

05 FACHKONZEPTE, ANALYSEN, PROGNOSEN UND HANDLUNGSERFORDERNISSE

05.06 EINZELHANDEL UND NAHVERSORGUNG

05.06.01 Entwicklung des Chemnitzer Einzelhandels

05.06.02 Ziele und Maßnahmen

05.06 EINZELHANDEL UND NAHVERSORGUNG

In Folge der sich verändernden Bevölkerungszusammensetzung werden zunehmend die Einzelhandelsstrukturen der Stadt beeinflusst. Es ist zu erwarten, dass gesamtstädtisch das Nachfragevolumen zurück geht und sich das Nachfrageverhalten insgesamt wandelt. Mit dem Fachkonzept Einzelhandel und Nahversorgung sollen nicht nur die Verteilung der Angebote sondern auch die Größe der Verkaufsflächen gesteuert werden. Ziel ist es eine möglichst flächendeckende Verteilung der Nahversorgung für die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen zu gewährleisten und die Bedeutung des Stadtzentrums innerhalb des Gesamtstandortgefüges zu heben.

05.06.01 ENTWICKLUNG DES CHEMNITZER EINZELHANDELS

Die Chemnitzer Einzelhandelslandschaft hat sich seit 1990 grundlegend gewandelt. Insbesondere die Verkaufsfläche (VKF) in der Gesamtstadt hat sich mehr als verfünffacht. Im interkommunalen Vergleich verfügt Chemnitz mit durchschnittlich 2,3 m² VKF/Einwohner über einen hohen Verkaufsflächenbesatz.

Die Verkaufsfläche in der Innenstadt hat zugenommen, jedoch liegt der Verkaufsflächenanteil aber bei sehr niedrigen ca. 11,3 %. So ist beispielsweise der Verkaufsflächenanteil der Innenstädte in Karlsruhe (ca. 36 %), Wiesbaden (ca. 33 %), Magdeburg (ca. 20 %), Leipzig (ca. 18 %) oder Halle (ca. 28 %) deutlich höher.

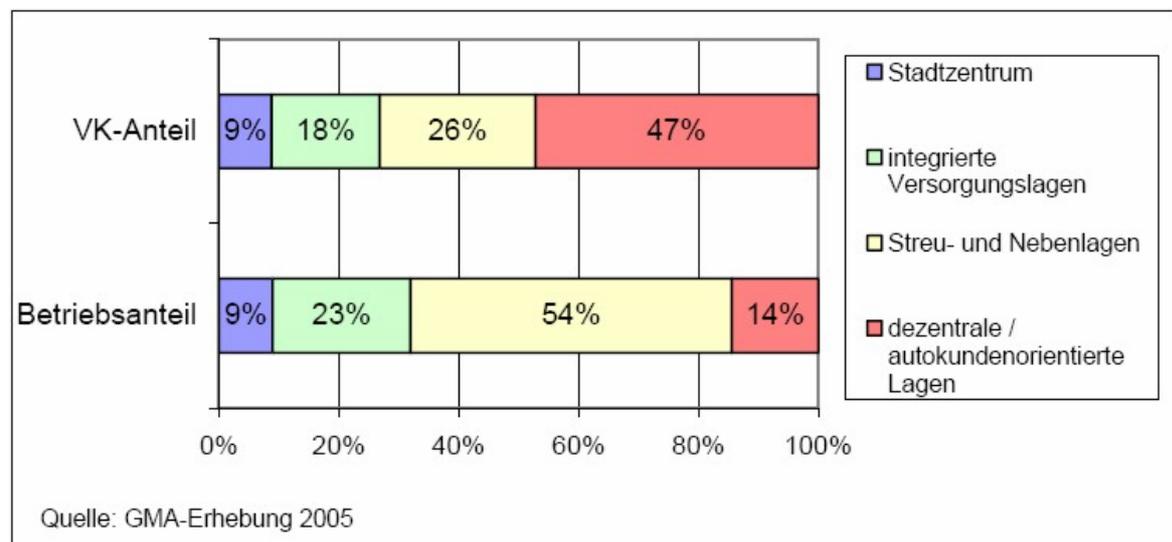
Tab. 16: Entwicklung der Verkaufsfläche in Chemnitz von 1999 bis 2005

Jahr	Einwohner	Verkaufsfläche Gesamtstadt	Verkaufsfläche Innenstadt	Verkaufsfläche Stadtzentrum	Verkaufsfläche pro Einwohner
1990	ca. 294.000	ca. 104.000 m ²	ca. 39.000 m ²	k.A.	0,35 m ²
2001	ca. 255.000	ca. 560.000 m ²	ca. 63.000 m ²	ca. 28.500 m ²	2,2 m ²
2005	ca. 245.000	ca. 570.500 m ²	ca. 64.400 m ²	ca. 49.700 m ²	2,3 m ²

