, sodass sich allein hier eine Abweichung von ca. 7.700 m² VK erklärt.

Insgesamt ist eine branchengenaue direkte Vergleichbarkeit der Verkaufsflächen zu vorhergehenden Erhebungen durch andere Erhebungs- und Auswertungssystematiken nur eingeschränkt möglich. Gerade in der Zuordnung der Betriebe nach Branchen und in der innerbetrieblichen Aufteilung der Teilsortimente ergeben sich zum Teil deutliche Unterschiede. Grundsätzlich ist aber die Aussage zu treffen, dass die Verkaufsfläche **in Görlitz in der vergangenen Dekade ungefähr konstant geblieben** ist (vgl. Tabelle 11).

Tabelle 11: Entwicklung der Gesamtverkaufsfläche in Görlitz 2011 – 2017

Verkaufsfläche	2001 (IHK HA)	2006 (IHK HA)	2011* (EZK 2012)	2015** (IHK HA)	2017*** (EZK 2020)
absolut in m ²	180.083	144.773	136.686	130.054	138.725
in m ² / Einwohner	2,92	2,51	2,47	2,40	2,51

- Erhebung CIMA, Februar 2011, **Erhebung IHK, November 2014 bis Februar 2015, ***Erhebung GMA, März/April 2017; Abk.: IHK Handelsatlas 2001/2006/2015, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Görlitz 2012/2020

GMA Zusammenstellung 2017 / 2020 aus vorliegenden Quellen, ca.-Werte zum Teil gerundet.

III. Entwicklungspotenziale des Einzelhandelsstandortes Görlitz

1. Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose

Für den Zeitraum zwischen 2010 und 2019 ist für die Stadt Görlitz – wie in Kapitel I. 6. dargestellt – zwar per Saldo eine Bevölkerungszunahme zu verzeichnen, was aber auf Sondereffekte der Jahre 2014 bis 2016 zurückzuführen ist. Bis zum Prognosejahr 2030 ist für die Stadt Görlitz nach Berechnungen der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030 (Variante 1) von einem **Bevölkerungsrückgang im Stadtgebiet**, auf dann rd. 52.800 Einwohner auszugehen (ca. - 4 % gegenüber 2015). Für die Gemeinden im Marktgebiet von Görlitz, das im Wesentlichen dem Landkreis Görlitz entspricht, wird entsprechend der Prognose für die Gemeinden im Landkreis (ohne Stadt Görlitz) ein Rückgang um ca. - 12 % gegenüber 2015 vorausgesagt (GMA-Berechnung).

Die **Entwicklung der Kaufkraftvolumina** in der Stadt Görlitz bis zum Jahr 2030 ist vor allem in Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Verbraucher- und Ausgabeverhaltens, vom Konjunkturverlauf sowie von den speziellen sozioökonomischen Gegebenheiten im Untersuchungsraum zu prognostizieren. Hier besteht in der Forschung eine gewisse Unsicherheit, so dass Vorausberechnungen für einzelne Branchen nur Trends aufzeigen können. Nicht zuletzt die Entwicklung des Onlinehandels wird hier in einzelnen Branchen zu strukturellen Veränderungen führen. Trotz zukünftig steigender Pro-Kopf-Ausgabewerte ist kaum davon auszugehen, dass die Zuwachsraten die demographische Entwicklung im Görlitzer Marktgebiet voll kompensieren können. Somit wird sich der Einzelhandel in Görlitz zukünftig in einem **kaufkraftseitig angespannten Umfeld** behaupten müssen, wobei die einzelnen Branchen davon unterschiedlich betroffen sein werden. Daher sind besondere Anstrengungen vonnöten, um die Kaufkraftbindung im zugeordneten Versorgungsbereich zu halten bzw. zu erhöhen.

2. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Durch die Analyse des Einzelhandelsbestandes in der Stadt Görlitz konnte aufgezeigt werden, dass teilweise noch Entwicklungspotenziale für eine gezielte Weiterentwicklung der vorhandenen Branchenstruktur vorhanden sind.

Hinsichtlich der branchenbezogenen Einzelhandelsausstattung sowie möglicher Entwicklungspotenziale sind unter Berücksichtigung der Einwohner- und Kaufkraftprognose für die Stadt Görlitz die mit nachfolgender Tabelle 12 dargestellten Bewertungen zu treffen und der entsprechende Handlungsbedarf abzuleiten.

Tabelle 12: Branchenbezogene Entwicklungspotenziale

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Handlungsbedarf
Nahrungs- und Genussmittel	- quantitativ und qualitativ insgesamt gute Ausstattung - überwiegend räumlich nachhaltige Verteilung der Lebensmittelbetriebe im Sinne der Nahversorgung - einige Netzlücken, u. a. in der Südstadt und Biesnitz - alle Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels im Stadtgebiet von Görlitz vorhanden, flächenmäßig dominierende Anbieter sind Kaufland (2x) und Marktkauf	- Sicherung und Erhalt der wohnortnahen Versorgung - Modernisierung von Lebensmittelmärkten mit Nachholbedarf prüfen - Vergrößerung / Ansiedlung / Verlagerung von Lebensmittelmärkten nur in ausgewählten Potenzialräumen zur Sicherung der dortigen Nahversorgung (Innenstadt, historische Altstadt, Südstadt, Nikolaivorstadt, Weinhübel) im Einzelfall prüfen - Entwicklung eines Lebensmittelmarktes im potenziellen Stadtteilzentrum Weinhübel (vgl. Kapitel IV. 3.3.4) - Entwicklung eines Lebensmittelmarktes jeweils an den potenziellen Nahversorgungsstandorten (vgl. Kapitel IV. 3.4.1)
Gesundheit, Körperpflege	- insgesamt angemessene Ausstattung in Görlitz - zwei innerstädtische Drogeriefachmärkte sowie zwei weitere im Stadtgebiet ansässig ergänzt durch Parfümerien - mehrere Apotheken, Sanitätshäuser und Spezialgeschäfte im Stadtgebiet ansässig	- Sicherung des Bestandes und der wohnortnahen Versorgung, kein akuter Handlungsbedarf - allenfalls Prüfung von qualitativen Verbesserungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche
Blumen, zool. Bedarf	- quantitativ leicht unterdurchschnittliche Ausstattung - im Bereich Schnittblumen / Zimmerpflanzen einige Fachgeschäfte vorhanden - Angebot im zoologischen Bedarf konzentriert sich auf Fachmärkte an den Standorten Nieskyer Straße und Reichenbacher Straße, ergänzend Randsortimente der Lebensmittelmärkte (hier hauptsächlich Tierfutter)	kein akuter Handlungsbedarf; Konzentration auf Bestandssicherung/-optimierung
Bücher, Schreib- und Spielwaren	- quantitativ und qualitativ derzeit gute bzw. leicht überdurchschnittliche Ausstattung - bei Spielwaren v. a. Spielemax in der Innenstadt prägend, ergänzt durch Fachgeschäfte - Bei Büchern mehrere Fachgeschäfte in der Innenstadt vorhanden (u. a. Thalia, Comenius, Joscht) - vereinzelt kleinere Geschäfte im Bereich Presse / Bürobedarf und bei Schreibwaren in der Stadt vorhanden	kein akuter Handlungsbedarf; Konzentration auf Bestandssicherung/-optimierung, v. a. der Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen

Sortiment	Aktuelle Ausstattung	Handlungsbedarf
Bekleidung, Schuhe, Sport	- quantitativ insgesamt nur unterdurchschnittliche Ausstattung, Nachholbedarf erkennbar - Verkaufsflächen im Wesentlichen innerhalb der Innenstadt (größere Fachmärkte und kleinere inhabergeführte Geschäfte) und am Standort FMZ Nieskyer Straße (v. a. Fachmärkte) etabliert - im Bereich Schuhe mehrere Filialisten ansässig (u. a. Deichmann, Schuhhof, Leiser), ergänzend auch Fachgeschäfte, Schwerpunkt bildet die Innenstadt - bei Sportwaren einige Anbieter in der Innenstadt ansässig (u. a. Intersport, Muskelkater)	- Stärkung des Angebotes in der Einkaufsinnenstadt durch Ansiedlung neuer und Ausbau bestehender Anbieter, sowohl größerer Magnetbetriebe als auch kleiner Fachgeschäfte, Verfügbarkeit auch großer Ladenflächen prüfen - Möglichkeiten bietet z. B. die Wiederbelebung des Jugendstilkaufhauses, die Revitalisierung soll Priorität haben und unterstützt werden - kein weiterer Ausbau von Betrieben der Branchen Bekleidung, Schuhe, Sport in dezentralen Standortlagen
Elektrowaren, Medien, Foto	- quantitativ und qualitativ durchschnittliche Ausstattung - zwei größere Fachmärkte für Unterhaltungselektronik vorhanden (Innenstadt, FMZ Nieskyer Straße) - mehrere Spezialanbieter (Mobilfunk, Sat. / Hi-Fi) - Angebot durch kleine, auch inhabergeführte Geschäfte ergänzt (u. a. Hausgeräte, Computer)	- Sicherung des Bestandes, Ausbau oder Ausweitung des Angebotes allenfalls punktuell im kleinteiligen Bereich, mit Vorrang der Innenstadt - kein akuter Handlungsbedarf
Hausrat, Einrichtung, Möbel	- quantitativ überdurchschnittliche Ausstattung v. a. durch drei leistungsfähige Möbelmärkte, ergänzend mittelgroße Möbelspezialisten und kleine Fachgeschäfte - bei Hausrat/Einrichtung und Heimtextilien zahlreiche Fachmärkte und Fachgeschäfte mit differenzierten Sortimenten - überwiegende Zahl der Geschäfte mit VK < 200 m²	- Sicherung des Bestandes, Stärkung des Angebotes v. a. in der Innenstadt durch Ausbau und Neuetaablierung von Geschäften - kein akuter Handlungsbedarf
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	quantitativ überdurchschnittliche Ausstattung v. a. im Vollsortiment durch zwei große Baumärkte (u. a. toom Baumarkt, Hornbach), mehrere große Spezialmärkte (u. a. Fliesen, Baustoffe, Gartenbau), zahlreiche kleinteilige Nischenanbieter	kein akuter Handlungsbedarf
Optik, Uhren / Schmuck	- quantitativ und qualitativ angemessene Ausstattung - räumliche Verteilung mit Schwerpunkt auf der Innenstadt	kein akuter Handlungsbedarf
sonstige Sortimente	- quantitativ überdurchschnittliche Ausstattung - Mix aus Spezialanbietern (u. a. Fahrräder) und Sonderpostengeschäften bzw. Second Hand	kein akuter Handlungsbedarf

GMA-Darstellung 2017 / 2020

IV. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Görlitz

Zur **Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Görlitz** stellt die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2020 die künftige Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung dar.

1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Als wesentliche städtebauliche Zielsetzungen der Einzelhandelsentwicklung sind zu formulieren (vgl. Abbildung 14):

/// Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Görlitz

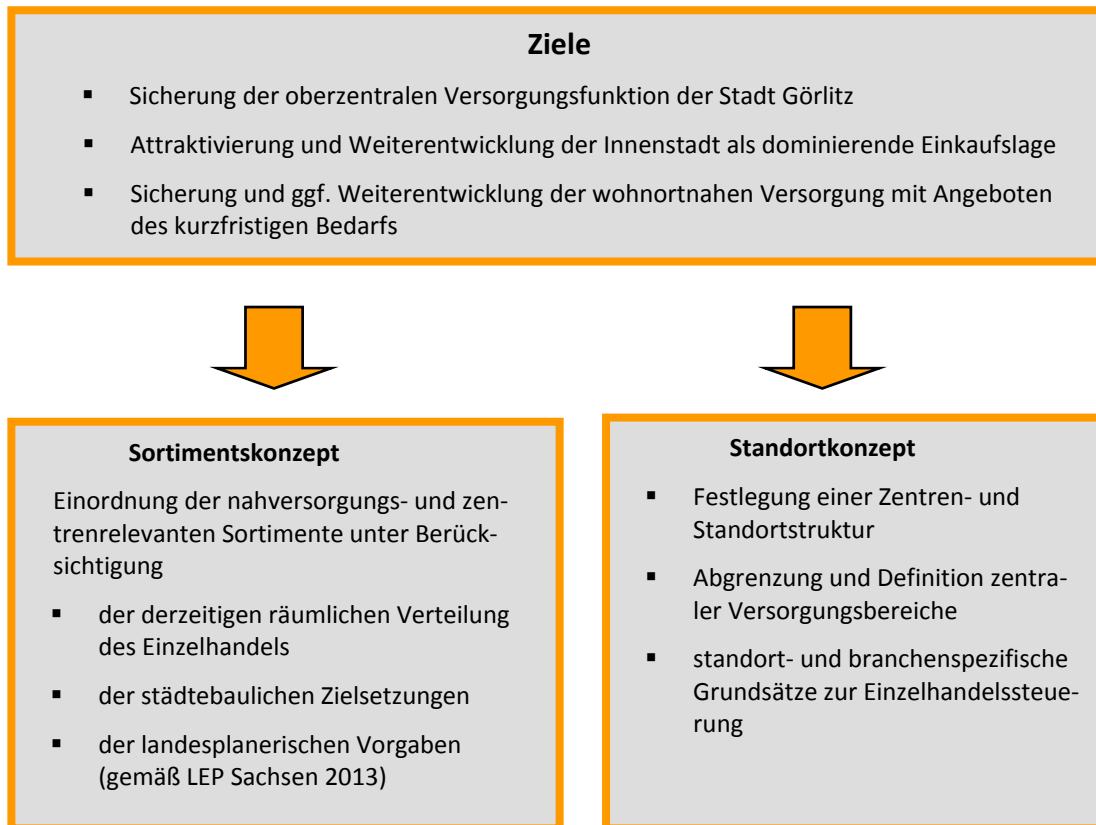
- Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes, insbesondere in Branchen mit besonderem Handlungsbedarf
- Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung

/// Schutz und Stärkung der Innenstadt als dominierende Einkaufslage

- Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes
- Schaffung von Investitionssicherheit in der Innenstadt
- qualitative Weiterentwicklung der Innenstadt u. a. durch Revitalisierung des Jugendstilkaufhauses als innerstädtischen Leitbetrieb

/// Sicherung und ggf. Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs

- Sicherung und Stärkung der Stadtteilzentren durch Erhalt und Ausbau des v. a. nahversorgungsrelevanten Einzelhandels
- Sicherung der Nahversorgungsstandorte für eine stabile nachhaltige wohngebietsnahe Versorgung der Bevölkerung
- Steuerung der Ansiedlung und Erweiterung von Lebensmittelmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Abbildung 14: Ziele des Einzelhandelskonzeptes

GMA-Darstellung 2020

Das Einzelhandelskonzept umfasst folgende Bausteine

- / **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert stadtspezifisch die nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient somit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- / **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Zentrenkonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die **branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung** bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelssortimente hinsichtlich des Ange-

botschaftscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen. Hierzu wird differenziert in zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).
- Darüber hinaus sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollen sich diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese **Sortimente sind als nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen.
- Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

2.1 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und vor dem Erfahrungshintergrund der GMA erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz vor dem Hintergrund folgender Aspekte:

- Transportierbarkeit (An- und Ablieferung)
- Flächenbedarf
- Bedeutung für die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche (Einkaufserlebnis / Magnetfunktion)
- städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Görlitz
- räumliche Verteilung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtgebiet.

Demnach sind Sortimente als **zentrenrelevant / nahversorgungsrelevant** einzustufen, wenn sie

- // Magnetfunktion aufweisen und damit zu einer Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beitragen
- // für einen leichten Transport geeignet sind (ohne Pkw)
- // geringe bis mittlere Flächenansprüche aufweisen
- // Bestandteil des innerstädtischen Branchenmixes sind
- // Synergien zu anderen Sortimenten in der Innenstadt aufzeigen (z. B. Schuhe + Bekleidung).

Den **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten sind darüber hinaus Warengruppen zuzuordnen,

- // die eine Bedeutung für die Grundversorgung der Bevölkerung haben
- // die häufig nachgefragt werden (mehrmals pro Woche)
- // bei denen die räumliche Nähe (z. B. fußläufige Versorgung) eine wichtige Rolle spielt.

Hingegen können Sortimente dem **nicht zentrenrelevanten** Bereich zugeordnet werden, wenn

- // hohe Flächenansprüche bestehen
- // die Beschaffenheit des Sortimentes einen Transport mit dem Pkw erfordert
- // eine nur geringe Attraktivität für innerstädtische Lagen besteht (z. B. Möbel)
- // keine Synergien zu anderen Betrieben bzw. Sortimenten abgeleitet werden können
- // sie keine Bedeutung als Frequenzbringer aufweisen.

Zur weiteren differenzierten Bewertung der Einzelsortimente werden folgende wesentliche Kriterien zur Einordnung der Zentrenrelevanz zugrunde gelegt.

Tabelle 13: Kriterien der Zentrenrelevanz

Kriterium	Prüfmaßstäbe
1. Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
2. Flächenbedarf	Warenbeschaffenheit, Verkaufsflächenbedarf
3. Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen	Alltagstauglichkeit, breite Zielgruppenansprache
4. Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden
5. Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten
6. Städtebauliche Zielsetzungen sowie derzeit vorhandener Besatz	Städtebauliche Zielsetzungen, Anteil der Verkaufsfläche in der Innenstadt / in den zentralen Versorgungsbereichen

GMA-Darstellung 2020

- Das erste Kriterium wurde allgemein als **„Warenbeschaffenheit / Transport“** definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentrenauglichkeit deutlich eingeschränkt ist.
- Das zweite Kriterium **„Flächenbedarf“** zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächengröße unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.
- Als drittes Kriterium gibt die **„Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt“** Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Produktes. Weist der Artikel eine hohe Alltagstauglichkeit und breite Zielgruppenansprache auf, ist er dem kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen oder regt der Artikel zu Spontankäufen an, weist der Artikel eher zentrenrelevante Eigenschaften auf.
- Das vierte Kriterium **„Magnetfunktion“** bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. Anbieters als Anziehungspunkt für Kunden. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität (z. B. „Filialisten“) tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt bei. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw. führt dazu, einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kunden gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet. Dies gilt auch für Angebote des kurzfristigen Bedarfs.
- Als fünftes Bewertungskriterium gehen die **„Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten“** in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Kopplungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. Mit zunehmender Spezialisierung eines Sortimentes nimmt in der Regel die Intensität von Kopplungskäufen ab.
- Als sechstes Bewertungskriterium sind die stadtentwicklungspolitischen und **städtebaulichen Zielsetzungen** der Stadt Görlitz bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen. Dabei sind sowohl die Entwicklungspotenziale in den einzelnen Sortimenten als auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen einzelner Standortlagen zu bewerten.

