

Innenstadt Crimmitschau

Vertiefende Aussagen zum Einzelhandel im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts



GROSSE KREISSTADT
CRIMMITSCHAU

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung



Innenstadt Crimmitschau

Vertiefende Aussagen zum Einzelhandel im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts

im Auftrag der Stadt Crimmitschau

Amt für Wirtschaftsförderung und Tourismus
Stadtverwaltung Crimmitschau
Markt 1

08451 Crimmitschau

Tel.: 03762 – 90 – 8000

www.crimmitschau.de andrea.beres@crimmitschau.de



GROSSE KREISSTADT
CRIMMITSCHAU

Bearbeiter:

Junker + Kruse

Stadtforschung Planung

Rolf Junker, Andreas Mayer, Nicole Pöppelmann

Markt 5 44 137 Dortmund

Tel.: 02 31- 55 78 58-0

www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de



Juli 2016

Inhalt

1	Einordnung / Aufgabenstellung	5
2	Bestandsanalyse	7
3	Konzeptionelle Aussagen	17
3.1	Rahmenkonzept	17
3.2	Ausweisung Zentraler Versorgungsbereich	19
3.3	Neuansiedlung Einzelhandelsmagnet, Neustrukturierung Pleißeufer	23
3.4	Stärkung des Zentrums durch Kooperation – Instrumente des IHK	26
4	Gesamteinordnung	29
	Abbildungsverzeichnis	30

1 Einordnung / Aufgabenstellung

Einzelhandel ist noch immer der Entwicklungsmotor in Innenstädten. Er sorgt für Investitionen und wirtschaftliche Prosperität und zieht Besucher und Kunden an. Allerdings haben mittlerweile viele kleine Innenstädte einen massiven Rückgang der Einzelhandelsfunktion zu verzeichnen. Wachsende Flächenansprüche von Betrieben, zunehmende Autokundenorientierung, steigende Filialisierung, boomender Internethandel und ein verändertes Kundenverhalten – um nur einige Faktoren zu nennen - führen zu enormen Verschiebungen in der Einzelhandelslandschaft. Und das in der Regel zu Lasten kleinerer, schwächerer Zentren. Der Run auf große Geschäftszentren und Einkaufszentren ist weiter ungebremst. Die Kunden wünschen eine möglichst große Auswahl mit optimalen Vergleichsmöglichkeiten. Viele kleine Städte weisen als Folge dieser Entwicklung mittlerweile nur noch einen geringen Einzelhandelbesatz in ihrer Innenstadt auf.

Auch Crimmitschau ist von dieser Entwicklung betroffen. Allerdings ist die Situation durchaus ambivalent zu bewerten:

- Massive Leerstände, ein weitgehend einfacher Angebotsstandard, weggebrochene Einzelhandelslagen wie die Badergasse, ein oft nur schwach gestalteter öffentlicher Raum und dementsprechend niedrige Besucherfrequenzen sowie ein fehlender Kundenzuspruch stellen auf der einen Seite eklatante Missstände dar. Sie bilden wichtige Aufgaben der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung.
- Auf der anderen Seite weist das Zentrum ein Angebot auf, das mit dem vergleichbarer Städte mithalten kann und teils Qualitäten aufweist. Das Geschäftszentrum verfügt über einen Lebensmittelanbieter und einen Drogeriemarkt, Fachgeschäfte in einzelnen, zentrenbedeutsamen Sortimenten, es gibt ein Kino und gastronomische Betriebe.

Angesichts abnehmender Bevölkerungszahlen und dem Verlust an Kaufkraft wird es keine einfache Lösung für die aufgezeigten Probleme geben. Im Gegenteil: Es wird nicht möglich sein, alle Leerstände im Zentrum schnell mit attraktiven Innenstadtnutzungen zu füllen, die Stadt wird noch Jahre mit dem Thema Rückbau beschäftigt sein. Hierfür sind im Wesentlichen „äußere“ Faktoren verantwortlich, auf die die Stadt keinen unmittelbaren Einfluss hat. Es wird daher darum gehen, das Vorhandene zu sichern und gemeinsam Schritt für Schritt attraktiver zu machen.

Das Integrierte Handlungskonzept setzt an verschiedenen, Innenstadt relevanten Themen an und baut damit auf das Zusammenwirken unterschiedlicher Lösungsansätze sowie das Zusammenwirken von Privaten und öffentlicher Hand. Das Handlungskonzept, wie auch die vorliegende Vertiefung Einzelhandel, beschreiben einen Handlungskorridor, der die negativen Trends abfedert und die Stärken der Innenstadt wieder herstellt.

Dabei ist für die Entwicklung des Einzelhandels das aktuelle Projekt „Ansiedlung eines Einzelhandelsmagneten“ als Schlüsselprojekt zu werten. Im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts wurden diesbezüglich Ansprüche an die städtebauliche, architektonische und funktionale Integration formuliert. Es sollte darüber hinaus dazu genutzt werden, Ansiedlungen weitere Anbieter und Investitionen ins Zentrum zu lenken. Zudem sind die Beseitigung von Leerständen im Umfeld der Projektfläche und die Entwicklung eines attraktiven,

neuen Geschäftsquartiers an der Pleiße weitere, große Schritte für eine nachhaltige Belebung des Crimmitschauer Zentrums.

Im Folgenden werden die Aussagen des Integrierten Handlungskonzepts für den Themenkomplex Einzelhandel zusammengefasst und inhaltlich zugespitzt. Neben dem analytischen Teil werden Leitlinien der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und konkrete Maßnahmen zur Stärkung der Einzelhandelsfunktion, insbesondere im Zentrum verdeutlicht. Darüber hinaus wird ein Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt abgegrenzt.