Datenquelle für das jeweilige Jahr:
 - 1990: Rahmenkonzept Einzelhandel (altes Stadtgebiet ohne Eingemeindungen)
 - 2001: Zentrenkonzept 2001
 - 2005: Zentrenkonzept 2006

Die folgende Grafik verdeutlicht, wie sich der Chemnitzer Einzelhandel auf die unterschiedlichen Standortlagen bzw. Kategorien verteilt:

Abb. 17: Verteilung des Einzelhandels nach Standorten und Kategorien



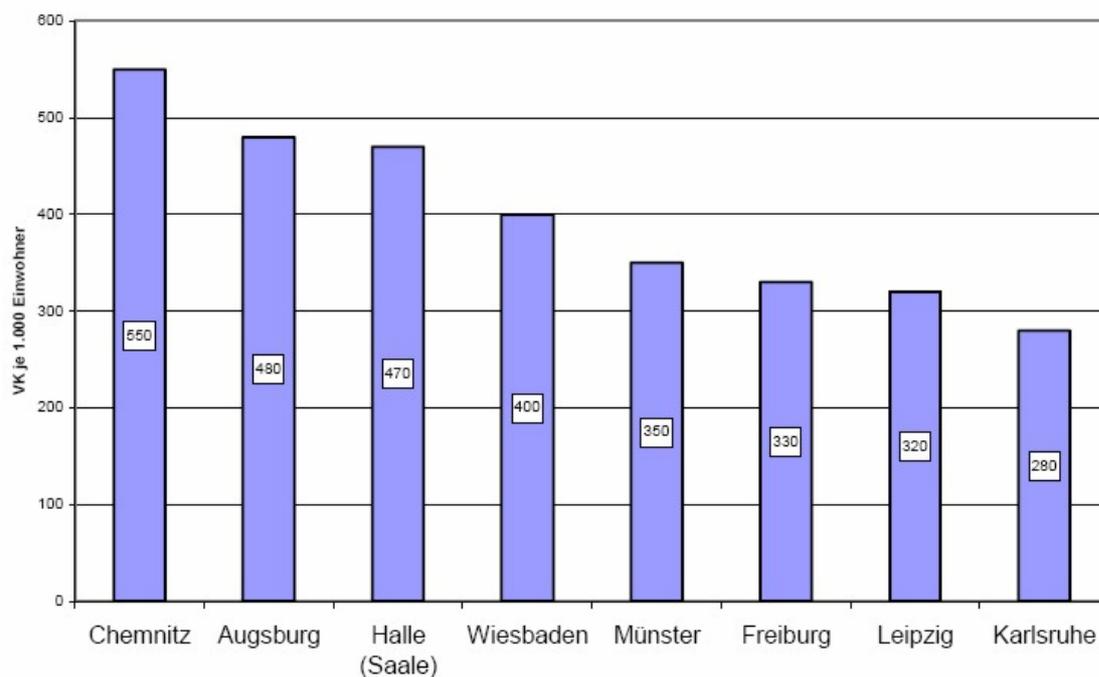
Augenfällig ist die hohe Bedeutung der dezentralen Einkaufsorte, die ca. 47 % des Verkaufsflächenbestandes auf sich vereinen. Allein auf die vier dezentralen bzw. autokundenorientierten Einkaufszentren Chemnitz-Center, Neeffe-Park, Sachsen-Allee und Alt-Chemnitz-Center entfallen ca. 28 % des Verkaufsflächenbestandes.

Mit dem demografischen Wandel in Chemnitz tritt seit einigen Jahren ein wichtiger Einflussfaktor in den Vordergrund, der auch zukünftig die Einzelhandelsstrukturen in zunehmendem Maße beeinflussen wird. In diesem Zusammenhang spielt nicht nur der absolute Rückgang der Einwohnerzahlen eine wichtige Rolle, sondern auch die deutlichen Veränderungen der Altersstruktur infolge von Abwanderungen sowie geringen Geburtenzahlen i.V.m. einer gleichzeitigen Erhöhung der Lebenserwartung. Es ist zu erwarten, dass der demografische Wandel sowohl das Nachfragevolumen als auch das Nachfrageverhalten vielfach verändern wird. Durch den Stadtumbau zusätzlich beeinflusst, wird das Nachfragevolumen insbesondere in den Stadtteilen stark zurückgehen, in denen im größeren Umfang Wohnungsrückbau stattfinden wird.

Vor diesem Hintergrund ist der Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ein besonderes Augenmerk zu schenken. Nicht zuletzt auch deshalb, weil die Nahversorgung ein wichtiger Bestandteil der gesellschaftlichen Teilhabe ist.

