

Fortschreibung Einzelhandelskonzept Stadt Zittau

A b w ä g u n g

der Stellungnahmen aus der Beteiligung **der Öffentlichkeit** (Zeitraum 18.10.2016 bis 18.11.2016) und der Beteiligung **der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich Nachbargemeinden** (Anschreiben v. 13.10.2016) am **Entwurf** der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Zittau, bestehend aus

- dem Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für Zittau in der Fassung vom 30.08.2016
- der Information zum Diskussionsstand über den potentiellen „Zentralen Versorgungsbereich Markt Hirschfelde“ vom 12.10.2016

Kurzzeichen der Abwägung

Z	=	Zustimmung (ausdrückliche Zustimmung bzw. keine Bedenken und Anregungen)
K	=	Keine Abwägung erforderlich, da eine nicht abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt (z. B. Sachverhaltsdarstellung oder nicht Gegenstand des Planverfahrens)
B	=	Der Argumentation wird gefolgt, Anregung wird berücksichtigt
TB	=	teilweise Berücksichtigung der Anregungen, Bedenken, Argumentation
BB	=	Anregung / Hinweis ist bereits berücksichtigt
N	=	Nichtberücksichtigung / Ablehnung des Vorschlags / Zurückweisung der Argumentation
S	=	Sonstiger Handlungsbedarf

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
Träger öffentlicher Belange und Behörden			
01	Landesdirektion Sachsen, 09105 Chemnitz <i>Stellungnahme vom 28.11.2016</i>		
01.1	die Neuausrichtung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zittau entspricht in seinen wesentlichen Aussagen den Erfordernissen der Raumordnung. Insbesondere aufgrund des zu erwartenden weiteren Rückgangs der Einwohner in der Stadt Zittau selbst sowie der Gemeinden im Versorgungsbereich der Stadt und des ohnehin bereits überdurchschnittlich hohen Verkaufsflächenbesatzes wird es zwangsläufig zu Abschmelzungen von Verkaufsflächen kommen (müssen). Davor sollte jedoch in jedem Fall die Einkaufsinnenstadt geschützt werden. Daher sind alle Anstrengungen darauf zu richten, die weitere qualitative und quantitative Einzelhandelsentwicklung, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten – mit Ausnahme der Nahversorgung – auf die Innenstadt zu konzentrieren. So wird aus Sicht der Raumordnung auch die gewollte Stärkung der Innenstadt mit frequenzbringenden Einzelhandelsbetrieben, bei sensibler architektonischer Einbindung in die Altstadtstruktur, positiv gesehen.	Zustimmung	Z
01.2	Inwieweit es hierzu jedoch gleich drei Potenzialflächen bedarf, ist zu hinterfragen. Unklar bleibt in diesem Zusammenhang, wie die Priorisierung der Fläche an der Albertstraße gesichert werden soll.	Die Priorität der Potentialfläche Albertstraße für die Ansiedlung von Magnetbetrieben ergibt sich in erster Linie daraus, dass diese aus Sicht potentieller Investoren und Betreiber am attraktivsten ist. Eine darüber hinausgehende Absicherung ist nicht erforderlich. Würde ein Investor und Betreiber die Fläche am Baderberg präferieren, so wäre auch diese Entwicklung städtebaulich zu unterstützen. Da beide Flächen im Eigentum der Stadt sind, steht der Stadt eine Steuerung nach städtebaulichen Gesichtspunkten jederzeit offen. Die Ausweisung mehrerer Potentialflächen ergibt sich aus dem Zentrenkonzept selbst. Für das Mittelzentrum Zittau ist nur ein zentraler Versorgungsbereich – eben die Innenstadt – vorgesehen, der zukünftig die Versorgungsfunktion deutlich stärker wahrnehmen soll als bisher. Dafür sind neue Mag-	

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
		<p>netbetriebe erforderlich. Größere Magnetbetriebe können nur schwer in der historischen Bausubstanz untergebracht werden, sondern benötigen meist einen ihren Nutzungsansprüchen entsprechenden Neubau. Die Potentialfläche Albertstraße würde allein nicht ausreichen, größere Märkte in allen wesentlichen innenstadtrelevanten Sortimenten aufzunehmen. Würden auf der Fläche z.B. zwei oder drei Märkte errichtet und wäre die Fläche damit ausgefüllt, könnte die Stadt weiteren ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Betrieben die Ansiedlung am Stadtrand nicht mit dem Verweis auf die Innenstadtentwicklung verwehren, wenn im ZVB Einkaufsinnenstadt gar keine weiteren Flächenpotentiale vorhanden wären.</p>	
01.3	<p>Auch sollte eine Verdrängung des bestehenden Facheinzelhandels durch großflächige Ansiedlungen in der Innenstadt selbst vermieden werden.</p>	<p>Das steht im Widerspruch zu Absatz 01.1, wo die „Stärkung der Innenstadt mit frequenzbringenden Einzelhandelsbetrieben ... positiv gesehen wird.“ Frequenzbringende Einzelhandelsbetriebe sind i.d.R. deutlich größere Betriebe als der Facheinzelhandel, egal, ob nun etwas über oder unter der rechtlichen „Großflächigkeitsgrenze“ von 800 m² Verkaufsfläche. Die schleichende Verdrängung des Facheinzelhandels, d.h. kleinerer Fachgeschäfte, erfolgt durch den Kunden, der in diesen immer weniger Geld ausgibt und stattdessen seine Kaufkraft immer stärker in Fachmärkte und den Internethandel investiert. Dieser freien Entscheidung der Marktteilnehmer kann eine Kommune im Rahmen der bestehenden Wirtschaftsordnung nicht mit dem Bauplanungsrecht entgegen wirken. Sie kann lediglich darauf hinwirken, dass die von der Bevölkerung bevorzugten Geschäftsmodelle soweit wie möglich in städtebaulich sinnvoller Lage entstehen. Die Innenstadt als Handelszentrum kann also nur dadurch erhalten und entwickelt werden, dass sich hier Fachmärkte ansiedeln. Ein Fachmarkt ist zwar für das Fachgeschäft im gleichen Sortiment u.U. ein Wettbewerber (je nach Preissegment), aber der Wettbewerb entsteht nicht durch Ansiedlung des Fachmarktes in der Innenstadt, sondern besteht auch, wenn der Fachmarkt am Stadtrand befindet. Für alle anderen Fachgeschäfte der Innenstadt ist der Fachmarkt aber ein Frequenzbringer. Der innerstädtische Facheinzelhandel wird nicht dadurch unterstützt, dass man größere Fachmärkte außer Sichtweite am Stadtrand ansiedelt sondern bestenfalls dadurch, dass größere Fachmärkte die Innenstadt selbst als Einkaufszentrum attraktiver machen, die Kunden in die Innenstadt ziehen und sie beim Bummeln hier dann auch die Fachgeschäfte besuchen.</p>	
01.4	<p>Hinsichtlich der Ausweitung des Versorgungsbereichs verweisen wir auf die Stellung-</p>	<p>Im Kapitel 6.1.2 wird die Methodik zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen</p>	TB

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
	<p>nahme des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz – Niederschlesien, deren Position wir uns hierzu anschließen. Die Zielzentralität Variante 2 (S. 89/90) wird insoweit kritisch gesehen. Demzufolge wird das Entwicklungsszenario 1 unterstützt. Dazu sollte der Bebauungsplan Nr. XXVII „Stadtteile von Zittau mit Ortsteil Pethau“ entsprechend der Ansiedlungsleitsätze I bis III (S. 151 – 153) überarbeitet werden.</p>	<p>Rahmens ausführlich dargelegt. Die in die Berechnung einfließenden Parameter sind im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung (Grundlage: 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen, differenziert nach Entwicklungsvarianten) <input type="checkbox"/> Die Entwicklung der Kaufkraft pro Kopf (Grundlage: Institut für Handelsforschung (2015): Kaufkraftentwicklung der letzten 10 Jahre, bereinigt um Preissteigerungseffekte gem. Stat. Bundesamt, Projektion auf die nächsten 10 Jahre). <input type="checkbox"/> Die Entwicklung der Flächenproduktivitäten (Real Estate Report - Germany 2000 bis 2014, Projektion auf die nächsten 10 Jahre) <input type="checkbox"/> Die sortimentspezifische Verschiebung der Vertriebskanäle stationärer Handel zum Versandhandel (Grundlage: GfK Geomarketing GmbH 2015) <p>Des Weiteren werden in der zweiten Variante des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens zusätzlich Zielzentralitäten in die Berechnungen eingestellt. Hierbei fand das Gravitationsmodell Anwendung. Bei der Ermittlung wurde dabei gem. landes- bzw. regionalplanerischem Versorgungsauftrag zwischen Grundbedarf sowie gehobenen Bedarf unterschieden. So übernimmt Zittau für die Kommunen, die im Nahbereich verortet sind und somit keinen zentralörtlichen Status aufweisen, die Funktion eines grundzentralen Versorgungszentrums. Da jedoch auch in den Kommunen ohne zentralörtlichen Status eine gewisse Grundversorgung gewährleistet sein sollte, wurden entsprechend Abschöpfungsquoten definiert, die in den kurzfristigen Bedarfsgütern maximal 25 % der örtlichen Kaufkraft betragen.</p> <p>Um sich der Realität weiter anzunähern, wurden die Abschöpfungsquoten mit zunehmender Entfernung zur Stadt Zittau verringert (analog zum Gravitationsmodell). Zusätzlich eingeflossen in die Ermittlung der Abschöpfungsquoten sind die jeweiligen örtlichen Wettbewerbsstrukturen.</p> <p>Für den Mittelbereich Zittaus wurde analog vorgegangen, hierbei wurde ebenfalls der bestehende Einzelhandel – wie vom Regionalen Planungsverband gefordert – mit berücksichtigt. Zusätzlich wurde der oberzentrale Versorgungsauftrag von Görlitz in die Berechnung mit eingestellt. Die maximal angesetzte Abschöpfungsquote für die unmittelbar an Zittau angrenzenden</p>	

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
		<p>Gemeinden beträgt 35 %. Eine solche „Ziel“- Abschöpfungsquote kann angesichts der eher ländlichen Strukturen eher als moderat angesehen werden.</p> <p>Ebenfalls bei der Ermittlung der Zielzentralitäten mit berücksichtigt wurde die faktische Kaufkraftabschöpfung in Polen und Tschechien. Hierbei flossen insbesondere die Ergebnisse der Haushaltsbefragungen in Polen und Tschechien mit ein. Während in der „worst case“ Betrachtung von konstanten Abschöpfungsquoten ausgegangen wird, wird bei der „moderate case“ Betrachtung zusätzlich von einem leicht steigendem Kaufkraftzufluss ausgegangen. Dieser ist insbesondere durch leichte Bevölkerungsgewinne im Bereich von Liberec begründet.</p>	
01.5	Die Raumordnung spricht sich ebenso für die Aufrechterhaltung des Bebauungsplanes Nr. XXV „Ortsteil Hirschfelde“ aus.	Dem Einwand wird gefolgt.	B
02	<p>Landkreis Görlitz, Postfach 300152, 02806 Görlitz</p> <p><i>Stellungnahme vom 28.11.2016</i></p>		
	bitte entschuldigen Sie, dass wir bisher keine Rückäußerung gesendet haben. Von unserer Seite erhalten Sie keine Stellungnahme zu dem Konzeptentwurf, da unsere Belange davon nicht berührt sind.	keine Abwägung erforderlich	K
03	<p>Regionaler Planungsverband OL/NS, Löbauer Str. 63, 02625 Bautzen</p> <p><i>Stellungnahme vom 13.10.2016</i></p>		
03.1	<p>Zum Konzeptentwurf vom 30.08.2016 wird aus regionalplanerischer Sicht wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2008 unter Berücksichtigung geänderter Rahmenbedingungen und der Rechtsprechung wird regionalplanerisch begrüßt.</p>	Zustimmung	Z
03.2	Angeregt wird entsprechend Ziel 2.1.2.3 LEP eine Abstimmung des Konzeptes mit den angrenzenden polnischen und tschechischen Kommunen.	<p>Der Entwurf wurde in der Arbeitsgruppe „Gemeinsamer Entwicklungsplan und Investition“ des Städteverbands „Kleines Dreieck“ den Nachbarstädten Bogatynia und Hrádek nad Nisou vorgestellt.</p> <p>Eine Abstimmung mit der Stadt Jablonné v Podještědí ist nicht erforderlich, da aufgrund der großen Entfernung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.</p>	TB

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
		gen i.S.d. § 4a Abs. 5 BauGB auf diese Stadt zu erwarten sind. Die Stadt Jablonné v.P. bemüht sich sogar um die Einrichtung einer regelmäßigen Busverbindung Zittau – Jablonné v.P., u.a. um nicht motorisierten Bürgern Versorgungsfahrten nach Zittau zu erleichtern.	
03.3	Die bestehende und bereits in früheren Untersuchungen (z. B. IHK (2012): Chancen für den Einzelhandel - Ergebnisse einer Befragung zum Einkaufsverhalten tschechischer Kunden in Zittau im November 2011) nachgewiesene grenzüberschreitende Einkaufsfunktion des Mittelzentrums Zittau ist auch aus regionalplanerischer Sicht erfreulich. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass der mit dem LEP erteilte landesplanerische Auftrag für das Mittelzentrum Zittau nicht in der Versorgung der angrenzenden tschechischen und polnischen Gemeinden liegt. Damit wird einerseits die Übernahme derartiger Versorgungsfunktionen vor allem auf Grund bestehender Versorgungsdefizite in diesen Gemeinden nicht ausgeschlossen. Andererseits kann die vorgenommene Bestimmung der Zielzentralitäten mit grenzüberschreitenden Auswirkungen ggf. auch den Bestrebungen der polnischen und tschechischen Kommunen entgegenstehen, ein eigenes Nahversorgungsnetz zu erhalten bzw. zu stabilisieren und somit der eigenen (weniger mobilen) Bevölkerung wohnortnahe Einkaufsmöglichkeiten zu sichern. Dies darf durch die Stadt Zittau nicht konterkariert werden. Darüber hinaus ist es aus unserer Sicht vor allem wegen der deutlich stärker ausgeprägten zentralörtlichen Funktion der Stadt Liberec/Reichenberg (Oberzentrum) nicht zu erwarten, dass eine wesentliche Steigerung der Kaufkraftzuflüsse aus dem Oberzentrum Liberec/Reichenberg in das Mittelzentrum Zittau zu erwarten ist.	Die Haushaltsbefragung in den polnischen und tschechischen Nachbargemeinden ergab, dass sich deren Bewohner nicht vorrangig in Zittau versorgen. Weder der Nahbereich noch der mittelzentrale Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Zittau erstrecken sich über die Staatsgrenze hinaus. Die Befürchtung, das Angebot in Zittau könnte das Nahversorgungsnetz in polnischen oder tschechischen Kommunen gefährden, ist damit unbegründet. Der erhebliche Kaufkraftzufluss insbesondere aus Tschechien stammt aus einem geographisch recht großen Gebiet, so dass er zwar für den Zittauer Einzelhandel in Summe erhebliche Bedeutung hat, als Kaufkraftabfluss bei der einzelnen tschechischen bzw. polnischen Kommune jedoch prozentual relativ gering ausfällt. Die unmittelbaren Nachbarstädte Bogatynia und Hrádek nad Nisou, die von der befürchteten Gefährdung ihres eigenen Nahversorgungsnetzes aufgrund Kaufkraftabflusses nach Zittau wegen der räumlichen Nähe am ehesten betroffen wären, äußerten bei der Vorstellung des Entwurfs des EHK in der Arbeitsgruppe „Gemeinsamer Entwicklungsplan“ des Städteverbands „Kleines Dreieck“ diesbezüglich keine Bedenken. Da bisher keine gezielte Werbung des Einkaufsstandortes Zittau in Liberec erfolgt, erscheint durch gezielte Marketingmaßnahmen eine Steigerung des Kaufkraftzuflusses möglich.	N
03.4	Die Herleitung der Zielzentralitäten (Seite 89ff) ist aus unserer Sicht nicht ausreichend erläutert. Sie erfolgte ausschließlich auf Grund eigener Annahmen. Da diese Zielzentralitäten jedoch erhebliche Auswirkungen auf die in der Abbildung 58 (Absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen mit Berücksichtigung von Zielzentralitäten) beschriebenen Verkaufsflächen haben, sind messbare Werte bzw. Annahmen als Grundlagen verwenden. Dies betrifft insbesondere die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung sowie eine konkretere Analyse des bestehenden Einzelhandels im betrachteten Verflechtungsbereich, also einschließlich der betreffenden Kommunen in Deutschland, Polen und Tschechien. Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar, auf welcher konkreten Berechnungsgrundlage die „worst case“ und „best case“ Szenarien beruhen.	Im Kapitel 6.1.2 wird die Methodik zur Ermittlung des absatzwirtschaftlichen Rahmens ausführlich dargelegt. Die in die Berechnung einfließenden Parameter sind im Einzelnen: <input type="checkbox"/> Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung (Grundlage: 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen, differenziert nach Entwicklungsvarianten) <input type="checkbox"/> Die Entwicklung der Kaufkraft pro Kopf (Grundlage: Institut für Handelsforschung (2015): Kaufkraftentwicklung der letzten 10 Jahre, bereinigt um Preissteigerungseffekte gem. Stat. Bundesamt, Projektion auf die nächsten 10 Jahre).	TB

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
		<p><input type="checkbox"/> Die Entwicklung der Flächenproduktivitäten (Real Estate Report - Germany 2000 bis 2014, Projektion auf die nächsten 10 Jahre)</p> <p><input type="checkbox"/> Die sortimentspezifische Verschiebung der Vertriebskanäle stationärer Handel zum Versandhandel (Grundlage: GfK Geomarketing GmbH 2015)</p> <p>Des Weiteren werden in der zweiten Variante des absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmens zusätzlich Zielzentralitäten in die Berechnungen eingestellt. Hierbei fand das Gravitationsmodell Anwendung. Bei der Ermittlung wurde dabei gem. landes- bzw. regionalplanerischem Versorgungsauftrag zwischen Grundbedarf sowie gehobenen Bedarf unterschieden. So übernimmt Zittau für die Kommunen, die im Nahbereich verortet sind und somit keinen zentralörtlichen Status aufweisen, die Funktion eines grundzentralen Versorgungszentrums. Da jedoch auch in den Kommunen ohne zentralörtlichen Status eine gewisse Grundversorgung gewährleistet sein sollte, wurden entsprechend Abschöpfungsquoten definiert, die in den kurzfristigen Bedarfsgütern maximal 25 % der örtlichen Kaufkraft betragen.</p> <p>Um sich der Realität weiter anzunähern, wurden die Abschöpfungsquoten mit zunehmender Entfernung zur Stadt Zittau verringert (analog zum Gravitationsmodell). Zusätzlich eingeflossen in die Ermittlung der Abschöpfungsquoten sind die jeweiligen örtlichen Wettbewerbsstrukturen.</p> <p>Für den Mittelbereich Zittaus wurde analog vorgegangen, hierbei wurde ebenfalls der bestehende Einzelhandel – wie vom Regionalen Planungsverband gefordert – mit berücksichtigt. Zusätzlich wurde der oberzentrale Versorgungsauftrag von Görlitz in die Berechnung mit eingestellt. Die maximal angesetzte Abschöpfungsquote für die unmittelbar an Zittau angrenzenden Gemeinden beträgt 35 %. Eine solche „Ziel“- Abschöpfungsquote kann angesichts der eher ländlichen Strukturen eher als moderat angesehen werden.</p> <p>Ebenfalls bei der Ermittlung der Zielzentralitäten mit berücksichtigt wurde die faktische Kaufkraftabschöpfung in Polen und Tschechien. Hierbei flossen insbesondere die Ergebnisse der Haushaltsbefragungen in Polen und Tschechien mit ein. Während in der „worst case“ Betrachtung von konstanten Abschöpfungsquoten ausgegangen wird, wird bei der „moderate case“ Betrachtung zusätzlich von einem leicht steigendem Kaufkraftzufluss ausgegangen. Dieser ist insbesondere durch leichte Bevölkerungsgewinne im Bereich von Liberec</p>	