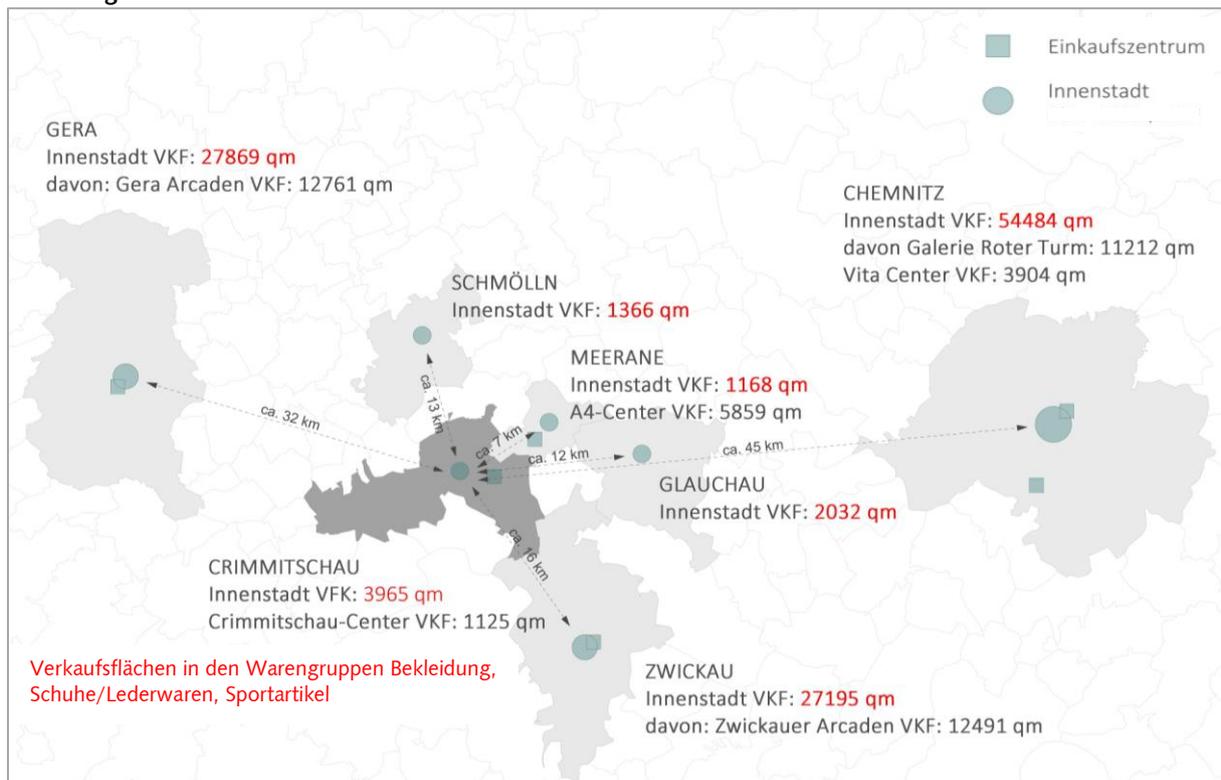
2 Bestandsanalyse

Regionale Aspekte

Die Große Kreisstadt Crimmitschau liegt im sächsischen Landkreis Zwickau an der Grenze zum Bundesland Thüringen. Mit rund 19.000 Einwohnern ist das Mittelzentrum die fünftgrößte Stadt im Landkreis. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Zwickau mit rund 100.000 Einwohnern in ca. 16 Kilometern Entfernung, Gera mit rund 110.000 Einwohnern in rund 32 Kilometer Entfernung, Chemnitz mit rund 240.000 Einwohnern in ca. 45 Kilometern Entfernung und Leipzig mit rund 550.000 Einwohnern in ca. 70 Kilometern Entfernung.

Über die Bundesautobahn BAB 4 mit den Anschlussstellen Schmölln und Meerane (ca. 6 Kilometer entfernt) und die Bundesstraße B93, die in Ost-West Richtung bzw. in Nord-Süd Richtung am Stadtgebiet vorbeiführen, ist Crimmitschau für den Individualverkehr gut an die bundesweite Verkehrsinfrastruktur angebunden. Ergänzt wird dies mit der Anbindung an das ÖPNV-Netz durch einen S-Bahnhof der Deutschen Bahn sowie lokale und regionale Buslinien. Darüber hinaus sind mit Halle/Leipzig und Dresden zwei internationale Flughäfen in rund einer Stunde zu erreichen. Die gute Verkehrsanbindung Crimmitschaws hat auch den Effekt, dass benachbarte konkurrierende Einzelhandelsstandorte auf schnellem Wege zu erreichen sind.

Abbildung 1 Konkurrenzstandorte Einzelhandel



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten und Junker + Kruse VU 2014