Die folgende Abbildung macht deutlich, dass die Lebensmittelverkaufsflächen mit ca. 550 m² je 1.000 Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt (ca. 350 m² VKF/1.000 Einwohner) und den Ausstattungskennziffern im interkommunalen Vergleich liegen.

Abb. 18: Lebensmittelverkaufsflächen im interkommunalen Vergleich



Der Plan zur *fußläufigen Erreichbarkeit* verdeutlicht, dass der überwiegende Teil der Chemnitzer (72 %) weniger als 10 min. Fußweg bis zum nächsten Lebensmittelmarkt zurückzulegen braucht (*Anmerkung*: der 500-Meter-Radius um einen Markt entspricht ungefähr einem zehnmütigen Fußweg).

Dennoch lassen sich auch Gebiete identifizieren, in denen die Einwohner z. T. deutlich mehr als 10 min. Fußweg in Kauf nehmen müssen, um einen Lebensmittelmarkt zu erreichen. Da in Deutschland (Stand 2005) nur ca. 77 % der Haushalte über einen PKW verfügen, bei Ein-Personen-Haushalten sind es sogar nur 54 %, ist die in den letzten Jahren zu beobachtende Tendenz zu autoorientierten Standorten zu Lasten von in das Wohngebiet integrierten Standorten nicht nur problematisch für ältere und weniger mobile Bevölkerungsgruppen, sondern ein vielschichtigeres Problem der Nahversorgung.

05.06.02 ZIELE UND MAßNAHMEN

Das Fachkonzept Einzelhandel und Nahversorgung basiert auf dem Stadtratsbeschluss vom 11.10.2006 zum Zentrenkonzept, das mit dem Stadtratsbeschluss vom 26.11.2008 ergänzt wurde. Insbesondere folgende zentrale Ziele sollen umgesetzt werden:

1. Die Bedeutung des Stadtzentrums (A-Zentrum) innerhalb des Gesamtstandortgefüges des Chemnitzer Einzelhandels soll weiter erhöht werden. Gegenüber dem Jahr 2005 wird bis zum Jahr 2020 eine Verkaufsflächenerhöhung um ca. 35.000 m² auf dann ca. 85.000 m² angestrebt.
2. Die Nahversorgung der Bevölkerung soll möglichst flächendeckend durch ein feinmaschiges Versorgungsnetz gewährleistet werden, das auch der weniger mobilen Bevölkerung ermöglicht, in zumutbarer fußläufiger Entfernung einen Anbieter des täglichen Bedarfs zu erreichen.

Das ergänzte Zentrenkonzept schafft mithilfe von Zulässigkeitskriterien den Rahmen dafür, die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten gezielt in diejenigen Stadtgebiete von Chemnitz zu lenken, in denen keine Nahversorgungsbetriebe ansässig sind und deren Bewohner mehr als 10 min Fußweg bis zum nächstgelegenen Lebensmittelmarkt in Kauf nehmen müssen. Die ersten Erfahrungen mit der ergänzten Beschlusslage stimmen zuversichtlich, dass die Zahl der Chemnitzer, die derzeit mehr als 10 min. Fußweg bis zum nächsten Lebensmittelmarkt zurücklegen müssen (derzeit ca. 67.000 Personen), in den kommenden Jahren reduziert werden kann.

