

01/2020

# Konzept

2. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Guben - Kurzbericht



# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und  
Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-

nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

## Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

## Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

## Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

## Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43

## Complan Kommunalberatung GmbH

Voltaireweg 4

14469 Potsdam

fon 0331 20 15 10

fax 0331 20 15 111

info@complangmbh.de

---

## AUFTRAGGEBER

**Stadt Guben**

## ENDFASSUNG - KURZBERICHT

---

## VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler**

**Dipl.-Geogr. Lucas Beyer**

**Annika Heinlein, M. Sc.**

**complan Kommunalberatung  
GmbH**

**Dipl.-Geogr. Claudia Pötschick**

Leipzig/Potsdam, 31.01.2020

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer.

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Gesamtstädtische Angebots- und Nachfrageanalyse</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Zentrenkonzept</b>	<b>7</b>
3.1	Städtebauliche Analyse des Hauptgeschäftsbereiches Innenstadt	7
3.2	Zentrums- und Standortstruktur von Guben	11
3.3	Innenstadt Guben	11
3.4	Auswirkungen Galleria HOSSO in Gubin	16
<b>4</b>	<b>Nahversorgungskonzept</b>	<b>17</b>
4.1	Nahversorgungsanalyse	17
4.2	Nahversorgungsstandorte	19
4.3	Handlungsprioritäten	20
<b>5</b>	<b>Sonderstandortkonzept</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Sortimentsliste</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Steuerungsleitsätze</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>29</b>



# 1

## Einführung

Die Einzelhandelsentwicklung unterliegt bundesweit einer deutlichen Dynamik mit erheblichen Auswirkungen auf städtische Strukturen und Funktionen. Diese Wirkungen sind auch in der Stadt Guben zu erkennen: Veränderte Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite (z. B. anhaltende Konzentrationsprozesse, Entwicklung neuer Betriebstypen und des Online-Handels, steigende Standortanforderungen) und der Nachfrageseite (z. B. demografischer Wandel, Individualisierungsprozesse, Änderungen im Konsumverhalten) äußern sich in Klein- und Mittelstädten wie Guben in Form von Betriebsaufgaben kleinerer, inhabergeführter Geschäfte auf der einen Seite und Einzelhandelsansiedlungen bzw. -verlagerungen von meist flächenintensiven, filialisierten Betrieben auf der anderen Seite.

Den größtenteils betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind. Hier ist insbesondere der Landesentwicklungsplan der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) von Belang.

Zusätzlich sind lokale und regionale Strukturmerkmale zu berücksichtigen. Die Stadt Guben hat in der Funktion als Mittelzentrum in Bezug auf den Einzelhandel vornehmlich die Versorgung für den qualifizierten Grundbedarf sowie zusätzlich für den gehobenen Bedarf für ihre Bürger zu übernehmen. Die Sicherung und Weiterentwicklung eines leistungsfähigen und gleichzeitig städtebaulich zielführenden Nahversorgungsangebotes und entsprechender Angebote auch der mittelfristigen Bedarfsstufe zählt somit, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen, zu den Zukunftsaufgaben von Guben. Des Weiteren ist Guben geprägt durch die Grenzlage zu Polen sowie die Wechselbeziehung zur polnischen Partnerstadt Gubin, weshalb eine Positionierung innerhalb dieser Strukturen ein Ziel der Einzelhandelsentwicklung in Guben sein wird. Gleichzeitig gilt es, die Innenstadt in ihrer Funktion als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Stadt zu sichern und auszubauen und die Nahversorgungsstandorte hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion weiterzuentwickeln.

# 2

## Gesamtstädtische Angebots- und Nachfrageanalyse

Im Stadtgebiet von Guben wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (07-08/2019) insgesamt 118 Einzelhandelsbetriebe erfasst, welche über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 44.200 m<sup>2</sup> verfügen (siehe Tabelle 1). Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass Guben mit einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,59 m<sup>2</sup> je Einwohner deutlich über dem Bundesdurchschnitt

(rd. 1,50 m<sup>2</sup> VKF/Einwohner<sup>1</sup>) sowie über den Brandenburgischen Landesdurchschnitt (rd. 1,75 m<sup>2</sup>/Einwohner)<sup>2</sup> liegt.

**Tabelle 1: Einzelhandelsbestand in Guben**

Strukturdaten	10/2008	03/2013	07-08/2019
Einwohner	19.990	18.170	17.023 (-6,3 %)
Anzahl der Betriebe	176	167	118 (-29,3 %)
Gesamtverkaufsfläche in m <sup>2</sup>	53.500	52.000	44.200 (-15,0 %)
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	2,7	2,9	2,6

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Bestandserhebung Stadt + Handel und complan 10/2008; 3/2013 und 07-08/2019; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Einzelhandelsangebot in Guben hinsichtlich der Anzahl der Betriebe und der gesamtstädtischen Verkaufsfläche als überdurchschnittlich für ein Mittelzentrum zu bewerten ist.

### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Guben verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 96,3 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 5.655 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 2.218 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt (Quelle: IFH Retail Consultants GmbH 2019).

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>3</sup> beträgt in Guben rd. 89 und liegt damit sowohl unter dem Durchschnitt von Brandenburg (rd. 95) als auch unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Auch die Nachbarkommunen verfügen über ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau.

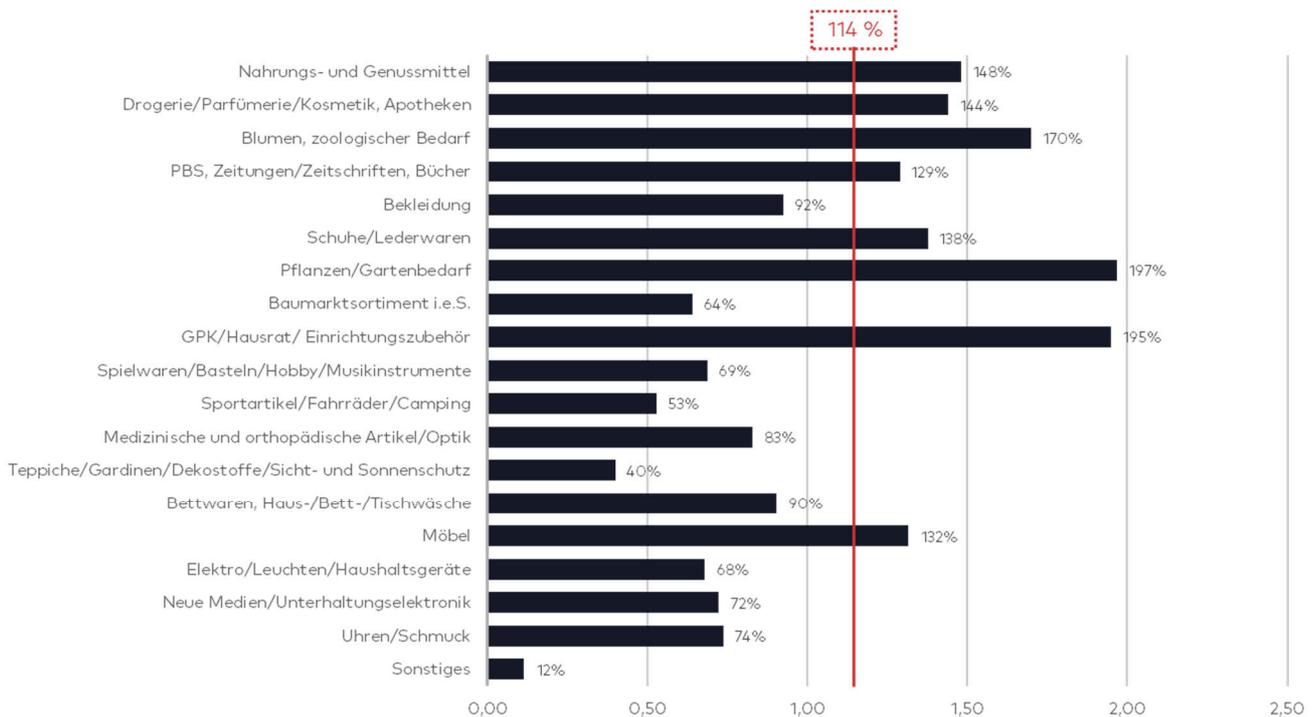
### Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze<sup>4</sup> im Einzelhandel von Guben basiert auf allgemeinen und für die Stadt Guben spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 109,5 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 96,3 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität<sup>5</sup> von rd. 1,14. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Gubens als Mittelzentrum als leicht überdurchschnittlich zu bewerten, was