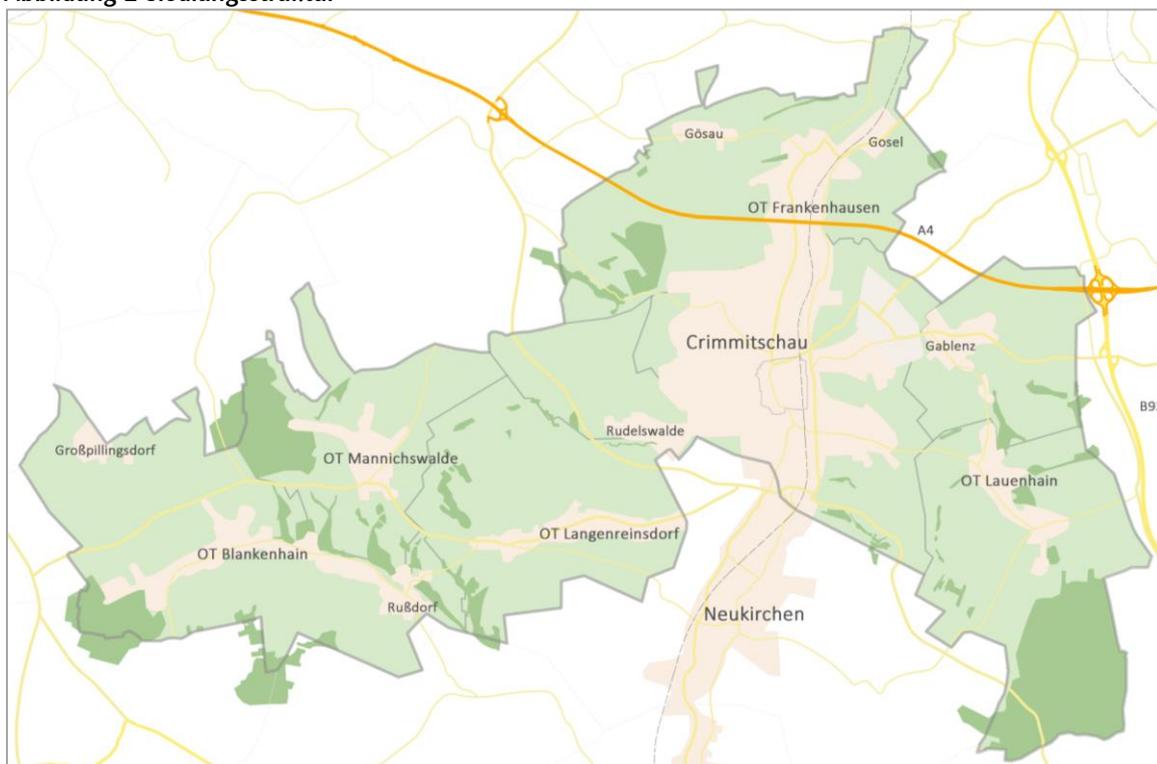
Als starker Einkaufsstandort in der näheren Umgebung fungiert insbesondere das A4-Center im rund 10 Kilometer entfernten Meerane. Es bildet aufgrund der Nähe und seiner innerstädtischen und großflächigen Sortimentsstruktur sowie seiner Autokundenorientierung einen deutlichen

Konkurrenzstandort. Dies belegen auch die Befragungsergebnisse zum Einkaufsverhalten, in denen Meerane als am häufigsten besuchter, alternativer Einkaufsstandort genannt wird.

Auch das knapp 16 Kilometer entfernte Zwickau wirkt sich auf das Geschäftszentrum Crimmitschau aus. Zwickau besitzt aufgrund des ausgeprägten Angebots bzgl. der Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel eine starke Anziehungskraft. Hinzu kommt ein Einkaufsverhalten in Bezug auf die genannten Warengruppen, das durch die Suche nach einer großen Auswahl und eine gewisse Anonymität geprägt ist, das auf Filialisten und bekannte Marken und weniger auf individuelle Beratung setzt. Kleinere Standorte wie Crimmitschau geraten dadurch ins Hintertreffen.

Gesamtstädtischer Rahmen und Siedlungsgefüge

Abbildung 2 Siedlungsstruktur



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten

Neben dem Hauptort gliedert sich die Stadt Crimmitschau in die fünf Ortsteile Frankenhausen, Lauenhain, Langenreinsdorf, Blankenhain und Mannichswalde, die weitgehend dörflichen Charakter aufweisen. Der Siedlungsschwerpunkt im Stadtgebiet liegt im Hauptort; hier befindet sich auch der Untersuchungsraum.

Hinter der Bahnlinie im Osten des Untersuchungsraums öffnen sich Wälder und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordosten schließt sich ein Gewerbe- und Industriegebiet an. Hier ist zum Teil auch Einzelhandel angesiedelt, u. a. das SB-Warenhaus Kaufland mit rund 3.500 m² Verkaufsfläche. Der Standort ist aufgrund seiner Angebotsstruktur und der nicht gegebenen räumlich-funktionalen Anbindung ein Konkurrenzstandort der Innenstadt. Direkt an die südliche Stadtgrenze Crimmitschaus angrenzend befindet sich die Gemeinde Neukirchen mit rund 4.000 Einwohnern. Aufgrund der geringen Größe und der

räumlichen Nähe soll der Crimmitschauer Einzelhandel eine Versorgungsfunktion für diesen kleinen Nachbarort übernehmen. Diese gelingt jedoch derzeit nur in Teilen.

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation in der Stadt Crimmitschau wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH-Retail Consultants (Köln) zurückgegriffen. Diese werden durch die IFH-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Warengruppen ermitteln. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Crimmitschau für das Jahr 2016 liegt bei rd. 96 Mio. Euro. Diesem monetären Potenzial liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Crimmitschau zugrunde. Die sogenannte Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Crimmitschau vom Bundesdurchschnitt (D=100) an. Derzeit ergibt sich in der Stadt Crimmitschau eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 86,93, Das heißt, dass die Crimmitschauer Bevölkerung über ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes **Kaufkraftniveau** verfügt. Im Vergleich zu den letzten fünf Jahren ist der Indexwert insgesamt leicht gestiegen.¹

Angebotssituation in der Stadt Crimmitschau - Einzelhandelsrelevante Kennziffern

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus dem Jahr 2014² können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in der Stadt Crimmitschau getroffen werden.