2.2 Görlitzer Sortimentsliste

Mit nachfolgender Tabelle 14 erfolgt die Fortschreibung der Görlitzer Sortimentsliste aus dem Jahr 2012, womit die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Görlitz festgelegt wird. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Görlitz orientiert, sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort

nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden. Dem gegenüber können im Einzelfall solche Sortimente, die bislang als zentrenrelevant eingestuft worden sind, aber nach aktuellen Erkenntnissen die zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich prägen oder für die Aufwertung aufgrund veränderter Ansprüche an die Standortrahmenbedingungen (z. B. Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erreichbarkeit) auch auf lange Sicht nicht realistisch erscheinen, den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche als unkritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie z. B. Möbel oder Baumärkte meist auch zentrenrelevante Sortimente als Untersortimente führen. Diese bleiben dann weiterhin den Regelungen nach deren Zentrenrelevanz unterworfen.

Im Folgenden werden die einzelnen Sortimente gemäß der oben aufgeführten Kriterien bewertet und unter Berücksichtigung von konkreten örtlichen Gegebenheiten in Görlitz den zentren-, nahversorgungsrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet (vgl. Tabelle 14).

Das Instrument der Sortimentsdifferenzierung (zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant – nicht-zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. So können im Rahmen der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den außerhalb der Innenstadt bzw. den dezentralen / nicht integrierten Standortlagen ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- die **positive Festsetzung**: d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen sind automatisch ausgeschlossen
- die **negative Festsetzung**: d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen sind zulässig.

Somit bietet das Sortimentsleitbild als ein Baustein des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in Zusammenhang mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels in der Stadt Görlitz zukünftig gesteuert werden kann. Abweichungen bei der Zuordnung der Sortimente gegenüber den im Einzelhandelserlass 2008⁴³ genannten Sortimenten sind auf die räumliche Verteilung des Einzelhandels in Görlitz sowie auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes zurückzuführen. Die Sortimentsliste ist an die lokale Situation angepasst und somit ortsspezifisch.

⁴³ Vgl. Kapitel I. 5.2

Tabelle 14: Görlitzer Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
Nahversorgungsrelevante Sortimente /// Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren /// Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika /// Arzneimittel und apothekenübliche Waren /// Schnittblumen /// Zeitungen, Zeitschriften	/// Tiere, Tiernahrung, Zooartikel /// Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel /// Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) /// Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Eisenwaren und Werkzeuge /// Sanitärartikel, Fliesen /// Möbel (inkl. Küchenmöbel / Büromöbel) /// Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppbettdecken) /// Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper /// Elektroinstallationsbedarf /// Antennen / Satellitenanlagen /// Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten /// Büromaschinen (gewerbliche Ausrüstung), Büroorganisationsmittel /// Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen /// Campingartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) /// Sportgroßgeräte /// Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse /// Kfz-Zubehör, Motorradzubehör /// Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds***
Zentrenrelevante Sortimente /// Bekleidung, Wäsche /// Schuhe, Lederwaren /// Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf /// Spielwaren und Bastelartikel /// Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren /// Baby-, Kinderartikel /// Sportartikel, Sportkleingeräte /// Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe) /// Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken /// Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel /// Kunst, Bilder, Briefmarken, Münzen, Antiquitäten /// Uhren, Schmuck /// Foto- und Videoartikel /// Optische Erzeugnisse /// Musikinstrumente /// Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton- /Bildträger, Elektrokleingeräte /// Computer, -teile, Peripherie, Software /// Elektrogroßgeräte (weiße Ware**) /// Fahrräder, Fahrradzubehör	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, Fernsehgeräte, DVD-Player

*** kein Einzelhandel im engeren Sinne

GMA-Übersicht 2020

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb von Görlitz als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Nachfolgend erfolgt zunächst eine ausführliche fachliche Einordnung des Begriffes „zentraler Versorgungsbereich“. Anschließend werden die bestehenden Einkaufslagen in Görlitz in eine Zentren- und Standortstruktur eingeordnet sowie zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

3.1 Begriffserklärung „zentraler Versorgungsbereich“

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs.

Dies verdeutlichen die vier Schutznormen, die (auch) zentrale Versorgungsbereiche erfassen:⁴⁴

- **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Gemeinden sowohl gegenüber Planungen anderer Gemeinden als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden“ zu erwarten sein dürfen.
- **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Gemeinden nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Stadtteile im Sinne von § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

⁴⁴ Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

Hinzuweisen ist auch auf die seit 01. Januar 2007 geltende Neufassung des **§ 1 Abs. 6 BauGB**. Hiernach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen.

Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt bzw. können geschützt werden.

Die Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 2 BauGB ist seit 2013 möglich.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde vom Gesetzgeber als **unbestimmter Rechtsbegriff** eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt.

In der Rechtsprechung wurden durch das Oberverwaltungsgericht NRW⁴⁵ im Jahr 2006 verschiedene Kriterien festgelegt, die durch das Bundesverwaltungsgericht⁴⁶ (BVerwG) bestätigt wurden.

Das BVerwG führt in seinem Urteil vom 11.10.2007 aus:

„.....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 zu-kommt. Innenstädte sind, wenn nicht stets, so doch in der Regel als Versorgungsbereiche zentral, weil sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung nicht nur der Versorgung ihrer Bewohner dienen, sondern auf einen Kundenkreis aus einem größeren Einzugsbereich ausgerichtet sind. Für Innenstädte ist typisch, dass in ihnen ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird.“ BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07.

In einem weiteren Urteil des BVerwG heißt es:

„Zentrale Versorgungsbereiche i. S. des § 34 III BauGB sind nach der Rechtsprechung des Senats 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 (BVerwGE 129, 307 = NVwZ 2008, 308 Rdnr. 11). Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 III BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i. S. des § 34 III BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen (vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 20. 11. 2006 – 4 B 50/06, BeckRS 2007, 20074). Zentralität kann durchaus kleinteilig sein.“ BVerwG, Urteil vom 17. 12. 2009 – 4 C 2/08.

⁴⁵ vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05.

⁴⁶ vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 - 4 C 7.07.

Damit ist festzuhalten, dass zentrale Versorgungsbereiche der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Es handelt sich dabei mindestens um das Hauptzentrum eines Ortes (z. B. Stadtzentrum), aber auch Stadtteil- und Nahversorgungszentren können als zentrale Versorgungsbereiche definiert werden. Das Angebotsspektrum und die Nutzungsmischung orientieren sich an dem zu versorgenden Einzugsbereich (z. B. gesamtes Gemeindegebiet, Stadtteil, Wohnumfeld) der Standortlage (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05).

Die Festlegung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergibt sich insbesondere aus

- planerischen Festlegungen, d. h. aus Darstellungen im Flächennutzungsplan, Festsetzungen in Bebauungsplänen und aus Festlegungen in Raumordnungsplänen
- sonstigen, planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (z. B. Einzelhandelskonzepte)
- nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.⁴⁷

Auch informelle Planungen können bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden⁴⁸ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.⁴⁹

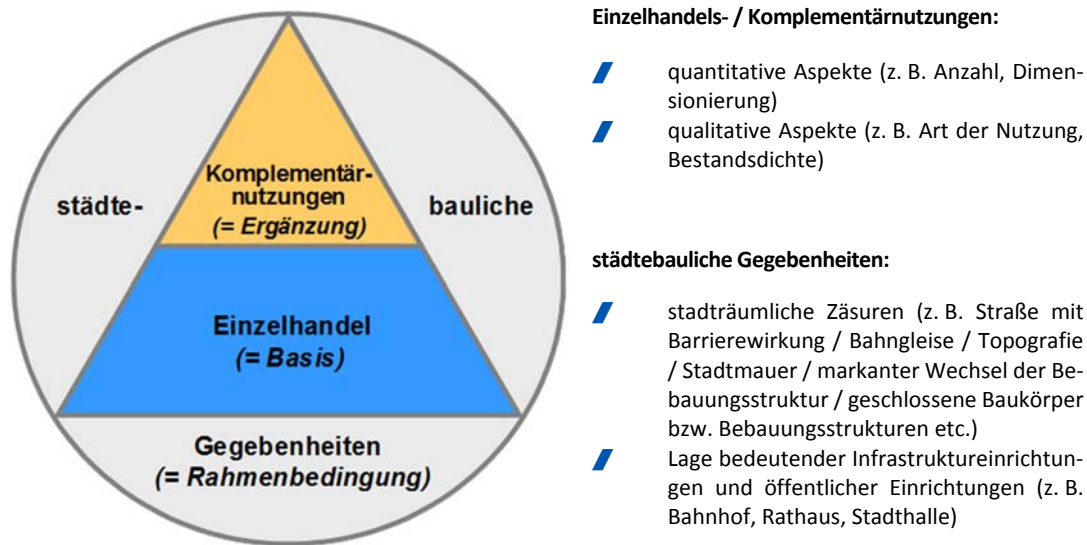
Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration zentraler Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei neben dem Einzelhandel auch sonstige (zentrale) Versorgungseinrichtungen von Bedeutung sind. Der Einzelhandel ist dabei als konstituierendes Element zu sehen, das durch Komplementärnutzungen ergänzt wird. Als Rahmenbedingung sind städtebauliche Gegebenheiten sowie die Lage bedeutender Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen (vgl. Abbildung 15).

⁴⁷ D. h. aus faktisch vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen, aber auch aus bereits bestehendem Baurecht für zentrale Versorgungseinrichtungen.

⁴⁸ Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

⁴⁹ D. h., die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

Abbildung 15: Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche



GMA-Darstellung 2020

3.2 Zentren- und Standortstruktur in Görlitz

Die folgenden Festsetzungen zur Abgrenzung **zentraler Versorgungsbereiche** basieren auf einer zweistufigen Zentrenstruktur, die neben dem Hauptzentrum Innenstadt auch sog. Stadtteilzentren kategorisiert (vgl. Abbildung 16). Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in Görlitz sowie die Festlegung der Zentrenstruktur erfolgen auf Grundlage der durchgeführten Bestandsaufnahme der Einzelhandelsnutzungen sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen. Die Abgrenzungen basieren auf der aktuellen Situation (faktische Prägung) sowie den stadtplanerischen Vorstellungen und sind weitgehend parzellenscharf, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit zu gewährleisten. In Einzelfällen wird von der Parzellengrenze abgewichen, z. B. bei tiefen Wohngrundstücken oder wenn sich die baulichen Strukturen vor Ort nicht mit den Parzellenstrukturen decken. Karte 5 stellt die Zentren- und Standortstrukturen im Stadtgebiet im Überblick dar.

- Als **Hauptzentrum** ist die **Görlitzer Innenstadt** mit den Hauptgeschäftslagen Berliner Straße / Postplatz / Demianiplatz / Marienplatz / Steinstraße / Obermarkt inkl. angrenzender Straßenabschnitte zu klassifizieren. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt gilt als schutzwürdiger Bereich im Sinne des Baugesetzbuchs und als „Investitionsvorranggebiet“. Im Sinne einer an den Leitlinien ausgerichteten Einzelhandelspolitik sollen Neuansiedlungen großflächiger Betriebe (> 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf diesen Standortbereich gelenkt werden (vgl. Kapitel IV. 3.3.1).

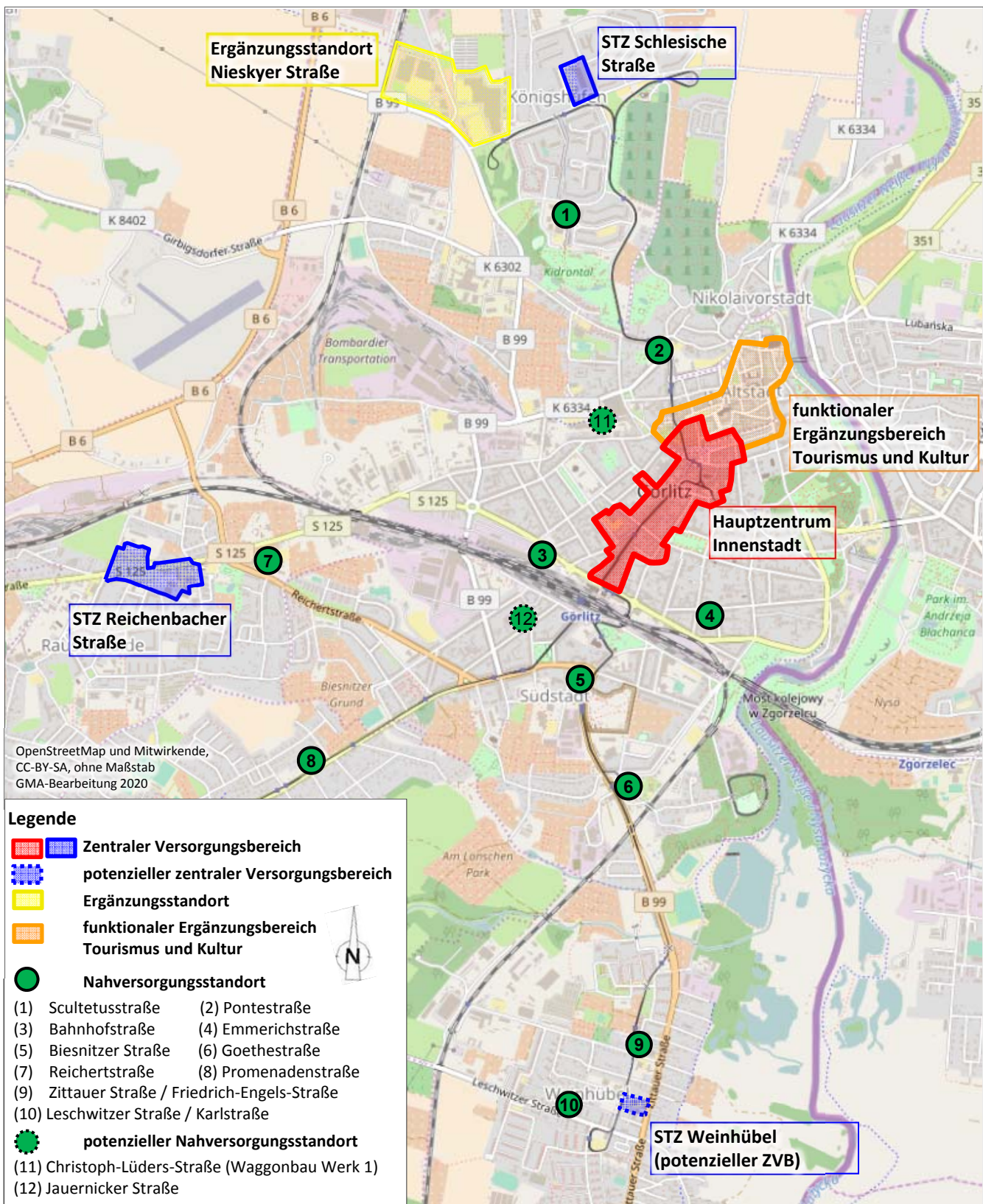
Karte 5: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Görlitz


Abbildung 16: Zentrenstruktur Görlitz

Kategorie Zentrenstruktur	Hauptzentrum	Stadtteilzentren	Nahversorgungsstandorte	Ergänzungsstandorte
Zuweisung in Görlitz	Innenstadt Görlitz	STZ Reichenbacher Straße STZ Schlesische Straße potenzielles STZ Weinhübel	diverse Standorte von Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet	Fachmarktzentrum Nieskyer Straße
Erläuterungen	Zentraler Versorgungsbereich gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO		wohnnah, fußläufig erreichbare Standorte der Nahversorgung	autokundenorientierter Standort des i. W. großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels

GMA-Darstellung 2020

- Stadtteilzentren (STZ)** dienen der (wohnnahen) Grundversorgung mit überwiegend Waren des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs und Teilbereichen des mittelfristigen Bedarfs in einem kleinen Einzugsbereich. Diese Bereiche umfassen in Görlitz im Wesentlichen den jeweiligen Stadtteil bzw. daran angrenzende Gebiete, insofern ausreichendes Einwohnerpotenzial vorhanden ist und die Ausstattung mit Einzelhandel und Komplementären den Anforderungen eines Stadtteilzentrums für Görlitz entspricht. So sind neben einem Lebensmittelmarkt zwingend auch weitere nahversorgungsrelevante Angebote wie bspw. Lebensmittelhandwerk, Blumenladen, Apotheke oder Lotto / Tabakladen bzw. ergänzende Nutzungen wie Frisör, Reinigungsannahme oder Sparkasse / Bank, Gastronomie erforderlich. Gemäß dieser Kriterien sind aktuell **zwei Stadtteilzentren** in Görlitz als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen (vgl. Kapitel IV 3.3.2 und 3.3.3). Darüber hinaus ist die Ausweisung eines weiteren **potenziellen Stadtteilzentrums** im Stadtteil Weinhübel vorgesehen (vgl. Kapitel IV 3.3.4).
- Nahversorgungsstandorte (NVS)** dienen der Ergänzung der Stadtteilzentren, wenn diese nachweislich zur Verbesserung der verbraucher- oder wohnortnahen Versorgung führen. Diese Standorte resp. Lagen unterliegen zwar nicht dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche, übernehmen aber eine für die verbrauchernahe Grundversorgung der Stadt wesentliche Versorgungsfunktion. Die Nahversorgungsstandorte sollen städtebaulich integriert sein. Für Görlitz sind mehrere Nahversorgungsstandorte zu identifizieren (vgl. Kapitel IV 3.4.1).
- Bei den **Ergänzungsstandorten** des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels handelt es sich um autokundenorientierte Standorte mit einem Einzelhandelsbesatz, welcher aus überwiegend großflächigen Betrieben des Fachmarktsektors besteht.