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
		begründet.	
03.5	Die mit dem Szenario 1 im Abschnitt 6.1.4 „Räumliche Entwicklungsszenarien für Zittau“ beschriebene Beibehaltung des Bebauungsplanes Nr. XXVII wird aus regionalplanerischer Sicht deutlich bevorzugt. Der Verweis auf die Gefahren des Szenarios 2 ist nachvollziehbar.	Zustimmung	Z
03.6	Die Bestimmung des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) Innenstadt wird aus unserer Sicht begrüßt. Die Darstellung von Potenzialflächen für die zukünftige Entwicklung ist regionalplanerisch nachvollziehbar. Jedoch verweisen wir hierbei auf die bereits im Rahmen unserer Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XXXIII „Fachmarktzentrum Neustadt“ vom 15.05.2013 (Az. 63-2448,4-25) gegebenen Hinweise zu den zu erwartenden Umstrukturierungsprozessen in anderen Einkaufslagen des ZVB Innenstadt. Durch die im Konzeptentwurf beschriebene Entwicklung eines Lebensmittelmarktes sowie die Verkaufsflächenvergrößerung eines bestehenden Drogeriemarktes sind entsprechende Auswirkungen aus unserer Sicht jedoch nicht zu erwarten.	Zustimmung	Z
03.7	<p>Der Verzicht auf das bisherige Ziel der Entwicklung (bzw. Sicherung) von Nahversorgungszentren sollte nochmals geprüft werden. Die geplante Vorgehensweise berücksichtigt nur den gegenwärtigen Bestand an Nahversorgern, jedoch keine planerischen Aspekte. Gerade mit der Festlegung von Nahversorgungszentren kann die Stadt Zittau eine wohnortnahe Versorgung ihrer Bevölkerung in fußläufiger Entfernung zu den Wohnquartieren außerhalb des ZVB Innenstadt planungsrechtlich sichern und mögliche Beeinträchtigungen dieser Standorte durch andere Vorhaben (auch unterhalb der 800 m² Schwelle) verhindern. Andererseits kann damit einem konzeptlosen Verkaufsflächenrückgang im Bereich der Nahversorgung entgegenge wirkt werden, der im Ergebnis auch zu einem Versorgungsdefizit in den Wohngebieten führen kann.</p> <p>„Zentrale Versorgungsbereiche können sich aus planerischen Festlegungen ergeben, namentlich aus Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen oder aus Festlegungen in den Raumordnungsplänen oder aus sonstigen planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen, vor allem aber aus eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen, vergleiche OVG Münster, Urteil vom 11. Dezember 2006. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion können sie auf einen engeren oder einen mehr oder weniger weiten Bereich einwirken und dessen Versorgung dienen sowie dabei einen umfassenden oder nur eingeschränkten Versor-</p>	<p>Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in fußläufiger Entfernung zu den Wohnquartieren ist in der Zittau Kernstadt zur Zeit weitgehend durch Solitärmärkte (meist Discounter) gesichert. Städtebauliches Ziel ist es, dieses dichte dezentrale Versorgungsnetz zu erhalten. Eine Zentralisierung der Nahversorgung in Nahversorgungszentren würde diesem Ziel entgegen stehen, da bei stagnierender bzw. abnehmender Kaufkraft eine Konzentration von Märkten an wenigen Standorten voraussichtlich zu Lasten der Versorgungsdichte ginge.</p> <p>Das einzige bereits bestehende Nahversorgungszentrum Leipziger/Komturstraße ist durch den Vorhaben- und Erschließungsplan „EKZ Komturstraße“, der hier 1896 m² Verkaufsfläche festsetzt, planungsrechtlich auch für eine perspektivische Erweiterung des Lebensmitteldiscounters ausreichend gesichert.</p> <p>Ein Verkaufsflächenrückgang, möglicherweise verbunden mit Versorgungslücken, kann durch die Ausweisung von Nahversorgungszentren nicht verhindert werden. Aufgrund der bereits großzügigen Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner ist bei weiter sinkenden Einwohnerzahlen mit einem Verkaufsflächenrückgang zu rechnen. Dieser erfolgt i.d.R. nicht nach städtebaulichen, sondern nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten, wie die Schließung</p>	TB

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
	<p>gungsbedarf abdecken.</p> <p>...</p> <p>Als ZVB können auch angesehen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grund- und Nahversorgungszentren, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte beziehungsweise gesamte kleinere Orte, versorgen und in denen regelmäßig überwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und gegebenenfalls auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs, angeboten werden.“ <p>(vgl. Handlungsanleitung des SMI Großflächige Handelseinrichtungen vom 3. April 2008).</p>	des Lebensmittelmarktes im damaligen Nahversorgungszentrum „Max-Müller-Straße“ zeigt.	
03.8	Aus dem Konzeptentwurf ergibt sich nicht, warum dem Ortsteil Hirschfelde hierbei eine Sonderstellung eingeräumt wird. Auch dort ist ein für die Größe des Ortsteils angemessener Nahversorger im Bestand vorhanden.	Städtebauliches Ziel der Ausweisung des potentiellen Nahversorgungszentrums „Markt Hirschfelde“ ist die Wiederbelebung des historischen Ortszentrums durch Wiedererlangung der früher hier bestehenden Nahversorgungsfunktion für Hirschfelde und die umliegenden Orte.	B
03.9	Die Formulierung im Leitsatz III (S. 152f) - „Ansiedlungen und wesentliche Änderungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sind prinzipiell im gesamten Stadtgebiet zulässig.“ – ist auf den Versorgungs- und Siedlungskern des Mittelzentrums Zittau gemäß Ziel 2.2.1.2 LEP i. V. m. Ziel 1.3.1 des Vorentwurfes der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes zu beschränken. Raumordnerische Versorgungs- und Siedlungskerne dienen der Konzentration zentralörtlicher Funktionen, zu denen auch nicht zentrenrelevante (nicht innenstadtrelevante) Sortimente zählen. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten sind somit gemäß Ziel 2.3.2.3 LEP zwar auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen zulässig, aber auf Grund der vorgesehenen regionalplanerischen Festlegung nur in der Kernstadt Zittau. Dies korrespondiert im Übrigen auch weitgehend mit der in diesem Konzeptentwurf (Seite 135) vorgesehenen (langfristigen) Entwicklung der drei Sonderstandorte im Stadtgebiet.	Dem Einwand wird gefolgt.	B
03.10	<p><u>weitere Hinweise</u></p> <p>zu landes- und regionalplanerischen Vorgaben (S. 10-12 des Konzeptentwurfes)</p> <p>Hier sollten die entsprechenden landesplanerischen Festlegungen des Kapitels 1.3 des LEP ergänzt werden. Dies betrifft insbesondere die Ziele 1.3.1, 1.3.2, 1.3.3 und 1.3.7 LEP.</p>	Die genannten Ziele der Landesplanung wurden ergänzt.	B

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
03.11	<p>Bezüglich der raumordnerischen Verflechtungsbereiche verweisen wir darauf, dass der im LEP (Karte 2) dargestellte Mittelbereich die mittelzentralen Verflechtungen und der im Regionalplan 2010 dargestellte Nahbereich die grundzentralen Verflechtungen der Stadt Zittau aufzeigt. Der grundzentrale Nahbereich bezieht sich insbesondere auf die Versorgungseinrichtungen für den kurzfristigen Bedarf (wie auf Seite 83, 1. Absatz des Konzeptentwurfes richtig ausgeführt) und ist relevant in Bezug auf das Ziel 2.3.2.5 LEP (Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung in den Verflechtungsbereichen benachbarter Zentraler Orte – hier Grundzentren Bernstadt a. d. Eigen, Ebersbach-Neugersdorf und Großschönau). Wir verweisen ausdrücklich darauf, dass in verbindlichen Raumordnungsplänen dargestellte Verflechtungsbereiche für Zentrale Orte sich ausschließlich auf das jeweilige Plangebiet beziehen können.</p>	<p>Die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Sachsen und des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien hinsichtlich der raumordnerischen Verflechtungsbereiche sind Grundlage des Einzelhandelskonzeptes.</p>	BB
03.12	<p>Die Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes ist nicht 2009, wie auf den Seiten 11 und 12 des Konzeptentwurfes beschrieben, sondern 2010 in Kraft getreten.</p>	<p>Die Angaben wurden geändert.</p>	B
03.13	<p>Für statistische Angaben und Berechnungsgrundlagen sollten die offiziellen Daten des Statistischen Landesamtes verwendet werden. Demnach betrug die Einwohnerzahl zum 31.12.2015 für die Stadt Zittau 25.712 (https://www.statistik.sachsen.de/download/010_GB-Bev/Bev_Z_Gemeinde_akt.pdf) und nicht 26.780 (Seite 22 des Konzeptentwurfes).</p>	<p>Die Daten des Statistischen Landesamtes basieren lediglich auf einer Schätzung, die bisher nicht bestandskräftig festgesetzt ist. Die Daten des Einwohnermeldeamtes Zittau sind dagegen Zählzahlen der für die Erfassung zuständigen Behörde und damit erwartungsgemäß genauer. Die Daten des Landesamtes enthalten auch keine Aussagen zu einzelnen Ortsteilen, die aber für das Einzelhandelskonzept erforderlich sind.</p> <p>Aus den genannten Gründen wurden die Daten des Einwohnermeldeamtes als Grundlage verwendet.</p>	N
03.14	<p>Die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien ist am 4. Februar 2010 gemäß § 7 Abs. 4 SächsLPIG in Kraft getreten (Amtlicher Anzeiger des SächsABl., Jg. 2010, Bl.-Nr. 5, S. A 49). Die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 4 des Raumordnungsgesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) zu beachten bzw. zu berücksichtigen.</p> <p>Rechtsgrundlage für die Abgabe dieser Stellungnahme bildet der Beschluss 620 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien vom 16. Dezember 2010 i. V. m. § 1 Abs. 2 der Verbandssatzung.</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die vorgelegten geprüften Unterlagen. Sie verliert bei wesentlichen Änderungen der Bezugsgrundlage ihre Gültigkeit.</p>	<p>Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans werden beachtet.</p>	BB

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	Stellungnahmen anderer Träger öffentlicher Belange wird nicht vorgegriffen.		
04	Industrie- und Handelskammer Sachsen , Langer Weg, 01239 Dresden <i>Stellungnahme vom 23.11.2016</i>		
04.1	die Industrie- und Handelskammer Dresden begrüßt ausdrücklich die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Zittau. Aufgrund anhaltender Strukturveränderungen im Bereich des Einzelhandels ist eine Anpassung der Inhalte und Ziele an die aktuellen Rahmenbedingungen dringend geboten. Auch die Stadt Zittau steht vor der Aufgabe, im Spannungsfeld zwischen strategischen Standortinteressen der Einzelhandelsbetriebe auf der einen und städtebaulich motivierten Zielvorstellungen auf der anderen Seite eine zukunftsorientierte Versorgungsstruktur vor Ort zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang fungiert ein Einzelhandelskonzept als planerisches Steuerungsinstrument. Die Industrie- und Handelskammer Dresden hat in die Entwurfsunterlagen Einsicht genommen und bringt folgende Hinweise an:	Kenntnisnahme	K
	Zentrale Versorgungsbereiche Im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 wurden für die Stadt Zittau ein zentraler Versorgungsbereich Innenstadt sowie drei weitere zentrale Versorgungsbereiche als Nahversorgungslagen in der Zittauer Kernstadt festgesetzt. Im Gegensatz dazu sieht die Fortschreibung die Abgrenzung nur noch eines schutzbedürftigen zentralen Versorgungsbereichs (ZVB Innenstadt) vor. Grundsätzlich befürwortet die Industrie- und Handelskammer Dresden die Reduzierung der Anzahl zentraler Versorgungsbereiche, da dieses Vorgehen insbesondere der Förderung der Innenstadtentwicklung dient. Aufgrund der städtebaulich integrierten Lage und der räumlich-funktionalen Nähe zur Innenstadt empfiehlt die Industrie- und Handelskammer Dresden jedoch zumindest den derzeitigen ZVB „Leipziger Straße“ zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung beizubehalten. Für bestehende Einzelhandelsstandorte in städtebaulich nicht-integrierten Lagen ist ein restriktiver Umgang mit weiteren Marktansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben geboten.	Der Verzicht auf die Ausweisung von Nahversorgungszentren in der Kernstadt stellt keinesfalls den Erhalt der wohnortnahen Versorgung in Frage. Im Gegenteil, es ist gerade das Ziel, die bestehende, nahezu flächendeckende Nahversorgung, die weitgehend durch Solitärbetriebe abgedeckt wird, zu erhalten. Die Ausweisung von Nahversorgungszentren würde dem entgegenstehen, da sie zur Folge hätte, dass sich die Nahversorgung an diesen Standorten konzentrieren soll und damit zwangsläufig außerhalb dieser Zentren ausgedünnt würde. Der bisherige ZVB „Leipziger Straße“ ist ohnehin durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert, so dass die wohnortnahe Versorgung dort planungsrechtlich nicht gefährdet ist.	N
	Potenzialfläche Neustadt/Albertstraße Zur Stärkung der Innenstadt sollte die Entwicklung der Potenzialfläche Albertstraße weiterhin höchste Priorität haben. Laut Entwurf des Einzelhandelskonzepts wird aus städtebaulich-funktionaler Sicht die Ansiedlung bzw. Verlagerung eines Lebensmittel-	Zustimmung	Z

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
	<p>telmarktes an diesem Standort favorisiert. Diese Auffassung wird auch von der Industrie- und Handelskammer Dresden geteilt, da innerhalb des Stadtrings bislang ein entsprechender Nahversorgungsmarkt fehlt. Auf diese Weise wäre es möglich, Kunden, die heute noch den Einkauf an den dezentralen Standorten bevorzugen mit einem entsprechenden Angebot in die Innenstadt zurückzuholen. Ansässige Fachgeschäfte, Dienstleistungsunternehmen und Gastronomiebetriebe könnten ebenfalls profitieren. Auch die Ansiedlung eines anderen Magnetbetriebes, wie z.B. eines Drogeriemarkts (möglicherweise in Kombination mit einem Lebensmittelmarkt) würde zu einer Belebung des Innenstadtzentrums führen und dem Ladensterben der letzten Jahre entgegenwirken.</p>		
05	<p>Handelsverband Sachsen, Könneritzstraße 3, 01067 Dresden <i>Stellungnahme vom 17.11.2016</i></p>		
05.1	<p>der Handelsverband Sachsen e.V. nimmt zur anhängigen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Zittau wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aus dem vorliegenden Konzept geht eindeutig hervor, dass die Versorgung mit Gütern täglichen Bedarfs sehr discountlastig ist, wodurch die Qualität und Vielfalt des Versorgungsangebotes leidet. Dieser Strukturprägung sollte die Große Kreisstadt Zittau entschlossen entgegenwirken. 	<p>Die Discounter-Lastigkeit der Nahversorgung ist bereits vor 2008, mithin vor dem Beginn der planerischen Steuerung des Einzelhandels durch ein Einzelhandelskonzept entstanden. Der Einwander legt nicht dar, weshalb die Stadt Zittau dieser am Markt entstandenen Strukturprägung entschlossen entgegenwirken sollte. Dem Einwand, dem Versorgungsangebot in Zittau mangle es ohne einen großen Supermarkt an Qualität und Vielfalt, ist entgegen zu halten, dass dieses Angebot durch drei große Verbrauchermärkte im Stadtgebiet mehr als ausreichend sichergestellt ist.</p>	N
05.2	<ul style="list-style-type: none"> - Zukünftig wird eine Einzelfallbetrachtung der Ansiedlungsvorhaben vom Discountprinzip abweichender Vertriebsmodelle durch den Handelsverband empfohlen (siehe auch Seite 151). Der aufgezeigte Leitsatz II, durch den die Zulassung atypischer Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierter Lage befürwortet wird, ist dahingehend anzupassen, dass diese, wenn nicht im ZVB Innenstadt, zumindest in direktem räumlichen Zusammenhang zur Innenstadt befürwortet werden sollen. <p>Auf diesem Wege können marktgerechte, attraktive und vor allem nachhaltige Vertriebskonzepte, die der Alterung der Bevölkerung gerecht werden und die Magnetwirkung der Innenstadt weiter entfalten, mindestens im räumlichen Zusammenhang zur Innenstadt integriert werden. Der Umgang mit der Potentialfläche „Albertstraße“ hat in der Vergangenheit aufgezeigt, dass es wirtschaftlich beinahe unmöglich ist, wesentliche Belange des Einzelhandels unter einem baulich anspruchsvollen und</p>	<p>Hauptziel des Einzelhandelskonzeptes ist es, den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu stärken und zu entwickeln. Der hier unterbreitete Vorschlag, Lebensmittelmärkte auch außerhalb des ZVB Innenstadt zuzulassen, steht diesem Ziel entgegen. Magnetbetriebe außerhalb der Innenstadt würden die Magnetwirkung der Innenstadt gerade nicht weiter entfalten, sondern die Chance auf Ansiedlung eines solchen Magnetbetriebs in der Innenstadt auf nahezu Null reduzieren.</p> <p>Der Argumentation, die bisher nicht geglückte Handelsansiedlung auf der Potentialfläche Albertstraße beweise die Aussichtslosigkeit dieses Ziels, ist entgegen zu halten, dass es seit Jahren immer wieder Interessenten für diese Fläche gibt. Der Veränderungsdruck für die Marktteilnehmer war bisher offenbar noch nicht groß genug. Zum einen liegt das an der erst relativ kurzen Dauer der Steuerung (seit 2008), zum anderen daran, dass die auch außer-</p>	N