Das gesamtstädtische Bild der Einzelhandelssituation in Crimmitschau stellt sich zum oben genannten Zeitraum wie folgt dar:

- Es bestehen **172 Betriebe** des Einzelhandels mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **33.000 m²**. Im Vergleich zur Einzelhandelssituation 2007 zeigt sich hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche (2007: rd. 40.000 m²)³ eine deutliche Veränderung.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt rund **200 m²** und liegt damit unter dem Bereich des bundesdeutschen Werts von rund 230 m² Verkaufsfläche je Betrieb. Im Vergleich zu den durchschnittlichen Werten aus vergleichbaren Erhebungen des Büros Junker + Kruse in anderen Städten mit 10.000 - <25.000 Einwohnern (rd. 170 -250 m²) liegt dieser Wert im Bereich des Durchschnitts.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt etwa **1,68 m²** pro Einwohner und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – über dem bundesdeutschen Mittel von rund 1,5 m² pro Einwohner. Im Vergleich zu anderen Kommunen ähnlicher Größenordnung liegt dieser Wert unter dem Durchschnitt. Zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen mit

¹ IFH Retail Consultants Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2016

² Stadtverwaltung Crimmitschau, Wirtschaftsförderung, 2014

³ Stadtverwaltung Crimmitschau Wirtschaftsförderung, 2007

10.000 - <25.000 aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank beträgt rund 1,9 m² pro Einwohner.

Das Crimmitschauer Geschäftszentrum - Nutzungen und Einzelhandelsdichte

Das Geschäftszentrum der Stadt Crimmitschau besteht aus zwei stark unterschiedlichen Bereichen. Entlang der Silberstraße und der Herrengasse erstreckt sich die Altstadt. Leicht abgesetzt von ihr, an der Pleiße liegt ein von größeren Märkten geprägter Einzelhandelsstandort. Verbunden werden diese Bereiche durch die Passage Piazza Roter Turm (vgl. auch nachfolgende Abbildung).

Der Einzelhandel wird durch zahlreiche Dienstleister, Gastronomiebetriebe und öffentliche Einrichtungen ergänzt. Insgesamt weist das Geschäftszentrum rund 12.300 m²⁴ einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche mit einem einfachen teils niedrigen Angebotsniveau auf. Es wird maßgeblich durch Angebote der kurz- bis mittelfristigen Bedarfsstufe sowie durch discount- bzw. preisorientierte Angebote geprägt. Im Vergleich zu anderen vom Büro Junker + Kruse erhobenen Verkaufsflächen in Kommunen mit 10.000 - <25.000 Einwohnern zeigt sich, dass die Verkaufsfläche des Geschäftszentrums Crimmitschau sich im oberen Bereich bewegt.

Tabelle 1 Einzelhandelsrelevante Verkaufsflächen im Vergleich

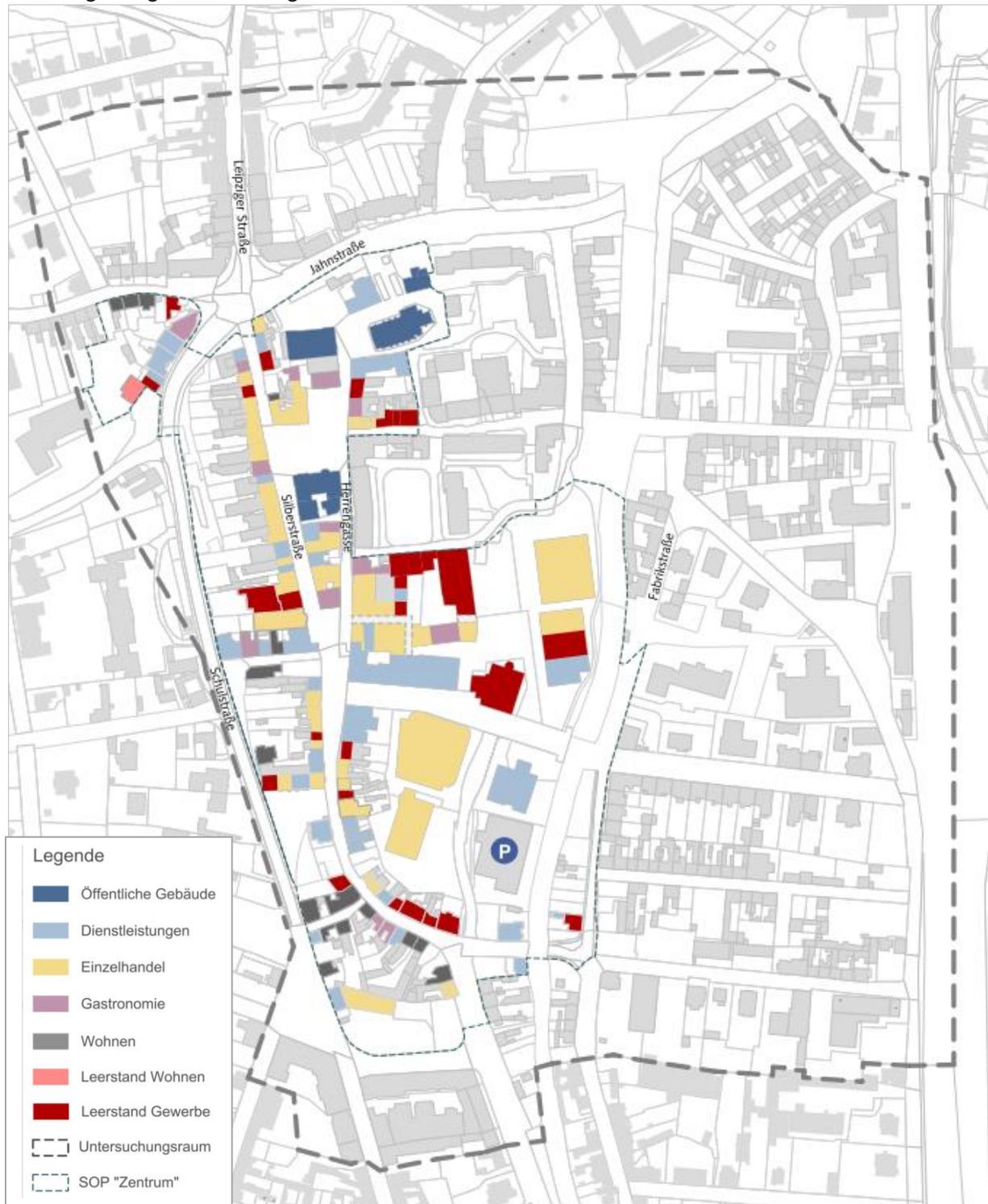
Stadt	Gesamtverkaufsfläche in m ²	Verkaufsfläche Innenstadt/Geschäftszentrum in m ²
Crimmitschau	rd. 33.000	rd. 12.800
Burg	rd. 60.800	rd. 9.700
Parchim	rd. 67.000	rd. 12.800
Pasewalk	rd. 32.000	rd. 6.200