<sup>1</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).  
<sup>2</sup> IHK Brandenburg (2016): Einzelhandel im Land Brandenburg Bestandsanalyse 2016  
<sup>3</sup> Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).  
<sup>4</sup> Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.  
<sup>5</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

z. T. an der fehlenden unmittelbaren räumlichen Nähe zu weiteren leistungsstarken zentralen Orten liegt. Die Zentralität in Guben fällt je nach Warengruppe sehr differenziert aus (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Tabelle 2: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Guben**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

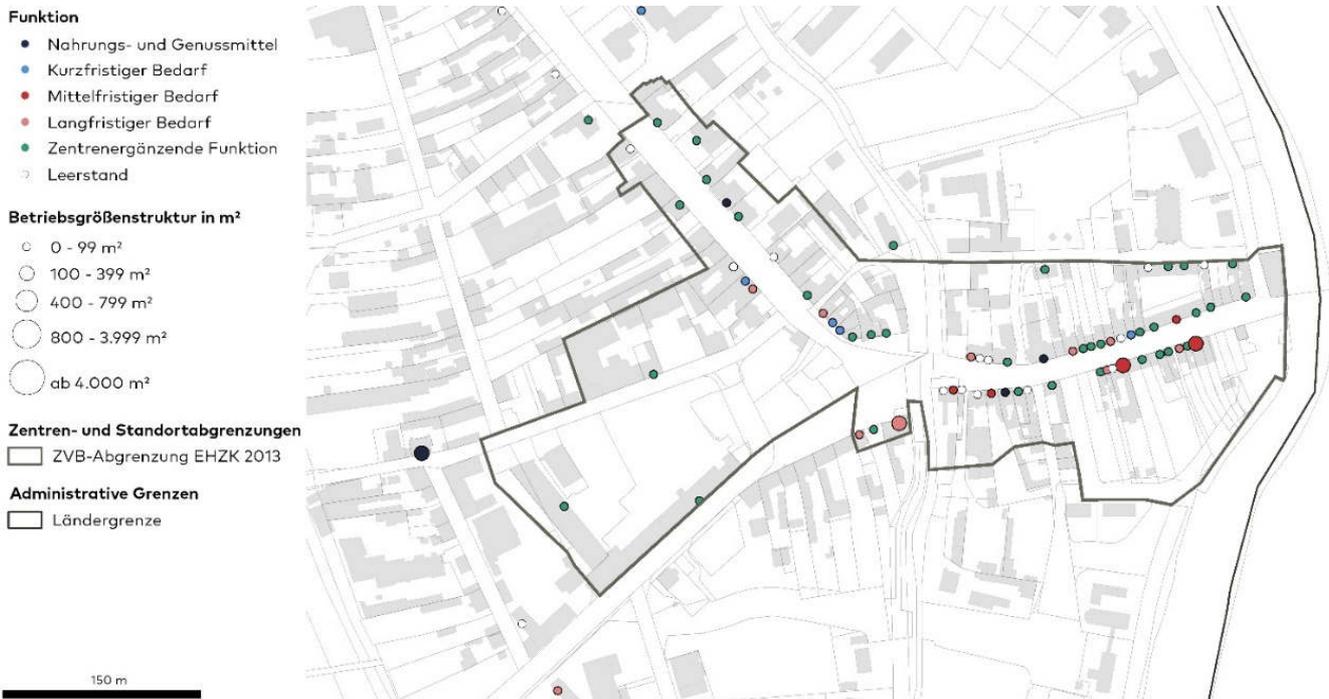
## 3 Zentrenkonzept

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrundeliegenden Kriterien sind ausführlich in der Langfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aufgeführt.

### 3.1 STÄDTEBAULICHE ANALYSE DES HAUPTGESCHÄFTSBEREICHES INNENSTADT

#### Angebots- und Verkaufsflächenstruktur

Mit insgesamt 22 Einzelhandelsbetrieben (entspricht einem gesamtstädtischen Anteil von 19 %) stellt das Innenstadtzentrum die größte Agglomeration an Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet dar. In Bezug auf die Verkaufsflächenausstattung mit 1.600 m<sup>2</sup> (rd. 4 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) wird im Gegenzug ein deutlich geringes Standortgewicht im Kontext der Gesamtstadt deutlich. Die folgende Abbildung zeigt, dass sich die Einzelhandelsbetriebe sowie zentrenergänzenden Funktionen insgesamt hauptsächlich in der Berliner Straße und Frankfurter Straße konzentrieren.



**Abbildung 1: Einzelhandelsbestand Innenstadtzentrum Guben 2019**

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel und complan; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel und complan 07-08/2019; Kartengrundlage: Stadt Guben.

### Vielfalt und Qualität des Einzelhandelsangebots

Die aktuell 19 Einzelhandelsbetriebe (rd. 1.600 m<sup>2</sup> VKF) halten in den innenstadt-typischen und für Kunden attraktiven Warengruppen nur ein begrenztes Angebot vor. Insbesondere Marktabgänge in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmitteln und Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik, Apotheken beeinträchtigen die Anziehungskraft der Innenstadt als Einkaufsstandort. In der Warengruppe Bekleidung ging die Abnahme der Verkaufsfläche von rd. 650 m<sup>2</sup> auf rd. 500 m<sup>2</sup> (- 22 %) mit einer Reduzierung der Anzahl der Betriebe von neun auf drei einher.

Positiv hervorzuheben sind die, wenn auch geringfügigen, Verkaufsflächenzuwächse in den Sortimenten Spielwaren/ Basteln/ Hobby/ Musikinstrumente und Neue Medien.

Die Angebotsvielfalt definiert sich zudem auch über Art und Mix der ansässigen Betriebstypen. Die für die Gubener Innenstadt ausgewiesene einseitige Betriebs-typenstruktur mit einem fehlenden Angebot an Discountern, Verbrauchermärkten oder über NKD hinaus weiteren Fachmärkten, ist für Besucher der Innenstadt nicht attraktiv.

### Ladenleerstand und Trading-Down-Effekte

Im Innenstadtzentrum standen zum Zeitpunkt der Erhebung 13 Ladenlokale leer, wodurch sich eine Leerstandsquote von 37 % ergibt. Im Vergleich zu 2009 hat sich die Anzahl der leerstehenden Geschäfte von 6 auf 13 mehr als verdoppelt; seit 2013 ist sie von 11 moderat gestiegen. Einen Schwerpunkt bildet dabei die Frankfurter Straße mit sieben leerstehenden Ladeneinheiten. Positiv bleibt zu bewerten, dass trotz der gestiegenen Zahl an Leerständen, keine Zunahme an Einzelhändlern im unteren Preissegment wie z.B. Sonderpostenmärkte zu verzeichnen ist.

In der Frankfurter Straße in zentraler Lage der Einkaufsstraße befinden sich zudem eine Spielhalle und ein Wettbüro, was sich zusätzlich negativ auf das Image der Einkaufsstraße auswirkt.

In der Gesamtbetrachtung werden sowohl in der Berliner als auch in der Frankfurter Straße Trading-Down-Effekte sichtbar. Für die Berliner Straße kann ein deutlicher Funktionsverlust als Einkaufslage festgestellt werden. Es ist kein durchgängiger Besatz vorhanden. Zudem wirken einzelne Leerstände negativ auf das ansonsten attraktive Stadtbild.

