

Stellungnahme zur Kompatibilität des aktuellen Planvorhabens Dommitzcher Straße in Bad Düben (Planungsstand 2023) mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Aufgabenstellung und Kurzdarstellung des Planvorhabens

Der Projektstandort in der Dommitzcher Straße übernimmt die Funktion eines Nahversorgungszentrums im Sinne des aktuellen Baurechts (Schutz zentraler Versorgungsbereiche gemäß §1 Abs. 6 Nr. 4, §2 Abs. 2 Satz 2, §9 Abs. 2a und §34 Abs. 3 BauGB), dessen zukunftsfähige Weiterentwicklung auf Grundlage einer bereits 2014 vorliegenden Planung Eingang in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Düben fand.

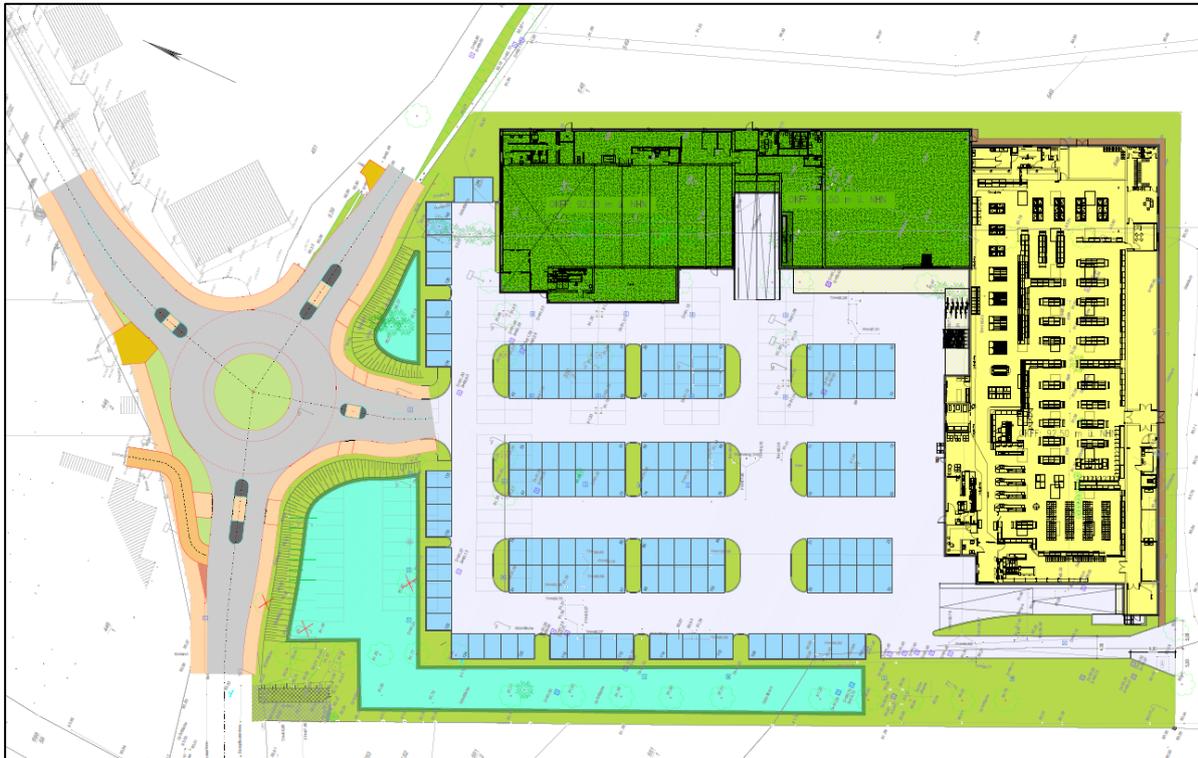
Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen in der Stadt Bad Düben und zwischenzeitlicher, konzeptioneller Weiterentwicklung sowohl seitens der Betreiber als auch des Eigentümers ergeben sich Veränderungen im Planvorhaben, die in vorliegender Stellungnahme¹ zu bewerten sind. So ist es im Gegensatz zum Stand des Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht nur geplant den Vollsortimenter REWE zu erweitern, sondern die Immobilien abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Die Betreiber REWE, PENNY und ROSS-MANN bleiben dabei identisch am Standort, sie können sich allerdings in einer moderneren und größeren Immobilie präsentieren. Nachstehende Abbildung vermittelt einen Eindruck zum Planvorhaben:

Vogelperspektive zum Planvorhaben in der Dommitzcher Straße



Foto: REWE

¹ Die Stellungnahme wurde erstmals bereits im Juli 2018 vorgelegt und zum Stand Oktober 2023 hinsichtlich des aktuellen Planungsstandes sowie der zwischenzeitlichen Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung überarbeitet.