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
	denkmalgerechten Blickwinkel zu vereinen. Das Risiko besteht weiterhin darin, dass der Fokus der Stadtverwaltung zu sehr auf die Entwicklung dieser Fläche gelenkt wird und somit der Handel in Gänze durch Stillstand leidet.	<p>halb der ZVB zulässige Erweiterung bis 800 m² Verkaufsfläche vielen Lebensmittelmärkten bisher ausreichte. Erst mit fortschreitendem Trend zu noch größeren Verkaufsflächen wird der Vorteil des ZVB Innenstadt, hier einen großflächigen Markt betreiben zu können, die Nachteile dieses Standortes evtl. aufwiegen.</p> <p>Um nach der inzwischen erfolgten Teilbebauung der bisherigen Potentialfläche an der Böhmisches Straße nicht ausschließlich auf die Fläche an der Albertstraße zu fokussieren, wurde eine weitere Potentialfläche an der Baderstraße in den ZVB Innenstadt aufgenommen. Dadurch wird gewährleistet, dass ggf. auch ein Wettbewerb zwischen verschiedenen Entwicklungsprojekten stattfinden kann und nicht durch ein sich länger hinziehendes Projekt Stillstand ausgelöst wird.</p>	
05.3	<p>Beispielhaft ist in der Fortschreibung die Bedeutung des einzigen Supermarktes (betrieben durch EDEKA) wie folgt formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - S. 62: „Die Nahversorgung wird durch einen Betriebstypenmix (...) sowie <u>acht</u> Lebensmitteldiscounter geprägt. Der Betriebstypus Supermarkt ist hingegen im Stadtgebiet in Form eines bedingt marktadäquat aufgestellten EDEKA Marktes nur einmal vertreten.“ - S. 65: „Innerhalb der historischen Innenstadt befindet sich kein strukturprägender Lebensmittelanbieter, allerdings ist westlich des Innenstadtrings ein Vollsor-timeter (EDEKA) verortet, der von den westlichen und nördlichen Bereichen der Innenstadt aus in fußläufiger Entfernung zu erreichen ist.“ 	Zitat aus Entwurf, keine Abwägung erforderlich.	K
05.4	Mit vorliegender Fortschreibung wird diesem jegliche Entwicklungsperspektive genommen, da ausgewiesene Potentialflächen diesem Betriebstyp nicht gerecht werden. Der Handelsverband empfiehlt, die Priorität 2 (Tabelle 12, S. 152) an dieser Stelle unter dem Aspekt anzupassen, dass auch die aktuellen Flächenansprüche für den Betriebstyp Supermarkt mit Berücksichtigung finden. Die städtebaulichen Auswirkungen sind auch bei einem Überschreiten der 800 qm Verkaufsfläche (Regelvermutung) im Einzelfall zusätzlich gutachterlich zu bewerten. Der Handelsverband geht jedoch davon aus, sofern eine Einzelfallbetrachtung stattfindet und die Sicherung und Entwicklung von Standorten in integrierten Lagen – in räumlicher Nähe zur Innenstadt – angestrebt wird, zeigen sich innerhalb der Innenstadt eher positive Effekte. Anderweitig ist die Wahrscheinlichkeit eines Marktaustrittes seitens des Supermarktes sehr hoch einzuschätzen.	<p>Der Einwender legt nicht dar, weshalb die Potentialflächen in der Innenstadt dem Betriebstyp Supermarkt nicht gerecht werden. Dass der ZVB Innenstadt aus Sicht der Betreiber nicht der Idealstandort ist, ist bekannt, anderenfalls wäre ein steuernder Eingriff nicht erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich des Vorschlags, Supermärkte ausnahmsweise auch >800 m² Verkaufsfläche außerhalb des ZVB Innenstadt zuzulassen → siehe Absatz 05.2</p> <p>Der Einwender macht auch seine Annahme nicht plausibel, dass die Ansiedlung eines Supermarktes außerhalb, jedoch in der Nähe der Innenstadt, eher positive Effekte hätte. Verbessern würde sich allenfalls die Nahversorgung für die Bewohner des dem Supermarkt zugewandten Teils der Innenstadt. Eine</p>	N

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
		positive Wirkung im Sinne eines Magnetbetriebs zur Steigerung der Kundenfrequenz in den Hauptgeschäftsstraßen der Innenstadt wäre hingegen kaum zu erwarten, da die Entfernung von diesen zu groß wäre. Selbst der nächstgelegene potentielle Standort in räumlicher Nähe zur Innenstadt an der Hochwaldstraße gegenüber dem Hauptgebäude der Hochschule liegt ca. 400 m vom Markt entfernt. Eine so große „Lücke“ wird von bummelnden Einkäufern regelmäßig nicht mehr überwunden, sondern sie nehmen den Supermarkt-Standort dann eher isoliert ohne unmittelbaren Fußwegbezug zur Innenstadt wahr.	
05.5	- Der Handelsverband befürwortet die Aufhebung des ZVB „Markt Hirschfelde“. Ähnlich wie bei oben genanntem Beispiel „Albertstraße“ hat sich in Hirschfelde gezeigt, dass städtebauliche Belange nicht unbedingt von Handelsbetrieben erfüllt werden können.	Das potentielle Nahversorgungszentrum (NVZ) „Markt Hirschfelde“ wird nicht aufgehoben. Die Nahversorgung von Hirschfelde und den anderen nördlichen Ortsteilen ist durch den bestehenden Lebensmittelmarkt an der Görlitzer Straße abgesichert, so dass zur Sicherung der Nahversorgung nicht zwingend ein neuer Markt in Hirschfelde entstehen muss. Sollte aber ein weiterer Markt in Hirschfelde entstehen, dann sollte das im Ortszentrum erfolgen.	N
05.6	- Der Handelsverband erachtet die Aufhebung des ZVB „Leipziger Straße“ als fehlerhaft. Dieser Versorgungsbereich ist durch bauliche Grenzen von der Innenstadt getrennt und verfügt über ausreichendes Einwohnerpotential. Zusätzlich positiv, neben dem verdichteten Wohnraum, sind die Durchmischung des Einzelhandelsbesatzes in diesem Bereich sowie die räumliche Nähe zum Klinikum, so dass der Handelsverband eher den Ausbau des Versorgungsbereiches befürwortet. Mit dieser Entscheidung wird der Bereich zu Gunsten der Sonderstandorte dauerhaft geschwächt, was sich auch abträglich auf weitere Entwicklungspotentiale des Handelsbesatzes auswirken wird.	Im bisherigen Nahversorgungszentrum „Leipziger Straße“ setzt der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan „Einkaufszentrum Komturstraße“ ein Einkaufszentrum mit 1896 m ² Verkaufsfläche ohne Sortimentseinschränkung fest. Der Standort ist damit planungsrechtlich gesichert. Am Standort ist schon heute ein großflächiger Lebensmittelmarkt vorhanden, der im Rahmen der Festsetzung zukünftig auch noch weiter anwachsen könnte. Es ist nicht ersichtlich, dass die Obergrenze von 1896 m ² Verkaufsfläche zu Wettbewerbsnachteilen gegenüber den Sonderstandorten führt. Eine noch stärkere Konzentration von Nahversorgungssortimenten ist an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll. Da im Sortiment Lebensmittel in Zittau bereits ein Verkaufsflächenüberhang besteht und die Kaufkraft weiter zurückgeht, lässt ein Verkaufsflächenzuwachs an einem Standort mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Betriebsschließung an anderer Stelle erwarten. Dadurch würde die bisher nahezu flächendeckende Nahversorgung zugunsten weniger Zentralstandorte aufgegeben.	N
05.7	Auffällig ist, dass die Fortschreibung (S. 3) als eine der Stärken der Einzelhandelsstruktur der Großen Kreisstadt Zittau die Versorgungsfunktion als Mittelzentrum vorbringt. Im Ergebnis der Fortschreibung kann Zittau nur bedingt die Aufgabe eines	Die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Zittau wird nicht ausschließlich durch den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gewährleistet, sondern darüber hinaus maßgeblich auch durch die drei Einkaufszentren (Sonder-	N

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
	Mittelzentrums im ländlichen Raum mit einem einzigen zentralen Versorgungsbereich erfüllen, in dem sich der Wettbewerb konzentrieren soll.	standorte) am Stadtrand. Diese Sonderstandorte sind keine städtebaulich schützenswerten „zentralen Versorgungsbereiche“, prägen aber dessen ungeachtet die Versorgungsstruktur des Mittelzentrums mit. Zwei dieser Standorte sind durch Vorhaben- und Erschließungspläne planungsrechtlich gesichert.	
Nachbargemeinden und benachbarte Zentrale Orte			
11	Gemeindeverwaltung Mittelherwigsdorf , Am Gemeindeamt 7, 02763 Mittelherwigsdorf <i>Stellungnahme vom 10.11.2016</i>		
11.1	der Entwurf des Einzelhandelskonzepts geht detailliert auf die vorgenommenen Untersuchungsresultate und Schlussfolgerungen ein. Die Abwägung und Entscheidung obliegt der Stadt Zittau. Dennoch möchten wir im Rahmen der Nachbarbeteiligung folgende Hinweise aus unserer Sicht geben.	keine Abwägung erforderlich	K
11.2	Bezug nehmend auf die Ausführungen zum Standortbereich Löbauer Straße, möchten wir die besondere Bedeutung dieses Standortes für die angrenzenden Ortsteile der Gemeinde Mittelherwigsdorf hervorheben. Als Mittelzentrum übt die Stadt Zittau auch eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Orte aus. Insbesondere für die Einwohner aus Mittelherwigsdorf, Oberseifersdorf, Eckartsberg und Radgendorf, wo es keine Discounter für Waren des täglichen Bedarfs mehr gibt, stellt das Angebot mit Netto-Markt und Pfennigpfeiffer eine wichtige Einkaufsmöglichkeit dar. Im Hinblick auf kurze, zeitsparende und den Stadtverkehr entlastende Verkehrswege sollte dieser Standort nicht in Frage gestellt werden.	Zwischen der Versorgungsfunktion mit Waren des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) und der Versorgungsfunktion als Mittelzentrum ist zu unterscheiden. Der Standort Löbauer Straße wird als Standort der Nahversorgung nicht in Frage gestellt, sondern eher gestärkt. Blicke es bei der bisherigen Ausweisung von Nahversorgungszentren, in denen sich die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs künftig zentralisieren soll, ginge das tendenziell zu Lasten von Solitärstandorten wie Netto an der Löbauer Straße. Durch den Verzicht auf die Nahversorgungszentren ist der Standort Löbauer Straße den bisherigen Nahversorgungszentren nun gleichgestellt. Der Pfennigpfeiffer-Markt handelt weit überwiegend mit zentren-, jedoch nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Der Argumentation, auch solche Sortimente sollten zur Verkehrsvermeidung am Stadtrand gehandelt werden, kann nicht gefolgt werden. Die Lage des Pfennigpfeiffer-Markts am	N

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
		Stadtrand verursacht nicht weniger Verkehr als eine alternative Lage in der Innenstadt, sondern mehr. Ein kürzerer Anfahrtsweg ergibt sich an der Löbauer Straße nur für die Kunden, die aus Richtung Löbau kommen bzw. in Zittau-Nord wohnen. Für die deutlich größere Zahl aller anderen Kunden (übriges Stadtgebiet und Umland) verursacht der Standort Löbauer Straße dagegen einen längeren Weg als ein zentraler Standort. Ein Standort in der Innenstadt wäre auch mit dem ÖPNV besser erreichbar, da hier mehrere Linien verkehren.	
12	Gemeinde Großschönau , Hauptstraße 54, 02779 Großschönau <i>Stellungnahme vom 18.11.2016</i>		
12.1	in Abstimmung mit dem Amtsleiter Bauverwaltung der Gemeinde Großschönau, Herrn Markus Hummel, teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Gemeinde Großschönau keine Einwendungen zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Zittau (Fassung vom 30.08.2016) bestehen.	Kenntnisnahme	Z
13	Gemeinde Bertsdorf-Hörnitz , Olbersdorfer Straße 3, 02763 Bertsdorf-Hörnitz <i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	-	
14	Gemeinde Olbersdorf , Oberer Viebig 2a, 02785 Olbersdorf <i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	-	
15	Gemeinde Oybin , Freiligrathstr. 8, 02797 Oybin <i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	-	-
16	Stadt Herrnhut , Löbauer Str. 18, 02747 Herrnhut <i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	-	-
17	Stadt Ostritz , Markt 1, 02899 Ostritz <i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	-	-
18	Stadt Bernstadt , Bautzener Str. 21, 02748 Bernstadt <i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	-	-
19	Stadt Görlitz <i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	-	-
20	Stadt Ebersbach – Neugersdorf <i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>	-	-
21	Stadt Löbau	-	-

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	<i>Keine Stellungnahme abgegeben</i>		
Bürger			
31	AKP - Andre Kunath Projektentwicklung , Hans-Volkman-Str. 19; 01877 Bischofswerda <i>Stellungnahme vom 18.10.2016</i>		
31.1	wir begleiten schon seit einigen Jahren die Entwicklung des Einzelhandels in Ihrer Stadt. Bestrebungen aus der jüngsten Vergangenheit, die Potentielle Nahversorgungslage Markt Hirschfelde aufzukündigen, sollte aus unserer Sicht nochmals verschoben werden. Vielmehr sollte die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters unter Einbeziehung des Marktgeländes sollte geprüft werden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung!	Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Ernst-Thälmann-Platz Hirschfelde wird seit mehreren Jahren durch die Stadtverwaltung nicht nur geprüft, sondern ein dafür geeignetes städtische Grundstück (ehem. Gasthaus Hirsch) wird mit einem ausführlichen Exposé am Markt angeboten und es wurden mit mehreren in Frage kommenden Investoren und/oder Betreibern bereits Gespräche geführt.	B
32	Horst Schiermeyer <i>Stellungnahme vom 24.10.2016</i>		
32.1	Zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Zittau äußere ich mich wie folgt: Ich rege an, die Handelskonzeption für Hirschfelde so zu belassen, wie sie im EHK und den entsprechenden B-Plänen festgelegt ist. Ich bin zwar Bewohner der Zittauer Innenstadt, fahre aber öfters mal durch Hirschfelde, weshalb ich den gegenwärtigen Zustand des Ortskerns von Hirschfelde mit seinen stattlichen Häusern bedauere und es noch bedauerliche fände, wenn gerade der zentrale Bereich am Ernst-Thälmann-Platz aufgegeben würde. <ul style="list-style-type: none"> • Ob sich ein Supermarkt- bzw. Discounterbetreiber findet, der z.B. den ehemaligen "Hirschen" um- und ausbaut oder ersetzt, ist zwar sehr ungewiss. • Ebenso ungewiss sind aber die Perspektiven des Handels allgemein, so dass sich 	Der Anregung, am potentiellen Nahversorgungszentrum (NVZ) Markt Hirschfelde im Einzelhandelskonzept festzuhalten, wird gefolgt mit der Einschränkung, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von kleinen, ortstypischen Läden außerhalb des ZVB von max. 100 auf max. 150 m ² Verkaufsfläche erhöht werden soll. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich am Markt Hirschfelde zukünftig ein Nahversorgungszentrum entwickelt, erscheint zwar momentan eher gering. Andererseits ist das aber auch nicht ausgeschlossen und wäre städtebaulich sehr wünschenswert. Da die Ausweisung des potentiellen Nahversorgungszentrums im Einzelhandelskonzept keine anderweitigen, städtebaulich wünschenswerten Entwicklungsmöglichkeiten verhindert, spricht nichts gegen sie.	B

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
	<p>Ansiedlungsperspektiven in 4 oder 5 Jahren schon wieder ganz anders darstellen können als heute.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ungewiss ist auch, ob Hirschfelde seine zentrale Rolle nicht nur für das "Niederland" sondern auch für die benachbarten Gebiete östlich der Neiße wiedergewinnt. • Gewiss ist aber, dass es ohne eine größere Handelsnutzung am Hirschfelder Markt keine Entwicklungschance für das Hirschfelder Ortszentrum gibt, bei der dann auch eine der alten Gaststätten in diesem Bereich wiederbelebt werden und kleinere Läden und Dienstleister hinzukommen könnten. • Gewiss ist ebenfalls, dass mit der Ansiedlung eines zweiten Discounters z.B. an der Zittauer Straße die Chance für die Belebung des Marktes völlig verschwindet. <p>Daher sollte die Einzelhandelsplanung für Hirschfelde zunächst so bleiben wie sie gegenwärtig ist, vielleicht die 100-m²-Verkaufsflächenbegrenzung außerhalb des zentralen Versorgungsbereich auf 200 m² erhöht werden wie im eigentlichen Stadtgebiet, um kleinere Handelsansiedlungen nicht zu erschweren.</p> <p>Daneben sollte die Suche nach Handelsinvestoren für den Markt intensiviert werden, ggfs. auch eine städtische Gesellschaft mit Um-, Aus- oder Neubau auf dem Grundstück Ernst-Th.-Platz 13 ("Hirsch") beauftragt werden.</p> <p>Bleibt das alles erfolglos, kann bei der nächsten Überarbeitung des EHK der planerisch festgesetzte Nahversorgungsbereich Hirschfelde immer noch aufgegeben werden.</p>	<p>Im Diskussionsprozess spielten zwei Argumente gegen das NVZ eine wesentliche Rolle, die aber letztendlich beide ausgeräumt werden konnten. Zum einen wurde geklärt, dass die Zulässigkeit anderer, zur Belebung des Ortszentrums ebenfalls wünschenswerter Nutzungen (z.B. eines Seniorenheims) durch die planerische Ausweisung des potentiellen ZVB im EHK und die Beibehaltung des Bebauungsplans Nr. XXV „Ortsteil Hirschfelde“ nicht eingeschränkt wird. Da sich die Möglichkeit der Errichtung eines Nahversorgungsmarktes nicht auf ein einzelnes Grundstück im NVZ beschränkt, ist das Planungsziel auch aufrecht zu erhalten, wenn ein geeignetes Grundstück für andere Zwecke genutzt wird.</p> <p>Zweitens forderte der Ortschaftsrat, die Wiedernutzung ehemaliger Ladenlokale außerhalb des NVZ dürfe nicht länger durch die vage Hoffnung auf Entwicklung eines Nahversorgungszentrums im Ortskern verhindert werden. Durch die Anhebung der maximalen Verkaufsfläche eines ausnahmsweise zulässigen ortstypischen Ladens von bisher 100 m² auf 150m² wird dieser Forderung entsprochen, ohne das Entwicklungsziel eines Nahversorgungszentrums im Ortskern aufgeben zu müssen.</p>	
33	Wieland Menzel		
33.1	<p>zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und insbesondere zum Diskussionspapier für den ZVB Ortsmitte Hirschfelde v. 12.10.16 gebe ich folgendes zu bedenken:</p> <p>Hirschfelde besaß über Jahrhunderte zentrale Funktion für die Dörfer Wittgendorf, Dittelsdorf, Schlegel, Rosenthal, Drausendorf; sowie die heute polnischen Orte Trzaniec (Rohnau mit Lehde und Scharre) und Zatonie (Seitendorf). Zum Einzugsgebiet Hirschfeldes zählten ferner die nicht mehr existierenden Dörfer Gießmannsdorf, Türchau und Friedersdorf.</p> <p>Bedingt durch Kriege, Grenzziehungen, Deindustrialisierung, mehrere Kommunalreformen sowie den damit einhergegangenen Arbeitsplatzabbau und Bevölkerungsver-</p>	<p>Der Anregung, am potentiellen Nahversorgungszentrum (NVZ) Markt Hirschfelde im Einzelhandelskonzept festzuhalten, wird gefolgt mit der Einschränkung, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von kleinen, ortstypischen Läden außerhalb des ZVB von max. 100 auf max. 150 m² Verkaufsfläche erhöht werden soll.</p> <p>Die Wahrscheinlichkeit, dass sich am Markt Hirschfelde zukünftig ein Nahversorgungszentrum entwickelt, erscheint zwar momentan eher gering. Andererseits ist das aber auch nicht ausgeschlossen und wäre städtebaulich sehr wünschenswert. Da die Ausweisung des potentiellen Nahversorgungszentrums im Einzelhandelskonzept keine anderweitigen, städtebaulich wün-</p>	B