Einige Fachgeschäfte mit einem ansprechenden Angebotsniveau ergänzen die Struktur. Magnetbetrieb in der Altstadt ist der Drogeriefachmarkt Rossmann am Taubenmarkt. Die Magnetbetriebe im Pleißebereich - Nahkauf und Aldi - sind wegen der Distanz und aufgrund von Lücken im Handelsbesatz, räumlich-funktional nicht optimal mit der Altstadt verbunden.

Als Nebenlage fungiert die südliche Silberstraße und die Badergasse, in denen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe allerdings nur noch fragmentarisch vorhanden sind und viele Leerstände das Bild bestimmen. Auch die westliche Friedrich-August-Straße ist als Nebenlage einzuordnen. Aufgrund ihrer Verbindungsfunktion zwischen der Fußgängerzone und den Magnetbetrieben an der Pleiße sowie zweier ansässiger größerer Textilanbieter kommt ihr dennoch eine nicht unwesentliche Bedeutung zu.

⁴ Stadt Crimmitschau, Wirtschaftsförderung 2012

Abbildung 3 Erdgeschossnutzungen

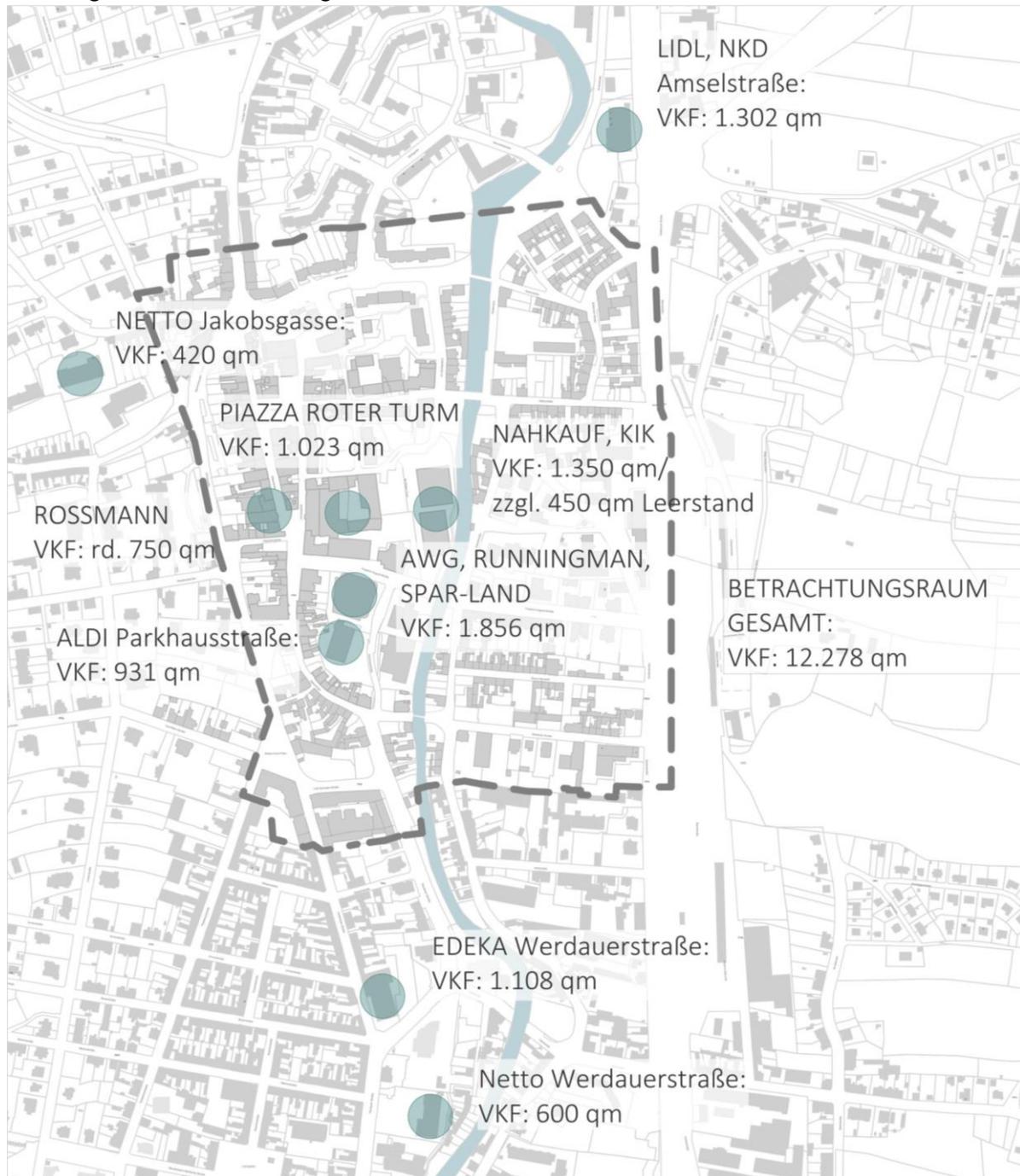


Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2015 auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015