Lageplan zum Planvorhaben in der Dommitzcher Straße

Quelle: ITN Ing.-büro für Tiefbau Noack, Stand 09.01.2023

Wie aus dem Lageplan deutlich wird, sind 144 Stellplätze geplant. Folgende Verkaufsflächendimensionierungen sind für die drei Märkte vorgesehen:

- Vollsortimenter REWE inkl. Bäcker: 1.950 m² Verkaufsfläche
- Lebensmitteldiscounter PENNY: 750 m² Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt ROSSMANN: 650 m²

Die Gesamtverkaufsfläche des Standorts ergibt somit 3.350 m² (zzgl. 100 m² Gastronomiefläche für einen Imbiss). Gemäß bisher gültigem Vorhaben- und Erschließungsplan „Einkaufszone Dommitzcher Straße“ für den Standort wäre lediglich eine Gesamtverkaufsfläche von 3.200 m² zulässig, so dass eine Überschreitung von 150 m² Verkaufsfläche durch das Vorhaben gegeben ist. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfiehlt sogar auf Grundlage des zu diesem Zeitpunkt angestrebten Planvorhabens und der in 2014 prognostizierten Nachfrageentwicklung eine Reduzierung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche auf 3.000 m², demgegenüber wäre das aktuelle Vorhaben ca. 350 m² größer.

Der vergrößerten Verkaufsfläche soll für alle Anbieter aber ein gleichbleibendes Sortimentskonzept zugrunde liegen, d.h. es ist keine Ausweitung zentrenrelevanter Randsortimente vorgesehen. Die Flächenerweiterung soll nahversorgungsrelevante Potenziale aufgreifen. Oben genannte Verkaufsflächendimensionierung ist bereits im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „B-Zentrum Einzelhandelsstandort Dommitzcher Straße“ verankert, welcher am 19.04.2018 durch den Stadtrat der Stadt Bad Dübener Heide gefasst wurde.

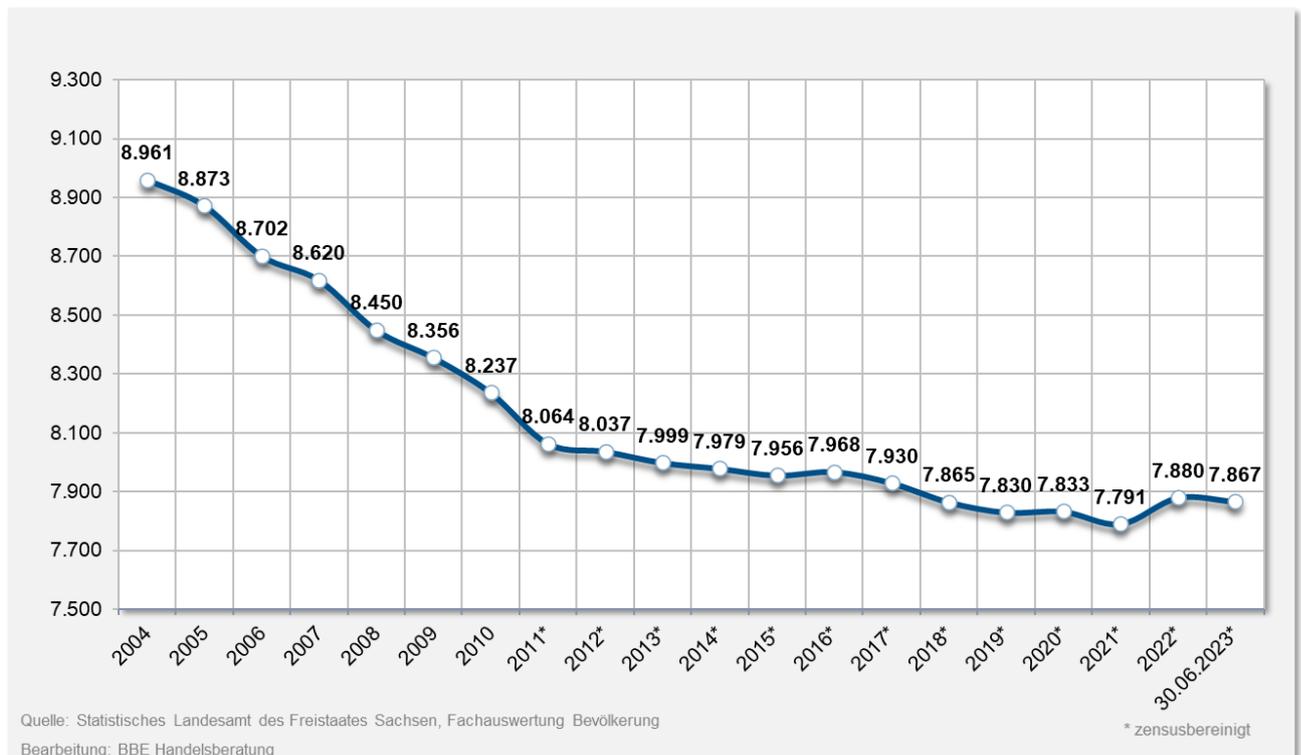
Für diesen neu aufzustellenden Bebauungsplan wird im Rahmen dieser vorliegenden Stellungnahme geprüft, ob sich das erweiterte Planvorhaben in die zugrundeliegenden, städtebaulichen Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzept einfügt und die zusätzliche Verkaufsfläche durch die zwischenzeitlich deutlich veränderten Rahmenbedingungen in der einzelhandelsrelevanten Nachfrage der Stadt Bad Dübener Heide abgesichert ist.