Aufgrund der nicht integrierten Lage, des begrenzten Warenspektrums und der in der Regel fehlenden Komplementärnutzungen sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Die Ergänzungsstandorte sollen als vorrangige Standorte für die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll zentrenrelevanter Einzelhandel grundsätzlich maximal auf dem bisher genehmigten Niveau bestehen und darüber hinausgehende Ansiedlungsbegehren ausgeschlossen werden.⁵⁰

Aktuell ist in Görlitz der **Ergänzungsstandort Nieskyer Straße / Am Hopfenfeld** auszuweisen. Der Standortbereich umfasst Betriebe mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten, die in der Vergangenheit weiterentwickelt (zuletzt 2017) und bisher nur auf der Seite Nieskyer Straße (Nieskyer Straße 100) baurechtlich neu den tatsächlichen Flächenpotenzialen angepasst wurden (vgl. Kapitel IV. 3.4.2). In dieser Einzelhandelsagglomeration sollen künftig grundsätzlich folgende Ziele bzw. daraus resultierende Prinzipien verfolgt werden:

- Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben zu einem Fachmarktzentrum mit einheitlicher Erschließung und gemeinsam nutzbaren Parkmöglichkeiten
- Flächen für zentrenrelevante Sortimente entsprechend den bestehenden Bebauungsplänen und Baugenehmigungen reduzieren unter baurechtlicher Fixierung der Obergrenzen hierfür (insbesondere Gebiet Am Hopfenfeld Sicherung durch Bebauungsplan)

■ **Weiterhin ist auf den Fachmarktstandort „An der Autobahn“** hinzuweisen. An diesem Standort sind lediglich großflächige Betriebe aus dem Bau-, Heimwerker- und Möbelbereich mit zentrenrelevanten Randsortimenten verortet, welche mit ihrer Verkaufsfläche die baurechtlichen Möglichkeiten voll ausschöpfen und so keine Entwicklungsspielräume zulassen. Weiterhin ist der Standort stark peripher gelegen, so dass dem näher an der Kernstadt Görlitz gelegenen Ergänzungsstandort Fachmarktzentrum Nieskyer Straße / Am Hopfenfeld der Vorzug zur weiteren Entwicklung gegeben werden sollte.

■ Darüber hinaus ist eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet verteilt, die weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Sonderstandorte einzustufen sind. Hierbei handelt es sich um sog. **sonstige Streu- bzw. Nebenlagen** wozu sowohl siedlungsräumlich integrierte Standorte (z. B. wohnortnahe Lagen) als auch dezentrale Bereiche (z. B. Gewerbe- und Industriegebiete) zählen.

⁵⁰

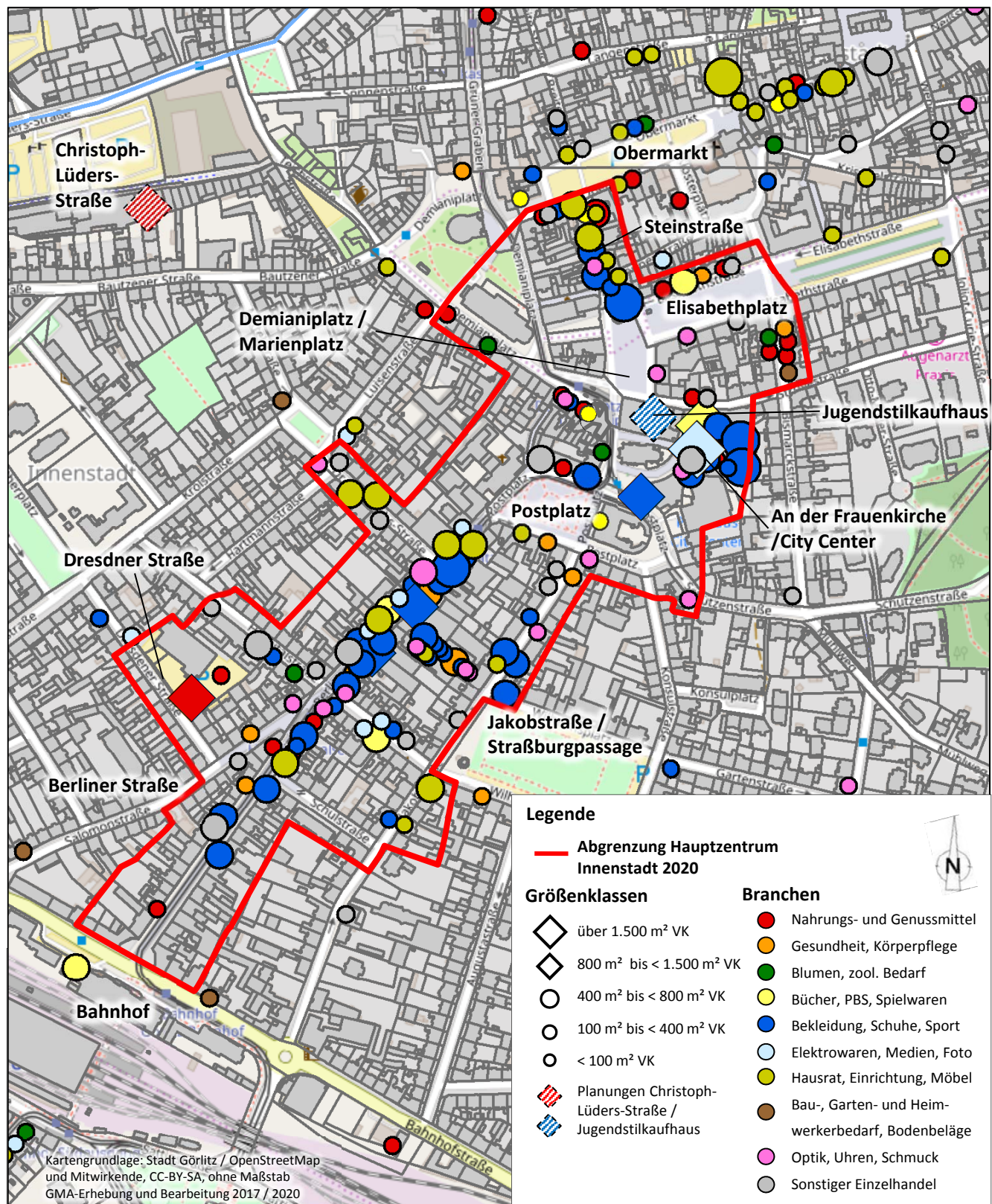
vgl. Kapitel IV. 3.4.2 zur Begrenzung bei zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

3.3 Zentrale Versorgungsbereiche in Görlitz

3.3.1 Hauptzentrum Innenstadt Görlitz

Räumliche Situation

- Der **innerstädtische Hauptgeschäftsbereich der Görlitzer Innenstadt** umfasst in der Nord-Süd-Richtung Teile der kernstädtischen Stadtteile Historische Altstadt und Innenstadt. Dazwischen spannt sich die Hauptgeschäftslage entlang der Achse Berliner Straße / Postplatz / Demianiplatz / Marienplatz / Steinstraße / Obermarkt inkl. angrenzender Straßenabschnitte und Plätze auf.
- Einen zentralen Punkt bildet der Demianiplatz mit dem aktuell leerstehenden Jugendstilkaufhaus und dem Einkaufszentrum „CityCenter Frauentor“. Umliegend befinden sich südlich der Postplatz und nördlich der Marien- / Elisabethplatz. Weiter nach Norden verbindet die Steinstraße den Marienplatz am „Dicken Turm“ mit dem Obermarkt. Die Straßburgpassage verbindet im südlichen Abschnitt die Berliner Straße mit der Jakobstraße am Wilhelmsplatz. Weitere angrenzende Straßen bzw. Straßenabschnitte innerhalb des abgegrenzten ZVB sind u. a. die Struvestraße und die Bismarckstraße im Nordosten, die Theaterpassage und die Annengasse, im Nordwesten sowie zum Teil die Salomonstraße, Dresdener Straße, Hospitalstraße, Schulstraße und Jakobstraße im südlichen Bereich. Insgesamt umfasst der ZVB Innenstadt damit in seiner Nord-Süd-Ausdehnung rd. 900 - 1.000 m.
- Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt Görlitz orientiert sich an den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen, welche im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung sowie der Vor-Ort-Besichtigung durch die GMA erfasst wurden. Die Zentrenabgrenzung erfolgte überwiegend parzellenscharf, jedoch nicht grundstücksgenau.

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Görlitz


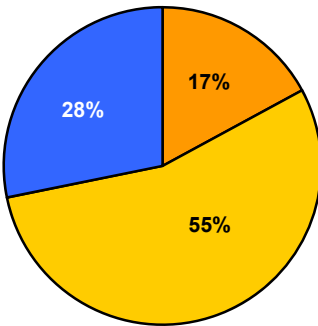
Ausstattung

Einzelhandelsdaten	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche**	
	in m² VK	in %	in m² VK	in %
Nahrungs- und Genussmittel	32	18	3.065	11
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	13	7	1.415	5
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	7	4	245	1
Bücher, Schreib- / Spielwaren	8	4	2.800	10
Bekleidung, Schuhe, Sport	52	29	12.325	45
Elektrowaren, Medien, Foto	12	7	2.025	7
Hausrat, Einrichtung, Möbel	19	10	2.200	8
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	2	1	845	3
Optik / Uhren, Schmuck	17	9	670	2
sonstige Sortimente*	20	11	2.050	7
Einzelhandel insgesamt	182	100	27.640	100

* sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

** Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2017, ca.-Werte gerundet

Komplementärnutzungen (Auswahl)	Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)
Banken, Sparkasse, Versicherungen Post- und Paketshops, Museen Gastronomie, Hotellerie, Cafés konsumorientierte- und Gesundheitsdienstleistungen z.B. Reisebüros, Friseur, Copyshop, Fitnessstudio, Physiotherapie Ärzte	 ■ kurzfristiger Bedarf ■ mittelfristiger Bedarf ■ langfristiger Bedarf

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

größer 1.500 m²	Spielemax, Expert
800 bis unter 1.500 m²	Edeka, Rauer Mode, H & M, C & A, Zwahr Freizeit Haus und Garten
400 bis unter 800 m²	Norma, Kik, Deichmann, Modehaus Schwind's Erben, P & P Shoes
bis unter 400 m²	u. a. dm Drogerie (2x), Depot, Thalia, Tedi, Intersport, Mäcgeitz, Euroshop, Mister&Lady Jeans, Colosseum, Ambiente Schöner Wohnen, Nagl Spielwaren

Angebots- und Nachfragesituation

- Die Innenstadt Görlitz stellt mit **insgesamt 182 Einzelhandelsbetrieben** und **rd. 27.640 m² Verkaufsfläche** im Hinblick auf die Zahl der Einzelhandelsbetriebe die dominierende Einkaufslage im Stadtgebiet dar. Verkaufsflächenseitig ist sie nach dem Standort FMZ Nieskyer Straße aber nur die zweitstärkste Einzelhandelslage der Stadt.
- Das innerstädtische Einzelhandelsangebot umfasst Waren **aller Bedarfsbereiche** und weist dabei eine überwiegend kleinteilige Geschäftsstruktur mit zahlreichen inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben auf. Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße liegt bei rd. 152 m² VK (Mittelwert) bzw. ca. 60 m² VK (Median⁵¹).
- Die **Betriebs- und Verkaufsflächenschwerpunkte** innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel (32 Betriebe, ca. 3.065 m² Verkaufsfläche⁵²), Gesundheit und Körperpflege (13 Betriebe, ca. 1.415 m² VK), Bekleidung / Schuhe / Sport (52 Betriebe, ca. 12.325 m² Verkaufsfläche) sowie Hausrat / Einrichtung / Möbel (19 Betriebe, ca. 2.200 m² VK) und Elektrowaren (12 Betriebe, ca. 2.025 m² VK). Besonders im Sortimentsbereich Bekleidung / Schuhe / Sport sind größere Verkaufsflächen von ca. 1.400 m² – 1.500 m² (H & M, C & A, Mode Rauer) in der Innenstadt verortet, der gleichzeitig als innerstädtisches Leitsortiment zu charakterisieren ist.
- Neben dem Einzelhandelsangebot verfügt das Innenstadt von Görlitz auch über ein umfassendes und vielfältiges Dienstleistungsangebot (u. a. Ärzte, Banken, Reisebüros). Darüber hinaus sind weitere innenstadtprägende Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie, Hotellerie und öffentliche Verwaltung ansässig.

Städtebauliche Situation

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt befindet sich hauptsächlich in der gründerzeitlichen Innenstadt. Hinsichtlich der Gebäude- und Bausubstanz wird diese v. a. durch überwiegend lückenlose straßenbegleitende Blockrandbebauung mit überwiegend sanierten 4 – 5 geschossigen Wohngebäuden geprägt. Vorherrschend sind Gründerzeitbauten, die in den Geschäftsstraßen größtenteils über Erdgeschossladenlokale verfügen. Der Straßenraum im zentralen Versorgungsbereich ist zumeist nur schwach befahren, zum Teil ist straßenbegleitendes Parken gegen Gebühr möglich. Weite Teile sind zudem als Fußgänger-

⁵¹ Damit ist die Hälfte der Betriebe größer als 60 m² VK und die andere Hälfte kleiner als 60 m² VK.
⁵² Verkaufsfläche von Mehrbranchenunternehmen aufgeteilt.

zone ausgewiesen. Außenverkauf und Außengastronomie finden sich in einigen Straßenabschnitten. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt kann von Süden nach Norden in mehrere Standortlagen gegliedert werden:

- **Berliner Straße:** Die Berliner Straße ist in voller Länge dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen, wobei der beidseitige Gebäudebesatz einzubeziehen ist. Der Abschnitt zwischen Hospitalstraße und Postplatz weist dabei den dichtesten Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt auf. Hier sind zahlreiche auch größere Fachmärkte v. a. im Bekleidungssegment verortet. Die Geschäftsstraße ist im nördlichen Teil als Fußgängerzone eingerichtet, wobei die Durchfahrt der Straßenbahn eine Ausnahme bildet. Im südlichen Teil in Richtung Bahnhof flacht die Einzelhandelsdichte dagegen deutlich ab, wobei mehrheitlich kleinteilige Geschäftslokale vorhanden sind. Auch Randbereiche der Salomonstraße, der Dresdener Straße bis einschließlich des Grundstücks Edeka und der Hospitalstraße zählen zum Geschäftsbereich.
- **Jakobstraße/ Straßburgpassage:** Zwischen Berliner Straße und Jakobstraße befindet sich die Straßburgpassage, die eine attraktive Fußwegeverbindung zwischen den beiden Geschäftsbereichen herstellt und eine historisch einmalige überdachte Ladenpassage bildet. Der Einzelhandelsbesatz endet südlich im Bereich Schulstraße, wobei v. a. im südlichen Abschnitt Ladenleerstände auftreten, sodass hier strukturelle Defizite auch hinsichtlich der Frequentierung und Straßen-/Fasadengestaltung zu nennen sind.
- **Postplatz / An der Frauenkirche:** Zwischen dem nördlichen Teil der Berliner Straße und An der Frauenkirche gelegen, wird der Postplatz überwiegend von Dienstleistungs- und gastronomischen Angeboten geprägt. Einzelhandelsseitig sind dagegen u. a. C & A, Leiser Schuhe und das Modehaus am Postplatz zu nennen. Mittig weist der Postplatz eine Grünanlage mit Brunnen auf, die von der Straßenbahn an der Nordseite des Platzes umfahren wird. Seit 2019 besteht hier i. W. eine Fußgängerzone im Umfeld der Grünanlage. Rückwärtig in der Seitenstraße An der Frauenkirche liegt das Einkaufszentrum „CityCenter Frauentor“ aus den 1990er Jahren, das über mehrere auch großflächige Magnetbetriebe verfügt (u. a. expert, Norma, Spielmax).
- **Demianiplatz/Marienplatz:** Der Demianiplatz stellt einen zentralen Knotenpunkt im Innenstadtgefüge dar, wobei nur der östliche Teil dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen ist. Hier ist auch die gleichnamige zentrale Straßenbahnhaltestelle eingerichtet. Der Demianiplatz öffnet sich nach Norden zum Marienplatz, der verkehrsberuhigt und durch Pflasterung, Sitzgelegenheiten, Wasserspiele und einige Bäume attraktiv gestaltet ist und damit über eine hohe Aufenthaltsqualität verfügt. Beide Plätze

rahmen das ehem. Karstadt- bzw. Hertie-Warenhaus, ein 4 – 5-geschossiger Jugendstilbau aus den 1910er Jahren, ein, welches derzeit leer steht und nach derzeitigen Planungen durch ein Warenhaus nachgenutzt und mit dem CityCenter verbunden werden soll.⁵³ Die **Revitalisierung des historischen Kaufhauses** ist i. S. der Stärkung der Görlitzer Innenstadt zu begrüßen, wobei das geplante Konzept eine Ergänzung und Ab- rundung des Angebotes darstellen kann. Mit der Wiederbelebung erhält Görlitz ein regional und überregional wirkendes „Zugpferd“ zurück, welches auch Einkäufer von außerhalb des primären Einzugsgebietes des Görlitzer Einzelhandels ansprechen kann.

Foto 1: Berliner Straße

Foto 2: Postplatz

Foto 3: „CityCenter Frauentor“, An der Frauenkirche

Foto 4: Obermarkt

Foto 5: Demianiplatz/Marienplatz mit Jugendstilkaufhaus

Foto 6: Jakobstraße


GMA-Aufnahmen 2017

53

Der jetzige Eigentümer plant nachzeitigem Kenntnisstand die Einrichtung eines hochwertigen Mode-angebotes. Im Untergeschoss ist ein Lebensmittelmarkt vorgesehen. Zur Erweiterung der Geschossfläche soll perspektivisch eine unter- und oberirdische Verbindung zur östlich benachbarten „CityCenter Frauentor“ hergestellt werden, sodass eine Verbindung über mehrere Etagen entsteht. Für die damit verbunden größeren Umbauten sind Denkmalschutzbelange zu berücksichtigen. Das Bebauungsplanverfahren dazu läuft.

- **Elisabethplatz:** Der Marienplatz öffnet sich nach Nordosten zum Elisabethplatz, der in Ost-West- Richtung angelegt ist und sich über rd. 300 m erstreckt. Der Einzelhandelbesatz ist hier nur schwach ausgeprägt, sodass nur der westliche Teil bis zur Bismarckstraße / Klosterplatz zum zentralen Versorgungsbereich zählt. An sechs Tagen in der Woche wird auf dem Elisabethplatz der Wochenmarkt ausgerichtet.
- **Steinstraße / Obermarkt:** Die Steinstraße stellt die Verbindung zwischen Marienplatz/Demianiplatz und Obermarkt her. Die einbahnig befahrbare Straße weist einen dichten beidseitigen Einzelhandelbesatz auf und ist stark von Fußgängern frequentiert. Der Obermarkt bildet den nördlichen Abschluss der Hauptgeschäftslage und bildet den Übergang zur Historischen Altstadt mit Renaissance- und Barockfassaden. Die Nutzungsmischung umfasst hier vermehrt Gastronomie- und Beherbergungseinrichtungen wodurch die stärkere touristische Prägung deutlich wird.