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
	<p>lust hat Hirschfelde wesentliche Teile dieser zentralen Funktionen verloren. Gewachsene Mobilität der Bewohner sowie die zugkräftigeren Handelsangebote in Zittau und Görlitz haben dazu geführt, dass die früheren Handelseinrichtungen im Ort beinahe vollständig verloren gegangen sind. Das fordernde und scheinbar kompromisslose Auftreten einschlägiger Discounterketten ließ in den letzten Jahren keine Handels-Neuansiedlung im Bereich des Marktes Realität werden.</p> <p>All dies mag jegliche Hoffnungen auf Veränderung zerstören. Die augenscheinliche Lethargie des Ortes, zunehmende Zahl brachfallender Grundstücke und die räumliche Nähe zu Tagebau und Kraftwerk Turow scheinen jegliche Entwicklung Hirschfeldes zu verhindern.</p> <p>Doch gerade weil die Entwicklung zentralörtlicher Funktionen ein Prozess von Jahrzehnten und einiger Generationen sind, darf es jetzt aufgrund der scheinbaren Hoffnungslosigkeit nicht zu voreiligen, zu kurz gegriffenen Entscheidungen kommen, die das letzte Entwicklungspotenzial Hirschfeldes für immer auslöschen: Ich meine damit die zentralörtliche Funktion Hirschfeldes als (meines Wissens) Kleinzentrum im Landesentwicklungsplan. Nach meiner Auffassung käme der Verzicht auf den zentralen Versorgungsbereich einem stillschweigender Verzicht auf den erwähnten Status Hirschfeldes als Kleinzentrum gleich. Das mögen "nur" theoretische Fragen der Landesentwicklung sein. Die möglichen Konsequenzen aus einer Herabstufung Hirschfeldes im Landesentwicklungsplan sollten daher in dem Zusammenhang diskutiert werden.</p> <p>Ganz praktisch ist der Verzicht auf den zentralörtlichen Versorgungsbereich in meinen Augen eine planerische Kapitulation, zumal wie im Diskussionspapier richtig angemerkt wird, alternative Entwicklungen und Visionen derzeit nicht bestehen. Ich bin der Auffassung, dass gerade in Zeichen der scheinbaren Hoffnungslosigkeit um so mehr Hoffnungszeichen gesetzt werden müssen. Noch dazu, wenn sie als strategische Aussage für die Situation vor Ort schadlos sind.</p> <p>Aber ohne Strategie für die Ortsmitte wird die Entwicklung der Beliebigkeit überlassen. Ob das dann ein zweiter Nahversorger am anderen Ortsrand ist (wobei einer der beiden Standorte über kurz oder lang brach fallen wird), Abbrüche am Markt (die weitere Lücken zurücklassen), das Einziehen einer Spielothek oder eines anderen Warnsignals für das Abwärtsentwickeln eines Ortes (Stichwort "Trading-Down-Effekt) sind - die Mitte von Hirschfelde wird weiter bröckeln. Darüber werden die zaghaften Hoffnungszeichen wie das sanierte Laubenhaus des Installationsbetriebs Kadrle nicht</p>	<p>schenswerten Entwicklungsmöglichkeiten beschneidet, spricht nichts gegen sie.</p> <p>Im Diskussionsprozess spielten zwei Argumente gegen das NVZ eine wesentliche Rolle, die aber letztendlich beide ausgeräumt werden konnten. Zum einen wurde geklärt, dass die Zulässigkeit anderer, zur Belebung des Ortszentrums ebenfalls wünschenswerter Nutzungen (z.B. eines Seniorenheims) durch die planerische Ausweisung des potentiellen ZVB im EHK und die Beibehaltung des Bebauungsplans Nr. XXV „Ortsteil Hirschfelde“ nicht eingeschränkt wird. Da sich die Möglichkeit der Errichtung eines Nahversorgungsmarktes nicht auf ein einzelnes Grundstück im NVZ beschränkt, ist das Planungsziel auch aufrecht zu erhalten, wenn ein geeignetes Grundstück für andere Zwecke genutzt wird.</p> <p>Zweitens forderte der Ortschaftsrat, die Wiedernutzung ehemaliger Ladenlokale außerhalb des NVZ dürfe nicht länger durch die vage Hoffnung auf Entwicklung eines Nahversorgungszentrums im Ortskern verhindert werden. Durch die Anhebung der maximalen Verkaufsfläche eines ausnahmsweise zulässigen ortstypischen Ladens von bisher 100 m² auf 150m² wird dieser Forderung entsprochen, ohne das Entwicklungsziel eines Nahversorgungszentrums im Ortskern aufgeben zu müssen.</p>	

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
	<p>hinwegtäuschen können. Und auch die Vorleistung der Stadt Zittau durch vorausschauenden Erwerb des "Hirsch" und von "Riegers Hotel" wäre umsonst gewesen. Für Initiativen wie den Arbeitskreis Geschichte Hirschfelde, der mithilft, "Riegers Hotel" als Wächterhaus über die Zeit zu bringen, wäre das ebenfalls ein Signal aufzuegebender Hoffnungen.</p> <p>Als Einwohner von Dittelsdorf stellt Hirschfelde für mich einen Bezugspunkt dar, die dringender Strategien bedarf, um eine Zukunft zu bekommen. Ich gebe es zu, auch ich habe keine durchgreifende Idee für die Entwicklung der Hirschfelder Ortsmitte. Auch eigene Gespräche mit potenziellen Investoren führten schnell in die Sackgasse - Hirschfelde ist im Moment kein Ort für Investitionen.</p> <p>Das heißt jedoch, dass gerade hier der Hebel anzusetzen wäre und Hirschfelde wieder zu einem Ort gemacht wird, in dem gearbeitet werden kann. Die Pläne für das Gewerbegebiet Kraftwerk gehen in diese richtige Richtung. Denn dass auch in Hirschfelde investiert werden kann, zeigt die Fit GmbH. Und das zeigen die vereinzelt privaten Bauvorhaben. Die unlängst in der SZ vorgestellte Karte des Agglomerationsraumes Liberec zeigte auch eine Verflechtung von Hirschfelde über Bogatynia nach Hradec (wobei hierfür ein Grenzübergang in Hirschfelde unabdingbar wäre...)</p> <p>Was also nötig ist, sind übergreifende Strategien für die Zukunft. Also für jene Zeit, in der die Pläne zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen Realität geworden sind und in deren Ergebnis sich vielleicht auch wieder neue Einwohner angesiedelt haben, die dann einem Zentralen Versorgungsbereich positiv gegenüber stehen. Natürlich ist das Zukunftsmusik. Aktuell muss es darum gehen, Hoffnung zu erzeugen und Strategien zu entwickeln bzw. bestehende Strategien nicht ersatzlos aufzugeben.</p> <p>In diesem Sinne habe ich erhebliche Bedenken gegen die aus meiner Sicht kurzfristige Aufhebung des ZVB Ortsmitte Hirschfelde. Dieser Schritt kann erst bei Vorliegen alternativer, tragfähiger Konzepte vollzogen werden.</p>		
34	<p>Klaus-Peter Scharf, Zoofachgeschäft Scharf</p> <p><i>Stellungnahme vom 9.11.2016</i></p>		
34.1	<p>Ziel des Einzelhandelskonzept ist die Innenstadt vor Wettbewerb zu schützen.</p> <p>Hier stellt sich die Frage gibt es in der Innenstadt ein Zoofachhandel?</p>	<p>Das Planungsrecht greift nicht in den Wettbewerb zwischen Unternehmen ein, sondern steuert die städtebauliche Funktion bestimmter Stadtteile. Restriktionen betreffen nicht Unternehmen, sondern Standorte, d.h. innerhalb des</p>	TB

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
	<p>Antwort Nein.</p> <p>Wer soll da geschützt werden?</p> <p>Produkte wie Katzenstreu, Aquarien oder Futtersäcke werden nicht durch Innenstädte transportiert. Das ist das was wir verkaufen wollen neben den Tieren. Ein moderner Zoofachhandel der ein Vollsortiment anbieten möchte braucht eine Fläche von ca 350-500qm. Die Ansprüche in Sachen Tierschutz und Artgerechter Haltung haben sich in den letzten Jahren stark verändert so fordert das Veterinärämter des Landkreises zum Verkauf von lebenden Vögeln eine Volierenhaltung Maße 2x1 Meter das sind bei drei verschiedenen Vogelarten schon ein mal 6 laufende Meter und ähnlich sieht es bei den anderen Tiergruppen aus.</p> <p>Die meisten Innenstadtgeschäfte haben eine Durchschnittsfläche von 50-150qm was garnicht meinen Ansprüchen genügen würde.</p> <p>Deshalb sollte bei einem Umzug das in Betracht gezogen werden das es nur eine Verlagerung von vorhandener Fläche mit einer optimaleren Präsentation verbunden sein.</p>	<p>zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Innenstadt wird in den Wettbewerb nicht eingegriffen.</p> <p>Die Zentrenrelevanz eines Sortiments ergibt sich nicht ausschließlich daraus, wie stark es schon bisher in der Innenstadt vertreten ist, sondern auch aus der Kundenfrequenz, die es im ZVB bewirken kann, seinen Flächenansprüchen, seinem Beitrag zu einem attraktiven Branchenmix des ZVB und der Möglichkeit, die Verkaufsartikel überwiegend auch ohne Pkw transportieren zu können. Bei dieser Gesamtbetrachtung ist das Sortiment Zoowaren als zentrenrelevant einzustufen. Zentrenrelevant bedeutet nicht autofrei, sondern auch in der Innenstadt sind viele Straßen und Plätze befahrbar und bieten Stellplätze, so dass Kunden, die besonders große oder schwere Artikel kaufen wollen, dies mit dem Auto tun können.</p> <p>Auch der vom Einwender genannte Flächenbedarf ist im ZVB Innenstadt verfügbar. Relevant sind nicht nur leerstehende, sofort beziehbare Ladenlokale, sondern auch Grundstücke und Gebäude, auf denen durch entsprechende bauliche Maßnahmen (Um-, An- und Neubau) die benötigten Verkaufsflächen hergestellt werden können. Würde diese Möglichkeit nicht in Betracht gezogen, wäre das Ziel der Ansiedlung größerer Magnetbetriebe in der Innenstadt nicht erreichbar.</p> <p>Die Betrachtung des Sortiments Zoowaren als zentrenrelevant ist im Übrigen nicht neu, sondern findet sich bereits im bisher gültigen Einzelhandelskonzept.</p>	
34.2	<p>In anderen Bundesländern wird erst bei Flächen über 1000qm kritisch darüber nachgedacht oder es gibt überhaupt keine Beschränkungen.</p> <p>Die Stadt Zittau sollte nicht den Einzelhandel behindern sondern eher fördern.</p> <p>Die Stadt Zittau müsste die Rahmenbedingungen ändern das ein Handel in der Innenstadt besser möglich wäre, wie zum Beispiel genügend kostenfreier Parkraum, für Kunden und Händler durchgängiger Fahrzeugverkehr.</p> <p>Ich habe das als Händler in der Innenstadt erlebt da war 10 Monate die komplette Strasse gesperrt und das nicht nur ein mal, und der Stadt war das egal, so ist kein Handel möglich.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich gerne bereit.</p>	<p>Bauplanungsrecht ist Bundesrecht. Bundesweit dürfen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB von Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen. Darüber hinaus haben die Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit die Möglichkeit, den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auch im Sinne der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu steuern, wovon viele Städte und Gemeinden auch Gebrauch machen.</p> <p>Die Erreichbarkeit der Innenstadt mit dem Pkw ist gegeben mit Ausnahme weniger Fußgängerzonen. Die Zahl der vorhandenen Stellplätze ist allerdings begrenzt. Ohne die zeitabhängige Erhebung von Parkgebühren wäre zu erwarten, dass die Stellplätze zu einem großen Teil von Dauerparkern (Anwohnern, Pendlern) genutzt würden und für Kunden nicht ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen würden. Mit Inkrafttreten der neuen Parkgebührenord-</p>	TB

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
		<p>nung am 01.02.17 kann auf dem zentralen Parkplatz Breite Straße täglich ab 16 Uhr und auf allen Parkflächen mit Ausnahme des Rathausplatzes und Marktes samstags gebührenfrei geparkt werden. Außerdem wurde die kostenfreie Brötchentaste von 15 min auf 30 min (Ausnahme Markt und Rathausplatz) ausgedehnt.</p> <p>Zeitweilige Straßensperrungen wegen Baumaßnahmen sind unumgänglich. Die Baumaßnahmen sind für die Aufwertung des öffentlichen Raums der Innenstadt gerade dringend erforderlich. Einschränkungen durch Baumaßnahmen gibt es an anderen Standorten ebenfalls.</p>	
35	<p>Martina Hahn und Dr. Rüdiger Pfeifer <i>Stellungnahmen vom 16.11.2016 (35.1) und 16.02.2017 (35.2-35.4)</i></p>		
35.1	<p>ich danke Ihnen und Ihren Kollegen für die gestrige informative Veranstaltung zum neuen Einzelhandelskonzept.</p> <p>Trotz der Empfehlungen der Leipziger Konzept-Verantwortlichen und den Beschlüssen Ihrer Arbeitskreise bitten wir Sie um Prüfung der rechtlichen Möglichkeiten, die einen Erhalt des Standortes Pfennigpfeiffer auf der Löbauer Straße ermöglichen könnten.</p>	<p>Die rechtlichen Möglichkeiten, Pfennigpfeiffer am Standort Löbauer Straße zu genehmigen, wurden durch die Stadtverwaltung geprüft.</p> <p>Der politische Wille, Einzelhandelsvorhaben, die schädliche Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche erwarten lassen, auszuschließen, besteht nicht nur in der Stadt Zittau, sondern ist auch durch den Bundesgesetzgeber in § 34 Abs. 3 BauGB sowie durch den Landesgesetzgeber im Landesentwicklungsplan Sachsen festgeschrieben. Das heißt, selbst wenn die Stadt Zittau in ihrem Einzelhandelskonzept ihre Entwicklungspriorität für die Innenstadt zugunsten des Einzelhandels am Stadtrand aufgäbe, würden Ansiedlungen und Erweiterungen größerer Märkte mit zentrenrelevanten Sortimenten am Stadtrand, die schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lassen, am Bundesrecht bzw. am Landesrecht scheitern. Die Zulässigkeit des Pfennigpfeiffer-Marktes gemäß § 34 Abs. 3 BauGB wurde von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung) 2011 geprüft. Die GMA kam zu dem Ergebnis, dass der Pfennigpfeiffer gegenüber einigen Wettbewerbern in der Innenstadt Umverteilungsquoten >10% erwarten lässt und Betriebsschließungen deshalb nicht auszuschließen sind. Der Markt ist damit ohne planerischen Eingriff der Stadt gemäß § 34 Abs. 3 BauGB nicht zulässig.</p> <p>Die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die Zulässigkeit des Pfennigpfeiffer-Markts festsetzt, wäre ebenfalls nicht möglich, da ein solcher B-Plan gegen den Landesentwicklungsplan verstoßen würde.</p>	N