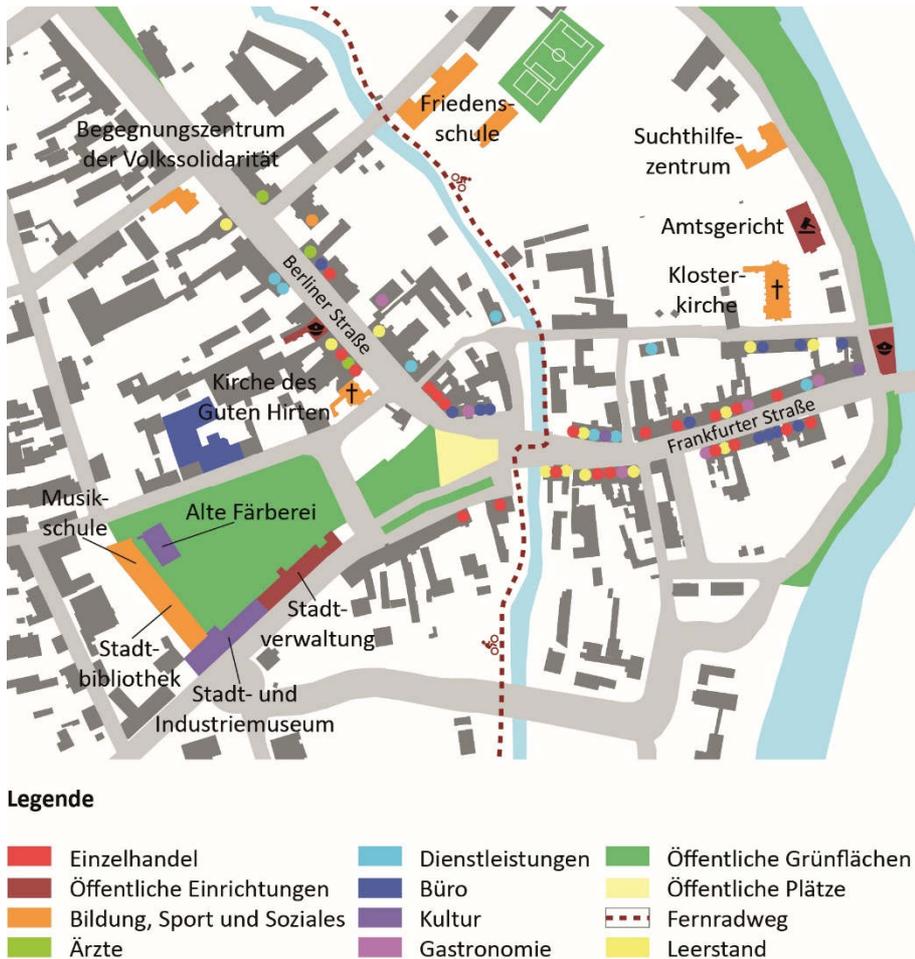
Als Gründe für die Leerstandssituation sind zu bedenken: das gestiegene Standortgewicht am Sonderstandort Karl-Marx-Straße, die Konkurrenzsituation durch die Eröffnung der Galleria Hosso in der Innenstadt Gubin sowie allgemeine Trends im Einzelhandel wie u.a. der Rückgang des Facheinzelhandels und die Zunahme des Online-Handels.

### **Zentrenergänzende Funktionen**

Das Innenstadtzentrum ist gekennzeichnet durch eine Funktionsbreite aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Verwaltung, Freizeit, Bildung, Sport, Gesundheit, Soziales und Arbeiten. So sind in der Innenstadt u.a. Stadt- und Industriemuseum, Stadtbibliothek, Stadtverwaltung, Veranstaltungsort Alte Färberei, Musikschule, Kirchen, das Begegnungszentrum der Volkssolidarität, die Tourismusinformation, ein Hotel sowie diverse Dienstleistungen vorhanden. An den Hauptgeschäftsbereich anschließend befinden sich zudem noch das Amtsgericht sowie eine Grundschule.

Die Nutzungen verteilen sich in der Innenstadt, wobei es eine Bündelung gesamtstädtischer Funktionen am Rathaus gibt (vgl. nachstehende Abbildung).

Die einzelhandelsnahen Dienstleistungen wie Versicherungen, Banken und Steuerbüros und sonstige Dienstleistungen im Gesundheitsbereich konzentrieren sich in und um die Berliner- und Frankfurter Straße. Wobei in der Berliner Straße eine Häufung von Anbietern im Bereich Gesundheit und Soziales festzustellen ist. In ihrer Gesamtheit fungieren die vielfältigen Nutzungen als wichtige Frequenzbringer und können Kopplungseffekte mit den Angeboten im Einzelhandel bewirken. Das gastronomische Angebot stellt zudem eine wichtige funktionale Ergänzung dar und kann für eine entsprechende Aufenthaltsdauer und -qualität sorgen.



**Abbildung 2: Nutzungen in der Innenstadt Guben**

Quelle: Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel, Gestaltung complan 07-08/2019.

## Verkehrsanbindung und Lage

Die Erschließung der Innenstadt für den motorisierten Individualverkehr ist trotz der peripheren Lage im Osten des Stadtgebiets und der isolierten Lage zwischen Neiße und Bahntrassen gut. Diverse Hauptverkehrsstraßen binden die Innenstadt an die übrigen Gubener Stadtteile und die Nachbarstadt Gubin an. Die B 112 und B 320 stellen die Verbindung in die Region her und sind Zubringer zur Autobahn A 15 in 30 km Entfernung. Für den ruhenden Verkehr bietet die Innenstadt ein angemessenes Angebot an Parkmöglichkeiten, sowohl straßenbegleitend als auch auf großen fußläufig nah gelegenen Stellplatzanlagen auf dem Friedrich-Wilke-Platz, Kirchplatz und im Lohmühlenweg.

Die Stadt verfügt mit der City-Route über ein touristisches Verkehrsleitsystem. Wobei die Innenstadt von der Gubiner Seite nicht anfahrbar und durch Poller abgegrenzt ist, so dass der Verkehr um die Innenstadt herum geleitet wird.

Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr (Bus, Bahn) sowie mit dem Fahrrad ist als gut zu bewerten. Durch die Innenstadt entlang der deutsch-polnischen Grenze verlaufen sowohl Radfernwege als Wasserwanderwege mit der Anlage von Bootsstegen sowie entsprechender Informationsinfrastruktur (Touristeninformation, Schaukästen, Wegweiser etc.).

## Städtebau und Stadtgestalt

Die Gebäude der Innenstadt weisen eine Nutzungsmischung aus gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und zum Teil im zweiten Obergeschoss sowie Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossen auf.

Im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum“ konnten seit 1994 erhebliche bauliche und funktionale Missstände beseitigt werden (Aufwertung öffentlicher Raum, neue Verkehrsführung nach Gubin, Revitalisierung der Innenstadt, baulich qualitative Aufwertung der Wohnquartiere).

Mit der Partnerstadt Gubin zusammen hat die Stadt Guben im Rahmen der EU-Förderperiode 2007 bis 2013 eine Reihe an gemeinsamen Projekten zur Weiterentwicklung der bizentralen Stadtstruktur mit dem Schwerpunkt einer gemeinsamen, gestalterischen und funktionalen Aufwertung realisiert, hierbei insbesondere touristische Maßnahmen. Die Verbindung Frankfurter Straße/Westerplatte soll als grenzübergreifende Achse die funktionale Verbindung zwischen Gubens Zentrum und Gubins Mitte herstellen.

Die Stadt Guben wurde von 2011 - 2017 zudem aus Mitteln des Bundesförderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren gefördert. Finanziert wurden diverse gestaltungs- und funktionsfördernde Projekte in der Innenstadt. So zeigt sich heute ein ansprechendes und einladendes Stadtbild. Die attraktive Wasserlage der Innenstadt an den Flüssen Neiße und Egelneiße ist eine Besonderheit und sorgt für einen einzigartigen Erlebniswert.

### 3.2 ZENTRUMS- UND STANDORTSTRUKTUR VON GUBEN

In der Fortschreibung der Zentren- und Standortstruktur (EHK Guben 2013) wird die Innenstadt weiterhin als einziger zentraler Versorgungsbereich definiert. Innenstadt Guben

Definiertes Leitmotiv für die zukünftige Gestaltung der Altstadt Ost<sup>6</sup> ist laut der Strategie Guben 2030 (INSEK 2016), ein „*Lebendiges Stadtzentrum mit Flair für Jung und Alt*“ zu entwickeln.“ Die Innenstadt soll ein attraktiver Erlebnis- und Wohnstandort sein, *die* Mitte der Stadt mit der sich Bewohner identifizieren und wo Besucher eine ansprechende touristische Infrastruktur vorfinden. Eine zentrale Bedeutung hat hierbei insbesondere die Stärkung der Nutzungsvielfalt. Diese soll erreicht werden durch eine Verdichtung der Angebote an Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Hotellerie und Wohnraum.<sup>7</sup> Weitere wichtige Nutzungen in der Innenstadt, die für eine Belebung sorgen sind Angebote in den Bereichen Kultur, Kunst, Freizeit, Bildung und Soziales. Die Innenstadt Guben soll mit der Schwerpunktsetzung an Maßnahmen, der Funktion als Mittelzentrum gerecht werden und sich als Versorgungsstandort für die Stadt Guben und für die Nachbarkommunen entwickeln.

<sup>6</sup> Umfasst den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, lt. EHK 2019.

<sup>7</sup> Vgl. Strategie Guben 2030, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2016, S. 109.

## Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich

Die vorgenannten Entwicklungsziele stellen eine Maßgabe für die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt dar. Für den in der nachstehenden Abbildung dargestellten und empfohlenen zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wurden darüber hinaus weitere Kriterien herangezogen. Berücksichtigung fanden Bereiche der Innenstadt mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt und städtebaulich-funktionale Zusammenhänge sowie wichtige zentrenergänzende Funktionen und aktuelle und sich fortsetzende Trends auf der Angebots- und Nachfrageseite (s. Kap. 4.1).

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt wird im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2013 unverändert in der äußeren Abgrenzung übernommen. Angepasst werden, aufgrund erfolgter Entwicklungen die Lagebereiche und Potenzialflächen.

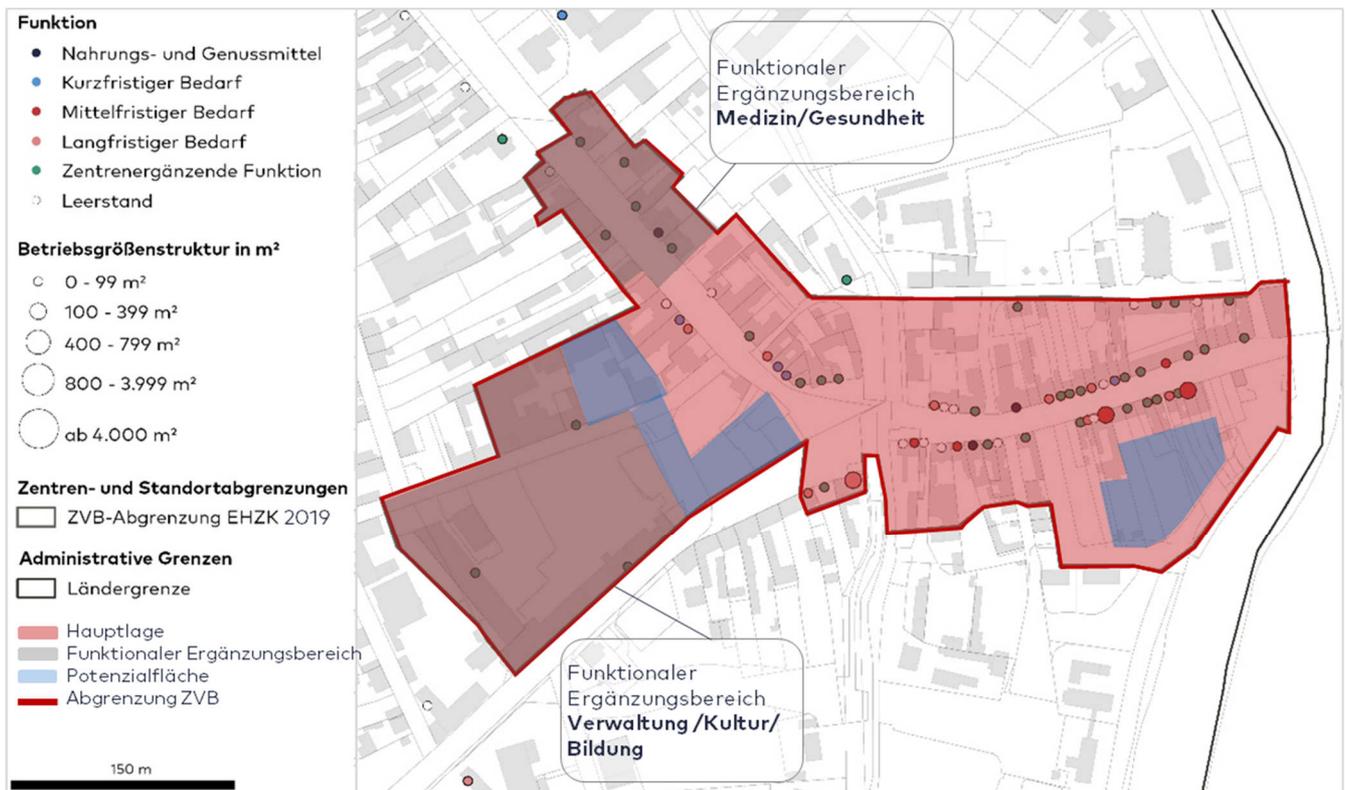


Abbildung 3: Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Quelle: eigene Darstellung complan, Bestandsdaten: Erhebung complan 07/08 2019; Kartengrundlage: Stadt Guben

Die **Hauptlage** umfasst den Bereich mit dem dichtesten Besatz an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Somit schließt die Hauptlage die Frankfurter Straße sowie den Beginn die Berliner Straße ein. Auch die Kirchstraße und Laternengasse sind in die Hauptlage eingeschlossen. Hier sind einzelne Dienstleistungen ansässig u.a. der K24 als erster Co-Working Space in Guben. In der Hauptlage befinden sich die Mehrheit der Fachgeschäfte sowie die Filialen NKD und Intersport. Ergänzt wird der Handelsbesatz durch gastronomische Betriebe (Café, Restaurant, Imbiss) und ergänzende Dienstleistungen (u.a. Friseur, Kosmetik, Reisebüro, Banken, Versicherung) als auch durch zentrenergänzende Funktionen wie Tourismusinformation und Hotel. Die Hauptlage schließt die rückwärtigen Bereiche bis zur Kirchstraße und Laternengasse mit ein, um Verkaufsflächenerweiterungen für die Einzelhändler zu ermöglichen.

## Funktionale Ergänzungsbereiche

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst des Weiteren zwei funktionale Ergänzungsbereiche:

- In westlicher Weiterführung der Frankfurter Straße schließt sich an die Hauptlage und Potenzialfläche der Friedrich-Wilke-Platz an mit der Funktionsbündelung aus Verwaltung, Kultur- und Bildungseinrichtungen. Die Besucher dieser Institutionen stellen potenzielle Kunden der Innenstadt dar.
- Nördlich an die Hauptlage schließt sich in der Berliner Straße der Ergänzungsbereich mit dem funktionalen Schwerpunkt Medizin und Gesundheit an. In diesem Bereich sind bereits verschiedene Ärzte, eine Apotheke und angrenzend ein Pflegeheim ansässig. Durch diese Einrichtungen werden zusätzliche Kundenfrequenzen in der Innenstadt erreicht.

## Potenzialflächen

Der Fokus der zukünftigen Stärkung der Innenstadt soll auf der Behebung von Angebotsdefiziten liegen. Durch die kleinteilige historische Bausubstanz bzw. Parzellenstruktur steht gegenwärtig nur eine Ansiedlungsfläche für größere Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung. Diese befindet sich im Bestand in der Berliner Straße (leerstehendes Ladengeschäft rd. 500 m<sup>2</sup>).

Aus den absatzwirtschaftlichen Berechnungen ergeben sich für die Stadt Guben in der Mehrheit der Warengruppen gewisse Entwicklungspotenziale (s. Kap. 5.1.3). So bestehen in den Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches Potenziale für die Ansiedlung von Fachgeschäften bzw. kleiner Fachmärkte.

Gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellung **Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt** wird empfohlen, Ansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in der Gubener Innenstadt zu realisieren. Darüber hinaus ist in der Innenstadt eine Unterversorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung festzustellen. Daher wird zudem die Ansiedlung eines Nahversorgers empfohlen.

Um dem Entwicklungsziel für die Innenstadt Rechnung zu tragen, werden im Zentralen Versorgungsbereich drei größere Potenzialflächen ausgewiesen. Die Flächenauswahl erfolgte auch im Sinne der Ziele, eine kompakte Einzelhandelslage als Achse Wilkesche Höfe-Frankfurter Straße-Westerplatte (Gubin) zu entwickeln sowie eine Funktionsverdichtung zu erreichen und damit stärker Synergieeffekte zu ermöglichen.

## Entwicklungsziele und Empfehlungen für den ZVB Innenstadt

Um die **Ziele, Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs** und **Lebendiges Stadtzentrum mit Flair für Jung und Alt** zu erreichen, gilt es die Innenstadt als attraktive und belebte Stadtmitte in ihrem Funktions- und Aufenthaltswert nachhaltig zukunftsfähig zu gestalten. Dabei sind immer mehr alternative Konzepte gefragt, um zeitgemäßen Kundenansprüchen gerecht zu werden und dabei möglichst alle Bevölkerungs- und Zielgruppen im Blick zu haben. Die Anziehungskraft wird sich dabei zukünftig nicht mehr allein am Einzelhandelsangebot bemessen, vielmehr

müssen die Anstrengungen gerichtet werden auf ein multifunktionales Stadtzentrum.