Veränderungen der Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Stadt Bad Düben

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde bereits im Jahr 2014 erstellt, Empfehlungen bauten auf der vorangegangenen Bevölkerungsentwicklung und den Prognosen zum damaligen Zeitpunkt auf. Wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, war die Einwohnerentwicklung im Zeitraum zwischen 2004 und 2013 deutlich negativ. So sank die Einwohnerzahl von knapp 9.000 Einwohnern im Jahr 2004 auf knapp 8.000 Einwohner im Jahr 2014. Durch die damals gültige 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Freistaates Sachsen wurde eine vergleichbare Entwicklung bis 2025 abgebildet. Das Einzelhandelskonzept und darunter insbesondere die Sicherung der Nahversorgung musste zwingend diese stark rückläufige Entwicklung berücksichtigen.

Allerdings hat sich in den Folgejahren die Einwohnerzahl entgegen der damaligen Bevölkerungsprognose deutlich stabilisiert und die Stadt Bad Düben weist zum 30.06.2023 gemäß den Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen 7.867 Einwohner auf, dies sind nur 112 Einwohner weniger als Ende 2014.

Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2004 - 2023



Diese deutlich positivere Entwicklung spiegelt sich auch für die kommenden Jahre in der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes wider. Dieser aktuellen Prognose (Basisjahr 2021) liegen drei Planungsvarianten mit differenzierten Annahmeszenarien zu Geburten, Lebenserwartung und Wanderungsgewinnen zugrunde. Diese markieren Grenzen eines Korridors, in dem sich die Bevölkerungszahl voraussichtlich entwickeln wird. Nachfolgende Tabelle enthält die Prognosedaten für 2025 und 2030. Selbst in der pessimistischsten Variante wird Bad Düben im Jahr 2030 noch über rund 7.500 Einwohner verfügen. Dies unterscheidet sich gravierend von den Erwartungen zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2014. In der damaligen 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose wurden nur 6.900 bzw. 7.200 Einwohner im Jahr 2025 erwartet.

Die deutlich positivere Entwicklung von Bad Düben fügt sich zudem in die regionale Entwicklung ein. Auch für den Landkreis Nordsachsen wird bis zum Jahr 2030 von einer stabilen Entwicklung ausgegangen, dies

sogar bei einem Bevölkerungsstand, welcher über den Werten aus dem Zeitraum des Einzelhandelskonzeptes liegt.

Aktuelle Bevölkerungsprognose für die Stadt Bad Dübén und den Landkreis Nordsachsen

Stand	Stadt Bad Dübén		Landkreis Nordsachsen	
	Einwohner	Entwicklung zu Juni 2023	Einwohner	Entwicklung zu Juni 2023
30.06.2023	7.928		199.913	
Prog 2025 - Var. 1	7.740	-2,4%	199.820	0,0%
Prog 2025 - Var. 2	7.720	-2,6%	199.390	-0,3%
Prog 2025 - Var. 3	7.710	-2,7%	198.490	-0,7%
Prog 2030 - Var. 1	7.600	-4,1%	198.750	-0,6%
Prog 2030 - Var. 2	7.550	-4,8%	196.880	-1,5%
Prog 2030 - Var. 3	7.490	-5,5%	194.140	-2,9%

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, 8. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen

Zusätzliche Nachfragepotenziale ergeben sich weiterhin durch den Übernachtungs- und Tagestourismus für Bad Dübén als Kurort. Die Anzahl der Übernachtungen durch Touristen ist dabei im Zeitraum 2013 bis 2019 von rd. 129.000 auf rd. 151.500 angestiegen, unterlag aber dann dem Einbruch der Pandemiejahre. Für das Jahr 2022 wurden wieder rd. 127.800 Übernachtungen erfasst, dieser Wert liegt nur noch rd. 16% unter jenem aus 2019. Für das Reisegebiet Leipzig / Sächsisches Burgen- und Heidefeld liegen keine aktuellen statistischen Erhebungen zum Tagesausflugsverkehr vor, jedoch kann auf Basis der dwif-Studie „Tagesreisen der Deutschen“ ein Koeffizient von 10,4 Tagesreisen je Übernachtung abgeleitet werden, so dass auch durch den Tagestourismus ein wesentliches zusätzliches Potenzial für den örtlichen Einzelhandel gegeben ist.

Diese touristischen Potenziale sind aber nur als zusätzliche Absicherung einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit zu verstehen, grundsätzlich sollte die Größendimensionierung eines Nahversorgungszentrums auch durch die örtlichen Grundversorgungsfunktionen getragen werden. In der folgenden Tabelle ist das aktuelle Nachfragepotenzial durch die Bevölkerung der Stadt Bad Dübén in den maßgeblichen, nahversorgungsrelevanten Warengruppen ermittelt.

Nachfragepotenzial bei Lebensmitteln, Drogeriewaren und Heimtierbedarf in der Stadt Bad Dübén für das Jahr 2023

Sortimentsgruppe	Deutschland	Stadt Bad Dübén		
	Pro-Kopf-Ausgaben	Kaufkraftkennziffer	Pro-Kopf-Ausgaben	Nachfragepotenzial
	in €	in %	in €	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	2.748	94%	2.569	20.210
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	367	91%	334	2.630
Heimtier	75	83%	63	490
Nahversorgungsrelevantes Potenzial insgesamt	3.190	93%	2.966	23.330
Personen				7.867

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2023)

Zusätzlich zur Bevölkerungsentwicklung ist ein verändertes Ausgabeverhalten in den vergangenen Jahren zu konstatieren, die Bevölkerung ist zunehmend bereit, mehr Geld für höherwertige Lebensmittel auszugeben. Besonders zu verweisen ist auf einen deutlichen Anstieg der Pro-Kopf-Ausgaben für Lebensmittel in den Pandemie Jahren, wobei sich der Ausgabenbetrag auf diesem höheren Niveau verfestigt hat. Das Nachfragepotenzial für Lebensmittel, Drogeriewaren und Heimtierbedarf hat sich seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes in der Stadt Bad Döben somit spürbar erhöht.

Insgesamt ergibt sich für Lebensmittel- und Drogeriemärkte ein aktuelles Potenzial von ca. 23,3 Mio. €. Gegenüber dem Stand vom Einzelhandelskonzept (2014) stellt dies einen Zuwachs von rd. 4,1 Mio. € für den örtlichen Einzelhandel durch die Bevölkerung dar.

Noch deutlicher werden die veränderten Nachfragestrukturen in der Prognose bis 2025. Das Einzelhandelskonzept ging selbst im optimistischen Szenario von einem Rückgang auf 18,3 Mio. € in diesen drei Warengruppen aus. Aktuell ist eher von einer stabil hohen Nachfrage in den kommenden ein bis zwei Jahren auszugehen, so dass der Erwartungswert für 2025 etwa 5 Mio. € über dem Prognosewert des Einzelhandelskonzeptes liegt.

Gerade vor dem Hintergrund, dass Empfehlungen zur Flächenentwicklung des Standortes Dommitzcher Straße im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von einem aufgrund der negativen Bevölkerungsprognose perspektivisch rückläufigen Nachfragevolumen ausgegangen wurde, stellt die aktualisierte Nachfrageprognose eine gute Basis für das veränderte Planvorhaben dar.

Bewertung der Kompatibilität des aktuellen Planvorhabens mit den Entwicklungszielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Der Standort des Planvorhabens wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Döben als B-Zentrum Nahversorgungszentrum Dommitzcher Straße eingeordnet. Somit ist der Standort neben der Innenstadt der zweite zentrale Versorgungsbereich von Bad Döben, in dem Einzelhandel prioritär anzusiedeln und zu sichern ist. Das Nahversorgungszentrum soll dabei die Innenstadt gemäß Leitlinie 3 im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ergänzen. Der Stärkung der Innenstadt von Bad Döben gebührt gemäß Leitlinie 1 jedoch die höchste Priorität, negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt sind durch Entwicklungen im Nahversorgungszentrum Dommitzcher Straße und auch an anderen Standorten auszuschließen.