Ein umfangreiches Dienstleistungsangebot - unter anderem Banken, Ärzte, Reisebüros sowie öffentliche Einrichtungen - rundet das innerstädtische Nutzungsprofil ab. Darüber hinaus sind verschiedene Gastronomiebetriebe im Zentrum zu finden. Sie liegen überwiegend im einfachen Angebotsniveau. Herauszuheben ist, dass eine ganze Reihe von Betrieben mit Außengastronomie vorhanden ist. Insgesamt kann das Geschäftszentrum nur eine schwache Anziehungskraft entwickeln. Es verfügt mit rund 12.300 m² Verkaufsfläche zwar über eine quantitativ gute Flächenausstattung, entwickelt aber aufgrund seiner räumlichen und funktionalen Defizite sowie

des zumeist niedrigen Angebotsniveaus eine für ein Mittelzentrum zu schwache Ausstrahlung. Das Geschäftszentrum bedarf daher deutlicher Entwicklungsimpulse, soll es die ihr zugedachten Versorgungsaufträge in Zukunft wahrnehmen. Dabei sind städtebauliche und einzelhandelsrelevante Verbesserungen gleichermaßen erforderlich.

Abbildung 4: Verkaufsflächen Magnetbetriebe



Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2015 auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015; Stadt Crimmitschau 2014

Das Geschäftszentrum, Passantenzählungen

Passantenfrequenzen sind ein Indikator für die Qualität eines Einkaufsstandortes und ihrer unterschiedlichen Lagen. Auf Basis einer Passantenfrequenzzählung im Crimmitschauer Geschäftszentrum können die Struktur der Einzelhandelslagen beschrieben und Aussagen zu den Haupt- und Nebenlagen gemacht werden.

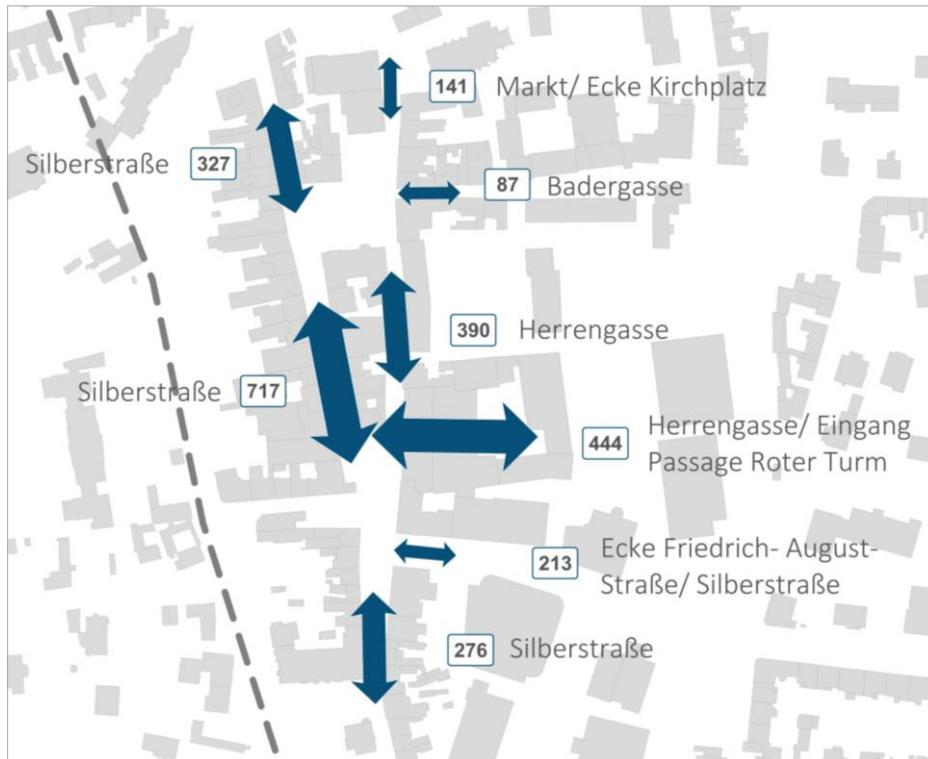
Gezählt wurde an drei verschiedenen Wochentagen, jeweils vormittags und nachmittags: Mittwoch, den 26.8.2015 und Donnerstag, den 27.8.2015 von 11–12 Uhr und von 16-17 Uhr sowie am Samstag, den 29.8.2015 von 11-12 Uhr. Die Zählungen wurden an den Standorten obere, mittlere sowie untere Silberstraße, Badergasse, Herrengasse, Markt/Ecke Kirchplatz, Eingang der Passage Roter Turm sowie an der Ecke Friedrich-August-Straße/ Silberstraße durchgeführt. Bei der Interpretation ist zu berücksichtigen, dass Mittwoch- und Samstagvormittag der allwöchentliche Frischemarkt auf dem Marktplatz stattfindet.

Demnach wurden die höchsten Frequenzen Mittwoch- und Samstagvormittag an den Standorten mittlere Silberstraße auf Höhe des Rossmann Drogeriemarkts, Eingang Passage Roter Turm und Herrengasse erhoben. Die geringsten Frequenzen treten an den Nachmittagen auf. Die Standorte mittlere Silberstraße und Eingang Passage Roter Turm weisen über alle drei Zähltage die höchsten Frequenzen, mit bis zu 717 Passanten pro Stunde an der mittleren Silberstraße am Mittwochvormittag, auf. Dahingegen zeigen die Standorte Markt/Ecke Kirchplatz, Badergasse, Ecke Friedrich-August-Straße/Silberstraße sowie untere Silberstraße eher geringe Passantenfrequenzen, mit beispielsweise nur 54 Passanten pro Stunde an der Badergasse am Samstagvormittag, auf.