Zum Diskurs über die Zukunft der Gubener Innenstadt sollten Unternehmer, Vertreter von Vereinen, Immobilieneigentümer, Entscheidungsträger aus Verwaltung und Politik, Investoren, Einzelhändler, Gastronomen, Dienstleister, Vertreter der Bildungs-, Gesundheits-, Freizeit- und Kultureinrichtungen, Touristiker und auch Berater wie z.B. die Industrie- und Handelskammer, der Handelsverband Berlin-Brandenburg, die Dehoga sowie die interessierte Stadtgesellschaft mit ihren Wünschen, Anregungen und ihrem Know-how zu einem „Runden Tisch“ eingeladen werden.

Mit der Förderung eines Citymanagements aus dem Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren konnten bereits Impulse gesetzt werden, engagierte Akteure zusammenzubringen. Empfohlen wird, konkrete Maßnahmen unter einem gemeinsamen Perspektivbild in einem Aktionsplan zu bündeln und abzustimmen. So lassen sich gewinnbringende Synergieeffekte erkennen und nutzen. In regelmäßig stattfindenden Innenstadtforen könnte die Perspektive für die Gubener Innenstadt überprüft und der Aktionsplan angepasst werden. Eine zentrale Koordination der Maßnahmen ist anzustreben (s. Managementaufgaben).

Ein Schwerpunkt bei der Vision zur Zukunft der Gubener Stadtmitte sollte die Ausgestaltung der Marke Doppelstadt Guben-Gubin sein. Bisher haben beide Städte in ihren Stadtentwicklungsstrategien als Schwerpunkte eine gemeinsame wirtschaftliche Entwicklung und ein abgestimmtes Marketing definiert.

Die Weiterentwicklung der Gubener Innenstadt umfasst viele Maßnahmen. Diese sind im Folgenden unter den Handlungsfeldern, Entwicklung Branchenmix, Nutzungsvielfalt und Angebotsqualität, Marketing, Tourismus und letztlich Management zusammengefasst.

### **Entwicklung Branchenmix und Nutzungsvielfalt**

- Sicherung und Erhalt bestehender Betriebe / Einrichtungen
- Behebung der Angebotsdefizite durch Ausbau / Stärkung der Sortimente lt. absatzwirtschaftlicher Berechnung
- Räumliche Bündelung publikumsintensiver Angebote mit gesamtstädtischer Bedeutung Guben-Gubin (Gesamterlebnis Innenstadt kreieren)
- Nutzen von Synergiewirkungen
- aktive Vermarktung freier und verfügbarer Flächen:
  - Zwischennutzungen mit den Immobilieneigentümern prüfen
  - Umnutzung leerstehender Ladengeschäfte für ergänzende frequenzbringende Funktionen aus den Bereichen Bildung, Gesundheit, Kultur, Freizeit prüfen ((bspw. Multi-Label-Paketshops, Show-Rooms für produzierendes Gewerbe, Kinder-/Schüler-Café), hierbei Möglichkeitsräume für Start-ups schaffen
  - Unternehmensverlagerungen in die Innenstadt anregen
- Patenschaften für Existenzgründerförderung ausloben (bspw. Mietzuschuss, Unterstützung bei der Erstellung von Websites oder Marketingmaßnahmen)

## Angebotsqualität

- Fort- und Weiterbildungsangebote zu einzelhandelsspezifischen Themen bspw. Geschäftsgestaltung, Digitalisierung im Handel, Waren-, Schaufensterpräsentation, Entwicklung Angebotsprofil
- Qualifizierung und Ergänzung der vorhandenen Gastronomie (abgestimmte Guben-Gubin spezifische Angebote)

## Marketing und Belebung der Innenstadt

- Erstellung eines Profils der (Innen-)Stadt mit einem ganzheitlichen Marketing und gezielten Werbekampagnen für alle Zielgruppen
- Veranstaltungen in der Innenstadt konzentrieren, neue Akzente setzen, Kopplungseffekte mit den Angeboten der Innenstadt herstellen
- Teilnahme City Offensive der IHK
- Belebende Aktionen/Maßnahmen bspw.:
  - Themenmärkte /Flohmärkte/ Marktbrunch mit Gastronomie und Performance als Bühne für etablierte und neue Unternehmen, Vereine, Institutionen der Stadt
  - Infosäulen mit Karten und historischen Bildern
  - Urban Gardening bspw. in Kooperation mit Schulen und Kindergärten
  - analoge und digitale Besucherführungen u.a. Audiotouren zur Geschichte und zu Persönlichkeiten der Stadt

## Tourismus

- MUT – Marketing und Tourismus Guben e.V. weiter qualifizieren mit dem Fokus Doppelstadt Guben-Gubin, Herausarbeiten der Standort- und Erlebnisqualitäten
- Zusammenarbeit (Innen-)Stadtmanagement/ Wirtschaftsförderung/ Stadtentwicklung und Tourismusinformation zur Ermittlung touristischer Potenziale und Effekte für die Innenstadt, Teilnahme an thematischen Stammtischen und Weiterbildungsangeboten

## Managementaufgaben

- Runder Tisch zum „Stricken“ einer Zukunftsvision Gubener Innenstadt (Altstadt Ost) mit amtlichen und institutionellen Vertretern aller stadtprägenden Bereiche Tourismus, Handel, Kunst, Kultur, Soziales, Wirtschaft, Industrie, Bildung, Bürgern, Vertreter von Vereinen etc.
- Aufstellen eines Aktionsplanes, jährliche und unterjährige Aktionen; auch in Abstimmung mit Gubin
- regelmäßiges bspw. quartalsweise stattfindendes Innenstadtforum zur Überprüfung und Anpassung der Zukunftsvision und des Aktionsplanes
- Einbezug aller Altersgruppen bspw. Schulprojektstage für eine Kunstausstellung in der Innenstadt, Wettbewerbe über lokale Medien und social media für publikumswirksame Projekte in der Innenstadt
- aktives Flächenmanagement und Flächenmobilisierung (Erfassung Größe, Zuschnitt, Lage, Erschließung) im Hinblick auf Betreiberanforderungen in Zusammenarbeit mit den Immobilieneigentümern (Nutzungs- und Umnutzungspotenziale definieren, vermarkten, Zusammenarbeit mit K24 – Dein Ideenladen)

- Ansiedlungspolitik: „gewünschte“ Konzepte (ggf. Wettbewerb, Entwicklung alternativer Mietmodelle)
- Zusammenarbeit zwischen Guben und Gubin stärken (Einzelhandelsentwicklung, kulturelle Veranstaltungen, touristische Infrastruktur, Stadtmarketing)
- Planungen mit Bürgerbeteiligung (alle Zielgruppen) und Beteiligung der Innenstadttakteure an der Stadtentwicklungsvorhaben

### 3.3 AUSWIRKUNGEN GALLERIA HOSSO IN GUBIN

Im Oktober 2018 eröffnete in Gubin das Einkaufszentrum Galleria HOSSO. Das Areal der Galleria HOSSO befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Deutsch-Polnischen Staatsgrenze und ist mit rd. 250 m Entfernung fußläufig vom zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum erreichbar. Mit 22 Einzelhandelsbetrieben und insgesamt rd. 3.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, bildet das Einkaufszentrum einen Gegenpol zur Gubener Innenstadt auf polnischer Seite.

Den Sortimentsschwerpunkt der Galleria HOSSO bildet das Sortiment Bekleidung, welches in elf Betrieben als Hauptsortiment angeboten wird. Auch das Sortiment Schuhe/Lederwaren wird verstärkt angeboten, nachrangig die Sortimente Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.

Zur Darstellung von Auswirkungen der Galleria HOSSO auf den Einzelhandelsbestand in der Gubener Innenstadt, wurden die befragten Händler um eine Bewertung hinsichtlich der Entwicklung der deutschen und polnischen Kunden gebeten. Aus der Befragung geht hervor, dass durchaus Auswirkungen der Galleria HOSSO auf die Gubener Innenstadt spürbar sind, diese jedoch nach Sortiment sehr unterschiedlich ausfallen. Ein signifikanter Umsatzrückgang sowie eine deutlich rückläufige Entwicklung der Kunden ist im Bereich Sportartikel/Fahrräder/Camping zu beobachten, was insbesondere im Angebot des Sortiments Sportartikel in der Galleria HOSSO begründet liegt. In anderen Sortimenten sind hingegen keine relevanten Auswirkungen zu erkennen. So geben acht bzw. neun Händler an, dass sich die Anzahl der deutschen und polnischen Kunden seit Eröffnung der Galleria HOSSO im Oktober 2018 nicht verändert hat. Auch eine Betriebsaufgabe ist aktuell nicht geplant.