Leerstandssituation

- Bei der Leerstandssituation haben sich in den vergangenen Jahren in der Gesamtschau keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Verstärkt sind in den Nebenlagen punktuell einzelne Geschäftsleerstände vorhanden, die aber nur zum Teil im Zuge üblicher Geschäftsfluktuationen⁵⁴ zu sehen sind.
- Eine höhere Leerstandskonzentration ist im Vergleich zu 2012 weiterhin in der südlichen Berliner Straße zu verzeichnen. Hier konnte sich die Belegungssituation in den Ladenlokalen nicht verbessern. Neue Impulse kann die Entwicklung des Landratsamtes an dieser Stelle bringen. Dagegen konnte sich die Leerstandssituation in der Jakobstraße etwas stabilisieren.
- Insgesamt ist auf die Struktur der Einzelhandelsflächen in den gewachsenen Geschäftsstraßen hinzuweisen, die in der Altbausubstanz nur wenige größere Ladeneinheiten aufweist. Auch durch die Eigentümerstrukturen sind daher größere zusammenhängende Flächen z. B. für Fachmärkte nur vereinzelt vorhanden oder herzustellen. Mit Blick auf größere Ansiedlungsüberlegungen (z. B. Factory-Outlet-Center) im Innenstadtbereich sind daher deutliche Grenzen gesetzt.⁵⁵ Damit bestehen keine Ansätze für eine Neubewertung der Leerstandssituation in der Görlitzer Innenstadt.

⁵⁴ Leerstände aus Geschäftsfluktuationen sind i. d. R. zeitweilig begrenzt. Dagegen sind strukturelle Leerstände permanent unvermietet, was auf mangelnde Nachfrage i. V. m. einem baulich ungeeignetem Zustand zurückzuführen ist.

⁵⁵ Hierzu bedürfte es eines einheitlichen Managements verschiedener Ladengeschäfte, was sich letztlich nur über einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang sowie möglichst dem eigenen Besitz der Immobilien realisieren ließe.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- /// Sicherung des Bestandes, Schaffung der Voraussetzungen für Geschäftszusammenlegungen (Richtlinien Denkmalschutz, Leerstandsmanagement)
- /// Etablierung weiterer auch größerer Anbieter im zentrenrelevanten Sortimentsbereich
- /// ergänzende Ansiedlung weiterer kleinerer Anbieter zur Abrundung des Angebotes
- /// Unterstützung zur Revitalisierung des Jugendstilkaufhauses als zentralen Magnetbetrieb mit Anker- und Leitfunktion für das Hauptzentrum Innenstadt
- /// weitere Sanierung von Einzelobjekten, weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes
- /// Verknüpfung der Hauptgeschäftszone mit den touristischen Altstadtbereichen (vgl. Kapitel IV 3.4.3)
- /// Verbesserung der Anbindung des Supermarkt-Standortes Dresdener Straße mit der Hauptgeschäftslage
- /// Intensivierung Stadt- und Citymarketing, Verknüpfung mit Tourismusmarketing
- /// Verstärkung in der Organisationsstruktur des Citymanagements
- /// länderübergreifende Zusammenarbeit bzw. Initiierung gemeinsamer Projekte
- /// Vernetzung innerstädtischer Nutzungen und Angebote zum Ausbau und zur Förderung von Synergien
- /// Stärkung der Multifunktionalität der Görlitzer Innenstadt, Forcierung einer integrativen Stadtentwicklung (Wohnen, Leben, Einkaufen, Erleben).

3.3.2 Stadtteilzentrum Reichenbacher Straße

Räumliche Situation

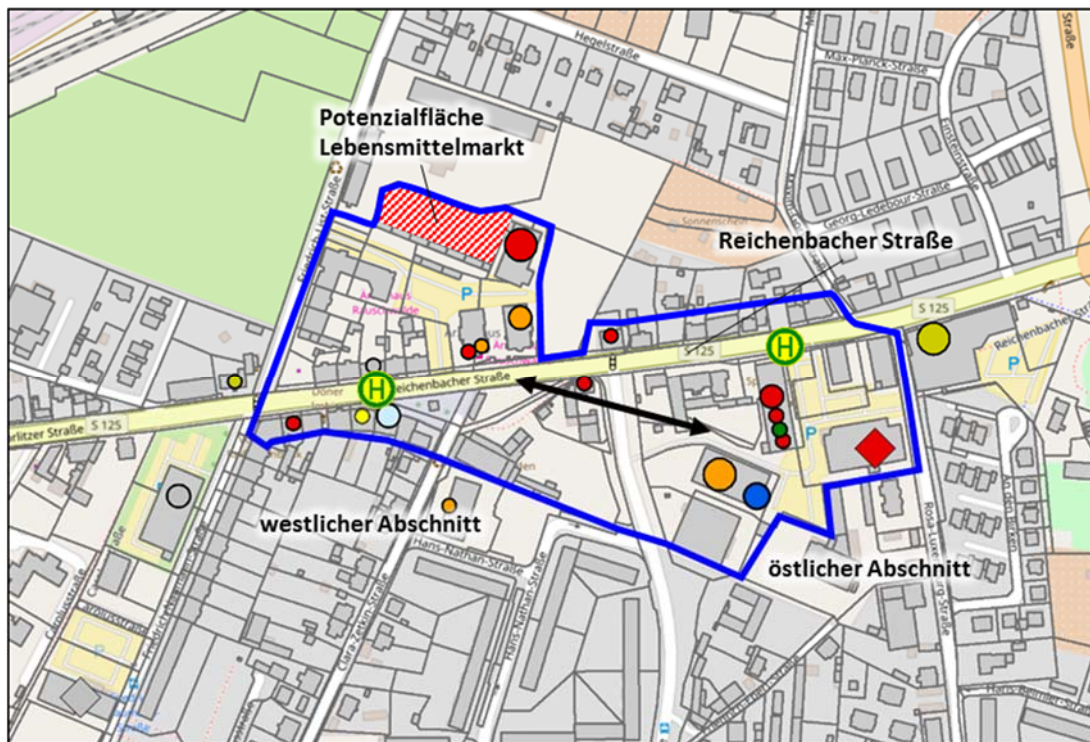
- /// Der **zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Reichenbacher Straße** ist im Stadtteil Rauschwalde im westlichen Stadtgebiet von Görlitz gelegen. Das Zentrum umfasst mehrere Geschäftsbereiche bzw. Einzelhandelsobjekte entlang der Reichenbacher Straße.
- /// Im **östlichen Abschnitt** im Kreuzungsbereich Rosa-Luxemburg Straße befinden mehrere Fachmärkte (dm-Drogerie, NKD, Getränkemarkt) im Umfeld um den Lebensmittelmarkt Lidl. Ergänzend sind hier auch Lebensmittelhandwerker und ein Blumengeschäft ansässig. Zentral zwischen den Gebäuden liegt ein gemeinsam genutztes Parkplatzareal.

- Im **westlichen Abschnitt**, östlich des Kreuzungsbereiches Friedrich-List-Straße, ist ein zweiter räumlicher Schwerpunkt im Umfeld des Aldi-Lebensmitteldiscounters⁵⁶ verortet. Hier ergänzen mehrere kleinteilige Geschäfte (u. a. Lebensmittelhandwerker, Obst- und Gemüse, Fahrradladen, Elektroladen, Sanitätshaus Apotheke) sowie ein Ärztezentrum mit mehreren Gebäuden das Stadtteilzentrum. Auch eine Bank und gastronomische Angebote sind vorhanden.
- Zwischen den Einzelhandelspolen ist im Bereich Reichenbacher Straße / Karl- Eichler-Straße ein ausgedünnter Einzelhandelsbesatz zu verzeichnen. Hier sind lediglich eine Bäckerei und eine Fleischerei ansässig. Die Nord-Süd-Ausdehnung des Stadtteilzentrums liegt bei rd. 200 m. In Ost-West-Richtung erstreckt sich das Zentrum über ca. 450 m entlang der Reichenbacher Straße.
- Der östlich der Rosa-Luxemburg Straße angrenzende Gebäudekomplex (derzeit Ratio-mat Küchen, ehemals u. a. Euronics und Dänisches Bettenlager) weist dagegen überwiegend Leerstände auf und wird nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich zugezählt. Auch der westliche Abschnitt zwischen Friedrich-Naumann-Straße und Carolusstraße (derzeit ATU, Action Sonderpostenmarkt) zählt aufgrund des nur eingeschränkten Lagezusammenhangs nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich.

⁵⁶

Für den Aldi-Lebensmitteldiscounter besteht die Absicht einer Neupositionierung innerhalb des STZ Reichenbacher Straße auf dem westlich benachbarten Grundstück, wobei aktuell keine konkreten Planungen bestehen. Diese Potenzialfläche wurde bei der Abgrenzung des STZ Reichenbacher Straße mit berücksichtigt und einbezogen.

Abbildung 17: Stadtteilzentrum Reichenbacher Straße



Kartengrundlage: Stadt Görlitz / OpenStreetMap

der schwarze Pfeil symbolisiert die ausbaufähige Verknüpfung zwischen dem östlichen und dem westlichen Abschnitt des STZ Reichenbacher Straße, Legende Symbolik siehe Karten 2 und 6, GMA-Darstellung 2020

Ausstattung

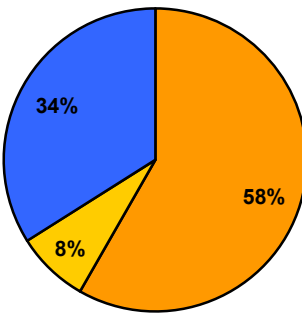
Einzelhandelsdaten	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche***	
	in m ² VK	in %	in m ² VK	in %
Nahrungs- und Genussmittel	9	41	2.025	38
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	3	14	970	18
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	2	9	85	2
Bücher, Schreib- / Spielwaren	1	5	*	*
Bekleidung, Schuhe, Sport	1	5	*	*
Elektrowaren, Medien, Foto	1	5	*	*
Hausrat, Einrichtung, Möbel	2	9	475	9
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	-	-	-	-
Optik / Uhren, Schmuck	-	-	-	-
sonstige Sortimente**	3	14	1.160	22
Einzelhandel insgesamt	22	100	5.285	100

* kein Ausweis, da weniger als zwei Betriebe, - = kein Angebot

** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

*** Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2017, ca.-Werte gerundet

Komplementärnutzungen (Auswahl)	Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VK in %)
▪ Ärztezentrum ▪ Gesundheitsdienstleister ▪ Imbiss- und Gastronomie ▪ Banken ▪ Friseur	 ■ kurzfristiger Bedarf ■ mittelfristiger Bedarf ■ langfristiger Bedarf
Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe	
▪ größer 1.500 m² ▪ 800 bis unter 1.500 m² ▪ 400 bis unter 800 m² ▪ bis unter 400 m²	▪ keine ▪ Lidl Lebensmittelmarkt ▪ dm-Drogerie, Aldi Lebensmittelmarkt (Neuaufstellung und Erweiterung geplant) ▪ u. a. NKD, Getränkemarkt, Elektrogeschäft Zedel, mehrere Lebensmittelhandwerker
Primäres Versorgungsgebiet	
▪ Stadtteil Rauschwalde	▪ ca. 5.840 Einwohner (Stand Dez. 2019)

Angebots- und Nachfragesituation

- Das Stadtteilzentrum weist mit insgesamt 22 Einzelhandelsbetrieben und rd. 5.285 m² Verkaufsfläche eine angemessene Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung auf. Im Bereich der Nahversorgung stellen zwei Lebensmittelmärkte und ein Drogeriemarkt eine grundlegende Ausstattung sicher. Weitere kleinteilige Anbieter des kurzfristigen Bedarfes (Bäckerei, Fleischerei, Lotto/Kiosk, Blumenladen, Apotheke, Sanitätshaus) runden das Angebot ab. Ergänzend sind auch ein Bekleidungsfachmarkt, ein Fahrradladen und eine Elektrofachgeschäft vorhanden, die dem mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen sind.
- Das Einzelhandelsangebot wird durch zahlreiche Arztpraxen, zwei Finanzinstitute und gastronomische Angebote ergänzt.
- Die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches umfasst im Wesentlichen den westlich der Innenstadt Görlitz liegenden Stadtteil Rauschwalde und z. T. auch Schlauroth, das verkehrlich günstig zu erreichen ist.

Städtebauliche Situation

- Das bipolar strukturierte STZ Reichenbacher Straße weist eine gewisse Funktionsteilung auf: Während der östliche Schwerpunkt um den Magneten Lidl durch Fachmärkte geprägt wird, ist der westliche Standortbereich stärker kleinteilig strukturiert. Besondere Funktion übernimmt hier das Ärztezentrum mit den zugehörigen Gesundheitsdienstleistungen. Baulich ist auf die Straßenrandbebauung beidseitig der Reichenbacher Straße mit typischen Erdgeschossladenlokalen hinzuweisen. Hier sind auch einzelne Leerstände vorhanden. Dagegen liegt der Aldi-Markt rückwärtig positioniert.
- Insgesamt wird die Angebotssituation des Stadtteilzentrums stark durch Nahversorgungsbetriebe geprägt, sodass gleichzeitig die wohnortnahe Versorgung für weite Teile des Stadtteils Rauschwalde gesichert wird.
- Als ungünstig ist dagegen der fehlende funktionelle Zusammenhang dem östlichen und dem westlichen Standortbereich einzuschätzen, die kaum fußläufige Kundenaustauschbeziehungen erkennen lässt. Hier ist auf bauliche Mängel (Gehwegeführung, Straßenraumgestaltung) und die nur wenigen Erdgeschossladenlokale bzw. Einzelhandelsbetriebe hinzuweisen.
- Die Umgebungsnutzung des Stadtteilzentrums ist hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt. Südlich zwischen Clara-Zetkin-Straße und Karl-Eichler-Straße sind u. a. mehrgeschossige Wohnbauten vorhanden. Weitere Wohngebiete von Rauschwalde sind dagegen kleinteilig strukturiert.
- Als günstig ist die gute Erreichbarkeit des STZ für den Individualverkehr über die Reichenbacher Straße zu bewerten, so dass auch Schlauroth zum Einzugsbereich zählt. Auch sind die ÖPNV-Haltestellen „Zwei Linden“ und „Rosa-Luxemburg-Straße“ an den jeweiligen Schwerpunkten des Zentrums vorhanden.

Foto 7: STZ Reichenbacher Straße,
Aldi im westlichen Abschnitt



Foto 8: STZ Reichenbacher Straße,
östlicher Abschnitt



GMA-Aufnahmen 2017

Entwicklungspotenziale und Ziele

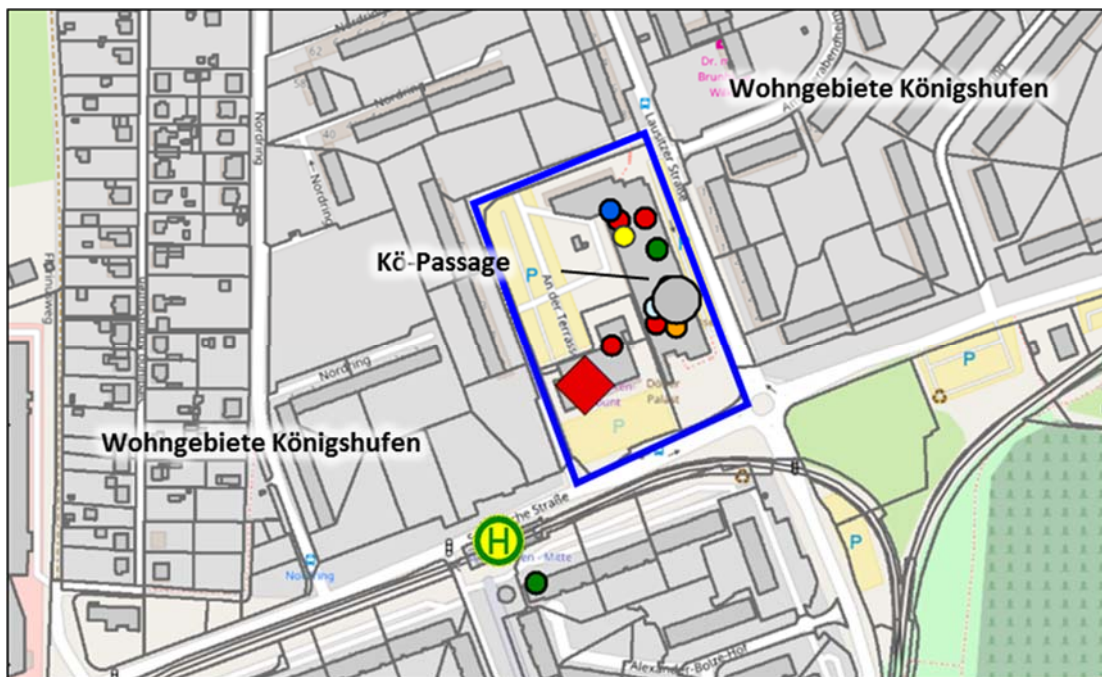
- /// Sicherung und Modernisierung des Bestandes, Prüfung der Neuaufstellung der vorhandenen Nahversorgungsbetriebe (u. a. Aldi), Flächenpotenziale vorhanden
- /// ggf. Ansiedlung weiterer kleinerer Anbieter zur Abrundung des Angebotes
- /// Aufwertung der Gehwegeverbindung zwischen den Standortbereichen des Zentrums (z. B. Verengung Fahrbahn prüfen, Ordnung des Straßen-Parkraums, Schaffung attraktiver Radstreifen und Fußwege, Begrünung, Möblierung des öffentlichen Raumes)
- /// Attraktivierung des Platzcharakters bzw. der Aufenthaltsqualität im Bereich „Zwei Linden“/Karl-Eichler-Straße, ggf. Sanierung von Einzelgebäuden
- /// Schaffung einer rückwärtig zur Reichenbacher Straße verlaufenden Fußwegeverbindung zwischen Lidl/dm/NKD über die Karl-Eichler-Straße zur Einmündung Clara-Zetkin-Straße.