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
35.2	<p>gestatten Sie uns, einige Erläuterungen zum Problem des Händlers „Pfennigpfeiffer“ am Einzelhandelsstandort Löbauer Straße zu geben.</p> <p>Sie werden am 20.04.2017 mit Ihrer Abstimmung zum neuen Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau die Zukunft des Standortes Löbauer Straße maßgeblich beeinflussen. Ein neues Einzelhandelskonzept kann den Fortbestand des Standortes sichern oder scheitern lassen.</p> <p>Seit 8 Jahren beschäftigt die Ansiedlung „Pfennigpfeiffers“ auf der Löbauer Straße die Gerichte, die Stadt Zittau, den Händler und die Vermieter gleichermaßen. Die vom damaligen Pächter Herrn Mickan veranlasste Ansiedlung „Pfennigpfeiffers“ auf der Löbauer Straße widersprach dem damals in Vorbereitung befindlichen Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau. Eine Klage der Stadt gegen Pfennigpfeiffer endete mit einem Vergleich. Der Händler verpflichtete sich zum Umzug in die Innenstadt, sobald geeignete Verkaufsflächen angeboten würden, die Stadt stundete im Gegenzug den Vollzug der Schließungsverfügung. Der Pächter Herrn Mickan wurden mit Auflagen zu Grundstücksübertragungen belegt. Mit dem Scheitern des Zittauer Fachmarktzentrum wurde ein Umzug „Pfennigpfeiffers“ in die Innenstadt mangels geeigneter Verkaufsflächen unmöglich. Stattdessen bot Pfennigpfeiffer an, die Firmentochter „Mäc Geiz“ in der Innenstadt anzusiedeln. Die Stadt stimmte diesem Kompromiss zu und verlangte seitdem jährliche Ausgleichszahlungen vom Händler. Mangels geeigneter Flächen konnte diese Ansiedlung jedoch noch nicht realisiert werden, weshalb die Stadt die Höhe der Ausgleichszahlungen verdoppelte und damit auch die Vermieter in Mithaftung nahm. Von Beginn an haben wir immer den Dialog mit der Stadt gesucht und uns um eine gemeinsame Lösung bemüht, Die nochmalige Verschärfung der Auflagen und die fortbestehende Planungsunsicherheit zwingt „Pfennigpfeiffer“ zunehmend, die Zittauer Filiale zu schließen.</p>	<p>Die Sachverhaltsdarstellung wird nur soweit kommentiert, wie es für die Abwägung erforderlich ist. Im Übrigen wird die Darstellung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nicht zutreffend ist die Darstellung, zum Zeitpunkt der Pfennigpfeiffer-Ansiedlung hätte sich das Einzelhandelskonzept erst in Vorbereitung befunden. Das Einzelhandelskonzept wurde am 26.6.2008 vom Stadtrat beschlossen, ebenso wie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XXVII zur Steuerung des Einzelhandels. Auf Basis dieser eindeutigen Beschlusslage untersagte die Bauaufsichtsbehörde explizit die sich andeutende, aber weder beantragte noch genehmigte Eröffnung des Pfennigpfeiffermarktes.</p> <p>Ebenfalls unzutreffend ist die Formulierung „Mit dem Scheitern des Zittauer Fachmarktzentrum wurde ein Umzug „Pfennigpfeiffers“ in die Innenstadt mangels geeigneter Verkaufsflächen unmöglich.“ Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegen zahlreiche Grundstücke, auf denen durch die Sanierung bestehender Gebäude ggf. zuzüglich einem Anbau im hinteren Grundstücksbereich oder durch Errichtung neuer Gebäude auch größere Verkaufsflächen herstellbar sind. Potentielle Mieter können nicht davon ausgehen, dass die gewünschten großen Verkaufsflächen ohne entsprechende (Vor-)Mietverträge hergestellt werden und die Ansiedlungsmöglichkeit im Sinne des Planungsrechts erst dann besteht, wenn fertig hergestellte Verkaufsflächen leer stehen. Die Errichtung großer Verkaufsflächen wird für Investoren gerade erst durch langfristige Mietbindungen wirtschaftlich. Sowohl das Fachmarktzentrum als auch kleinere Projekte (z.B. aktuell in der Inneren Weberstraße) scheiterten bisher am mangelnden Mieterinteresse. Die Möglichkeit für großflächige Betriebe in die Innenstadt zu ziehen, ist damit ohne Zweifel gegeben, sonst wäre der Ausschluss solcher Betriebe im übrigen Stadtgebiet rechtlich auch nicht zulässig.</p>	K
35.3	<p>Warum diese Ausführungen ?</p> <p>Wir führen sie an, weil Ausnahmen vom Einzelhandelskonzept der Stadt Zittau durchaus genehmigt und „gelebt“ werden, wie die jüngste Gegenwart bewiesen hat. Die Auslegung des Zittauer Einzelhandelskonzeptes ist interpretierbar, wie beim Umbau des Humboldt-Centers oder der Flächenvergrößerung eines Getränkeshändlers. Diese Kompromisse sind nachvollziehbar und sinnvoll und sogar noch auf Basis des</p>	<p>Die hier als „Ausnahmen vom Einzelhandelskonzept“ bezeichneten Vorhaben sind mit dem Vorhaben Pfennigpfeiffer nicht vergleichbar.</p> <p>Im Fall des Humboldt-Center wurde durch die Stadt keine Ausnahme vom Einzelhandelskonzept (EHK) gemacht, sondern das EHK so weit wie möglich umgesetzt. Das Humboldt-Center lag jedoch im Geltungsbereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans, der dem Eigentümer im Rahmen der Gebäu-</p>	N

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
	überholten und auslaufenden Einzelhandelskonzeptes möglich.	<p>dehülle weitestgehend Freiheit hinsichtlich Verkaufsfläche und Sortimente ließ. Eine einseitige Beschränkung dieses Nutzungsrechts durch die Stadt ist in einem Vorhaben- und Erschließungsplan nicht möglich, ohne das Risiko von hohen Entschädigungsforderungen einzugehen. Angesichts dieser Ausgangslage ist es ein weitgehender Erfolg zur Umsetzung des EHK, dass dieser Plan einvernehmlich so geändert wurde, dass die Verkaufsfläche und die Sortimente nun festgesetzt sind und z.B. das Sortiment Drogeriewaren, dass für die Innenstadt besondere Bedeutung besitzt, hier entgegen den Bestrebungen des Eigentümers nicht zulässig ist.</p> <p>Der Getränkemarkt liegt zwar – wie auch Pfennigpfeiffer – im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. XXVII zur Steuerung des Einzelhandels, seine Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind aber völlig anders zu bewerten. Getränke werden aufgrund ihres Gewichts typischerweise von motorisierten Kunden gekauft. Im Rahmen von Lebensmittelmärkten sind Getränke zwar Teil des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiments „Nahrungs- und Genussmittel“. Der Anlagentyp des separaten Getränkemarkts ist aber ausgesprochen kfz-orientiert, da hier überwiegend größere Mengen Getränke – meist kastenweise – gekauft werden, die ohne Kfz kaum zu transportieren sind. Weder ist zu erwarten, dass dem ZVB Innenstadt durch die Vergrößerung des Marktes an der Kantstraße Umsatz verloren geht, noch wird dadurch ein Entwicklungspotential des ZVB gefährdet, so dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans angemessen war.</p> <p>Ganz anders verhält es sich beim Pfennigpfeiffer-Markt. Die Hauptsortimente des Marktes – Papier- und Schreibwaren, Büro- und Geschenkartikel sowie Haushaltwaren – sind klassische Kernsortimente von Innenstädten. Durch die Ansiedlung des großflächigen Marktes an der Löbauer Straße geht der Innenstadt ein beträchtliches Umsatzpotential verloren. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet Zittau mit Ortsteil Pethau“ kommt hier nicht in Betracht.</p>	
35.4	Mit dem neuen Zittauer Einzelhandelskonzept soll der im Wettbewerb stehende Einzelhandelsstandort Zittau gestärkt werden. Wünschenswert ist auch die Stärkung des Innenstadthandels. Eine Verhinderung des Einzelhandels in der Zittauer Peripherie-	Die Vermutung, durch die Steuerung des Einzelhandels verliere der Standort Zittau insgesamt an Attraktivität, bestätigt sich nicht. Die Versorgungszentralität des Zittauer Einzelhandels ist zwischen 2007 (Zentralität 144%; EHK S.	N

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
	<p>rie stärkt jedoch nicht die Innenstadt. Dies verdeutlicht die Entwicklung der letzten Jahre. Die Fortführung des bisherigen restriktiven Einzelhandelskonzeptes schwächt den Standort Zittau insgesamt. Kaufkraft wandert ab nach Görlitz und Bautzen.</p>	<p>72) und 2015 (Zentralität 145%; Entwurf EHK S. 78) konstant geblieben und liegt auf einem hohen Niveau. Die Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner ist seit 2007 gestiegen. (vgl. Entwurf EHK S. 62).</p> <p>Auch die Annahme, dass Kaufkraft durch die Einzelhandelssteuerung nach Bautzen und Görlitz abwandert, trifft nicht zu. Flossen 2007, also vor der Steuerung des Einzelhandels in Zittau, noch rd. 23% der Kaufkraft im Sortiment Bekleidung nach Görlitz (EHK S. 48), waren es 2015 nur noch 16% (Entwurf EHK S. 69). Der Abfluss nach Bautzen sank im gleichen Zeitraum von 15% auf unter 3%.</p>	
35.5	<p>Pfennigpfeiffer auf der Löbauer Straße verursacht keinen Schaden für die Innenstadt. Mit „Mäc Geiz“ in der Innenstadt würde eine angebliche Konkurrenzsituation geglättet.</p> <p>Bei der Vorstellung des neuen Einzelhandelskonzeptes im November 2016 wurde die notwendige Schließung von „Pfennigpfeiffer“ schwerpunktmäßig diskutiert. Die Mehrheit der Wortmeldungen hinterfragte den Sinn der Schließung. Diese ist möglicherweise formaljuristisch begründbar. Sinnvoll ist sie aber nicht. Wenn der Ankermieter „Pfennigpfeiffer“ zur Aufgabe des Zittauer Standortes gezwungen wird droht auch den anderen Händlern das Aus. Die Schließung „Pfennigpfeiffers“ bringt der Stadt mehr Schaden als Nutzen. Die Händler- und Bürgerproteste im vergangenen Jahr dokumentieren die Beliebtheit des Einkaufszentrums. Im Vertrauen auf eine Lösung des Konfliktes verzichteten wir bislang auf weitere derartige Aktionen. Eine Schließung „Pfennigpfeiffers“ wird die Innenstadt nicht beleben.</p> <p>Die Erarbeitung eines neuen Einzelhandelskonzeptes kann der Stadt Rechtssicherheit im Umgang mit dieser und künftigen Entwicklungen des Zittauer Einzelhandels geben. Die Belebung des Innenstadthandels ist wünschenswert. Stadtrat und Verwaltung der Stadt Zittau sollten vor Verabschiedung eines neuen Einzelhandelskonzeptes aber prüfen, ob restriktive Behinderungen des Zittauer Handels dem Handelsstandort Zittau insgesamt eher schaden als nützen</p> <p>Aus diesen Gründen bitten wir Sie vor Ihrer Abstimmung zum neuen Einzelhandelskonzept alle Argumente zu prüfen und Möglichkeiten für Innenstadtbelebung und Standortförderung gleichermaßen zu suchen.</p>	<p>Pfennigpfeiffer bindet in überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von über 800 m² eine erhebliche Kaufkraft und Kundenfrequenz. Beides, sowohl die direkte Kaufkraft für die Pfennigpfeiffer-Sortimente, als auch die Kundenfrequenz, von der benachbarte Läden mit anderen Sortimenten profitieren, gehen so der Innenstadt verloren.</p> <p>Nach der Eröffnung von Pfennigpfeiffer 2009 wurden in der Innenstadt 2010 mehrere Läden in den betroffenen Sortimenten geschlossen (C+C Büroservice Frauenstraße 13, Kunstgewerbe Kretschmer Bautzner Straße 6, Geschenk- und Büroartikel Morgenstern, Reichenberger Straße 16).</p> <p>Die Gefahr schädlicher Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist im GMA-Gutachten 2011 nachgewiesen (siehe Abs. 35.1).</p> <p>Eine Schließung des Pfennigpfeiffer-Marktes würde voraussichtlich kurzzeitig eine Angebotslücke entstehen lassen, bis sich die Wettbewerber darauf einstellen und diese Lücke schließen. Dabei ist auch in der Innenstadt mit der Verbesserung des Angebots in den Bereichen Papierwaren/Büroartikel, Haushaltwaren, Bastel- und Geschenkartikel zu rechnen.</p> <p>Für den Standort Löbauer Straße 3a+b wäre die Schließung des Pfennigpfeiffers ein Verlust. Dieser ist aber hinzunehmen, da der Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht die Aufgabe des Stadtrandstandortes ist. Die Nahversorgung des Wohngebiets Zittau-Nord wird in erster Linie durch den Netto-Discounter gesichert. Die im Pfennigpfeiffer-Markt vertriebenen Sortimente gehören dagegen weit überwiegend nicht zum nahversorgungsrelevanten Sortiment. Dass die Fleischer- und Bäckerfiliale, die selbst der Nah-</p>	N

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
		versorgung dienen und gemeinsam mit dem Plus-Markt (ebenfalls Nahversorgung) entstanden sind, örtlich heute einem nicht nahversorgungsrelevantem Markt zugeordnet sind, ist Ergebnis der Marktentwicklung, auf die die Stadt keinen Einfluss hatte. Seit der Schließung des Plus-Marktes hatten aber alle Betriebe ausreichend Zeit, sich der veränderten Marktlage anzupassen.	
36	Manfred Fiebiger <i>Stellungnahmen vom 17. und 18.11.2016</i>		
36.1	<p>- Einen meines Erachtens wichtigen Aspekt habe ich in dem vorliegenden Entwurf vermisst: ohne einen Verkehrsplan speziell für die Innenstadt ist das Konzept nicht komplett. Die Erreichbarkeit der Geschäfte und Einrichtungen der Innenstadt stellt neben den Parkmöglichkeiten (die Reichenberger Straße scheint betr. Parkmöglichkeiten gar nicht erfasst zu sein) einen wichtigen Standortfaktor dar. Hier ist die gegenwärtige Situation insbesondere für die innere Weberstraße und die Reichenberger Straße (die bieten "Sorgenkinder") völlig unbefriedigend. Beide Straßen waren einst Hauptzufahrts- und Geschäftsstraßen zur Innenstadt. Durch die derzeitige Verkehrsführung wurden sie in das äußere Ende der innenstadt verdrängt. Leider wurde bei der seinezeitigen Erstellung des Verkehrskonzeptes einseitig Wert auf eine Verkehrsberuhigung der Innenstadt gelegt, ohne dabei die schnelle und gute Erreichbarkeit der anliegenden Geschäfte und Einrichtungen im Blick zu haben.</p> <p>So wurden beide Straßen von potentiellen Passantenströmen regelrecht abgeschnitten (s. Abbildung10 verkehrliche Erschließung und Quellpunkte von Passantenströmen in der Innenstadt)</p> <p>Die Anlieger in den betroffenen Straßen sind derzeit darauf angewiesen, dass Besucher von ihrer Existenz wissen, um sie zu finden. Zur Verbesserung der Situation wäre eine Umkehr der Einbahnstraßen dringend nötig.</p>	<p>Das Einzelhandelskonzept beinhaltet nicht den Verkehrsentwicklungsplan für die Innenstadt. Soweit Verkehrsfragen für den Handelsstandort Innenstadt hohe Relevanz besitzen, wurden sie im Konzept mit betrachtet (Stellplatzanzahl, -auslastung und -bewirtschaftung S. 105-107).</p> <p>Die zurückgehende Handelsnutzung in der Inneren Weberstraße und der Reichenberger Straße, insbesondere in deren äußeren Abschnitten, ist nicht Ergebnis einer Verlagerung der Geschäfte von den (benachteiligten) Ausfahrtsstraßen an die (begünstigten) Einfahrtsstraßen, sondern Ausdruck des Verkaufsflächenrückgangs in der Innenstadt insgesamt. Die Haupteinkaufslagen schrumpfen und ziehen sich dabei von außen nach innen in Richtung der Kernbereiche Markt, Rathausplatz, Frauenstraße zurück. Diese Entwicklung ist nicht mit dem Umdrehen der Fahrtrichtung in einer der Straßen aufzuhalten, sondern nur durch die Ansiedlung von Magnetbetrieben (oder anderen frequenzbringenden Nutzungen), die die Innenstadt als Ganzes für Kunden attraktiver machen. Von der Ansiedlung eines Magnetbetriebs profitieren natürlich nicht alle Bereiche des ZVB in gleicher Weise, sondern vorrangig die nähere Umgebung. Von einer Ansiedlung auf der Potentialfläche Reichenberger/Albertstraße könnte deshalb insbesondere die Reichenberger Straße profitieren.</p> <p>Auf der anderen Seite ist der Funktionswandel einer Straße nicht nur einseitig z.B. als Bedeutungsverlust als Einkaufsstraße zu betrachten, sondern neue Entwicklungspotentiale wie z.B. die kreative Szene in der Inneren Weberstraße sollten erkannt und genutzt werden.</p> <p>Eine Änderung der Fahrtrichtung auf der Inneren Weberstraße würde bedeuten, dass die Straße damit zur zentralen Zufahrt zur historischen Innenstadt wird, weil das die erste Möglichkeit ist, das Zentrum von der B 96 aus Westen</p>	N

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
		<p>kommend zu erreichen.</p> <p>Über diese Hauptzufahrt ist kein zentraler Parkplatz erreichbar. Das bedeutet zu viel Suchverkehr auf der Inneren Weberstraße. Der Verkehr kann nicht abfließen. Diese Folgen stehen dem Grundsatz der Verkehrsberuhigung entgegen. Gleichzeitig widerspricht das dem Verkehrsentwicklungsplan, der das Ziel beinhaltet, den Durchgangsverkehr aus der Innenstadt zu minimieren bzw. herauszuhalten. Und es widerspricht dem Ziel die Fußgängersicherheit zu erhöhen.</p>	
36.2	<p>Ebenso ist die derzeitige Verkehrsregelung auf dem Markt sehr unbefriedigend. Um von Ost nach West zu kommen, muss man den sehr schwierigen Weg um die Johanniskirche nehmen. Auf der Südseite des Marktes stehen die Autos vor den Geschäften und versperren den Blick auf diese. Wenn man die Autos auf der Südseite des Marktes senkrecht zur Fahrtrichtung parken ließe, wäre ein Zweirichtungsverkehr kein Problem. Die parkenden Autos würden zwar etwas Platz auf der jetzt sehr großen freien Fläche beanspruchen, gleichzeitig diese aber vor dem fließenden Verkehr abschirmen.</p>	<p>Hauptanliegen der Verkehrsführung in der historischen Innenstadt ist es nicht, die Durchfahrbarkeit zu erleichtern, da dadurch zusätzlicher Verkehr in die Innenstadt gezogen würde, der sinnvoller über den Ring zu leiten ist. Wie der Einwender darstellt, ist auch die Querung der Innenstadt in Ost-West-Richtung möglich, eine attraktive Alternative zur Benutzung des Rings (Theaterring, Töpferberg) soll das aber nicht sein.</p>	N
36.3	<p>- Die verkehrliche Anbindung wird als "leistungsfähig" beschrieben. Dabei wird allerdings nicht berücksichtigt, dass für ältere Menschen 100m bereits eine Entfernung darstellen, die sie nur mit Mühe bewältigen. Viele von ihnen sind auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen, zumal für viele in der Altersgruppe das Auto eigentlich keine Option mehr sein sollte. Hier sollte dringend nach Möglichkeiten gesucht werden, die Situation zu verbessern.</p>	<p>Die Erwartung, das ÖPNV-Netz könnte so dicht sein, dass mit Fußwegentfernung <100 m alle Teile des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt erreichbar wären, ist unrealistisch. Von der Bushaltestelle Klosterplatz, an der alle drei Stadtbuslinien halten, liegen alle Haupteinkaufsstraßen der Innenstadt in einer Entfernung von maximal 200 m. Jeder Ort im ZVB Innenstadt ist mit einem Laufweg von max. 300 m von der nächstgelegenen Bushaltestelle erreichbar. Diese Erschließungsdichte ist für eine historische Innenstadt als gut zu bewerten. Z.B. in der Görlitzer Innenstadt sind Laufwege bis 450 m zur nächsten Haltestelle vorhanden. Von einer fußläufigen Nahversorgung geht man bis zu einem Weg von 500 bis 700m zwischen Wohnung und Nahversorger aus.</p>	N
36.4	<p>- Das Areal Albertstraße wird angesprochen. Ich fände es erfreulich, wenn es hier Fortschritte gäbe. Damit einhergehend sollte sichergestellt sein, dass Ängste Zittauer Händler vor neuer Konkurrenz auf großer Fläche berücksichtigt und ausgeräumt würden, indem nach Möglichkeit Einfluss auf das Sortiment genommen wird. Es wäre nicht im Sinne der Gestaltungssatzung, wenn wegen eines starken Anbieters kleinere Händler aufgeben müssten. Aus Angst vor einem solchen Szenario stößt die Idee des Fachmarktes Albertstraße bei etlichen Händlern auf Ablehnung. Sie fürchten die er-</p>	<p>Das Hauptproblem kleiner Fachgeschäfte ist nicht die räumliche Nähe zu größeren Wettbewerbern. Das zeigen Einkaufszentren, in denen in der Regel größere Fachmärkte und kleinere Fachgeschäfte gegenseitig voneinander profitieren, weil sie nur gemeinsam die von den Kunden gewünschte Vielfalt bieten können.</p> <p>Der Zittauer Innenstadt fehlt in einigen Sortimenten diese Vielfalt verschiedener Ladengrößen und Preissegmente mit dem Ergebnis, dass der Innen-</p>	N