Positive Impulse für die Gubener Innenstadt konnten bislang noch nicht festgestellt werden. Bisher ist keine funktionale Verbindung zwischen den beiden Polen erkennbar, auch eine Sichtachse besteht lediglich in die Gubiner Richtung.

Für die Entwicklung einer Kopplungsbeziehung zwischen der Gubener Innenstadt und der Galleria HOSSO auf Gubiner Seite, sollte ein proaktiver Umgang mit dem Einzelhandelsbestand auf der polnischen Seite erfolgen, bspw. in Form von gemeinsamen Marketing Aktionen oder Veranstaltungen. Hier bietet sich die Chance, eine funktionale, einzelhandelsbezogene Verbindung zwischen den beiden jeweils fußläufig erreichbaren Altstadtkernen von Guben und Gubin zu schaffen, von der die Doppelstadt als Ganzes profitieren könnte. Es empfiehlt sich in diesem Zusammenhang auch beidseits der Grenze den öffentlichen Raum so zu gestalten, dass er von den Kunden als eine funktionale Einheit wahrgenommen wird. Zudem sollten verstärkt Maßnahmen ergriffen werden, die darauf abzielen den zu erwartenden stärkeren Grenzverkehr über die Neißebrücke in das unmittelbare

telbar angrenzende Innenstadtzentrum Gubens zu lenken und durch eine Abstimmung der funktionalen Ausrichtung die jeweiligen einzelhandelsbezogenen Eigenständigkeits zu betonen.

Da die volle Marktwirksamkeit eines Vorhabens erst nach rd. fünf Jahren erkennbar ist, wird eine weitere Evaluation der Auswirkungen, z. B. Entwicklung der Kunden, in kurzen Zeitabständen empfohlen.

## 4 Nahversorgungskonzept

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger, wird die Nahversorgungsstruktur von Guben im Folgenden analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird. Vor diesem Hintergrund werden Empfehlungen zur Erhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Guben ausgesprochen.

### 4.1 NAHVERSORGUNGSANALYSE

#### Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Guben

Guben weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 12.700 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 2.400 m<sup>2</sup> in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken<sup>8</sup> auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,74 m<sup>2</sup> je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,14 m<sup>2</sup> je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt die Stadt Guben in beiden Bereichen deutlich über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>9</sup> bzw. rd. 0,08 m<sup>2</sup> je Einwohner<sup>10</sup>. Seit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 gab es im Bereich der Nahversorgung eine gegenläufige Entwicklung. Während die Verkaufsfläche in den Nahrungs- und Genussmittel gestiegen ist, ist die Verkaufsfläche in den Drogeriewaren deutlich gesunken.

Die Zentralitäten von rd. 1,48 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und rd. 1,44 im Bereich Drogeriewaren zeigen, dass das lokale Angebot in diesen Sortimenten deutliche Zuflüsse aus dem Umland generiert. Tabelle 3 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

<sup>8</sup> Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

<sup>9</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m<sup>2</sup>); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

<sup>10</sup> Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

**Tabelle 3: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Guben**

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel			Drogeriewaren		
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2024)	17.023 (-6,9 %)					
Sortimentspezifische Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	12.700 (2013: 12.150 m <sup>2</sup> , +4,2 %)			2.400 (2013: 2.700 m <sup>2</sup> , -13 %)		
Verkaufsflächenausstattung in m <sup>2</sup> je Einwohner	0,74 (2013: 0,67 m <sup>2</sup> )			0,14 (2013: 0,15 m <sup>2</sup> )		
Sortimentspezifische Zentralität	1,48			1,44		
Verkaufsfläche nach Lagebereich	1 % ZVB	73 % siL	27 % niL	5 % ZVB	63 % siL	32 % niL
Betriebstypenmix	2x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	1x	Drogeriefachmarkt		
	1x	Lebensmittelsupermarkt	5x	Apotheken		
	5x	Lebensmitteldiscounter				
	2x	Getränkemarkt				
	25x	sonstige Lebensmittelbetriebe				

**Quantitative Nahversorgungssituation**



**Qualitative Nahversorgungssituation**



Quelle: Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel und complan 07-08/2019; Einwohner: Stadt Guben (Stand: 30.06.2019, nur Hauptwohnsitz); ZVB-Abgrenzung: Stadt + Handel und complan 2013; Verkaufsfläche auf 100 m<sup>2</sup> gerundet.

Die quantitative Nahversorgungssituation der Stadt Guben ist insbesondere aus den oben genannten Gründen als **überdurchschnittlich** zu bezeichnen. Die qualitative Nahversorgungssituation ist aufgrund des ausgewogenen Betriebstypenmixes und des vollumfänglichen Angebotes ebenfalls als attraktiv zu bewerten.

**Räumliche Nahversorgungssituation in Guben**

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann.

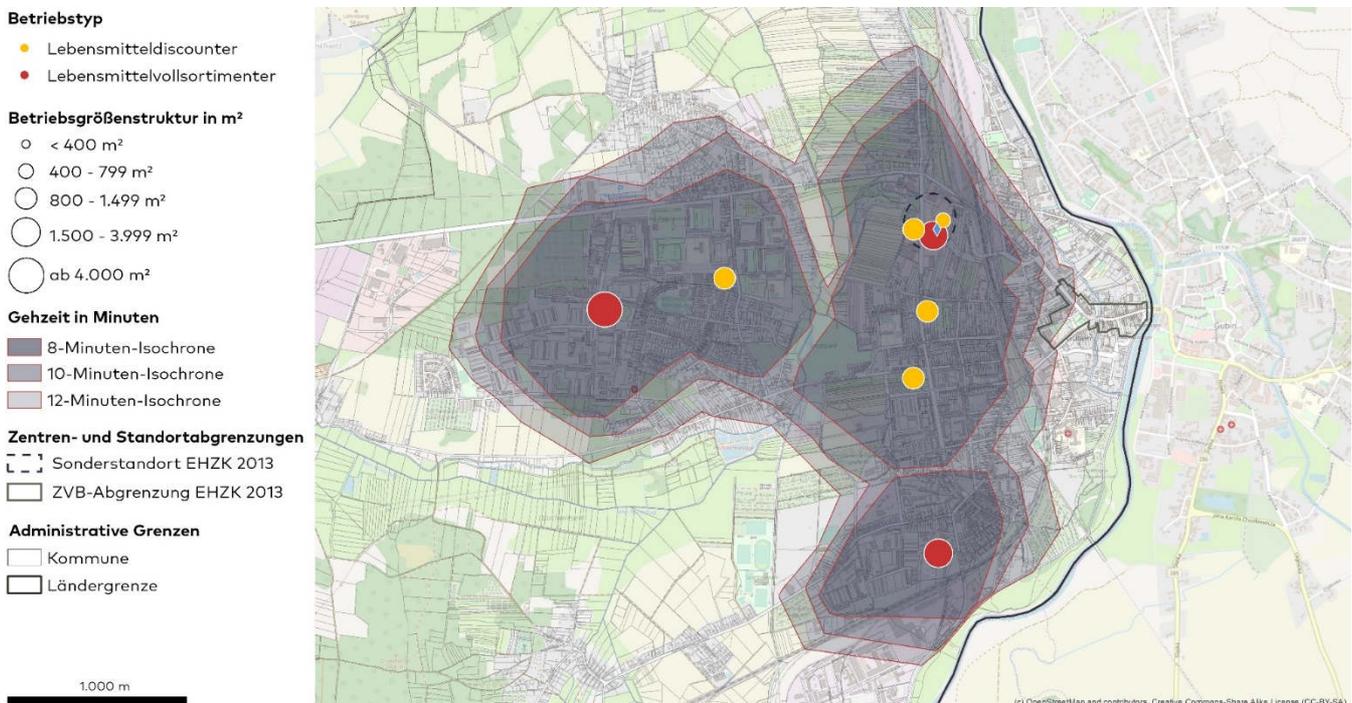
Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen<sup>11</sup>. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 4). In Siedlungsgebieten jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

In Abhängigkeit von der Dichte der Wohnbebauung, topografischen Gegebenheiten, städtebaulichen/naturräumlichen Barrieren, der Attraktivität der Fußwegetze sowie dem Wettbewerbsumfeld sollte für die einzelfallbezogene Betrachtung jedoch ein an den örtlichen Gegebenheiten orientierter **situativer Nahbereich** abgegrenzt werden. In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden alle strukturprägenden, filialisierten Lebensmittelmärkte dargestellt.