3.3.3 Stadtteilzentrum Schlesische Straße

Räumliche Situation

- /// Der zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Schlesische Straße ist im Stadtteil Königshufen im nördlichen Stadtgebiet von Görlitz gelegen. Das Zentrum wird von den Straßen Schlesische Straße / Lausitzer Straße / An der Terrasse begrenzt. Zum Areal gehören das Geschäftszentrum „Kö-Passage“ und die südlich daran angrenzende Netto-Immobilie inkl. der zugehörigen Parkflächen. Die „Kö-Passage“ ist als ein- bis zweigeschossige Ladenpassage mit mittig liegendem überdachtem Fußwegedurchgang angelegt, welche in Nord-Süd-Richtung parallel zur Lausitzer Straße verläuft.
- /// Die Nord-Süd-Ausdehnung des NVZ liegt bei rd. 200 m. In Ost-West-Richtung erstreckt sich das NVZ über ca. 100 m.

Abbildung 18: Stadtteilzentrum Schlesische Straße



Kartengrundlage: Stadt Görlitz / OpenStreetMap

Legende Symbolik siehe Karten 2 und 6, GMA-Darstellung 2020

Ausstattung

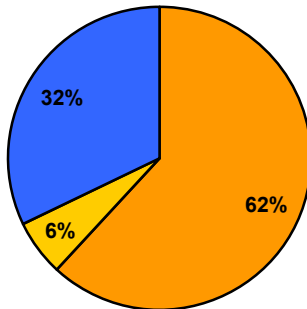
Einzelhandelsdaten	Anzahl Betriebe		Verkaufsfläche***	
	in m² VK	in %	in m² VK	in %
Nahrungs- und Genussmittel	5	42	1.185	57
Gesundheits- / Körperpflegeartikel	2	17	70	3
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	1	8	*	*
Bücher, Schreib- / Spielwaren	1	8	*	*
Bekleidung, Schuhe, Sport	1	8	*	*
Elektrowaren, Medien, Foto	1	8	*	*
Hausrat, Einrichtung, Möbel	-	-	-	-
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	-	-	-	-
Optik / Uhren, Schmuck	-	-	-	-
sonstige Sortimente**	1	8	*	*
Einzelhandel insgesamt	12	100	2.085	100

* kein Ausweis, da weniger als zwei Betriebe, - = kein Angebot

** sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwagen)

*** Mehrbranchenbetriebe aufgeteilt

GMA-Erhebungen und Berechnungen 2017, ca.-Werte gerundet

Komplementärnutzungen (Auswahl)	Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VK in %)
▪ Ärztezentrum ▪ Imbiss- und Gastronomie ▪ Banken ▪ Friseur	 ■ kurzfristiger Bedarf ■ mittelfristiger Bedarf ■ langfristiger Bedarf
Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe	
▪ größer 1.500 m² ▪ 800 bis unter 1.500 m² ▪ 400 bis unter 800 m² ▪ bis unter 400 m²	▪ keine ▪ Netto Lebensmittelmarkt ▪ - ▪ u. a. Lotto-Toto, Apotheke, Asia-Markt, Obst und Gemüse, mehrere Lebensmittelhandwerker
Versorgungsgebiet	
▪ Stadtteil Königshufen, ▪ z. T. nördliche Ortsteile von Görlitz	▪ ca. 7.380 Einwohner ▪ ca. 1.600 Einwohner (Stand Dez 2019)

Angebots- und Nachfragesituation

- Das Stadtteilzentrum weist mit insgesamt 12 Einzelhandelsbetrieben und rd. 2.085 m² Verkaufsfläche eine unterdurchschnittliche Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung für ein Stadtteilzentrum auf. Im Bereich der Nahversorgung ist im Wesentlichen der moderne Lebensmittelmarkt Netto hervorzuheben. Ein spezialisierter Drogeriemarkt fehlt. Weitere kleinteilige Anbieter des kurzfristigen Bedarfs (Bäckerei, Fleischerei, Lotto/Kiosk, Apotheke) runden das Angebot ab.
- Das Einzelhandelsangebot wird durch Komplementäre ergänzt. Mehrere Arztpraxen, Gesundheitsdienstleistungen (Physiotherapie, DRK Sozialstation, Fußpflege/Kosmetik), Friseur, Sparkasse und einen Imbiss bereichern das Stadtteilzentrum. Attraktivitätsmindernd wirken mehrere Leerstände innerhalb der Passage.
- Die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches „Schlesische Straße“ umfasst im Wesentlichen die umliegenden verdichteten Wohnbereiche des Wohngebietes Königshufen und z. T. auch von Klingewalde, Ludwigsdorf und Ober-Neundorf.

Städtebauliche Situation

- / Das vergleichsweise kompakt angelegte Stadtteilzentrum Schlesische Straße ist inmitten 3- bis 6-geschossiger Plattenbauten des verdichteten Wohngebietes Königshufen eingebettet. Damit besteht erhebliches Einwohner- und Kaufkraftpotenzial im fußläufigen Nahbereich. Allerdings wird das Einzugsgebiet des STZ durch das Fachmarktzentrum Nieskyer Straße (ca. 500 m westlich) und den Kaufland-Standort, Scultetusstraße (ca. 500 m südlich) überlagert.
- / Das Zentrum besteht im Wesentlichen aus zwei Einzelhandelsobjekten: Während der Netto-Markt in der Vergangenheit durch einen modernen Neubau ersetzt wurde und als attraktiver Nahversorger fungiert, entspricht die Ladenpassage „Kö-Passage“ nicht mehr den heutigen Anforderungen. Zwar ist der bauliche Zustand als gut einzustufen, allerdings zeugen mehrere Leerstände von strukturellen Problemen. Hier ist Nachholbedarf im Sinne einer Revitalisierung erkennbar. Insgesamt erfüllt das Stadtteilzentrum überwiegend Nahversorgungsfunktionen für die Einwohner im Nahbereich.
- / Die Erreichbarkeit für den Individualverkehr ist über die Schlesische Straße, die Erschließungs- und Zubringerfunktionen für den Stadtteil Königshufen übernimmt, gesichert. Die Straßenbahnhaltestelle Königshufen-Mitte liegt direkt südwestlich des Zentrums. Die fußläufige Erreichbarkeit aus dem Umfeld ist durch Gehwege gegeben.

Foto 9: STZ Schlesische Straße, Netto-Markt



GMA-Aufnahmen 2017

Foto 10: STZ Schlesische Straße, Kö-Passage



Entwicklungspotenziale und Ziele

- / Sicherung des Bestandes, Revitalisierung der Leerstände vorrangig durch Einzelhandel mit Angeboten des kurz- mittelfristigen Bedarfes, ggf. auch ergänzende Nutzungen zur Belebung der „Kö-Passage“
- / Weitere Aufwertung des Außenbereiches z. B. durch Verkaufsstände / Wochenmarkt
- / ggf. Prüfung eines partiellen Umbaus der „Kö-Passage“ zur Etablierung größerer Ladeneinheiten bzw. zur Umsetzung eines modernen Center-Layouts.

3.3.4 Potenzielles Stadtteilzentrum Weinhübel

Mit der Ausweisung des potenziellen zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Weinhübel wird die planerische Grundlage für die Entwicklung eines neuen Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums für den Stadtteil geschaffen und dazu der Wille der Stadt dokumentiert.

Räumliche und städtebauliche Situation

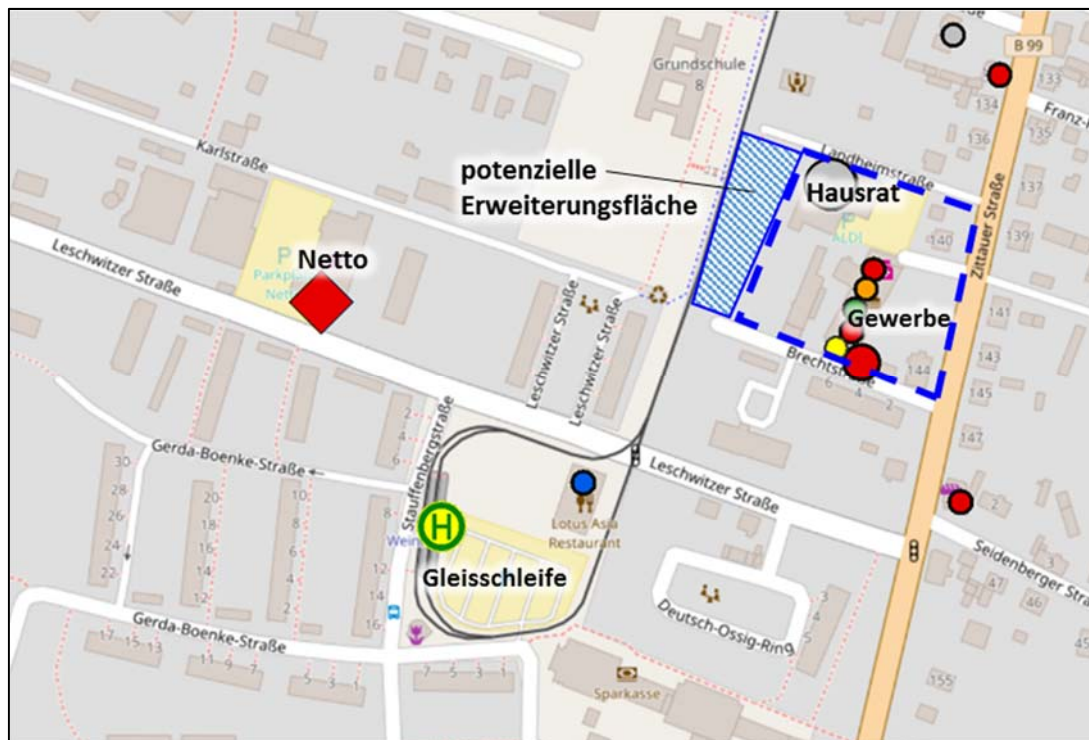
- Das Areal des potenziellen zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Weinhübel (Zittauer Straße 140 – 144) ist im gleichnamigen Stadtteil im südlichen Stadtgebiet von Görlitz gelegen. Das vorgesehene Gebiet wird durch die Straßen Zittauer Straße / Landheimstraße / Brechtstraße begrenzt. Eine Erweiterung des Bereichs nach Westen bis zur Straßenbahnstrecke ist anzustreben. Darin eingeschlossen sind die derzeitigen Gewerbeobjekte Wreesmann (ehem. Aldi) und die durch mehrere Fachanbieter belegte Immobilie südlich davon.
- Die Nord-Süd-Ausdehnung des ausgewiesenen Gebietes liegt bei rd. 100 m. In Ost-West-Richtung erstreckt sich das Areal über ca. 150 m.
- Die Versorgungsfunktion des potenziellen zentralen Versorgungsbereiches umfasst im Wesentlichen die umliegenden Wohngebiete des Stadtteils Weinhübel und z. T auch von Hagenwerder, Tauchitz, Kunnerwitz und Klein Neundorf.

Foto 11: Zittauer Straße 144 (derzeit Wreesmann)



GMA-Aufnahmen 2017

Abbildung 19: Potenzielles Stadtteilzentrum Weinhübel



Kartengrundlage: Stadt Görlitz / OpenStreetMap

Legende Symbolik siehe Karten 2 und 6, GMA-Darstellung 2020

Entwicklungspotenziale und Ziele

- / Errichtung eines attraktiven Stadtteilzentrums mit Versorgungsfunktion für den Stadtteil Weinhübel und z. T. die südlichen Ortsteile von Görlitz
- / Etablierung eines bedarfsangepassten attraktiven Nutzungsmixes aus zentrenprägenden Angeboten und Institutionen z. B. aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie
- / Ansiedlung bzw. Stärkung von Einzelhandelsbetrieben mit vorrangig nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt
- / Schaffung eines vitalen Stadtteilmittelpunktes mit Sozialisations- und Treffpunktfunktion / Städtebauliche Aufwertung des Standortumfeldes, Schaffung einer attraktiven Fußwegeanbindung an die umliegenden Wohngebiete

3.4 Sonstige Standortlagen in Görlitz

3.4.1 Nahversorgungsstandorte

Darüber hinaus sind in Görlitz **elf Nahversorgungsstandorte** zu identifizieren. Diese haben besondere Relevanz für die wohngebietsnahe Versorgung auch nicht mobiler Bevölkerungsgruppen, gleichwohl ist ihr Angebotsspektrum begrenzt und verfügt nicht über die erforderliche Breite

und Multifunktionalität, um sie als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Auch ihr fußläufiges Einzugsgebiet ist meist zu klein bzw. weist nicht das erforderliche Bevölkerungsaufkommen auf. Dessen ungeachtet gilt es diese Einkaufslagen zu erhalten und ein angemessenes Versorgungsniveau für die im Umfeld lebende Bevölkerung zu bewahren.

Die Nahversorgungsstandorte sind (vgl. Karte 5)⁵⁷:

- /// **Scultetusstraße** (derzeit Kaufland)
- /// **Pontestraße** (derzeit Aldi)
- /// **Bahnhofstraße** (derzeit Penny)
- /// **Emmerichstraße** (derzeit Aldi)
- /// **Biesnitzer Straße** (derzeit Netto)
- /// **Goethestraße** (derzeit Diska)
- /// **Reichertstraße** (derzeit Rewe)
- /// **Promenadenstraße** (derzeit Netto)
- /// **Zittauer Straße / Friedrich-Engels-Straße** (derzeit Kaufland)
- /// **Leschwitzer Straße / Karlstraße** (derzeit Netto).

Darüber ist geplant, den **Standort Christoph-Lüders-Straße (Werk I, ehem. Waggonbau)**⁵⁸ als potenziellen Nahversorgungsstandort auszuweisen und zu entwickeln. Mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters kann der Standort zukünftig Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohnbereiche der Innenstadt übernehmen.⁵⁹

Der Standort **Jauernicker Straße** (Südstadt) ist ebenfalls als potenzieller Nahversorgungsstandort auszuweisen. Der Standort konnte in der Vergangenheit v. a. fußläufige Nahversorgungsfunktionen für die verdichtete Wohngebiete der Südstadt übernehmen, wobei aktuell kein Nahversorger am Standort besteht. Trotz immobilien- bzw. Standort seitiger Defizite (Anbindung, Flächengröße) ist es Ziel, hier wieder eine Nahversorgungsmöglichkeit zu etablieren.

⁵⁷ Die Benennung der aktuellen Betreiber der Lebensmittelmärkte dient lediglich der besseren Einordnung ins Stadtgefüge. Die Ausweisung der Nahversorgungsstandorte bezieht sich auf die jeweiligen Standortlagen und ist betreiberunabhängig. Räumlich umfassen die Standorte jeweils im Kern die jeweiligen Immobilien der Lebensmittelmärkte inkl. der in unmittelbaren Zusammenhang stehenden weiteren Einzelhandelsnutzungen bzw. Komplementäre. Dies gilt auch für die Darstellungen in Karte 5.

⁵⁸ Auf dem Areal des ehemaligen Waggonbau Werk I soll das Industriegebäude südlich des Polizeistandes bzw. des Busparkplatzes revitalisiert und durch den Anbieter Rewe durch einen Lebensmittelmarkt nachgenutzt werden.

⁵⁹ Die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens wurde mittels Auswirkungsanalyse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht und bescheinigt (vgl. Kapitel IV. 4.2.).

Mit Blick auf die Lage der Standorte der Lebensmittelmärkte an der **Rauschwalder Straße / Handelshof** (derzeit Norma), **Christoph-Lüders-Straße / Waggonbau** (derzeit Netto) und **Christoph-Lüders-Straße / Zeppelinstraße** (derzeit Lidl) sind diese nicht als überwiegend der Nahversorgung dienend auszuweisen. Die genannten Standorte weisen keinen überwiegenden Wohngebietsbezug auf bzw. befinden sich in autokundenorientierter Lage. Sie erschließen daher kein überwiegendes fußläufiges Einzugsgebiet und sind nicht als Nahversorgungsstandorte zu kennzeichnen.

Als Besonderheit ist auf die Ausweisung der Standorte der **SB-Warenhäuser Kaufland** (Sculdetusstraße und Zittauer Straße / Friedrich-Engels-Straße) als atypische Nahversorgungsstandorte hinzuweisen. Diese verfügen zwar über ein über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehendes Einzugsgebiet, sind allerdings in wohnsiedlungsintegrierter Lage ansässig und erschließen ein räumlich den jeweiligen Standorten zuordenbaren (auch fußläufigen) Nahbereich.

Dabei ist auszuführen, dass die **Firma Kaufland die Neupositionierung der im Stadtteil Königshufen** an der Sculdetusstraße ansässigen Filiale beabsichtigt bzw. damit an die Stadtverwaltung herangetreten ist. Neben einem möglichen Neubau westlich des derzeitigen Marktes am Standort Am Jugendborn wurde auch ein Neubau auf dem Areal Am Hopfenfeld als Option genannt. Dazu wurde parallel zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Görlitz 2020 ein ausführlicher **Variantenvergleich der drei Standortalternativen** (Verbleib Sculdetusstraße / Am Jugendborn / Am Hopfenfeld) vorgenommen.⁶⁰

Im Ergebnis bzw. nach erfolgter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und hier insbesondere der für Raumordnung und Regionalplanung zuständigen Behörden ist festzuhalten, dass eine Verlagerung von Kaufland an den dezentralen Standort „Am Hopfenfeld“ in der avisierten Größe eine Verletzung der Ziele der Raumordnung zur Folge hat bzw. unvereinbar mit den Vorgaben des LEP Sachsen 2013 ist. Ferner würde die Verlagerung zum Standort „Am Hopfenfeld“ auch dem im Zuge der Entwicklung des „Einkaufszentrums Königshufen“ (Nieskyer Straße / „Neiße Park“) durch die Stadt Görlitz getroffen Selbstbindungsbeschluss entgegenlaufen. So wurde die Entwicklung der Einzelhandelsflächen nördlich von Marktkauf bzw. die Bebauungsplanänderung „Einkaufszentrum Königshufen“ unter der Prämisse gefasst, dass auf dem gegenüberliegenden Areal „Am Hopfenfeld“ keine Ausweitung von Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten erfolgt bzw. diese perspektivisch reduziert werden.⁶¹ Somit scheidet diese Option für Kaufland aus. Für den Bestandsmarkt von Kaufland an der Sculdetusstraße gelten die Steuerungsregelungen für Nahversorgungsstandorte (vgl. Kapitel IV. 5.2.1).