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
	hoffte Magnetwirkung auf ihre Kosten.	<p>stadt Kaufkraft und Kundenfrequenz verloren gehen. Im Einzelfall mag ein Fachgeschäft vom Fehlen eines größeren Wettbewerbers in der unmittelbaren Nähe profitieren. Viel häufiger aber werden potentielle Kunden gar nicht erst in die Innenstadt kommen, sondern direkt den Fachmarkt am Stadtrand oder in einer anderen Stadt ansteuern bzw. im Internet suchen. Diese Kunden vergleichen weder das Angebot von Fachmarkt und innerstädtischem Fachgeschäft, noch bummeln sie nach ihrem Einkauf durch weitere Geschäfte in der Innenstadt. Wenn sich in der Innenstadt mehrere größere Magnetbetriebe ansiedeln würden, würde sich die Kundenfrequenz in der Innenstadt insgesamt erhöhen. Dadurch könnten auch die kleineren Geschäfte mehr Umsatz generieren, auch solche, die die gleiche Sortimentsgruppe anbieten wie der neu angesiedelte Fachmarkt, wenn sie ihr Sortiment als sinnvolle Ergänzung zum Angebot des Marktes ausrichten.</p> <p>Im Übrigen ist es auch nicht zulässig, einzelne Händler mit Hilfe des Bauplanungsrechts vor Konkurrenz zu schützen. Der Schutz kann nur städtebaulichen Bereichen dienen, hier der Innenstadt, innerhalb derer alle Wettbewerber gleichberechtigt behandelt werden müssen.</p>	
36.5	<p>- Es wäre wünschenswert, wenn der Stadtrat das an sich gute Konzept auch durchsetzen würde und nicht m Ende Druck von Außen nachgäbe, wie es leider bei dem Vorhaben REWE geschehen ist und bei dem Problem "Pfennigpfeiffer" weiter droht. Was bedeutet die Einstufung "erfüllt der Standortbereich nicht die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich".</p> <p>Der Bezug auf die Verkaufsfläche von "Pfennigpfeiffer" gegenüber der innerstädtischen Fläche ist insofern irreführend, als nicht die Umsätze verglichen werden. Diese dürften wesentlich über denen der Innenstadt liegen.</p>	<p>Mit dem „Vorhaben REWE“ meint der Einwender vermutlich den Umbau des Humboldt-Centers und die in diesem Zusammenhang erfolgte Änderung des dort gültigen Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP). Der Rewe-Markt selbst wurde im Rahmen des Umbaus verkleinert, was dem Einzelhandelskonzept nicht widerspricht.</p> <p>Der VEP Humboldt-Center sah für den „Rewe-Bauteil“ vor der Änderung 2015 vor, dass auf der gesamten Gebäudefläche Einzelhandel mit beliebigen Sortimenten zulässig ist. Diese Rechtslage wurde dahingehend geändert, dass nun nur noch bestimmte Sortimente zulässig sind, es erfolgte also eine erhebliche Einschränkung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes. Zum Beispiel ist ein größerer Drogeriemarkt im Humboldtcenter nicht mehr zulässig, um den Fortzug eines solchen aus der Innenstadt zu vermeiden. Bei der Bewertung der VEP-Änderung ist zu beachten, dass ein VEP nur einvernehmlich mit dem Betreiber geändert werden kann, hier also ein Kompromiss zwischen städtebaulichen und privaten Interessen gefunden werden musste.</p> <p>Die bisherige Verzögerung (Duldung) bei Pfennigpfeiffer basiert auf dem Ver-</p>	TB

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
		sprechen des Unternehmens, in der Innenstadt eine geeignete Verkaufsfläche für eine „Mäc Geiz“-Filiale zu suchen.	
36.6	- Die Ausgestaltung eines angesprochenen "Stadtmarketing" sollte es möglich machen, dass alle Akteure in Zittau vertreten sind. Solche Vermarktung auch nach außen bzw. Lotsenfunktion im Innenbereich ist nur dann komplett, wenn sie eben komplett ist. Das Angebot müsste Allen ermöglichen teilzunehmen.	Das Stadtmarketing betrifft die Gesamtstadt und ist eine Aufgabe innerhalb der Stadtverwaltung. Der Einwender meint hier vermutlich eher das Citymanagement, das sich um die Entwicklung der Innenstadt kümmert. Ein solches Citymanagement wird zwar im Einzelhandelskonzept als wichtiger Schritt zur Innenstadtentwicklung vorgeschlagen. Die organisatorischen Details sind hingegen nicht Aufgabe des Einzelhandelskonzepts. Die Anregung wird an die Wirtschaftsförderung weitergeleitet, die die Einrichtung eines künftigen Citymanagements von Seite der Verwaltung begleitet.	S
36.7	Die angesprochenen Aspekte sind vielleicht eher Randprobleme. ich möchte sie aber angesprochen haben, um nach Möglichkeit Anregungen für eine sinnvolle Entwicklung gegeben zu haben.	Kenntnisnahme	K
36.8	<p>Ergänzend zu meinen Ausführungen vom 17.11.16 21:11 möchte ich noch anfügen:</p> <p>Es geht jetzt nicht so sehr um das Einzelhandelskonzept für Zittau als vielmehr um dessen Umsetzung.</p> <p>Im vierten Anstrich habe ich in meiner vorigen Ausführung u. a. das Problem "Pfenningpfeiffer" angesprochen.</p> <p>Hier geht es ja darum, wie übrigens auch bei den anderen Ansiedlungen auf der "Grünen Wiese", dass die Anbieter auf einer preisgünstigen (geringe Grundstückskosten) größeren Fläche mit guter bis bester Verkehrsanbindung und großen Parkflächen Sortimente anbieten, die eigentlich der Innenstadt vorbehalten sein sollten. Es entsteht auf diese Weise eine Konkurrenzsituation, in der die innerstädtischen Anbieter nur verlieren können: geringe Möglichkeiten für großzügige Verkaufsflächen, vergleichsweise hohe Grundstückskosten (Miete - die oft aufwendig sanierten Gebäude müssen erhalten werden, die Investitionskosten wieder eingespielt werden), schlechte Verkehrsanbindung (s. zweiter Anstrich in meiner vorigen Ausführung), vergleichsweise ungünstige Parksituation mit gefühlt und teilweise auch tatsächlich langen Wegen, die zu Fuß zurückgelegt werden müssen, Restriktionen durch Denkmalschutz.</p> <p>Nur durch gute Beratung und ein Angebot, das über das der Großanbieter hinausgeht (die "Renner" werden dort mit dem Vorteil der günstigen Standorte und der großen Masse teilweise günstiger verkauft als in der Innenstadt) haben die Anbieter</p>	Die Ausführungen sind allgemeine Betrachtungen zum Einzelhandel und enthalten keine konkreten Hinweise zum Konzeptentwurf. Sie werden zur Kenntnis genommen.	K

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
	<p>in der Innenstadt überhaupt eine Chance. Die oft angesprochene Verlängerung der Ladenöffnung kann aus ökonomischen Gründen auf Dauer von vielen kaum durchgehalten werden. Vielmehr reduzierten nach Einführung des Mindestlohns viele Geschäfte ihre Öffnungszeiten. Durch die anstehende Erhöhung des Mindestlohns wird die Situation nicht einfacher. Wenn durch längere Öffnung kein zusätzlicher Umsatz kommt, ist das einfach nicht zu machen, und leider haben schon viele Versuche in dieser Richtung für die nicht im Zentrum Ansässigen nur die Erfahrung gebracht, dass es sich nicht rechnet.</p>		
36.9	<p>Durch die vergleichsweise schlechte Erreichbarkeit in den Problemzonen ("Sorgenkinder"), verbunden mit hoher Leerstandsquote, sinkt der tatsächliche Wert der Grundstücke in diesen Bereichen. Das wird aber in keiner Weise durch Entlastung bei Abgaben oder gegebenenfalls andere Vergünstigungen berücksichtigt. Diese müssten eigentlich den tatsächlichen Verhältnissen angepasst werden, nachdem im vorliegenden Entwurf die Bereiche für gute, mäßige und schlechte Lagen ermittelt und dokumentiert wurden.</p> <p>Es wäre sehr zu wünschen, dass die Stadtverwaltung und der Stadtrat sich insbesondere der "Sorgenkinder" annähme, wenigstens indem diese bei Veranstaltungen (z. B. Straßenschmuck, Abgrenzung des Veranstaltungsgebietes) mit einbezogen würden, um so die noch vorhandenen Geschäfte nach Möglichkeit in das Geschehen mit einzubeziehen und ihnen eine Chance zu geben, wenigsten wahrgenommen zu werden. Leider hat man den Eindruck in dem vorliegenden Entwurf, dass diese schon im Stillen abgeschrieben sind.</p> <p>Ich hoffe darauf, dass den Stadträten/innen und der Verwaltung die teils recht kritische Situation bewusst wird und nach Möglichkeiten gesucht wird, diese zu entschärfen.</p>	<p>Im Wesentlichen wird hier die Argumentation in Absatz 36.1 wiederholt, siehe dort.</p> <p>Sinkende Verkehrswerte privater Grundstücke in bestimmten Straßen infolge veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen können aufgrund des Gleichbehandlungsprinzips nicht durch geringere Abgaben ausgeglichen werden. Wie in den vorangegangenen Absätzen erläutert, bemüht sich die Stadt um die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt als Ganzes.</p> <p>Die Innere Weberstraße und die Reichenberger Straße, die hier als „Sorgenkinder“ bezeichnet werden, werden so weit wie möglich in alle kulturellen Aktivitäten der Stadt einbezogen, so z.B. bei der Weihnachtsbeleuchtung, Blumenkästen Reichenberger Straße. Die Abgrenzung des Festgebiets von Veranstaltungen erfolgt anhand der Platzansprüche sowie technischer Zwänge (z.B. Zufahrtswege Feuerwehr, Fluchtwege). Deshalb sind große Veranstaltungen eher auf Platzbereiche fokussiert.</p> <p>Die kulturelle Nutzung des öffentlichen Straßenraums kann und sollte aber auch von den Grundstückseigentümern und Händlern selbst ausgehen. Positive Beispiele hierfür sind das Straßenfest der Seeger Schänke, die Initiative der Inneren Weberstraße zum Samsmarkt und der Bautzner Straße zum Lichterfest.</p>	TB
37	<p>Torsten Hiekisch <i>Stellungnahme vom 8.11.2016</i></p>		
37.1	<p>Ein Fortbestand des Einzelhandelskonzeptes für den Bereich „Markt Hirschfelde“ ist NICHT dienlich. Mit einem Fortbestand wird die unternehmerische Freiheit nicht nur</p>	<p>Soweit sich der Einwand auf die Nutzungsmöglichkeit der ehemaligen Ladenlokale Zittauer Straße 36 (ehem. Schlecker) und Clara-Zetkin-Straße 8a</p>	TB

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
	eingeschränkt, die gesamte Entwicklung in Hirschfelde wird damit gehemmt	<p>(ehem. HO Nordpol) bezieht, wird er berücksichtigt. Durch Anhebung der Kleinflächenregelung im B-Plan Nr. XXV „Ortsteil Hirschfelde“ auf 150 m² Verkaufsfläche würde die Nutzung beider Lokale für Einzelhandel auch mit zentrenrelevanten Sortimenten zukünftig wieder möglich sein.</p> <p>Darüber hinaus wird die unternehmerische Freiheit in Hirschfelde durch das Planungsziel eines Nahversorgungszentrums am Markt Hirschfelde nur insoweit beschränkt, dass die Neuerrichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten > 150 m² nur im Ortszentrum zulässig ist. Das stimmt mit der Forderung des Ortschaftsrats überein, keinen zweiten Lebensmittelmarkt am Ortsrand zuzulassen.</p>	
37.2	Daneben bietet der Markt Hirschfelde <u>keine</u> ausreichenden Immobilien, die eine derartige Festschreibung untermauern würden.	<p>Um den Markt liegen mehrere Grundstücke zwischen 1400 und 2900 m², die momentan kaum oder gar nicht genutzt werden und sich je nach Vorhaben entweder einzeln oder mehrere benachbarte Grundstücke gemeinsam für die Nutzung durch einen Nahversorger eignen. Als Pkw-Abstellfläche kann zudem die Platzfläche dienen.</p> <p>Die vorhandenen Gebäude eignen sich kaum für einen größeren Einzelhandelsbetrieb. Dafür wäre voraussichtlich ein Um- oder Neubau erforderlich.</p>	K
37.3	Um der demographischen Entwicklung Rechnung zu tragen, bedarf es unternehmerischen Willens und Kreativität, die mit einer drastischen Beschränkung des Warensortiments für den größten Bereich von Hirschfelde nicht vereinbar ist.	<p>Wie in 37.1 dargestellt, wurde dem Argument gefolgt, soweit es konkrete Räumlichkeiten betrifft, die früher für Einzelhandel genutzt wurden und deren erneute Einzelhandelsnutzung deshalb naheliegt. Im Gespräch mit dem Einwender und dem Ortschaftsrat wurden nur die beiden in Absatz 37.1 genannten Räumlichkeiten genannt, wobei natürlich die Anhebung der ausnahmsweise zulässigen Ladengröße auf 150 m² auch für alle anderen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt. Größere Räumlichkeiten, deren (Wieder-)Nutzung als Ladenlokal für zentrenrelevante Sortimente aus betriebswirtschaftlicher Sicht naheläge, sind nicht bekannt, sondern es ist davon auszugehen, dass für die Verwirklichung eines größeren Einzelhandelsvorhabens in jedem Fall ein Neu- oder Umbau erforderlich wäre. Deshalb ist es kein unangemessener Eingriff in die unternehmerische Freiheit, solche Vorhaben aus den dargestellten städtebaulichen Gründen in das Ortszentrum zu verweisen.</p>	TB
38	Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG, Brandenburgische Straße 78/79, Berlin		

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
	<i>Stellungnahme vom 16.11.2016</i>		
38.1	<p>Der Markt in der Äußeren Weberstraße wird als integrierte Lage eingestuft, wohingegen der Kaufland-Markt in der Christian-Keimann-Straße als nichtintegriert betrachtet wird.</p> <p>Beide Standorte sind aufgrund Ihrer Lage und der Umgebungsbebauung jedoch vielmehr als integriert zu betrachten.</p> <p>Städtebaulich integriert sind Standorte in einem – insbesondere baulich verdichteten – Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen, die Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen sind.</p> <p>Ein wesentliches Kennzeichen der städtebaulichen Integration eines Standortes ist neben einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) auch ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich.</p> <p>Diese Voraussetzungen sind für unsere beiden Märkte in Zittau gegeben. Durch die umliegende Wohnbebauung und die Anbindung an den ÖPNV sind die Standorte als integriert einzustufen. Die Standorte stellen eine unverzichtbare Versorgungseinheit im Mittelzentrum Zittau dar. Auch die durch den Gutachter durchgeführte Kundenbefragung hat gezeigt, dass die Standorte wichtige Versorgungsaufgaben im Stadtgebiet wahrnehmen.</p>	<p>Im Konzept sind die Gründe für die unterschiedliche Bewertung der beiden Standorte dargelegt. Der Standort Christian-Keimann-Straße ist nicht in Wohngebiete eingebettet und kann deshalb nicht als integriert betrachtet werden. Er hat zwar insbesondere für das Wohngebiet Zittau-Ost heute Nahversorgungsfunktion, nachdem der dem Wohngebiet zugeordnete Nahversorger an der Brückenstraße dem Konkurrenzdruck des Verbrauchermarktes nicht mehr standgehalten hat und geschlossen wurde. Diese Wohnbebauung ist aber durch eine Grünzone, eine Eisenbahnlinie und die recht breite Brückenstraße städtebaulich sehr deutlich vom Wohngebiet abgesetzt. Das nächstgelegene Wohngebäude liegt 250 m Fußwegentfernung vom Kaufland-Markt entfernt.</p>	N
38.2	<p>2. Laut dem vorliegenden Entwurf des Einzelhandelskonzepts soll eine Errichtung oder Erweiterung von großflächigem Einzelhandel nur in den zentralen Versorgungsbereichen, also der Innenstadt, möglich sein.</p> <p>Im EHK sollte jedoch zumindest auch eine Erweiterung und Anpassung von Einzelhandel an integrierten Standorten zulässig sein. Allein die Reduzierung auf die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich ist wenig sinnvoll. Gerade Lebensmittelkäufe u.ä. finden aufgrund einer schwierigen Parkplatzsituation nicht in der Innenstadt statt. Dies sollte im Konzept mit bedacht werden.</p>	<p>Ein ganz wesentlicher Baustein zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ist die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes in der Innenstadt. Bei schrumpfender Kaufkraft ist nicht mit zusätzlicher Lebensmittel-Verkaufsfläche zu rechnen. Eine reelle Chance auf Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Innenstadt besteht deshalb nur, wenn sich die Märkte an anderen Stellen im Stadtgebiet nicht beliebig erweitern können, sondern der Veränderungsdruck eines sich wandelnden Marktes die Betreiber dazu zwingt, die erforderliche Marktanpassung ggf. an einem suboptimalen Standort zu realisieren.</p>	N
38.3	<p>3. Unabhängig von der Einstufung der Lage der Standorte als integriert ist es zudem notwendig, dass über die Vorgaben des Konzeptentwurfes hinaus, für einen nachhaltigen Betrieb der Standorte auch in Zukunft Handlungsoptionen möglich sind, die es</p>	<p>Aufgrund der weit überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung Zittaus und voraussichtlich weiter schrumpfender Kaufkraft ist die Abschmelzung von Verkaufsfläche durch die Schließung von Einzelhandelsbetrieben unausweich-</p>	N