In Bezug auf die Passantenfrequenzen lassen sich die mittlere Silberstraße, die Passage Roter Turm sowie die Herrengasse als Hauptlagen des Geschäftszentrums ausmachen. Demgegenüber spiegelt die konstant niedrige Frequenz der Badergasse die fehlende Bedeutung als Einkaufsbereich deutlich wider.

Abbildung 5 Passantenfrequenzzählung Crimmitschau Geschäftszentrum

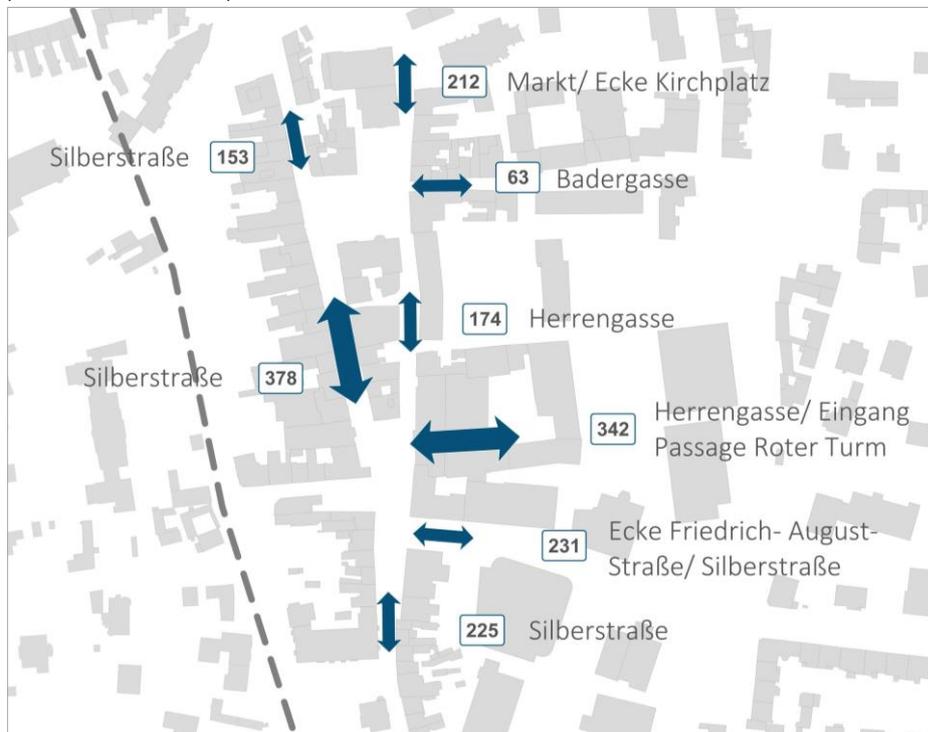
(Mittwoch 11-12 Uhr)



Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2015 auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015; Passantenfrequenzzählung 08/2015

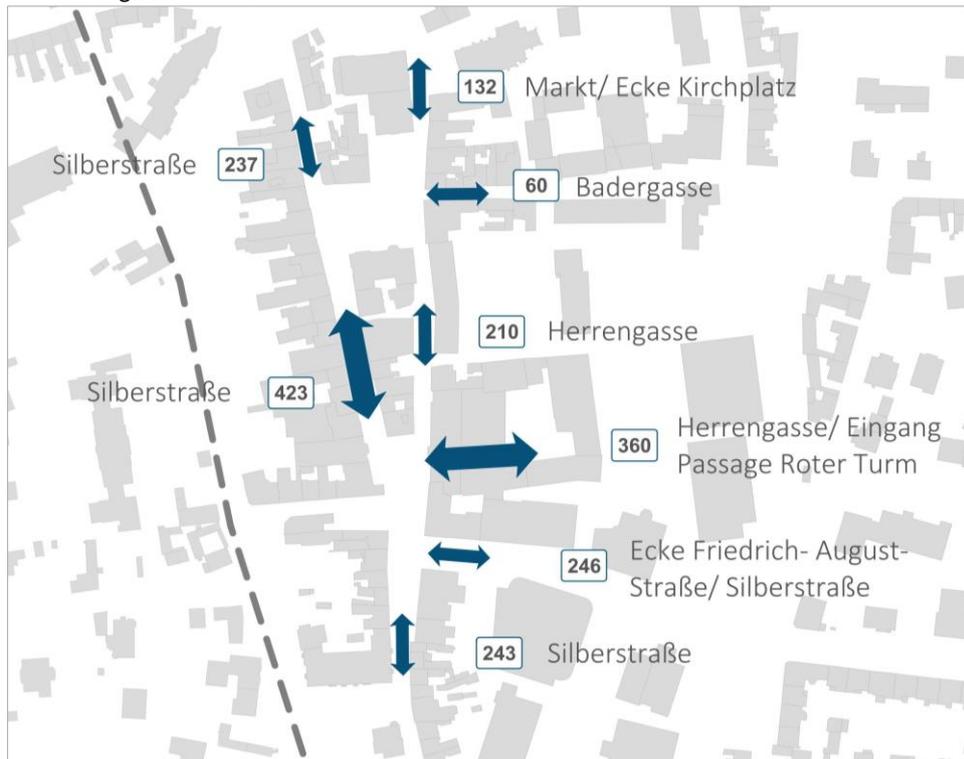
Abbildung 6 Passantenfrequenzzählung Crimmitschau Geschäftszentrum

(Mittwoch 16-17 Uhr)