⁶⁰ Variantenvergleich zur Neupositionierung von Kaufland in Görlitz, Königshufen, GMA-Studie vom 20.03.2019.

⁶¹ vgl. Abwägungsprotokoll vom 6.5.2015 zur frühzeitigen Beteiligung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „2. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 - Einkaufszentrum Königshufen (Nieskyer Straße 100)“, 6.5.2015

3.4.2 Ergänzungsstandorte

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen) wird ergänzend zum Hauptzentrum Innenstadt, den Stadtteilzentren und den Nahversorgungsstandorten eine Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) angestrebt. Zusätzlich zu den zentralen Versorgungsbereichen werden daher Ergänzungsstandorte ausgewiesen, die im Sinne einer „Arbeitsteilung“ die Zentren im Idealfall funktional ergänzen.

Aufgrund der nicht integrierten Lage und stark gewerblichen Prägung des Umfeldes sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu definieren. Da sie sich aufgrund ihrer autokundenorientierten Lage grundsätzlich für Betriebe mit nicht innenstadtrelevantem Kernsortiment eignen, sollen diese Ergänzungsstandorte daher zukünftig als vorrangige Standorte für die Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel mit nicht innenstadt-/zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen und so – im Hinblick auf die gesamtstädtische Zentren- und Standortstruktur – eine ergänzende Funktion zu den zentralen Versorgungsbereichen einnehmen. Zum Schutz der Innenstadt und aufgrund der autokundenorientierten Lage ist an diesen Standorten weiterer zentrenrelevanter Einzelhandel (inkl. Nahrungs- und Genussmittel) planungsrechtlich auszuschließen.

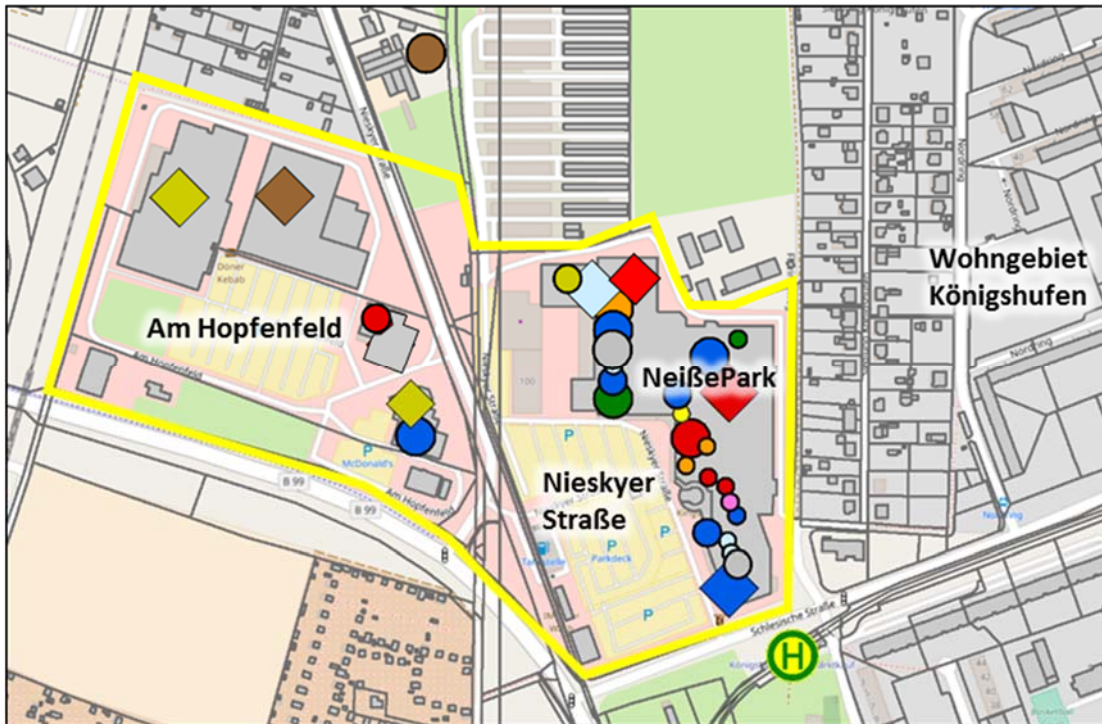
Derzeit ist im Görlitzer Stadtgebiet der **Ergänzungsstandort Nieskyer Straße / Am Hopfenfeld** auszuweisen. Der Standortbereich umfasst im Wesentlichen zwei Areale:

- Östlich der **Nieskyer Straße** liegt der **Neiße-Park** sowie der Fachmarktriangel mit mehreren Fachmärkten mit überwiegend zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimentsschwerpunkten (u. a. Adler Mode, dm Drogerie, Aldi-Discounter). Für dieses Areal besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan⁶², der die bestehenden Sortimente als Obergrenze festschreibt.
- Westlich der Nieskyer Straße befinden sich an der Erschließungsstraße „**Am Hopfenfeld**“ vorwiegend großflächige Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Roller, Toom-Baumarkt, Dänisches Bettenlager). Auch ein Getränkemarkt und der Leerstand des verlagerten Aldi-Marktes sind hier positioniert. Für diesen Bereich existiert ein Stadtratsbeschluss zur Änderung des gültigen Bebauungsplans⁶³.

Der **Gesamtstandort** ist im Lagezusammenhang und in der Kundenwahrnehmung **als ein Standortbereich** zu werten, gleichwohl die Nieskyer Straße eine trennende Wirkung hat (vgl. Abbildung 20).

⁶² Vorhabenbezogener Bebauungsplan „2. Änderung VEP Nr. 1 – Einkaufszentrum Königshufen“, Stand 14.03.2016

⁶³ Stadtratsbeschluss zur Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 53 „Hopfenfeld“

Abbildung 20: Ergänzungsstandort Nieskyer Straße / Am Hopfenfeld


Kartengrundlage: Stadt Görlitz / OpenStreetMap

Legende Symbolik siehe Karten 2 und 6, GMA-Darstellung 2020

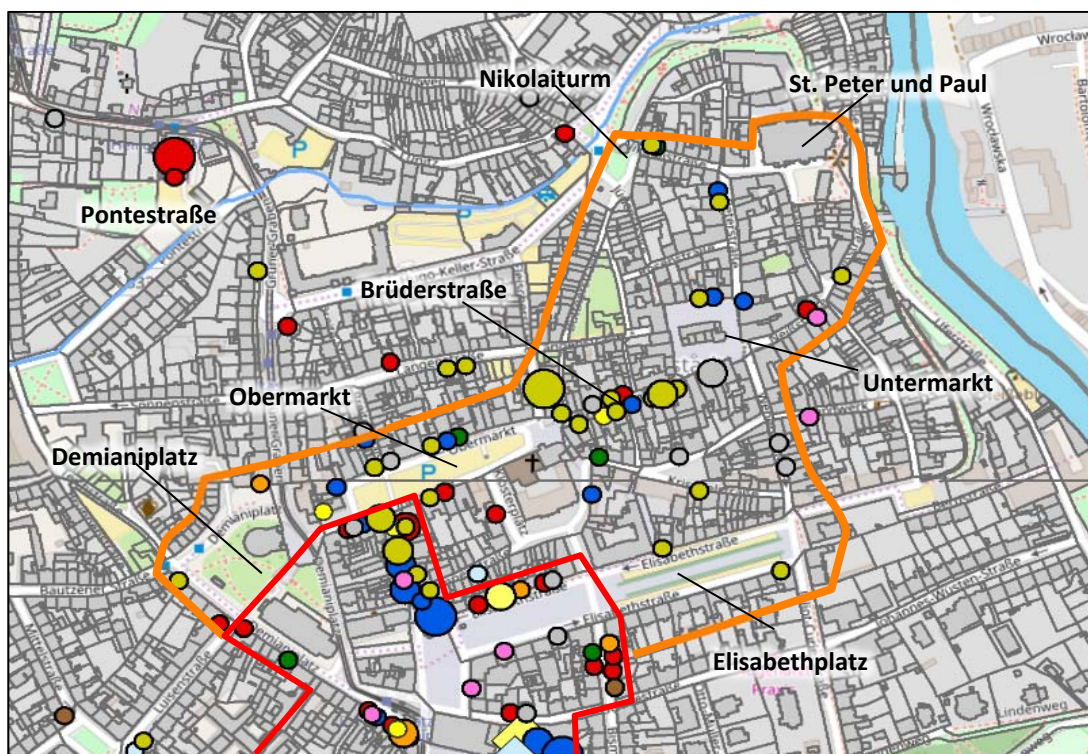
Insgesamt übernimmt der **Ergänzungsstandort Fachmarktzentrum Nieskyer Straße mit den dort ansässigen Betrieben gesamtstädtische und auch überörtliche Versorgungsfunktionen**. Der Standort bezieht sein Kunden- bzw. Kaufkraftpotenzial aus dem gesamten Stadtgebiet und darüber hinaus.

3.4.3 Funktionaler Ergänzungsbereich Tourismus und Kultur

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt, der sich schwerpunktmäßig durch seine Einzelhandelsfunktion definiert und durch frequenzerzeugende Komplementärnutzungen unterstützt wird, dient v. a. als „Anlaufstelle“ für die Einwohner der Stadt Görlitz bzw. aus dem Görlitzer Marktgebiet. Der Hauptzweck des Besuches des zentralen Versorgungsbereiches bzw. des Hauptzentrums Innenstadt ist vielfach geschäftlich orientiert: neben dem Einkaufen bzw. Konsumieren können auch das Aufsuchen des Arbeitsplatzes oder Amts-, Dienst- oder Bildungswege innerhalb des zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt sein.

Gerade die Stadt Görlitz weist durch die einzigartige zusammenhängend erhaltene Innenstadt bzw. historische Altstadt auch touristische Potenziale auf, die es zu nutzen und zu fördern gilt. Da der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt nicht alle touristisch bedeutsamen Teile der historischen Altstadt umfasst, wird als funktionale Ergänzung ein gesonderter Bereich identifiziert und ausgewiesen (vgl. Abbildung 21).

Abbildung 21: Funktionaler Ergänzungsbereich Tourismus und Kultur



Der **funktionale Ergänzungsbereich Tourismus und Kultur** wird durch die **orange Linie** umrissen. Er schließt sich nahtlos nördlich an den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt (rote Linie) an; Legende Symbolik siehe Karten 2 und 6

Kartengrundlage: Stadt Görlitz / OpenStreetMap, GMA-Darstellung 2020

Der sog. **funktionale Ergänzungsbereich Tourismus und Kultur** beginnt nahtlos angrenzend an den ZVB Hauptzentrum Innenstadt am Demianiplatz, am Obermarkt und am Elisabethplatz und setzt sich im Kern entlang der Achse Brüderstraße / Untermarkt fort. Der Untermarkt stellt den zentralen Platz des Ergänzungsbereiches dar. Hier verzweigt sich das Straßennetz entlang der Neißestraße in Richtung Neißeufer und zur Altstadtbrücke bzw. nach Norden entlang der Peterstraße in Richtung der Pfarrkirche St. Peter und Paul und entlang der Jüdenstraße Richtung Nikolaiturm, die beide gleichzeitig den nördlichen Abschluss bilden. Um diese Achsen zählen auch die angrenzenden Straßenabschnitte zum Ergänzungsbereich Tourismus und Kultur.

Das damit umrissene Gebiet wird verstärkt durch kulturhistorische Bauten (u. a. Kaisertrutz, Reichenbacher Turm, Dreifaltigkeitskirche, Georgsbrunnen, Rathaus, Schlesisches Museum, Barockhaus) geprägt, die im Hinblick auf die Stadtgliederung die Grenze zwischen der historischen Altstadt und dem Stadtteil Innenstadt bilden. Durch die hohe Attraktivität für Touristen und Besucher haben sich v. a. entlang der Brüderstraße touristisch orientierte Geschäfte (u. a. Souvenirläden, Galerien, Kunsthandwerk, Delikatessengeschäft), Dienstleister (u. a. Touristinformation), Museen und Beherbergungs- bzw. Gastronomiebetriebe etabliert. Auch das Rathaus und die Teile der Stadtverwaltung sind hier ansässig.

Mit der Ausweisung und Abgrenzung des funktionalen Ergänzungsbereiches Tourismus und Kultur soll die besondere Prägung der historischen Altstadt gewürdigt und deren weitere Entwicklung gefördert und forciert werden. Die Aufnahme des Ergänzungsbereiches in das Einzelhandel und Zentrenkonzept Görlitz hat informellen Charakter. Hier soll zukünftig eine Konzentration und ein Ausbau der kulturellen Angebote sowie der Nutzungen mit Bezug zur Tourismuswirtschaft angestrebt werden, um die Attraktivität der Stadt Görlitz insgesamt zu steigern und Synergieeffekte mit dem ZVB Innenstadt zu erzeugen.

Damit werden für den Ergänzungsbereich Tourismus und Kultur im Vergleich zum ZVB Innenstadt besondere Entwicklungsziele definiert. Die konkrete Ausgestaltung möglicher Maßnahmen, Förderungen und Kooperationen ist nicht Bestandteil des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und sollte in weiterführenden Diskussionen konzeptionell und praktisch weitergeführt werden.

Im Hinblick auf das **Steuerungsinstrument Einzelhandelskonzept** sind grundsätzlich **keine gesonderten Regelungen** getroffen. Die Kleinflächenregelung von 100 m² VK für die Zulässigkeit zentrenrelevanter Sortimente gilt grundsätzlich auch im funktionalen Ergänzungsbereich Tourismus und Kultur. Damit sollten Geschäfte mit touristisch ausgerichteten Kernsortiment (z. B. Souvenirshops, Galerien, Kunsthandwerker) in der Regel auskommen. Eine Einzelfallprüfung für größere Ladeneinheiten kann dahingehend wohlwollend begleitet werden.

4. Nahversorgungskonzept

4.1 Bewertung der Nahversorgungssituation in der Stadt Görlitz

Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** und zur Ableitung von Entwicklungspotenzialen für einzelne Stadtbereiche wurden um die **wesentlichen Lebensmittelmärkte** (> 400 m² Verkaufsfläche, keine Spezialmärkte) **in siedlungsintegrierten Lagen** 500 m-Radien gezogen, die den Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit markieren (vgl. Karte 3, Kapitel II. 2.). Die Entfernung von rd. 500 m wird unter Berücksichtigung des demografischen Wandels im Sinne einer fußläufigen Nahversorgung als sinnvoll erachtet, nimmt Bezug auf die Siedlungsstruktur in Görlitz und entspricht einer fußläufigen Zeitdistanz von ca. 10 Minuten Gehzeit.

Aus der Analyse wird ersichtlich, dass nahezu alle kernstädtischen Teilräume (ohne Ortsteile) und hier insbesondere die Einwohnerschwerpunkte (Wohngebiete) bereits über eine fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit (Lebensmittelmarkt) verfügen. Räumliche „**Versorgungslücken**“ bestehen allenfalls im Bereich Südstadt und im überwiegend kleinteiligen Siedlungsbereich Biesnitz im Südwesten des Stadtgebietes.

Es ist ein **vielfältiger Betriebstypenbesatz** (SB-Warenhaus, Vollsortimenter und Discounter im Stadtgebiet) in Görlitz vorhanden, der u. a. durch Bäckereien, Fleischereien, Spezialgeschäfte, Tankstellenshops und Getränkemärkte ergänzt wird.

Im **Innenstadtbereich** sind aktuell an der Dresdner Straße ein Edeka Supermarkt und im „City-Center Frauentor“ ein Norma Lebensmitteldiscounter vorhanden. Die Betriebe fungieren v. a. als Nahversorger für die im fußläufigen Umkreis lebende Wohnbevölkerung in den Stadtteilen Innenstadt, Historische Altstadt und zum Teil Nikolaivorstadt. Eine besondere Magnetwirkung im Sinne innerstädtischer Leitbetriebe können beide Märkte aber jeweils nicht aufbauen.

Für das ländlich geprägte Stadtgebiet bzw. die **Ortsteile** sowie einige **Randbereiche der Stadtteile** ist überwiegend keine wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln im Sinne eines Lebensmittelmarktes vorhanden, da in der Regel kein ausreichendes Einwohnerpotenzial zum wirtschaftlichen Betrieb eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes zur Verfügung steht. Lediglich kleinteilige Anbieter ergänzen hier im Ausnahmefall die Nahversorgung. Hier übernehmen die Lebensmittelmärkte der Kernstadt Görlitz bzw. die ausgewiesenen und potenziellen Stadtteilzentren (Rauschwalde, Schlesische Straße, Weinhübel) die Grundversorgung.

Insgesamt ist eine ausgewogene und nachhaltige Verteilung der Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet zu konstatieren. Sie decken mit ihren Einzugsgebieten (auch fußläufig) nahezu das gesamte Stadtgebiet bzw. Siedlungsgebiet von Görlitz ab. Gleichzeitig versorgen die Märkte auch die Randbereiche der Siedlungsflächen und die Ortsteile bzw. auch z. T. umliegende Gemeinden im Verflechtungsbereich.

4.2 Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur in Görlitz

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung soll für eine nachhaltige Stadtentwicklung die wohnortnahe Versorgung v. a. mit Lebensmitteln in Görlitz weiterhin möglichst flächendeckend gesichert und zielgerichtet weiterentwickelt werden. Die **Sicherung und der Ausbau der bestehenden Nahversorgungsstrukturen** in den zentralen Versorgungsbereichen sowie die Sicherung der bestehenden ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte haben dabei Priorität (vgl. Kapitel IV. 3.3).