Mit dem Planvorhaben ist eine Weiterentwicklung der drei bestehenden Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gegeben. Dies führt zu einer Sicherung und Stärkung des B-Zentrums Nahversorgungszentrum Dommitzcher Straße. Da das Nachfragepotenzial bei Lebensmitteln, Drogeriewaren und Heimtierbedarf um ca. 4,1 Mio. € gestiegen ist und mit der Erweiterung der Verkaufsflächen der drei Anbieter keine Änderung der Angebotskonzepte im Sinne zusätzlicher, zentrenrelevanter Randsortimente angestrebt wird, bleiben die Umverteilungen auf die Innenstadt von Bad Döben auch weiterhin auf marginalem Niveau.

Das Planvorhaben ist somit mit den verbindlichen Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bad Döben kompatibel, es bildet den Schwerpunkt der Nahversorgungsstrukturen ohne die Innenstadt zu beeinträchtigen.

Im Abschnitt 6.4.2 zum B-Zentrum Nahversorgungszentrum Dommitzcher Straße wird empfohlen die zulässige Verkaufsfläche von 3.200 m² auf 3.000 m² am Standort zu reduzieren: *„Aus Sicht der abzusichernden Nahversorgungsfunktionen und der oben genannten Erweiterungsmöglichkeiten ist der Maximalwert von 3.200 m² auch zukünftig kaum auszuschöpfen, insbesondere nicht die Größe des Vollsortimenters. Nach gutachterlicher Einschätzung sichern die realistischen Entwicklungspotenziale eine Größendimensionierung bis ca. 3.000 m² ab, die auf dem abgegrenzten Areal umsetzbar sind. Auf Grund der Überschreitung*

des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der Geltungsbereich daraufhin anzupassen und es wird empfohlen die zulässige Verkaufsfläche auf 3.000 m² zu reduzieren.“²

Hierzu ist festzustellen:

- Durch die deutlich positivere Einwohner- und Nachfrageentwicklung der Stadt Bad Dübener im Vergleich zur früheren Einwohner- und Nachfrageprognose haben sich die Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel deutlich erhöht. Diese zusätzlichen Marktchancen stehen zum einen dem bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandel der Stadt Bad Dübener und zum anderen natürlich auch dem Planvorhaben in der Dommitzcher Straße zur Verfügung. So ist seit Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes das örtliche Marktpotenzial um ca. 4,1 Mio. € in den relevanten Sortimenten Lebensmittel, Drogeriewaren und Heimtierbedarf gestiegen.
- Allein dieser Potenzialzuwachs verdeutlicht, dass keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben entstehen. Die Empfehlung zur Flächenreduktion im Einzelhandelskonzept resultierte aus einem erwarteten Nachfragerückgang in der Nahversorgung, das Gegenteil ist eingetreten. Vielmehr bieten sich mit der gestiegenen Nachfrage auch neue Ansätze zur Modernisierung und Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen, die leicht höhere Verkaufsfläche im Planvorhaben Dommitzcher Straße greift nur anteilig auf diese zusätzlichen Entwicklungsperspektiven zurück.
- Das Areal hat sich durch einen Flächenzukauf erweitert, so dass eine Entwicklung am Standort in der Dommitzcher Straße hinsichtlich der Fläche ebenfalls möglich ist.
- Die Ausrichtung der vergrößerten Verkaufsfläche auf dieses zusätzliche Nahversorgungspotenzial kann planungsrechtlich durch eine Begrenzung der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente abgesichert werden.

Fazit:

Mit dem Planvorhaben im B-Zentrum ist eine Stärkung des Nahversorgungszentrums Dommitzcher Straße verbunden ohne städtebaulich negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu induzieren. Das Vorhaben ist weiterhin mit den Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Dübener kompatibel.

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung überschreitet zwar geringfügig die zulässige Verkaufsfläche des aktuell gültigen Vorhaben- und Erschließungsplan „Einkaufszone Dommitzcher Straße“ sowie der Empfehlung der Verkaufsflächendimensionierung im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, allerdings haben sich die Rahmenbedingungen seit Erstellung des Konzeptes im Jahr 2014 deutlich geändert.

Auf die, den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zugrundeliegenden, städtebaulichen Ziele, ist auch das aktuelle Planvorhaben abgestimmt. Der aktuellen Flächendimensionierung kann in diesem Kontext gutachterlich zugestimmt werden.

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Dr. Ulrich Kollatz

Leipzig, 16. Oktober 2023



i.V. Richard Engel

² Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Dübener (Fortschreibung 2014), S. 45