<sup>11</sup> Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen Nahversorgungsstruktur in Guben. Die Abbildung verdeutlicht, dass Guben über ein nahezu flächendeckendes Netz an strukturprägenden Lebensmittelmärkten verfügt. Dabei ist eine überwiegend fußläufige Erreichbarkeit in allen Bereichen der Stadt teilweise sogar über mehrere Versorger gegeben. Im Bereich der östlichen Altstadt ist jedoch eine nicht ausreichende fußläufige Nahversorgungssituation festzustellen. Sonst liegen nur wenige Siedlungsrandbereiche des Hauptortes außerhalb der dargestellten Nahversorgungsisochronen der bestehenden Lebensmittelmärkte.

In den vom Hauptsiedlungsbereich deutlich abgesetzten Ortsteilen (Bresinchen, Deulowitz, Groß Breesen, Kaltenborn, Schlagsdorf) sind aktuell keine strukturprägenden Nahversorgungsanbieter vorhanden. Für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes ist allerdings keine ausreichende Mantelbevölkerung vorhanden. Es ist daher zu erwarten, dass diese dezentral gelegenen Stadtteile durch die bestehenden Angebote im Hauptsiedlungsbereich mitversorgt werden.



**Abbildung 4: Räumliche Nahversorgungssituation von Guben**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel und complan 07.08/2019; Kartengrundlage: Stadt Guben und OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

## 4.2 NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

Neben dem zentralen Versorgungsbereich sind in Guben auch mehrere sogenannten Nahversorgungsstandorte verortet, welche in folgendem Kapitel überprüft werden. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Guben dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Zur Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes müssen dabei die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein.

---

## KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Städtebauliche Integration:** Der Standort steht im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung bzw. ist idealerweise von dieser umgeben.
- **ÖPNV-Erreichbarkeit:** Der Standort ist an das Netz des ÖPNV angebunden.
- **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort trägt wesentlich zur Sicherung und/oder Optimierung der (räumlichen, quantitativen oder qualitativen) Nahversorgungssituation bei.
- **Schutz zentraler Versorgungsbereiche:** Keine mehr als unerhebliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches.

Im Folgenden werden die aktuellen Standorte mit strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in integrierter Lage auf ihre Eignung zur Ausweisung als Nahversorgungsstandort überprüft. Die Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel am Sonderstandort Karl-Marx-Straße weisen eine nicht integrierte Lage auf und erfüllen somit das Kriterium der städtebaulichen Integration nicht. Sie werden daher im Folgenden weiter nicht geprüft.

Es zeigt sich hierbei, dass die strukturprägenden Lebensmittelmärkte

- **Kaltenborner Straße**
- **Friedrich-Schiller-Straße**
- **Klaus-Herrmann-Straße (Netto)**
- **Sprucker Straße (Lidl)**

in der Bestandssituation in hinreichendem Maße die Kriterien für Nahversorgungsstandorte erfüllen. Handlungsbedarf im Bereich der ÖPNV-Anbindung besteht in diesem Zusammenhang für den Markt an der Karl-Marx-Straße (Norma).

### 4.3 HANDLUNGSPRIORITÄTEN

Aufgrund der aktuell deutlich überdurchschnittlichen Ausstattung der Stadt Guben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, gibt es aktuell kein zusätzliches rechnerisches Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente in Guben. Da mit zunehmendem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Guben aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

---

## EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN GUBEN

### Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf den zentralen Versorgungsbereich

- Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches resultieren könnten

### Ziel 2: Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgung (NVS)

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung an Standorten in siedlungsräumlich integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit sowie Anbindung an den ÖPNV der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)

### Ziel 3: Keine Ansiedlungen/Erweiterungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

#### Sonstige Empfehlungen:

- grundsätzlich: Neuansiedlungen/Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind
- qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- ansonsten konsequenter Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Für diese Empfehlungen gelten die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 8), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl des zentralen Versorgungsbereiches als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

## 5 Sonderstandortkonzept

Im Sinne der gesamtstädtischen Standortbalance und der übergeordneten Entwicklungszielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Guben (vgl. Kapitel 6) sind mehrere Zielstellungen mit der Ergänzung durch Sonderstandorte verbunden. Diese sind in der Zielstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels in der Innenstadt, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

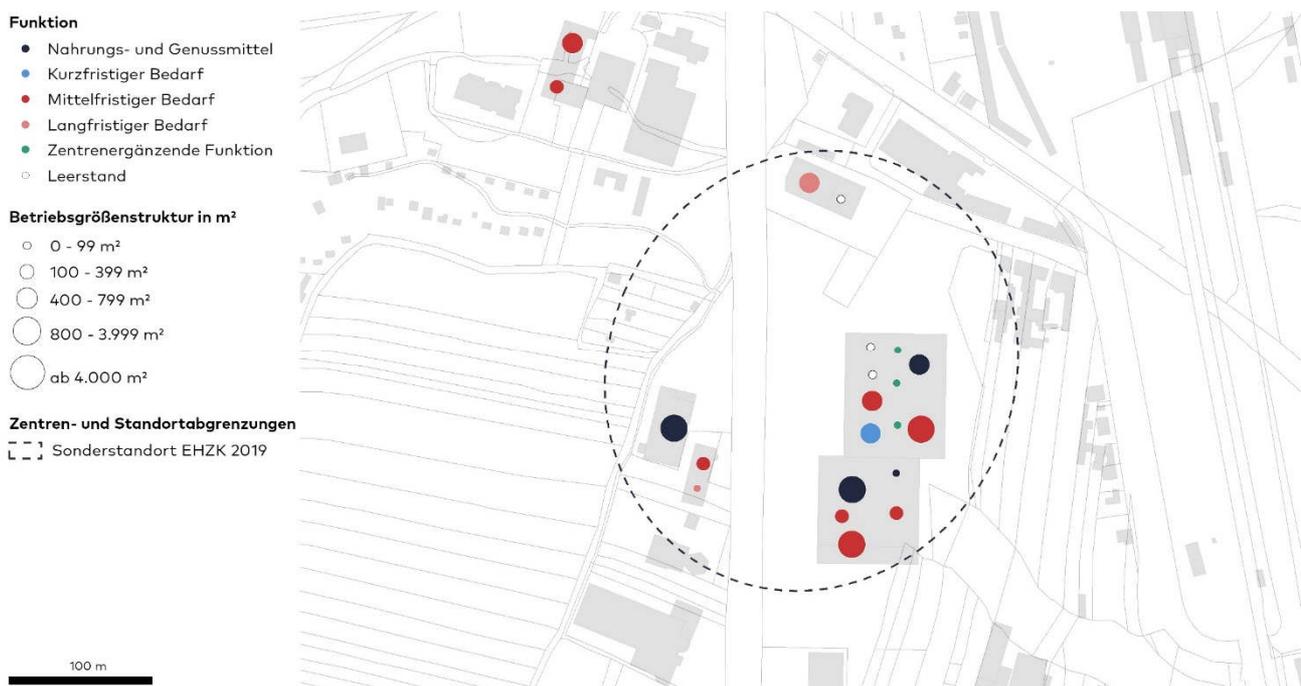
- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Gubener Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die den zentralen Versorgungsbereich wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

In den Einzelhandels- und Zentrenkonzepten aus den Jahren 2009 und 2013 wurde der Sonderstandort Karl-Marx-Straße als Sonderstandort für den nicht zentren-

relevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausgewiesen. Im Zuge des vorliegenden Konzeptes wird die konzeptionelle Einordnung des Sonderstandorts Karl-Marx-Straße überprüft.

Der in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 als Sonderstandort fortgeschriebene Standortbereich Karl-Marx-Straße wird vornehmlich durch das an dem Standort verortete Neiß-Center geprägt, welches u. a. Rewe, Aldi, Rossmann, AWG Modecenter, Tedi sowie ein K + K Schuhcenter und den Sonderpostenmarkt Thomas Phillips umfasst. Nördlich des Neiß-Centers befinden sich am Sonderstandort mit dem Dänisches Bettenlager ein weiteres Fachmarktkonzept. Westlich der Karl-Marx-Straße sind ein Netto Lebensmitteldiscounter sowie weitere kleinteilige Anbieter angesiedelt (vgl. Abbildung 5). Folglich verfügt der Standortbereich an der Karl-Marx-Straße über einen erheblichen Anteil an zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel. Gleichzeitig stellt sich die Ausstattung an nicht zentrenrelevanten<sup>12</sup> Sortimenten an dem Standort deutlich untergeordnet dar.