Der überwiegende Teil der Lebensmittelmärkte verfügt über Verkaufsflächen von über > 700 - 800 m². Insbesondere einige Aldi-Märkte weisen dagegen Verkaufsflächen von unter 700 m² auf. Im Hinblick auf ein derzeit mögliches Angebotsdefizit in diesen Betrieben bzw. den Standortbereichen sind Überprüfungen zur Modernisierung und ggf. Neupositionierung einzelner Märkte **innerhalb der jeweils zugehörigen Versorgungsbereiche bzw. Stadtteile** zu überdenken. Eine Verlagerung, Ansiedlung oder Erweiterung eines Lebensmittelmarktes kann sinnvoll sein (vgl. Kapitel IV. 5.2.1). Darüber hinaus ist zur Verbesserung der wohnort-

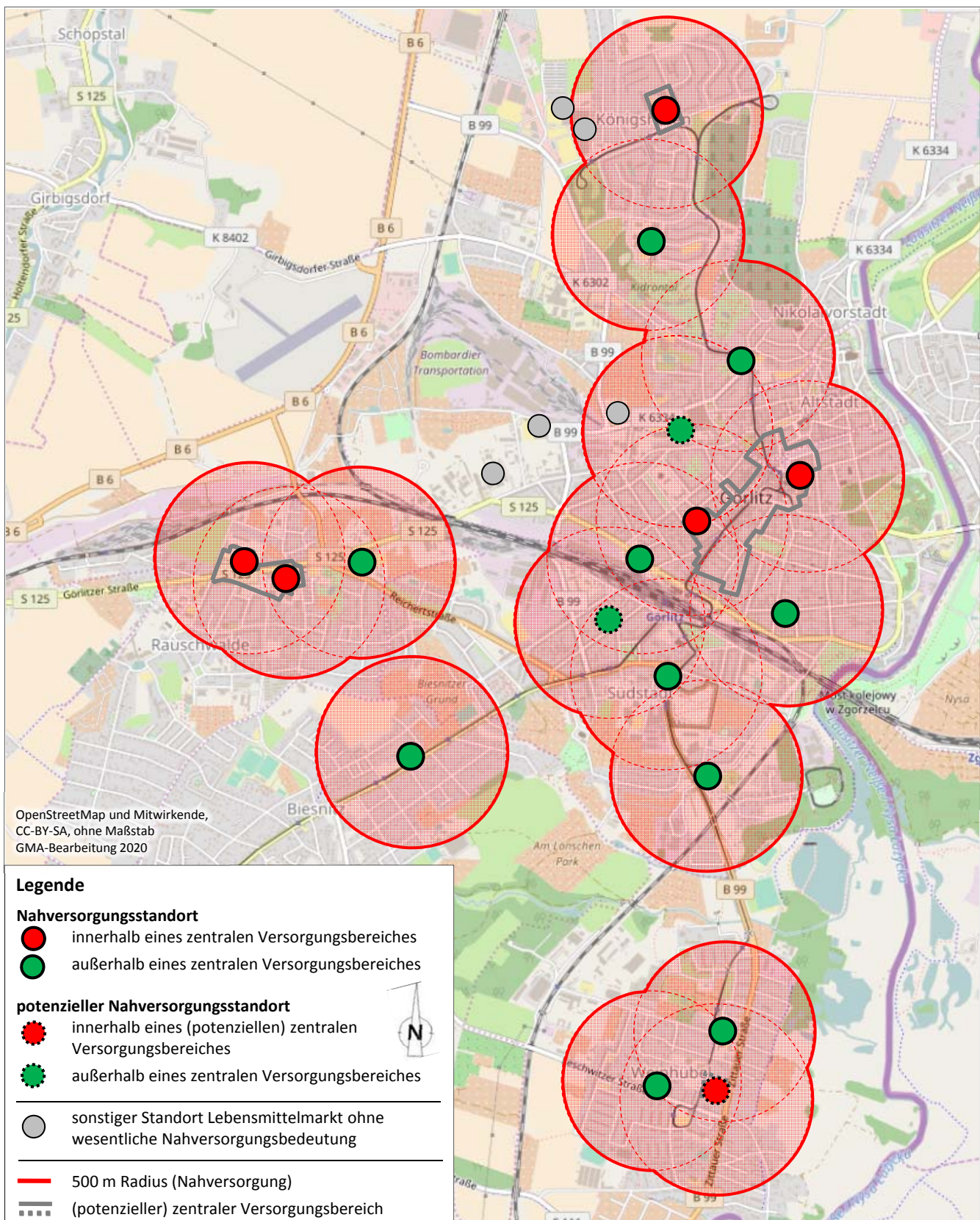
nahen Versorgung die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiments-schwerpunkt **mit max. 400 m²** Verkaufsfläche in Ergänzung der bestehenden Strukturen in siedlungsintegrierten Lagen grundsätzlich möglich (vgl. Kapitel IV. 5.2.3).

Mit der Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche inkl. der dort ansässigen Lebensmittelmärkte und der Ausweisung der vorhandenen und geplanten Standorte von Lebensmittelmärkten als Nahversorgungsstandorte wird das angestrebte **Nahversorgungsnetz von Görlitz** in seiner **Zielkonzeption** definiert (vgl. Karte 7).

Lagespezifisch sind folgende Aussagen zu treffen:

- Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** verfügt am Standort Dresdener Straße derzeit über einen Edeka Vollsortimenter, der allerdings etwas abseits der Fußgängerzone Berliner Straße liegt und nur eingeschränkt Synergieeffekte mit der Hauptgeschäftszone aufbauen kann. Hier sollte eine Verbesserung der Fußwegeanbindung an die Salomonstraße oder Hospitalstraße erfolgen, um zukünftig als Magnetbetrieb mit Ankerfunktion im Sinne einer Frequenzerzeugung für den zentralen Versorgungsbe-reich Innenstadt zu fungieren. Als weiterer Anbieter ist aktuell ein Norma Lebensmittel-discounter im „CityCenter Frauentor“ ansässig, der Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohnquartiere übernimmt. Zur weiteren Verbesserung der Lebens-mittelversorgung in der Innenstadt könnte zudem die Etablierung eines hochwertigen Vollsortimenters innerhalb des Jugendstilkaufes frequenzerzeugende Wirkung für die Innenstadt haben und das Angebotsspektrum abrunden.
- Die geplante Ansiedlung eines Rewe Lebensmittelvollsortimenters am **potenziellen Nah-versorgungsstandort Christoph-Lüders-Straße** stellt eine Verbesserung der wohnortna-hen Versorgungssituation für den nordwestlichen Innenstadtbereich dar. Mit der Revitali-sierung eines Industriegebäudes des ehemaligen Waggonbau Werk I wird der Standort zukünftig Nahversorgungsfunktionen für die umliegenden Wohnbereiche der Innen-stadt übernehmen. Gleichzeitig entsteht in der Innenstadt ein moderner Supermarkt mit breitem frischeorientierten Vollsortiment mit auch gesamtstädtischer Versor-gungsbedeutung.⁶⁴
- Der Standort **Jauernicker Straße** (Südstadt) konnte in der Vergangenheit v. a. fußläu-fige Nahversorgungsfunktionen für die verdichteten Wohngebiete der Südstadt über-nehmen, wobei aktuell kein Nahversorger am Standort besteht. Trotz immobilien-bzw. standortseitiger Defizite (Anbindung, Flächengröße) ist es Ziel, hier wieder eine Nahversorgungsmöglichkeit zu etablieren.

⁶⁴ Im Zuge der Rewe-Ansiedlung soll der bisher bestehende Standort an der Reichertstraße aufgegeben wer-den, sodass faktisch von einer Verlagerung dieses Marktes aus Rauschwalde in den Stadtteil Innenstadt auszugehen ist. Da eine Nachnutzung des Altstandortes Reichertstraße nicht ausgeschlossen ist, ist das Vorhaben formell als Neuansiedlung zu werten. Die Untersuchung zum Vorhaben (Auswirkungsanalyse) wurde durch die GMA in einem gesonderten Gutachten durchgeführt und darin städtebauliche Verträ-glichkeit der Rewe-Ansiedlung bescheinigt.

Karte 7: Nahversorgungsstruktur in Görlitz (Zielkonzeption)


- Für die **Standortlage Scultetusstraße (Königshufen)** mit dem hier ansässigen Kaufland Lebensmittelmarkt ist ergänzend zum STZ Königshufen eine integrierte Versorgungslage im Bereich des Wohngebietes verortet. Hier ist davon auszugehen, dass Kaufland neben seiner gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktion auch zum Teil Nahversorgungsfunktion übernimmt.
- Auch der **Standort Zittauer Straße (Weinhübel)** verfügt mit Kaufland über ein integriert gelegenes SB-Warenhaus, welches auch hier zum Teil Nahversorgungsfunktion übernimmt. Eine Weiterentwicklung des Standortes kann auch hier im Bestand aber ohne Verkaufsflächenausweitungen bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erfolgen.
- Ferner soll im **Stadtteil Weinhübel** die Entwicklung eines attraktiven **Stadtteilzentrums** mit Versorgungsfunktion für den Stadtteil ermöglicht werden. Ziel ist die Etablierung eines attraktiven Nutzungsmixes aus zentrenprägenden Angeboten und Institutionen. Dazu sind Einzelhandelsbetriebe mit vorrangig nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt zu entwickeln (vgl. Kapitel IV. 3.3.4).
- Für den **Standort FMZ Nieskyer Straße** (u. a. SB-Warenhaus Marktkauf, Aldi) ist festzuhalten, dass diese Einzelhandelsagglomeration in autokundenorientierter Lage ein gesamtstädtisches bzw. sogar überörtliches Einzugsgebiet versorgt. Der Standort profitiert dabei von Kopplungseffekten durch die zahlreichen weiteren auch großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Insgesamt dient die Standortlage FMZ Nieskyer Straße nicht überwiegend als Nahversorgungsstandort mit einem fußläufigen Einzugsgebiet. Eine weitere Ansiedlung von Betrieben oder die Erweiterung bestehender Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt ist grundsätzlich nicht vorgesehen.
- Auch mit Blick auf die Lage der Standorte der Lebensmittelmärkte an der **Rauschwalder Straße / Handelshof** (derzeit Norma), **Christoph-Lüders-Straße / Waggonbau** (derzeit Netto) und **Christoph-Lüders-Straße / Zeppelinstraße** (derzeit Lidl) sind diese nicht als überwiegend der Nahversorgung dienend auszuweisen. Die genannten Standorte weisen keinen überwiegenden Wohngebietsbezug auf bzw. befinden sich in autokundenorientierter Lage. Sie erschließen daher kein überwiegendes fußläufiges Einzugsgebiet und sind nicht als Nahversorgungsstandorte zu kennzeichnen. Auch hier ist eine weitere Ansiedlung von Betrieben oder die Erweiterung bestehender Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortimentsschwerpunkt auszuschließen.
- Für die **Ortsteile** werden bedarfs- bzw. nachfrageangepasste Lebensmittelangebote angestrebt. Private Initiativen für kleinteilige Fachgeschäfte („Tante-Emma-Laden“) oder mobile Angebote (z. B. Bäckerauto) sind zu begrüßen und wenn möglich zu fördern. Grundsätzlich gestaltet sich die Sicherung einer Grundversorgung schwierig, so dass es die Einkaufsmobilität der Einwohner aus den **Stadttrandbereichen** und den

Ortsteilen durch Nahverkehrsangebote (z. B. Nachbarschaftsinitiativen, Fahrgemeinschaften, Einkaufsbus) zu erhalten und zu verbessern gilt.

5. Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind **standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben** erforderlich (vgl. Kapitel IV. 6).⁶⁵ Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren muss. Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten. Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Görlitz branchen- und standortbezogene Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung definiert.

5.1 Steuerungsregeln des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

5.1.1 Hauptzentrum Innenstadt Görlitz

Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gelten **keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen**. Das heißt, dass sowohl großflächige⁶⁶ Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig und städtebaulich erwünscht sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig. Ihre Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sie soll nicht Teil der Görlitzer Ansiedlungspolitik sein. Etwaige Flächenpotenziale sollen Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Innenstadt eine frequenzerzeugende Wirkung haben (u. a. Lebensmittelmarkt).

⁶⁵ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

⁶⁶ großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche

5.1.2 Stadtteilzentren

Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadtteilzentren:

- /// **Reichenbacher Straße**
- /// **Schlesische Straße**
- /// und des **potenziellen Stadtteilzentrums Weinhübel**

soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Ansiedlungen, Umstrukturierungen oder Erweiterungen bei (auch großflächigen) Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen, so dass hier primär Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (gemäß Görlitzer Liste, vgl. Kapitel IV. 2) anzusiedeln bzw. weiterzuentwickeln sind. Betriebe mit **zentrenrelevantem Kernsortiment**, die nicht der Nahversorgung dienen (z. B. Bekleidung oder Schuhe) kommen hier **nur als Ergänzung bis max. 400 m² VK** infrage. Ausnahmsweise sind Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment bis max. 800 m² VK im Einzelfall zulässig, insofern eine Einzelfallprüfung deren städtebauliche Verträglichkeit bescheinigt. Neuansiedlungen oder Erweiterungen von großflächigen Betrieben (> 800 m² VK) mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind unter Berücksichtigung der Vorrangstellung der Innenstadt auszuschließen; Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment wären dagegen grundsätzlich zulässig, wenn auch nicht immer vorbehaltlos zu empfehlen.

5.2 Steuerungsregeln des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

5.2.1 Nahversorgungsstandorte

Nahversorgungsstandorte⁶⁷ ergänzen das Nahversorgungsnetz und dienen der wohnortnahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. Als Nahversorgungsstandorte wurden raumbedeutende Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment definiert, die sich in integrierter Lage in einem unmittelbar vorhandenen Wohnumfeld befinden und demzufolge auch vorrangig der Nahversorgung der dort ansässigen Bevölkerung dienen.

Die Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an bestehenden Nahversorgungsstandorten ist nur vor dem Hintergrund zulässig, wenn auch weiterhin die wohnortnahe Grundversorgung gesichert bzw. gestärkt wird. Bis zur Grenze der Großflächigkeit (max. 800 m² VK) kann dies regelmäßig unterstellt werden. Bei Flächengrößen oberhalb von 800 m² VK kann eine Ansiedlung oder Erweiterung der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung dienen, wenn dies absatzwirtschaftlich nicht zu einer wesentlichen Überlagerung bzw. Abschöpfung mit den Versorgungsbereichen anderer Nahversorgungsstandorte oder gar zentraler Versorgungsbereiche führt. Der Verträglichkeitsnachweis ist zu erbringen.

Potenzielle sowie neue Nahversorgungsstandorte müssen diese Grundregeln zu Nahversorgungsstandorten ebenfalls erfüllen. Bei einer Verlagerung eines Nahversorgungsstandortes

⁶⁷ Die ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte sind in Kapitel IV. 3.4.1 definiert.

ist das Hauptaugenmerk auf die verbesserte wohnortnahe Grundversorgung zu lenken (also mehr Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet von ca. 500 m). Voraussetzung zur Verlagerung ist es, dass der Altstandort nachweisbar nicht für gleichgelagerte Angebote im Lebensmittelbereich wiedergenutzt wird (Nah- und Grundversorgung).

Bestehende baurechtlich genehmigte Lebensmittelmärkte genießen in der aktuellen Dimensionierung Bestandsschutz. Eine Neuaufstellung im Bestand ohne Erweiterung der Verkaufsfläche ist grundsätzlich möglich. Aufgrund der aktuell zu geringen Ausstattung mit ergänzenden Angeboten hinsichtlich des Einzelhandels oder an Dienstleistungen haben Nahversorgungsstandorte nicht den Status eines zentralen Versorgungsbereiches (= Stadtteilzentrum). Betriebe mit zentrenrelevantem Einzelhandel sind ab einer Verkaufsfläche von 100 m² im Kernsortiment an Nahversorgungsstandorten auszuschließen, da diese Betriebe dann als strukturprägend zu werten sind (= Kleinflächenregelung).

5.2.2 Ergänzungsstandorte

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten soll im Sinne einer Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen – ergänzend zum Hauptzentrum und den Stadtteilzentren – die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben (großflächig und nicht großflächig) angestrebt werden. Zusätzlich zu den zentralen Versorgungsbereichen dient daher der bestehende **Ergänzungsstandort Nieskyer Straße / Am Hopfenfeld** der Ansiedlung und Erweiterung von auch großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben, der die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer „Arbeitsteilung“ funktional ergänzt. Die weitere Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente über den bisherigen Bestand in der Stadt hinaus ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte an diesem Standort planungsrechtlich grundsätzlich nicht zu genehmigen. Bestehende Stadtratsbeschlüsse sind einzubeziehen.

5.2.3 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (z. B. Wohngebiete)

Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind und nicht die Versorgungsbedeutung von Nahversorgungsstandorten aufweisen. Zu den **siedlungsräumlich integrierten Lagen** zählen alle wohnortnahen Lagen sowie Streulagen des Einzelhandels. Die Ansiedlung von **zentrenrelevantem Einzelhandel unter 100 m² Verkaufsfläche** ist möglich, da hier in der Regel keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen (=Kleinflächenregelung).

Die Ansiedlung von kleinteiligen **nahversorgungsrelevanten** Einzelhandelsbetrieben soll hier auch im Sinne einer Quartiersversorgung möglich sein, wenn keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte vorliegen. Dies bezieht sich in erster Linie auf kleinteilige Angebote wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. Hier wird eine grundsätzliche **Zulässigkeit von max. 400 m² Verkaufsfläche** als sinnvoll erachtet. Auf dieser Fläche lassen sich kleinere „Quartiersversorger“ mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment für die unmittelbare fußläufige Nahversorgung realisieren, die nicht über den Nahbereich hinaus wirken oder die negative Auswirkungen auf andere Nahversorgungsanbieter erwarten lassen. Insbesondere für die Nahversorgung in bisher unterversorgten Stadtgebieten oder in den Ortsteilen dient

diese Regelung einer Verbesserung, sofern das nächste Stadtteilzentrum oder der nächste Nahversorgungsstandort sich in einer Entfernung von mehr als 800 m befindet⁶⁸.

5.2.4 Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (v. a. Gewerbe- und Industriegebiete)

Diese Lagen sollen – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes werden hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen.