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
	<p>uns erlauben die Standorte mit unseren neuen und zeitgemäßen Handlungskonzepten (wie Backshop, Bedientheken, niedrige Regalierung, breitere Gänge etc.) auszustatten. Um den Kunden dieses zusätzliche Einkaufserlebnis und weiteren Einkaufskomfort zu ermöglichen und den Mitarbeitern die innerbetrieblichen Arbeitsabläufe zu vereinfachen, ergibt sich regelmäßig ein zusätzlicher Bedarf nach Verkaufsfläche. Insofern sollte im Konzept berücksichtigt werden, dass sich unter veränderten Rahmenbedingungen im Umfeld der Standorte und bei Vorliegen eines gutachterlichen Nachweises zur städtebaulichen Verträglichkeit auch Erweiterungen der Objekte möglich sind. Diese Flexibilität in Form einer Einzelfallprüfung ist für den zukunftsorientierten Betrieb der Standorte unerlässlich, um den immer größer werdenden Anforderungen an den Betrieb und die Versorgungsfunktion eines Verbrauchermarktes Rechnung zu tragen.</p> <p>Diese Modernisierungsmaßnahmen sind auch im Sinne des Gutachters, um die Standorte attraktiver zu gestalten und die Aufenthaltsqualität zu steigern.</p>	<p>lich. Dieser schmerzliche Abschmelzungsprozess soll nicht allein den Gesetzen des freien Marktes überlassen werden, sondern unter städtebaulichen Gesichtspunkten so weit wie möglich gesteuert werden. Die unausweichliche Schrumpfung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente soll weder in der Innenstadt, noch zu Lasten des dichten Nahversorgungsnetzes stattfinden, sondern gerade an den Sonderstandorten, deren Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente für die Stadt Zittau inzwischen überdimensioniert ist. Die Forderung, an diesen Standorten sogar noch die Möglichkeit einer Verkaufsflächenvergrößerung vorzusehen, damit die Einkaufszentren und Verbrauchermärkte ihre Angebotsvorteile gegenüber der Innenstadt und den Nahversorgern noch ausbauen können, konterkariert die Ziele des Einzelhandelskonzepts und ist deshalb zurückzuweisen.</p>	
39	<p>Mathias Jacob <i>Stellungnahme vom 15.11.2016</i></p>		
39.1	<p>I. Seit vielen Jahren in 4. Generation halte ich ein Wohn- und Geschäftshaus in der Inneren Weberstraße in meinem Immobilienbestand. Das vorliegende Konzept verfolgt das Ziel die Innenstadt zu stärken, was ich ausdrücklich unterstütze. Nichts desto trotz sind die Aussagen potentieller sowie bestehender Mieter gleichbleibend: Die Kundenfrequenz fehlt. Die Fortschreibung enthält keine Handlungsempfehlungen zur Erhöhung der Kundenfrequenz in diesem Bereich.</p>	<p>Der Einwand ist abzulehnen. Das Konzept enthält zahlreiche Handlungsempfehlungen zur Erhöhung der Kundenfrequenz in der Innenstadt.</p>	N
39.2	<p>II. Der vorliegende Entwurf knüpft an das Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2008 an. Trefflich formuliert die Fortschreibung die eigentliche Aufgabe der sog. Zentralen Versorgungsbereiche. Diese Bereiche sind räumlich abgegrenzt, befinden sich alleamt in integrierter Lage und halten einen gewissen Bestand an Handels und Dienstleistungseinrichtungen für die Einwohner vor. Eine zentrale Aussage über diese Bereiche geht jedoch unter: Innerhalb der Gesetzgebung sind diese Bereiche gestärkt, besser geschützt worden. Innerhalb dieser soll</p>	<p>Der Tatsachenfeststellung, dass die Sonderstandorte dank ihrer großen Magnetbetriebe einen großen Teil der vorhandenen Kaufkraft binden, und dies die Entwicklungschancen des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt behindert, ist zuzustimmen. Das Einzelhandelskonzept sieht deshalb vor, zentrenrelevanten Einzelhandel an den Sonderstandorten nicht weiter ansiedeln bzw. ausdehnen zu lassen. Eingriffe in den Bestand sind allerdings aufgrund des Bestandsschutzes nicht möglich.</p>	TB

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
	<p>Wettbewerb stattfinden und gefördert werden und ist Wettbewerb zu unterstützen. Ziel dieser Bereiche ist die Konzentration des Handels. Außerhalb dieser Bereiche nicht. Eine zentrale Begleiterscheinung der existierenden Sonderstandorte Zittaus, wenn auch nicht direkt in der Fortschreibung erwähnt, ist deren äußerst negative Wirkung auf die Innenstadt vor allem durch Abfluss der vorhandenen Kaufkraft dank großer Magnetwirkungen. Dem sollte die Stadtverwaltung entgegenwirken.</p>		
39.3	<p>III.</p> <p>Die Große Kreisstadt Zittau, im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen, sollte ihr Handelsgeschehen zukünftig nicht nur auf einen einzigen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt konzentrieren, wenn sie den Kaufkraftabfluss an die Sonderstandorte verringern möchte. Beispielsweise die Aufhebung des zentralen Versorgungsbereich Leipziger Straße führt nur dazu, dass ein weiterer Bereich der durchaus Entwicklungspotentiale aufweist (Flächenverfügbarkeit, stabile Wohnungsstruktur, Klinikum) mundtot gemacht wird und keine Perspektiven mehr haben wird. Bestandschutz führt zum Stillstand! Durch diese Maßnahme werden die Sonderstandorte ohne Not gefördert - was sich kontraproduktiv auf die Innenstadt auswirkt. Der Standort Leipziger Straße ist neben der Innenstadt der einzige im Bereich des Mittelzentrums, der unter Umständen den Sonderstandorten Kaufkraft entziehen könnte und zu deren Schwächung beitragen. Ob Sie wollen oder nicht, die Leipziger Straße bleibt ein faktischer Versorgungsbereich mit Entwicklungsperspektiven, die sie ihm im Rahmen der Fortschreibung leider nehmen.</p>	<p>Die Handelsfläche pro Einwohner ist in Zittau bereits überdurchschnittlich hoch, die Einwohnerzahl und damit die Kaufkraft wird im Einzugsgebiet gemäß Prognose weiter zurückgehen. Dazu kommt ein voraussichtlich weiter stark steigender Anteil des online-Handels. Damit sind nur sehr begrenzte Entwicklungspotentiale des stationären Handels in Zittau vorhanden. Da die Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt oberste Priorität hat, muss dieses begrenzte Entwicklungspotential auch so weit wie möglich in die Innenstadt gelenkt werden. Die zusätzliche Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels am Standort Leipziger Straße würde diesem prioritären Ziel entgegen stehen.</p> <p>Der planerische Verzicht auf die Nahversorgungszentren bedeutet nicht, dass die Nahversorgung hier geschwächt werden soll, sondern lediglich die Gleichstellung dieser Standorte mit den anderen Nahversorgungsstandorten. Dadurch soll eine Konzentration v.a. der Lebensmittelversorgung an wenigen Standorten und damit eine Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes vermieden werden. Am Standort Leipziger Straße existiert zudem ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine Verkaufsfläche von knapp 1900 m² festsetzt. Der Standort ist damit planungsrechtlich gesichert.</p>	N
39.4	<p>IV.</p> <p>Sollte eine Ansiedlung in der Albertstraße so erfolgversprechend sein, würde hier längst ein Lebensmittelmarkt bestehen. Dass die Stadtverwaltung und auch Wirtschaftsförderung jahrelang alles nur Erträgliche für diesen Wunsch unternommen haben, sieht sicherlich die Mehrheit der Einwohner, Immobilieneigentümer und Stadträte. Im Ergebnis eines weiteren Beharrens auf diesen Wunschstandort sehe ich jedoch die Gefahr, dass Investitionen im Immobilienbestand fernbleiben, weil eine gewisse Erwartungshaltung stets naiv genährt wird, der Kaufkraftabfluss an die Sonderstandorte aber in der Zwischenzeit nicht abgewendet werden kann - was sich nachhaltig negativ auf die Innenstadt auswirkt. Die Fortschreibung spricht von ca. 20</p>	<p>Die Argumentation, das Festhalten am Ziel der Entwicklung der Potentialfläche Albertstraße bremse private Investitionen in den Immobilienbestand in der historischen Innenstadt, ist nicht nachvollziehbar. Das Gegenteil ist der Fall. Das Festhalten am Ziel der Ansiedlung von Magnetbetrieben in der Innenstadt signalisiert privaten Eigentümern, dass die Stadt die Innenstadt nach wie vor als Investitionsvorranggebiet im Bereich Handel betrachtet. Dies untermauert sie mit eigenen Investitionen in diesem Bereich (z.B. Sanierung Markt/Rathausplatz, Neubau Kita Mandauer Berg, Sanierung Gebäude Baderstraße 2-8). Würde sie dagegen das Entwicklungsziel Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt aufgeben und die weitere Konzentration des Einzelhandels</p>	N

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
	<p>% Rückgang der Geschäftszahl in der Innenstadt seit 2008. Sofern kein richtiger Wettbewerber im Hinblick auf die Sonderstandorte zumindest in räumlicher Nähe zur Innenstadt geschaffen wird, der Standort Leipziger Straße sich nicht entfalten kann, wird die Kaufkraft weiterhin zu Gunsten der Sonderstandorte abfließen. Ich bin davon überzeugt, wenn zumindest eine fußläufige Erreichbarkeit von der Innenstadt gewährleistet ist, dass eine Ansiedlung von einem Lebensmittelmarkt (kein Discounter) in räumlicher Nähe zu Innenstadt der richtige Impuls ist.</p>	<p>am Stadtrand ermöglichen, würde das erst recht zur Verunsicherung privater Eigentümer in der Innenstadt führen.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die „richtige Entfaltung“ des Standortes Leipziger Straße, also vermutlich die zusätzliche Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels, der Entwicklung der Innenstadt zuträglich sein könnte.</p> <p>Zum Szenario der Ansiedlung eines Supermarktes in fußläufiger Erreichbarkeit von der Innenstadt → siehe nächster Absatz</p>	
39.5	<p>Fazit</p> <p>Die vorliegende Fortschreibung befürwortet die Stärkung der Innenstadt. Der Weg hierzu kann jedoch nicht in der Aufhebung der anderen zentralen Versorgungsbereiche liegen. Der größte "Gegner" der Innenstadt sind die in den 90er Jahren entstandenen Sonderstandorte. Restriktiv kann man diese aufgrund vermutlich bestehender Bebauungspläne nicht wirklich behandeln, bzw. in deren Ausstrahlungskraft einschränken. In der Planungshoheit der Stadt liegt jedoch die Möglichkeit eben die Versorgungsbereiche auf Kosten der Sonderstandorte zu stärken. Jedoch nicht in dem die faktischen zentralen Versorgungsbereiche in "Bestandsschutz" in Folge deren Aufhebung veröden, sondern sich entfalten können.</p> <p>Innerhalb des Innenstadtrings besteht nur noch der Supermarkt Edeka. Wenn der wegfällt, ist auch eine messbare Quelle der Kundenfrequenz für die Innere Weberstraße dauerhaft vernichtet. Eine Vergrößerung des Marktes im Zuge dessen Verlagerung an einen anderen Standort, der auch noch in fußläufiger Erreichbarkeit der Inneren Weberstraße liegt, somit näher an der Innenstadt als der Sonderstandort Äußere Weberstraße(Pethau), ist zu befürworten, Ich bin mir sicher, dass diese Maßnahme zu einer echten Stärkung der Innenstadt führen würde. Und wenn nicht der Innenstadt an sich, dann zumindest der Inneren Weberstraße - welche Bestandteil des zukünftig einzigen zentralen Versorgungsbereiches des Mittelzentrums, der Großen Kreisstadt Zittau ist.</p> <p>Es würde mich freuen, sofern die vorstehenden Anregungen Berücksichtigung finden.</p>	<p>Die Aufhebung der bisher ausgewiesenen Nahversorgungszentren soll nicht vorrangig der Stärkung der Innenstadt dienen, sondern der Vermeidung der Konzentration der Nahversorgung an wenigen Standorten und damit der Ausdünnung des Versorgungsnetzes.</p> <p>Auswirkungen auf die Entwicklungschancen der Innenstadt hat der Verzicht auf die Nahversorgungszentren insofern, als dass die Neuerrichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes nun gemäß EHK nur noch in der Innenstadt möglich sein soll, nicht mehr in den bisherigen Nahversorgungszentren. Damit soll die Chance auf Ansiedlung eines solchen Marktes in der Innenstadt erhöht werden.</p> <p>Eine mögliche Schließung des Edeka-Marktes an der Dresdner Straße, wodurch sich die Kundenfrequenz in der Inneren Weberstraße möglicherweise verringern könnte, kann die Stadt nicht verhindern. Für Edeka gelten die gleichen rechtlichen Rahmenbedingungen für Erweiterungen bzw. Standortverlagerungen wie für alle anderen Lebensmittelmärkte. Die Einschätzung, dass die Eröffnung eines großflächigen Supermarktes in ca. 500 m von der Innenstadt z.B. an der Äußeren Weberstraße zu einer Stärkung der Innenstadt führt, ist abzulehnen. Möglicherweise würden einige Bewohner der Innenstadt mangels näherer Alternative diesen Weg in Kauf nehmen und sich die Kundenfrequenz in der Inneren Weberstraße dadurch etwas erhöhen. Der Innenstadt als Ganzes würde eine solche Entwicklung aber eher schaden, da ein von der Innenstadt deutlich abgesetzter Standort von den zumeist motorisierten Kunden nicht mit der Innenstadt in Verbindung gebracht wird, die Innenstadtläden also von den Kunden des neuen Supermarkts nicht profitieren würden. Gleichzeitig ginge aber die Chance verloren, dass sich der Supermarkt in der Innenstadt ansiedelt, hier die Kundenfrequenz spürbar erhöht und so auch anderen Anbietern Vorteile verschafft.</p>	N

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
40	Edeka <i>Stellungnahme vom 14.11.2016</i>		
40.1	<p>Der vorliegende Entwurf ist nach unserer Auffassung eine Zustandsbeschreibung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur, stellenweise versehen mit guten Handlungsempfehlungen. Jedoch formuliert weder das Einführungskapitel, noch das Fazit klar und deutlich, welches Ziel mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes verfolgt wird.</p>	<p>Die Entwicklungsziele für den Zittauer Einzelhandel finden sich in den Kapiteln 6.2 bis 6.5. Die Kritik, es handele sich lediglich um eine Zustandsbeschreibung mit vereinzelt Handlungsempfehlungen, wird deshalb zurückgewiesen. Der Anregung, die wesentlichen Ziele im Fazit zu nennen, wird gefolgt.</p>	TB
40.2	<p>Im Rahmen der Erstellung der Fortschreibung sind zwar wie üblich Interessenverbände wie IHK oder der Handelsverband Sachsen beteiligt, jedoch vermissen wir die Beteiligung der ortsansässigen Händler, um deren Zukunft, Schutz, Entwicklungsmöglichkeiten und Perspektiven es geht und welche maßgeblich am Geschehen in Zittau beteiligt sind. Hauptsächlich aus diesem Grund geben wir unsere Stellungnahme ab.</p>	<p>IHK und HVS sind die Interessenvertreter der ortsansässigen Händler. Darüber hinaus wurde der Verein „Zittau Lebendige Stadt e.V.“ als Vertretung der ortsansässigen Händler in die Erarbeitung einbezogen. Außerdem bestand für jedermann, so auch für die Händler, die Möglichkeit, im Rahmen der Auslegung Bedenken und Hinweise zum Entwurf zu äußern und bei einer Informationsveranstaltung mit den Autoren und den zuständigen Mitarbeitern der Stadtverwaltung zu diskutieren.</p>	N
40.3	<p>1. EDEKA, Dresdner Straße (Bestandsmarkt der Familie Lubach)</p> <p>Seit mehreren Jahren wird ein EDEKA-Markt in der Dresdner Straße durch die Familie Lubach selbstständig betrieben. Dem vorliegenden Entwurf zu entnehmen, handelt es sich um den einzigen in Zittau erhaltenen Supermarkt mit einer nicht wettbewerbsfähigen Verkaufsfläche von 500 qm.</p> <p>Wie der Entwurf trefflich formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) verfügt der EDEKA-Markt nicht über einen marktadäquaten Auftritt und b) bei einem Marktaustritt, wäre der gesamte Bereich innerhalb des Innenstadtrings, welcher unmittelbar an den ZVB Innenstadt angrenzt ohne fußläufig erreichbares Lebensmittelangebot. <p>Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes geht davon aus, dass das Risiko einer Schließung des Marktes, z.B. in Folge einer Unternehmensnachfolge, vorhanden ist. Das können wir bestätigen.</p>	Tatsachenbeschreibung. Kenntnisnahme	K
40.4	<p>Wir gehen nicht davon aus, dass hierdurch entstehende Effekte - Wegfall der Lebensmittelversorgung innerhalb des Innenstadtrings, weitere Stärkung des Sonderstandortes Äußere Weberstraße, Minderung der Entwicklungspotenziale der Innen-</p>	<p>Hauptziel des Einzelhandelskonzeptes ist es, den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu stärken und zu entwickeln. Der hier unterbreitete Vorschlag, die Dresdner bzw. Äußere Weberstraße als „Knochen“ zwischen der</p>	N