Es ist die stadtentwicklungspolitische Zielstellung, an dem Standort zukünftig den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel anzusiedeln. Daher wird die Ausweisung des Standortes als Sonderstandort für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten fortgeschrieben.



**Abbildung 5: Einzelhandelsstruktur Standort Karl-Marx-Straße**

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel und complan 07-08/2019, nachrichtlich aktualisiert 01/2020; Kartengrundlage: Stadt Guben.

Im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung können für den Sonderstandort **Karl-Marx-Straße** folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen ausgesprochen werden:

<sup>12</sup> und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

- Positivstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten
- Bei Erweiterungsbestreben der bestehenden Lebensmittelmärkte sind Betriebsverlagerungen an konzeptionell wünschenswerte Standorte zur Verbesserung der Nahversorgung zu prüfen
- Restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten (Rand-) Sortimenten
- Fortschreibung als Sonderstandort für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel

# 6 Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Guben bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden:

- 1. Stärkung der Gesamtstadt:** Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Guben im regionalen Kontext durch Ausschöpfung der ermittelten absatzwirtschaftlichen Potenziale sowie Erhöhung der Einkaufsqualität.
- 2. Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches:** Fokus und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum entsprechend seiner funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen, ohne dabei schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung auszuüben.
- 3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung:** Sicherung, Stärkung und Ergänzung der Nahversorgungsangebote in der Kernstadt, wobei schädliche Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum vermieden werden sollen. Sicherung und Ergänzung städtebaulich integrierter Standorte bei Beachtung der Zukunftsfähigkeit im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung.
- 4. Bereitstellung ergänzender Standorte:** Arrondierung des städtischen Angebots mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel. Darüber hinaus sollte eine Anpassung an die übergeordnete Planung (z. B. LEP HR) erfolgen. Die restriktive Handhabung zentrenrelevanter und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird empfohlen.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet. Vor diesem Hintergrund erfolgt in den nächsten Schritten eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung der übergeordneten Entwicklungszielstellungen im Form eines Zentren- und Standortkonzeptes, einer Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (Sortimentsliste für Guben) sowie in Form von bei Standortfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze.

# 7

## Sortimentsliste

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Guben als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimenten in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht. Dabei wird die Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 in modifizierter Form fortgeschrieben. Zusätzlich basiert die Fortschreibung der Sortimentsliste auf den Zielen des LEP HR. Im LEP HR werden die folgenden Sortimente verbindlich als zentrenrelevant definiert und sind unter Berücksichtigung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Gubener Liste als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente definiert worden.

Im Ergebnis ergibt sich folgende Liste zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Guben. Im Anhang befindet sich zudem eine Zuordnung der Sortimentsliste nach dem WZ 2008 (vgl. Anhang).

**Tabelle 4: Sortimentsliste für die Stadt Guben (Kurzfassung)**

<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>nahversorgungsrelevante Sortimente*</b>	<b>nicht zentrenrelevante Sortimente**</b>
Augenoptik	Bücher	Baummarktsortiment i. e. S.***
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Boote und Zubehör
Bettwaren/Matratzen	Medizinische und orthopädische Artikel (inkl. Hörgeräte)	Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Briefmarken und Münzen	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Kfz-Zubehör
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	Papier/Büroartikel/Schreibwaren	Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Elektrogroßgeräte	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Motorräder und Zubehör (inkl. Mo-fas)
Elektrokleingeräte	Zeitungen/Zeitschriften	Teppiche (ohne Teppichböden)
Fahrräder und Zubehör		
Glas/Porzellan/Keramik		
Haus-/Bett-/Tischwäsche		
Hausrat/Haushaltswaren		
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)		
Kinderwagen		
Künstler- und Bastelbedarf		
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		
Lampen/Leuchten		
Musikinstrumente und Musikalien		
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		
Blumen/Pflanzen (Indoor)		
Schuhe, Lederwaren		
Spielwaren		
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Uhren/Schmuck		
Waffen/Jagdbedarf/Angeln		
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; \*gleichzeitig auch zentrenrelevant; \*\*gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend; \*\*\* umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

Für die kommunale Feinsteuern empfielt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses des Statistischen Bundesamtes sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

# 8

## Steuerungsleitsätze

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Guben und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft. Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

### **Leitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment soll im zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden.**

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen zukünftig auf den **ZVB Innenstadtzentrum Guben** fokussiert werden, um eine weitere Spezialisierung und Qualifizierung der Einzelhandelslage zu begünstigen.
- In **sonstigen nicht integrierten Lagen** sollen zukünftig Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen planungsrechtlicher Möglichkeit restriktiv gehandhabt werden.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im ZVB Innenstadtzentrum Guben als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für die Gubener Innenstadt daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich bei der Innenstadt um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Zusätzlich zu den genannten Regelungen können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auch in den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise, in stark begrenztem Maße und deutlich untergeordnet zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment eine strukturprägende Größenordnung nicht überschreiten und überwiegend das auf die Nahversorgung bezogene Angebot um weitere Sortimente punktuell im „engeren Gebiet“ begrenzt ergänzen, z. B. Fachgeschäft.

### **Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär im zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an konzeptkonformen Versorgungsstandorten vorgesehen werden.**

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen auf Grund der hohen Bedeutung als Frequenzbringer zukünftig primär auf den **zentralen Versorgungsbereich** fokussiert werden (klein- und großflächig).

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorrangig an den ausgewiesenen

leistungsfähigen Nahversorgungsstandorten zu entwickeln, um diese zu langfristig zu sichern und somit die wohnortnahe Versorgung zu sichern.

Zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung können auch an weiteren **konzeptkonformen Versorgungsstandorten** (siehe Kriterien zu Nahversorgungsstandorten) im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden, sofern negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden.

Unabhängig davon kann **in städtebaulich integrierten Lagen** und deutlich nachgeordnet kleinflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Form so genannter Nachbarschaftsläden oder Convenience-Stores als Ergänzung zur bestehenden Nahversorgungsstruktur zulässig sein, sofern er der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient.

**In städtebaulich nicht integrierten Lagen** ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten Tankstellenshops oder Kioske mit einer Gesamtverkaufsfläche zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

**Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem- und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär am Sonderstandort Karl-Marx-Straße angesiedelt und kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden.**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen primär am Sonderstandort Karl-Marx-Straße angesiedelt werden und können grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

Bei Ansiedlungen oder Verlagerungen von großflächigen Betrieben im nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich ist eine Realisierung **im Suchbereich für den Sonderstandort** zu prüfen.

Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente<sup>13</sup> auf bis **zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche** je Betrieb zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets **eine deutliche Zuordnung** des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Zooartikel als Randsortiment in Gartenmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und

<sup>13</sup> Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

**Leitsatz IV: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.**

Zulässig sind derartige Betriebe wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und die Großflächigkeit nicht überschreitet. Eine Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absetzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern sowie im Falle eines Handwerksbetriebs solche Waren, welche der Kunde des jeweiligen Gewerks als **branchenübliches Zubehör** betrachtet oder die im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE).

Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Guben künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

Die Stadt Guben verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für eine Stärkung der vorhandenen Standorte, insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches mit klar definierten Versorgungsaufgaben.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt, Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert und ggf. erkennbare Handlungsalternativen angesprochen. Durch den Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten.

Obschon dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten, so zum Beispiel im Rahmen der Wirtschaftsförderung oder des Citymanagements. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa im zentralen Versorgungsbereich), für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen (etwa dem Branchenmix) sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung. Insbesondere kann das Einzelhandels- und Zentrenkonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der Innenstadt bieten, die sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere benachbarte Städte und Shopping-Center) sowie dem Online-Handel positionieren sollte. Eine entsprechende Positionierungsstrategie ist als umsetzungsorientierter Folgebaustein und in starker inhaltlicher Verknüpfung mit diesem Konzept zu empfehlen.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept – inkl. einer flächendeckenden Vollerhebung des Einzelhandels – zu erkennen.

Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf zur Fortschreibung erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzepts erfolgen sollte.

---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH**

info@Stadt-handel.de

www.Stadt-handel.de

Amtsgericht Essen

Partnerschaftsregister-  
nummer PR 3496

Hauptsitz Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43