Städtebauliches Entwicklungskonzept - Chemnitz 2020

FACHKONZEPT EINZELHANDEL UND NAHVERSORGUNG

Einzelhandelszentren der Stadt Chemnitz

März 2009

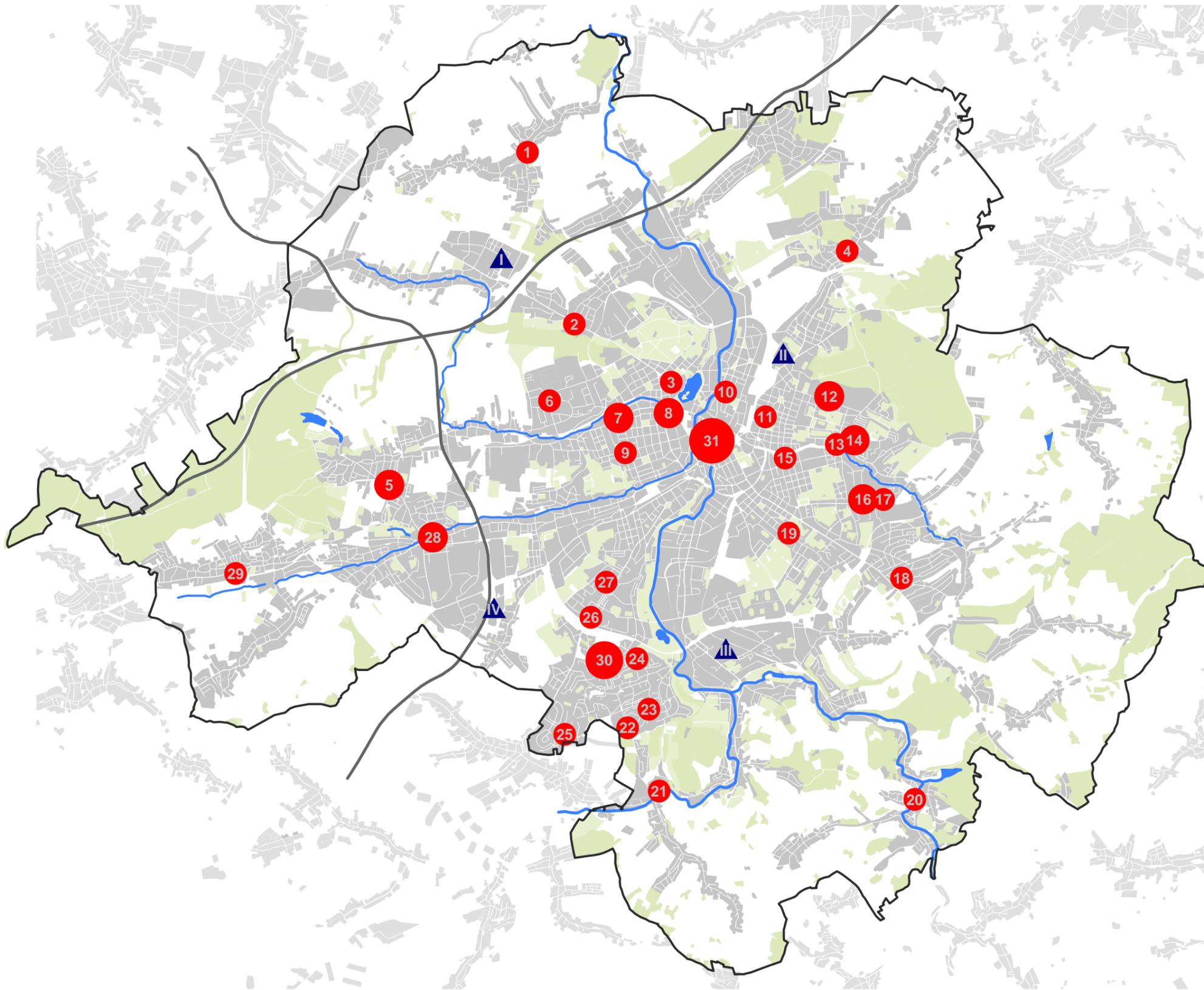
Integrierte Einzelhandelszentren

- A-Zentrum
- B-Zentrum
- C-Zentrum
- D-Zentrum

- 1 Wittgensdorf
- 2 Leipziger Straße
- 3 Salzstraße
- 4 Ebersdorf
- 5 Rabenstein
- 6 Altendorf (Rudolf-Krahl-Straße)
- 7 Limbacher Straße
- 8 Ermafa-Passage
- 9 Weststraße
- 10 Brühl
- 11 Hainstraße / Fürstenstraße
- 12 Heinrich-Schütz-Straße
- 13 Yorckstraße
- 14 New-Yorck-Center
- 15 Steinhaus-Passage
- 16 Gablenz-Center
- 17 Carl-von-Ossietzky-Straße
- 18 Adelsberger Zeile
- 19 Bernsdorfer Straße
- 20 Einsiedel
- 21 Birken-Center (Klaffenbach)
- 22 Kaufland-Center
- 23 Arno-Schreiter-Straße
- 24 Robert-Siewert-Straße
- 25 Wolgo-Passage
- 26 Paul-Bertz-Straße
- 27 Straße Usti nad Labem
- 28 Siegmars
- 29 Gröna
- 30 Vita-Center
- 31 Zentrum

Nicht integrierte Einzelhandelszentren

- ▲ I Chemnitz-Center
- II Sachsen-Allee
- III ACC-Altchemnitz-Center
- IV Neefepark



Städtebauliches Entwicklungskonzept - Chemnitz 2020

FACHKONZEPT EINZELHANDEL UND NAHVERSORGUNG

Fußläufige Erreichbarkeit von
Lebensmittelmärkten

März 2009

- Standorte Discounter, Supermärkte,
Verbrauchermärkte, SB Warenhäuser
- Siedlungsbereiche außerhalb des
Einzugsbereiches von 500 m
- Siedlungsbereiche innerhalb des
Einzugsbereiches von 500 m