Darüber sind im Görlitzer Stadtgebiet auch bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe und Industriebetriebe bereitzustellen, weshalb ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

Ausnahme: Ausnahmsweise können in Gewerbegebieten Verkaufsflächen (auch nahversorgungs- und zentrenrelevant) für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitende Produkte (sog. **Annexhandel**) dort ansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser

- /// in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- /// die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
- /// und das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die Handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit des Annexhandels ist auch unter dem Aspekt der Sicherung von Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe innerhalb der Gewerbegebiete zu verstehen. Unter Berücksichtigung einer deutlichen Beschränkung der angebotenen Produkte sowie der geringen Verkaufsflächendimensionierungen sind aus gutachterlicher Sicht keine Beeinträchtigungen für eine geordnete Entwicklung des Zentrenkonzeptes der Stadt Görlitz zu erwarten. Sofern alle oben genannten Kriterien zum Vorhandensein eines Annexhandels erfüllt sind, kann dieser zulässig sein. In jedem Fall ist die Gewährung einer Ausnahme im Einzelfall, v. a. im Hinblick auf eine angemessene Verkaufsflächengröße, zu prüfen.⁶⁹

⁶⁸ Der fußläufige Nahversorgungsradius wurde für Görlitz mit 500 m angegeben. Bei einer Distanz zum nächsten Nahversorger von mind. 800 m ist davon auszugehen, dass der Überschneidungsbereich der jeweiligen 500 m Radien nur gering ist.

⁶⁹ Aus der Begründung zum Bebauungsplan muss eine Verkaufsflächenobergrenze deutlich werden. Empfohlen wird hier die Festsetzung einer absoluten Größe in Verbindung mit einer relativen Beschränkung (z. B. max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

5.2.5 Randsortimentsregelung

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten wird eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten getroffen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, wird bei Ansiedlungen / Erweiterungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen getroffen. **Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben** (ab 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) wird eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente⁷⁰ auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² VK und max. 100 m² VK je Randsortiment festgesetzt. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen führen.

5.3 Fazit zu den Steuerungsregeln

Abbildung 22 stellt die Steuerungsregeln nach Standortkategorien differenziert dar. Grundsätzlich ist das Einzelhandelskonzept ein informelles Konzept, welches bestehendes Baurecht nicht ersetzt. Es ist darauf hinzuweisen, dass auch großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in siedlungsräumlich integrierten Lagen zulässig sind, sofern keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind oder sie eine Atypik im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 aufweisen und keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 hervorrufen.⁷¹ Darüber hinaus muss die Ansiedlung einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen. Dabei sind insbesondere folgende Kriterien im Rahmen der erforderlichen Einzelfallbetrachtung zu überprüfen: Netzabdeckung, fußläufige Erreichbarkeit, Einbindung in das ÖPNV-Netz, städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen. Selbstverständlich genießen alle vorhandenen Betriebe Bestandschutz.

Um eine Aushöhlung des Einzelhandelskonzeptes zu verhindern, sollten zudem bestehende oder neue Standorte, die städtebaulich nicht erwünscht sind, im vorliegenden Sinne auch als Teilgebiete überplant werden.⁷²

⁷⁰ Lt. OVG Münster sind als Randsortimente solche Waren zu betrachten, die ein Kernsortiment lediglich ergänzen und eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft zu den Waren des Kernsortiments haben. Gleichzeitig muss das Angebot des Randsortiments in seinem Umfang (Verkaufsfläche) und in seiner Gewichtigkeit (Umsatz) deutlich untergeordnet sein (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 26.01.2000, 7 B 2023/99).

⁷¹ Vgl. zur bauplanungsrechtlichen Prüffolge: OVG NRW, Urteil vom 02.12.2013 – 2 A 1510/12

⁷² Neben qualifizierten Bebauungsplänen können auch einfache Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB Steuerungswirkung auf den Einzelhandel entfalten (vgl. Kapitel IV.6).

Abbildung 22: Übersicht Regeln zur Steuerung des Einzelhandels in Görlitz

Ansiedlung in ... mit ...		Haupt- zentrum Innenstadt	Stadtteil- zentren	Ergänzungs- standorte	sonstige Lagen		
					Nahversor- gungs- standorte	siedlungs- räumlich integrierte Lagen	Siedlungs- räumlich nicht integrierte Lagen
nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	> 800 m ² Verkaufsfläche	✓	✓	✗	ⓘ	✗	✗
	400 – 799 m ² Verkaufsfläche	✓	✓	✗	✓	✗	✗
	100 – 399 m ² Verkaufsfläche	✓	✓	✗	✓	✓	✗
zentrenrelevantem Kernsortiment	> 800 m ² Verkaufsfläche	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	400 – 799 m ² Verkaufsfläche	✓	ⓘ	✗	✗	✗	✗
	100 – 399 m ² Verkaufsfläche	✓	✓	✗	✗	✗	✗
nicht zentren- relevantem Kernsortiment	> 800 m ² Verkaufsfläche	✓	✓	✓	✗	✗	✗
	100 – 799 m ² Verkaufsfläche	✓	✓	✓	✓	✓	✓

✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich **zu empfehlen**
 ✓ Ansiedlung möglich, aber städtebaulich **nicht zu empfehlen**
 ✗ Ansiedlung **nicht möglich**
 ⓘ **Einzelfallprüfung** erforderlich, beachte Ausführungen in den entsprechenden Kapiteln

Die Steuerungsregeln beziehen sich auf die Erweiterung, Verlagerung oder Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Maßgeblich für die Zuordnung des Betriebes zu den zentren-, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist der Sortimentsschwerpunkt des Betriebes, wobei die Zuordnung gem. der Görlitzer Sortimentsliste zu erfolgen hat (vgl. Kapitel IV. 2.2, Tabelle 14).

GMA-Übersicht 2020

6. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Das vorliegende Einzelhandelsgutachten wurde in Abstimmung mit der Stadt Görlitz und unter Einbeziehung von Hinweisen Träger öffentlicher Belange erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser so genannten informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

- Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Stadt Görlitz als städtebauliches Entwicklungskonzept im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklungsplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens.**

Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

- **Städtebauliche Ziele der Stadt Görlitz für die Einzelhandelsentwicklung**
- **Festlegung der Zentren- und Standortstruktur**
- **Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche**
- **Festlegung der Nahversorgungsstandorte**
- **Görlitzer Sortimentsliste**
- **Steuerungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung**

Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung⁷³

Die zentralen Versorgungsbereiche sollen in den vorbereitenden Bauleitplan, den **Flächennutzungsplan**, gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB übernommen werden. Die hier zu erfolgende Ausweisung von Sondergebieten für den Einzelhandel soll passfähig zu den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes sein.

Weiterhin soll zeitnah geprüft werden, an welchen Standorten die Ziele und Regeln zur Einzelhandelsentwicklung in gültiges Baurecht umzusetzen sind. Festsetzungsmöglichkeiten bestehen zum einen durch die **Aufstellung einzelner Bebauungspläne** für konkrete Handelsprojekte. Standorte und Sortimentsbestimmungen müssen dem Einzelhandelskonzept entsprechen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, für den unbeplanten Innenbereich einen **Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB zur Steuerung des Einzelhandels** aufzustellen. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung ist das auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte und vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelskonzept heranzuziehen.

Zusätzlich zu den benannten Möglichkeiten, durch Beschlüsse des Stadtrates planungsrechtliche Regeln zu schaffen, ist das Einzelhandelskonzept auch Grundlage für weitere Aktivitäten:

Ansprache von Investoren und Handelsunternehmen

Die vorliegende Untersuchung soll aktiv genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht zum einen die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Görlitzer Einzelhandel und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Stadtkerne eine Entwicklung aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

⁷³ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

Bewertungshilfe bei der Behandlung von planungsrechtlichen Anfragen

Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen durch Bauvorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hervorgerufen werden.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Görlitz zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein **fortschreibungsfähiges Konzept**, das in der Regel mittelfristig (etwa 5 – 7 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

V. Zusammenfassung

1. Ergebnisse der Potenzialanalyse

Die Untersuchungen im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Görlitz kommen zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Die **Stadt Görlitz** ist von der Landesplanung als Teil des oberzentralen Städteverbundes gemeinsam mit Bautzen und Hoyerswerda eingestuft und ist gleichzeitig Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises Görlitz. Aktuell (Dezember 2019) wohnen rd. 56.210 Einwohner in Görlitz.
- Im **Marktgebiet** der Stadt Görlitz innerhalb der BRD leben gegenwärtig ca. 135.150 Einwohner. Zone I umfasst dabei das Stadtgebiet von Görlitz, Zone II im Wesentlichen Teile des Landkreises Görlitz. Außerdem erschließt der Görlitzer Einzelhandel auch ein Einzugsgebiet auf polnischer Seite der Staatsgrenze (ca. 205.750 Einwohner).
- Das **Kaufkraftvolumen** für alle Einzelhandelsbranchen beläuft sich im deutschen Marktgebiet aktuell auf ca. 683,3 Mio. €. Davon entfallen ca. 250,3 Mio. € auf den Warenbereich Nahrungs- und Genussmittel und ca. 433,0 Mio. € auf Nichtlebensmittel. In die Kaufkraftberechnung flossen die mit Bezug auf den Bundesdurchschnitt unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffern des Untersuchungsraumes mit ein. So verfügt Görlitz im Bundesvergleich über einen Kaufkraftindex von ca. 82,8 (Bundesdurchschnitt = 100). In Zone II des Marktgebietes liegt die Spannweite der Kaufkraftkoeffizienten zwischen 76,6 (Herrnhut) und 93,2 (Schopisdorf).
- Der **Einzelhandelsbestand** in Görlitz umfasst 449 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 138.725 m²⁷⁴. Davon können 114 Betriebe und eine Verkaufsfläche von ca. 29.300 m² dem Nahrungs- und Genussmittelsektor zugeordnet werden. Diese generieren eine Bruttoumsatzleistung von ca. 124,4 Mio. €. Auf den Nichtlebensmittelbereich entfallen 335 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 109.425 m² und einem Bruttoumsatz von ca. 205,9 Mio. €. Die rechnerische Durchschnittsgröße der Betriebe liegt bei rd. 309 m² VK und damit oberhalb des Bundesdurchschnitts von ca. 250 m² VK je Betrieb.
- Im Geschäftsjahr 2019 erzielte der Görlitzer Einzelhandel eine **Umsatzleistung** von ca. 330,3 Mio. €. Rd. 199,8 Mio. € stammen davon aus Görlitz selbst (Kaufkraftbindung ca. 71 %). Zusätzlich kann Görlitz v. a. aus Zone II sowie durch polnische Kunden, Touristen und Pendler von außerhalb des Marktgebiets Kaufkraftzuflüsse von ca. 130,5 Mio. € erzielen.

74 Mehrbranchenunternehmen aufgeteilt.

- Der Einzelhandel in der Stadt Görlitz weist eine **Zentralität von rd. 117** auf, was per Saldo auf Kaufkraftzuflüsse hindeutet. Vor dem Hintergrund der oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt für ein ländliches Umland ist dieser Wert als ausbaufähig einzustufen.

2. Leitlinien

Für die weitere Einzelhandelsentwicklung werden Leitlinien formuliert, welche für Görlitz in der Umsetzung handelsbezogener Maßnahmen sowie in der Bauleitplanung als Orientierung bzw. als bindende Grundaussagen dienen.

- Die Stadt Görlitz soll als wettbewerbsfähiges und bedeutsames Versorgungszentrum mit einer belebten Innenstadt mit attraktiven Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie etc. wahrgenommen werden. Dem Erhalt und dem Ausbau der **Versorgungsfunktion im zugewiesenen Verflechtungsbereich** kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu. Auch die touristischen Potenziale sowie die Attraktivität des Görlitzer Einzelhandels für das polnische Einzugsgebiet sind hierbei zu würdigen.
- Der Innenstadt von Görlitz kommt dabei eine bedeutende Magnetfunktion für die Kunden zu. Zum Erhalt und zur Entwicklung eines breiten und attraktiven Einzelhandelsangebotes ist dieser Bereich besonders zu schützen und als **zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt Görlitz“** auszuweisen. Er ist in seiner Abgrenzung weiter zu stärken, in dem die Ansiedlung größerer Anbieter möglichst zentral und in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Einzelhandel gelenkt sowie ein aktives, positives Stadt- und Standortmarketing verfolgt wird. Zur Vermeidung von Leerstand sind die Interessen der Immobilieneigentümer und neue, innovative Unternehmenskonzepte stärker zu berücksichtigen. Die Revitalisierung des Jugendstilkaufhauses am Demianiplatz hat Priorität.
- Zur Sicherung der flächendeckenden (Nah-)versorgung im Stadtgebiet Görlitz werden mehrere **Stadtteilzentren** im Sinne zentraler Versorgungsbereiche ausgewiesen. Zudem werden mehrere **Nahversorgungsstandorte** anerkannt, die ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen die wohnortnahe Versorgung sichern. Zur Verbesserung der Versorgungssituation im jeweiligen Stadtteil werden ergänzend das potenzielle Nahversorgungszentrum Weinhübel und die potenziellen Nahversorgungsstandorte Christoph-Lüders-Straße (Werk Waggonbau) und Jauernicker Straße ausgewiesen und anerkannt.

- Als Instrument zur Sortimentsdifferenzierung zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten wird die „**Görlitzer Sortimentsliste**“ beschlossen. Zentrenrelevante Sortimente sollen ab einer Verkaufsflächengröße von 100 m² grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Ab 400 m² Verkaufsfläche sind diese Betriebe dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vorbehalten und nur ausnahmsweise unter Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit bis max. 800 m² Verkaufsfläche auch in den Stadtteilzentren möglich. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente sind zur Verbesserung der wohngebietsnahen Versorgung unter Abwägung der bestehenden Strukturen auch an anderen siedlungsintegrierten Standorten bis max. 400 m² Verkaufsfläche möglich. Für Nahversorgungsstandorte sind grundsätzlich bis zu 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente **bis zu 100 m² je Randsortiment**, in der Summe bis zu 10 % der gesamten Verkaufsfläche des Betriebes, zulässig.
- Aufbauend auf dem örtlichen, kommunalen Einzelhandelskonzept sollte eine **regionale Einzelhandelsentwicklungsstrategie** mit regionalen, überregionalen und auch grenzüberschreitenden Handlungs- und Entwicklungszielen initiiert und erarbeitet werden, welche dann zur regionalen Handlungsgrundlage wird.
- Das Einzelhandelskonzept soll nach Beschlussfassung offen kommuniziert werden und der **aktiven Information von Immobilien- und Grundeigentümern** sowie den **Gewerbetreibenden** dienen, um diese an der Umsetzung und zielgerichteten Weiterentwicklung des Einzelhandels zu beteiligen.

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage von Görlitz und zentralörtliche Struktur der Region	24
Karte 2: Einzelhandelsbesatz im Stadtgebiet von Görlitz	35
Karte 3: Nahversorgungssituation in Görlitz (Status quo-Situation)	39
Karte 4: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Görlitz	42
Karte 5: Übersicht Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Görlitz	65
Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Görlitz	69
Karte 7: Nahversorgungsstruktur in Görlitz (Zielkonzeption)	94
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: GMA-Branchensystematik	10
Tabelle 2: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels (Auswahl)	15
Tabelle 3: Einwohner nach Stadt-/Ortsteilen in Görlitz	26
Tabelle 4: Einwohnerentwicklung in Görlitz 2010 – 2019	27
Tabelle 5: Einzelhandelsbestand nach Branchen (Gesamtstadt Görlitz)	33
Tabelle 6: Flächenproduktivitäten nach Branchen	33
Tabelle 7: Einzelhandelsbestand nach Stadt- und Ortsteilen in Görlitz	38
Tabelle 8: Nahversorgungssituation in Görlitz nach Stadt-/Ortsteilen	40
Tabelle 9: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Marktgebiet des Einzelhandels in Görlitz in Mio. €	44
Tabelle 10: Einwohner und Kaufkraft im polnischen Einzugsgebiet	45
Tabelle 11: Entwicklung der Gesamtverkaufsfläche in Görlitz 2011 – 2017	50
Tabelle 12: Branchenbezogene Entwicklungspotenziale	52
Tabelle 13: Kriterien der Zentrenrelevanz	57
Tabelle 14: Görlitzer Sortimentsliste	60

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Untersuchungsaufbau	8
Abbildung 2:	Wesentliche Einflussfaktoren der Handelsentwicklung	11
Abbildung 3:	Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes (netto) in Mrd. € in Deutschland (ohne KFZ, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken)	11
Abbildung 4:	Verkaufsflächenwachstum im deutschen Einzelhandel 2002-2016	12
Abbildung 5:	Entwicklung der Onlineumsätze in Deutschland	13
Abbildung 6:	Anteil Online-Handel am Umsatz einzelner Branchen	14
Abbildung 7:	Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers	16
Abbildung 8:	Bevölkerung nach Altersklassen in Görlitz 2005 – 2015	28
Abbildung 9:	Betriebsgrößenstruktur in Görlitz	36
Abbildung 10:	Einzelhandelsbestand nach Standortlagen (Anteil Verkaufsfläche)	37
Abbildung 11:	Kaufkraftströme in Görlitz	46
Abbildung 12:	Relative Verkaufsflächenausstattung (VK pro 1.000 Einwohner)	48
Abbildung 13:	Einzelhandelszentralität nach Branchen der Stadt Görlitz	49
Abbildung 14:	Ziele des Einzelhandelskonzeptes	55
Abbildung 15:	Wesentliche Bestandteile zentraler Versorgungsbereiche	64
Abbildung 16:	Zentrenstruktur Görlitz	66
Abbildung 17:	Stadtteilzentrum Reichenbacher Straße	77
Abbildung 18:	Stadtteilzentrum Schlesische Straße	81
Abbildung 19:	Potenzielles Stadtteilzentrum Weinhübel	85
Abbildung 20:	Ergänzungsstandort Nieskyer Straße / Am Hopfenfeld	89
Abbildung 21:	Funktionaler Ergänzungsbereich Tourismus und Kultur	90
Abbildung 22:	Übersicht Regeln zur Steuerung des Einzelhandels in Görlitz	101

Fotoverzeichnis

Foto 1:	Berliner Straße	73
Foto 2:	Postplatz	73
Foto 3:	„CityCenter Frauentor“, An der Frauenkirche	73
Foto 4:	Obermarkt	73
Foto 5:	Demianiplatz/Marienplatz mit Jugendstilkaufhaus	73
Foto 6:	Jakobstraße	73
Foto 7:	STZ Reichenbacher Straße, Aldi im westlichen Abschnitt	79
Foto 8:	STZ Reichenbacher Straße, östlicher Abschnitt	79
Foto 9:	STZ Schlesische Straße, Netto-Markt	83
Foto 10:	STZ Schlesische Straße, Kö-Passage	83
Foto 11:	Zittauer Straße 144 (derzeit Wreesmann)	84