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
	<p>stadt, insbesondere der Inneren Weberstraße - als städtebaulich wünschenswert eingestuft sind (siehe S. 79 der Fortschreibung). Wenn es ein Ziel ist diesen Supermarkt zu erhalten, muss ihm auch die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Betreuung auf einer marktadäquaten Verkaufsfläche (mind. 1.800 qm), entsprechend den Kundenerwartungen, sowie den Entwicklungen im Einzelhandel gegeben werden, beispielsweise mit dem Konzept "Markt der Generationen", ohne das andere discountlastige Betriebstypen bevorzugt werden. Als eine mögliche Perspektive bitten wir folgendes zu diskutieren bzw. zu bedenken:</p> <p>Eine gezielte Entwicklung der Dresdner Straße/ Äußeren Weberstraße als Nahversorgungslage, im Rahmen einer noch gewährleisteten fußläufigen Erreichbarkeit in integrierter Lage zur Innenstadt (mittels ÖPNV Anschlüsse und Fußwege sichergestellt). Zum einen grenzt die Dresdner Straße unmittelbar an den ZVB Innenstadt, zum anderen wird so in Verbindung mit den dort ansässigen Gewerbetreibenden (z. B. Bäckereien/ Konditoreien, Küchenstudio, Apotheke, weitere Dienstleister, etc.) eine neue Hauptachse in Richtung Innenstadt gebildet, welche fließend an der Weberkirche in die Innere Weberstraße übergeht. Somit kann spürbar mehr Passantenfrequenz in die Innere Weberstraße geleitet werden. Ein hiermit entstehender positiver Effekt für die Innenstadt wäre auch eine Verhinderung weiterer Kaufkraftabflüsse an den Sonderstandort Äußere Weberstraße am Stadtrand. In der einschlägigen Einzelhandelsliteratur wird ähnlicher Planungsprozess als Knochenprinzip benannt und findet häufig in geschlossenen Einkaufszentren Anwendung. Die niedrige Passantenfrequenz wird auch in der Fortschreibung erwähnt.</p> <p>Wir würden gern gemeinsam mit der Verwaltung und den Stadträten über die Möglichkeiten der Erhaltung und der Entwicklung des EDEKA Marktes diskutieren.</p>	<p>Innenstadt und einem zu entwickelnden Nahversorgungszentrum in etwa 500 m Entfernung von dieser zu entwickeln, steht diesem Ziel entgegen. Mit der gleichen Berechtigung könnte die Bahnhofsstraße als Knochen zwischen der Innenstadt und einem Nahversorgungszentrum um den Bahnhof/Roburgelände entwickelt werden (mit evtl. Erhöhung der Kundenfrequenz in der Bautzner Straße) oder die Friedensstraße als Verbindung zwischen der Innenstadt und einem möglichen Einkaufszentrum am Martin-Wehnert-Platz (Mandaukaserne), was evtl. die Kundenfrequenz in der Reichenberger Straße etwas erhöhen würde). Solche Entwicklungen würden aber das Ziel der Innenstadtstärkung und -entwicklung konterkarieren, weil das äußerst begrenzte Ansiedlungspotential in die Innenstadt gelenkt werden soll, nicht an die Dresdner, Bahnhofs-, Hochwald- oder Friedensstraße.</p>	
40.5	<p>2. Zentraler Versorgungsbereich "Markt Hirschfelde"</p> <p>Der ZVB Markt Hirschfelde ist bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2008 verankert. Gegen die Bestrebung die Innenstadt vom Ortsteil Hirschfelde zu reaktivieren bestehen keine Einwände, im Gegenteil. Überraschend ist jedoch ein weiteres Beharren auf einer Ausweisung als letzter zentraler Versorgungsbereich - neben dem ZVB "Innenstadt". Die Eigenschaften für diese Einstufung sind in Hirschfelde nicht gegeben. Das Einzugsgebiet in Verbindung mit dem Bevölkerungsrückgang weist nicht ausreichend Potential für einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt vor. Bei einer Ausweisung geht man bewusst von einer Verdrängung des von der EDEKA Nordbayern-Sachsen- Thüringen betriebenen diska-Marktes aus.</p>	<p>Der Bereich um den Ernst-Thälmann-Platz (Markt) Hirschfelde ist im Bestand tatsächlich kein Nahversorgungszentrum, was im Einzelhandelskonzept auch klar zum Ausdruck kommt. Es wird als potentielles Nahversorgungszentrum ausgewiesen, da es städtebaulich wünschenswert wäre, die Nahversorgungsfunktion zukünftig wieder stärker ins Ortszentrum zurückzuholen, das in der Vergangenheit diese Funktion hatte.</p> <p>Die städtebauliche Steuerung des Einzelhandels ist grundsätzlich nicht für oder gegen einzelne Betreiber gerichtet, sondern auf städtebauliche Bereiche, hier auf das Ortszentrum. Edeka hat, wie jeder andere Betreiber auch, die Chance, die Entwicklungsmöglichkeit im Ortszentrum wahrzunehmen. Da</p>	N

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
		Edeka in Hirschfelde mit dem Diska-Markt bereits präsent ist, wäre dieser Schritt für Edeka kleiner als für andere Betreiber, weil Edeka nicht sein Filialnetz erweitern, sondern seine Filiale lediglich innerhalb des Ortes um wenige 100 m verlagern müsste.	
40.6	<p>3. Zentraler Versorgungsbereich "Leipziger Straße"</p> <p>Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes missachtet, dass die Existenz von zentralen Versorgungsbereichen nicht zuletzt aus tatsächlichen, eindeutigen und nachvollziehbaren Verhältnissen und Gegebenheiten vor Ort ausgehen muss. Keineswegs vorrangig aus Wünschen, Vorstellungen und Fiktionen.</p> <p>Sinn und Zweck der Zentralen Versorgungsbereiche ist in der Fortschreibung ausführlich und beinahe lückenlos beschrieben. Auch wenn der ZVB „Leipziger Straße“ mittels Fortschreibungspapier aufgehoben werden sollte, faktisch ist und bleibt dieser Bereich von zentraler Bedeutung für den nordöstlichen Stadtbereich als zentraler Versorgungsbereich für die fußläufige Nahversorgung bestehen. Die zumindest textliche Einbeziehung weiterer in der Nähe befindlicher Discountbetriebe ist irrelevant, da sich diese nicht im ZVB befinden, wie es das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 bereits ausgewiesen hat.</p> <p>Die Schutzwürdigkeit zentraler Versorgungsbereiche geht einher mit planungsrechtlichen Belangen, die eine gewisse Kontinuität aufweisen sollten. Der Wettbewerb findet daher generell innerhalb zentraler Versorgungsbereiche statt - so die Theorie. Nicht zuletzt dient die Ausweisung eines abgegrenzten Gebietes auch einer gewissen Investitionssicherheit. Die Aufhebung eines intakten und funktionierenden zentralen Versorgungsbereiches, welcher zusätzlich durch Barrieren wie Bahn und mehrere Straßenquerungen räumlich getrennt von der Innenstadt ist und dank integrierter Lage, Anbindung an ÖPNV, hohe Arbeitnehmerzahlen in Umgebung (z.B. Klinikum, weitere Arztpraxen, Gewerbebetriebe) und verdichteten Wohnungsraum wäre ein negatives Zeichen an jeden potentiellen Investor, der innerhalb der Kommune Immobilien erwerben, unterhalten, in Bestand halten oder gar betreiben möchte.</p> <p>Der Versorgungsbereich sollte weiterhin ausgewiesen bleiben, denn durch Entzug der Ausweisung verliert er nicht an seiner Funktion. Der Entzug und die Verhinderung einer zukünftigen positiven Entwicklung stärken lediglich die Sonderstandorte und führen nicht zu einer qualitativen Verbesserung der Nahversorgung.</p>	<p>Der Tatsachenfeststellung, dass der bisherige Nahversorgungsbereich Leipziger Straße auch bei Aufhebung dieser planerischen Einstufung tatsächlich bestehen bleibt, ist zuzustimmen. Es geht beim Verzicht auf die planerische Ausweisung der Nahversorgungszentren nicht darum, die bestehende Versorgungsfunktion in Frage zu stellen, sondern darum, das Ziel einer Konzentration von nahversorgungsrelevanten Märkten an diesen Standorten nicht weiter zu verfolgen, um eine Ausdünnung des gleichmäßigen Versorgungsnetzes zu vermeiden.</p> <p>Überdies ist der Bereich Leipziger Straße durch einen rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich gesichert, die Investitionssicherheit ist damit gewährleistet.</p>	TB
40.7	4. Fazit	Die Formulierungen im Entwurf auf S. 151 bestätigen die bisherigen Festset-	N

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
	<p>Im Ergebnis stellt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes fest, dass in der Großen Kreisstadt Zittau eine sehr ausgeprägte Discountlastigkeit herrscht, sowie das Fehlen eines leistungsfähigen Supermarktes im gesamten Stadtgebiet auffällt (siehe S. 131). Weiter stellt das Gutachterbüro fest, dass mögliche Vorhaben, die einer positiven Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche dienlich sind, einer Einzelfallbetrachtung bedürfen und zudem die Zulassung atypischer Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierten Lagen geprüft werden sollen (siehe S. 151).</p> <p>Im Sinne der "Einzelfallbetrachtung" sollte die Fortschreibung auch noch einmal auf den Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel aufmerksam machen und zur Vermeidung etwaiger Fehlinterpretationen der einzelnen Leser der Fortschreibung betonen, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) nicht allein das Erreichen der sog. Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes die Vermutung unerwünschter städtebaulicher Auswirkungen rechtfertigt; b) die Darlegungslast oberhalb des Wertes der Regelvermutung dem Antragssteller zuzurechnen ist und c) vor allem auch oberhalb des Regelvermutungswertes Anhaltspunkte dafür bestehen können, dass die in § 11 Abs. 3 BauNVO bezeichneten negativen Auswirkungen nicht vorliegen. <p>Das gelebte Genossenschaftsprinzip der EDEKA, das Konzept "Markt der Generationen" sowie die baulichen Erforderlichkeiten würden wir gern mit Ihnen, nicht nur zum Zweck der Ansiedlung in der Innenstadtnähe, aber auch in den Nahversorgungslagen diskutieren. Absicht hierbei ist die Innenstadt ebenso wie die Nahversorgung qualitativ zu stärken - und den Entwicklungen der Sonderstandorte entgegenzuwirken.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit sehr gern zur Verfügung.</p>	<p>zungen des Bebauungsplans Nr. XXVII „Regelung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Zittau mit Ortsteil Pethau“. Dieser stellt – anders als die Rechtslage im unbeplanten Innenbereich – nicht auf eine widerlegbare Regelvermutung bei Märkten mit >800 m² Verkaufsfläche ab, sondern schließt Märkte >800 m² Verkaufsfläche außerhalb zentraler Versorgungsbereiche eindeutig aus. Die gutachterliche Klärung schädlicher Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungschancen zentraler Versorgungsbereiche ist durch den B-Plan vielmehr für Vorhaben bis 800 m² Verkaufsfläche vorgesehen.</p> <p>Die Möglichkeiten einer Ansiedlung in der Innenstadt und am Markt Hirschfelde werden wir gern weiter mit dem Einwender erörtern.</p>	
41	<p>Ortschaftsrat Hirschfelde</p> <p><i>Diskussion im OR September und Dezember 2016, Beratung der Stadtverwaltung mit dem Ortschaftsrat am 16.12.16, Beratung des Technischen und Vergabeausschusses mit allen als sachkundige Bürger eingeladenen Mitgliedern des Ortschaftsrates am 19.1.2017 in Hirschfelde, dabei wurde die abschließende, im folgenden wiedergegebene Stellungnahme des Ortschaftsrates durch den Ortsbürgermeister,</i></p>		

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kürzel
	<i>Hr. Müller vorgetragen.</i>		
41.1	<p>Der Ortschaftsrat spricht sich aus folgenden Gründen gegen die Beibehaltung des potentiellen Nahversorgungszentrums „Markt Hirschfelde“ aus:</p> <p>1. Da die Entwicklung von Einzelhandel am Markt in den vergangenen Jahren nicht gelang und die Chancen dafür auch zukünftig sehr gering sind, sollen hier auch andere Nutzungen als Einzelhandel möglich sein.</p>	<p>Das Argument wird berücksichtigt. Die Ansiedlung eines Supermarktes oder Discounters am Markt Hirschfelde ist zwar nicht sehr wahrscheinlich, erscheint aber auch nicht als ausgeschlossen. Niedrigen Einwohnerzahlen im Einzugsbereich steht die Lage direkt an der Hauptverbindungsstraße zwischen Zittau und der Kreisstadt Görlitz gegenüber. Die Ansiedlungsperspektiven der potentiellen Betreiber sind daher schwer abzuschätzen.</p> <p>Entscheidend für das Festhalten am potentiellen Nahversorgungszentrum Markt ist, dass diese Ausweisung keinerlei negative Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Nutzungen am Markt hat. Der Bebauungsplan Nr. XXIV „Markt Hirschfelde“ setzt um den Markt ein „Besonderes Wohngebiet“ bzw. ein „Mischgebiet“ fest. Beide Gebietstypen umfassen ein sehr breites Spektrum von allgemein zulässigen Nutzungsarten vom Wohnen über soziale und kulturelle Einrichtungen bis zu Handel, Gastronomie, Beherbergung und sonstigem nicht störenden Gewerbe. Das gilt explizit auch für das im städtischen Eigentum befindliche Grundstück Ernst-Thälmann-Platz 13 (ehem. Hirsch).</p>	TB
41.2	<p>2. Durch das Entwicklungsziel des Nahversorgungszentrums (NVZ) Markt wird eine mögliche Einzelhandelsnutzung ehemaliger Ladenlokale außerhalb des NVZ (ehem. Schlecker Zittauer Straße 36, ehem. HO Nordpol Cl.-Zetkin-Straße 8a) verhindert und damit die Chance auf eine bessere Versorgung des Ortes bzw. einzelner Teilbereiche vergeben.</p>	<p>Die beiden genannten Ladenlokale haben gemäß Bestandserfassung des Büros Stadt+Handel 150 bzw. 130 m² Verkaufsfläche. Bisher sind außerhalb des NVZ Markt ausnahmsweise nur ortstypische Läden bis max. 100 m² Verkaufsfläche zulässig. Diese Ausnahmemöglichkeit soll gemäß aktuellem Einzelhandelskonzept auf max. 150 m² Verkaufsfläche angehoben werden, um in den genannten Ladenlokalen zukünftig auch Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten betreiben zu können.</p>	B
41.3	<p>Des weiteren spricht sich der Ortschaftsrat gegen einen zweiten Lebensmittelmarkt z.B. an der Zittauer Straße aus, da zwei Märkte vermutlich nicht dauerhaft nebeneinander existieren könnten, und, für den Fall, dass sich der neue Markt an der Zittauer Straße durchsetzen würde, dieser Standort für die Mehrheit der Einwohner Hirschfeldes schlechter zu erreichen wäre als der bestehende Markt an der Görlitzer Straße 29.</p>	<p>Der Annahme, dass der Standort für einen Markt an der Zittauer Straße ungünstig ist für die fußläufige Nahversorgung in Hirschfelde, wird zugestimmt. Eine Ansiedlung an dieser Stelle, die schon mal im Jahre 2008 geplant war, lässt sich aber nur verhindern, wenn der Bebauungsplan Nr. XXV „Ortsteil Hirschfelde“ bestehen bleibt. Die Ausweisung des ZVB Markt Hirschfelde bietet die größte Wahrscheinlichkeit dafür, dass sich die Erreichbarkeit eines Nahversorgungsmarktes für die Bevölkerung zukünftig nicht verschlechtert.</p> <p>Der bestehende Lebensmittelmarkt Görlitzer Straße 29 hat Bestandsschutz und kann uneingeschränkt weiter betrieben werden. Der Standort kann selbst nicht als zentraler Versorgungsbereich i.S.d. § 9 Abs. 2a BauGB vor Konkurrenz geschützt werden, da er sich in nicht integrierter Lage am Ortsrand be-</p>	B

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
		<p>findet. Durch die Einschränkung, dass größere Neuansiedlungen nur am Ernst-Thälmann-Platz (Markt) zulässig sind, wird gesichert, dass sich die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgers bei Ansiedlung eines neuen Betriebs verbessert.</p> <p>Die Möglichkeit, dass der Betreiber den bestehenden Markt zu einem zukünftigen Zeitpunkt aus betriebswirtschaftlichen Gründen schließt, ohne dass ein Wettbewerber in Hirschfelde besteht, besteht in beiden Fällen, also unabhängig davon, ob das Nahversorgungszentrum ausgewiesen wird oder nicht.</p>	
42	<p>Unterschriftensammlung in den Einzelhandelsbetrieben am Standort Löbauer Straße 3a und 3b</p> <p><i>Juli/August 2016</i></p> <p><i>2926 Unterschriften, davon 1988 Zittauer(innen)</i></p>	<p><i>Die Unterschriftensammlung ist nicht als Stellungnahme zum Entwurf Einzelhandelskonzept (EHK) abgegeben worden und äußert sich auch nicht direkt zu diesem. Da die Forderung nach Erhalt des Einkaufsstandortes Löbauer Straße 3b (gemeint ist wohl 3a+b, da Reno die Haus-Nr. 3a hat) jedoch das EHK der Stadt unmittelbar betrifft, wird sie als Stellungnahme zum EHK interpretiert und abgewogen.</i></p>	
42.1	<p>Unterschriftensammlung</p> <p>RETTET den Einkaufsstandort in 02763 Zittau, Löbauer Straße 3b</p> <p>Betroffene Firmen: Pfennigpfeiffer, Getränke Märkisch, Bäckerei Zabel, Fleischerei Kummer und Reno (Schuhhandel)</p> <p>*Mit meiner Unterschrift bin ich für den Erhalt und die Weiternutzung des Einkaufsstandortes in 02763 Zittau, Löbauer Straße 3b. Ich bin gegen einen Abriss oder Leerstehen des Gebäudes</p>	<p>Der Einkaufsstandort Löbauer Straße 3a+b ist kein zentraler Versorgungsbereich im Sinne des BauGB. Er hat keine überwiegende Nahversorgungsfunktion, sondern steht insbesondere mit den innenstadttypischen Sortimenten Schuhe, Papier- und Schreibwaren, Haushaltwaren, Bastel- und Geschenkartikel in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Diese Sortimente sollten gemäß EHK deshalb hier nicht erhalten werden, sondern anzustreben ist ihre Verlagerung in die Innenstadt. Soweit es sich um genehmigte Nutzungen handelt, genießen diese jedoch Bestandsschutz, d.h. sie können in der gegenwärtigen Größe hier weiter betrieben werden. Der Pfennigpfeiffer-Markt genießt keinen Bestandsschutz, da er ohne Baugenehmigung und gegen einen ausdrücklichen Untersagungsbescheid der Bauaufsichtsbehörde hier eröffnet wurde.</p> <p>Die Forderung nach Erhalt des Einkaufsstandortes Löbauer Straße 3a+b richtet sich, soweit sie über den dargestellten Bestandsschutz bzw. die Zulässigkeit einzelner Läden hinausgeht, gegen das Grundanliegen des Einzelhandelskonzepts, die Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu entwickeln. Denn das Prinzip „Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente nur noch in der Innenstadt“ kann weder allein zugunsten des Standortes</p>	K

Ifd. Nr.	Absender Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsergebnis	Kür- zel
		<p>Löbauer Straße 3a+b durchbrochen werden, noch allein für die hier ansässigen Sortimente, weil es für eine solche Sonderbehandlung eines Stadtrandstandortes oder einzelner Sortimente keine städtebauliche Rechtfertigung gäbe. Wollte man Pfennigpfeiffer hier legalisieren und dem Schuhmarkt Erweiterungsmöglichkeiten einräumen, so müsste man sich vom Entwicklungsziel für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt verabschieden. Da dieses Entwicklungsziel aber nicht in Frage gestellt werden soll, ist eine Erhaltung des Einkaufsstandortes Löbauer Straße 3a+b nur im Rahmen des Bestandsschutzes, wie oben dargestellt, möglich. Sinnvoll wäre außerdem die Nutzung des Standortes durch Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.</p> <p>Aber selbst dann, wenn die Stadt Zittau ihre Entwicklungspriorität für die Innenstadt zugunsten dieses (und weiterer) Stadtrandstandorte aufgeben würde, würden Ansiedlungen und Erweiterungen größerer Märkte mit zentrenrelevanten Sortimenten hier nicht automatisch zulässig. Unabhängig von den politischen Zielen der Stadt sind Einzelhandelsvorhaben, die schädliche Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche erwarten lassen, durch § 34 Abs. 3 BauGB ausgeschlossen. Die Analyse der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung) zu den Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt von Oktober 2011 kommt zu dem Schluss, dass der Pfennigpfeiffer-Markt schädliche Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt erwarten lässt. Der Markt wäre damit auch ohne das Einzelhandelskonzept und den darauf basierenden Bebauungsplan nicht zulässig.</p>	