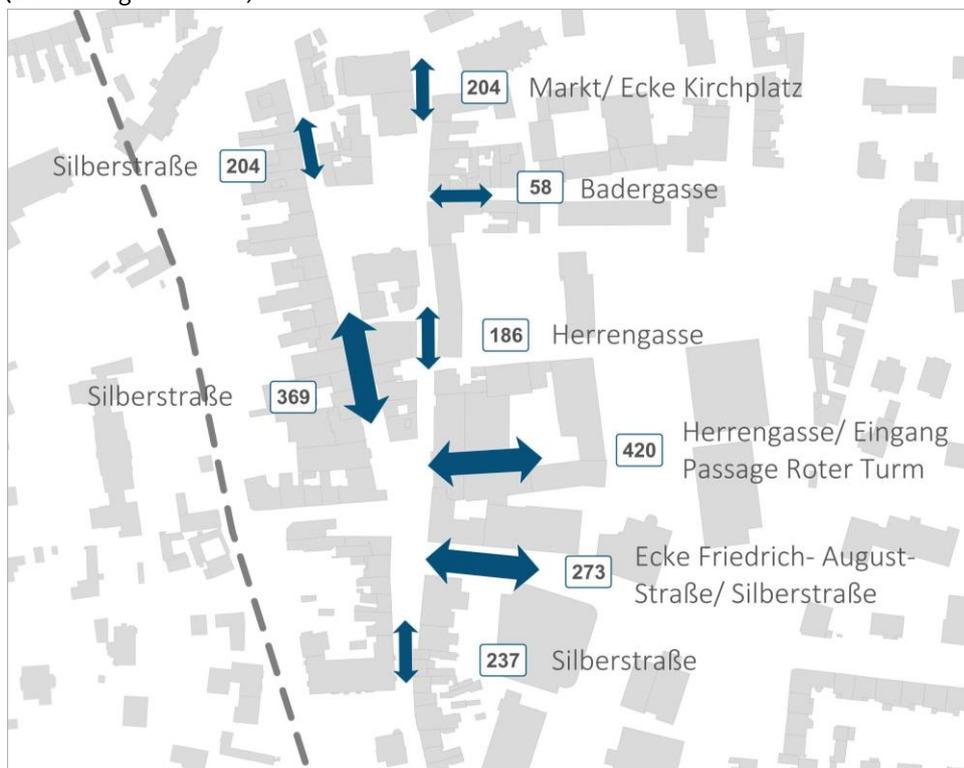
Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2015 auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015; Passantenfrequenzzählung 08/2015

Abbildung 7 Passantenfrequenzzählung Crimmitschau Geschäftszentrum
(Donnerstag 11-12 Uhr)



Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2015 auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015; Passantenfrequenzzählung 08/2015

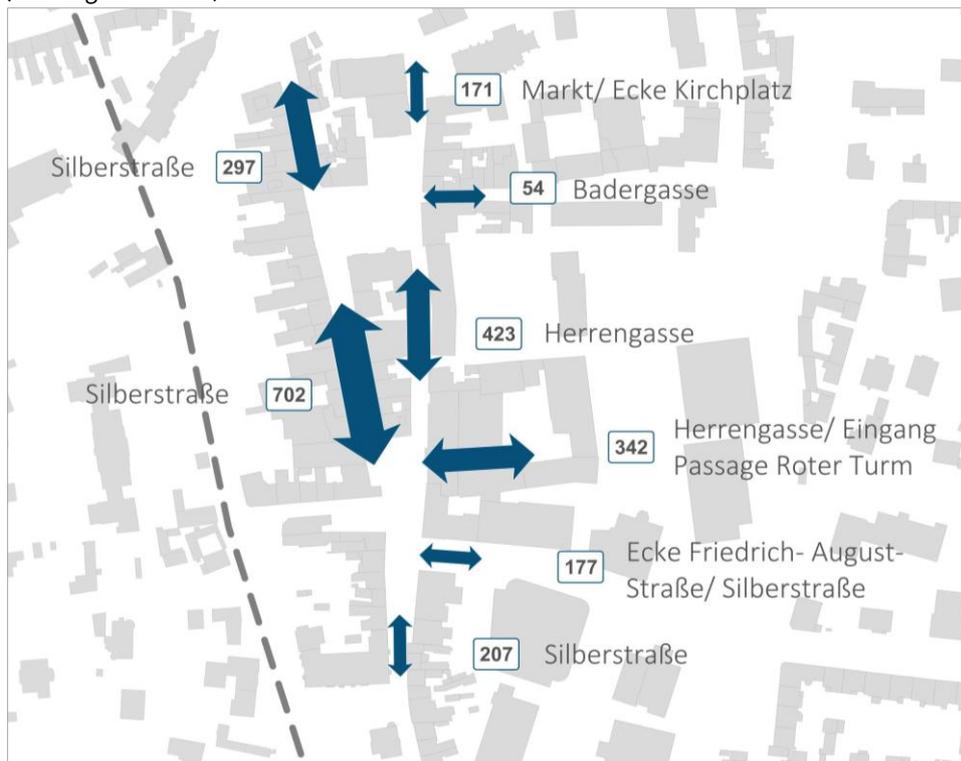
Abbildung 8 Passantenfrequenzzählung Crimmitschau Geschäftszentrum
(Donnerstag 16-17 Uhr)



Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2015 auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015; Passantenfrequenzzählung 08/2015

Abbildung 9 Passantenfrequenzzählung Crimmitschau Geschäftszentrum

(Samstag 11-12 Uhr)



Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2015 auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015; Passantenfrequenzzählung 08/2015

Handlungsziel: Das Geschäftszentrum stärken!

Die Sicherung des Crimmitschauer Geschäftszentrums stellt eine wichtige Säule des Handlungskonzepts dar. Das niedrige Angebotsniveau soll angehoben und neue Anbieter angesiedelt werden. Dabei stellt die Ansiedlung eines frequenzerzeugenden Lebensmittelmarktes eine Schlüsselmaßnahme dar. Sie kann und wird die Initialzündung auch für die Ansprache weiterer Einzelhandelsunternehmen bilden. Über die Erweiterung der Einzelhandelsfläche an geeigneter, integrierter Stelle sollen die Einzelhandelslagen belebt und das Geschäftszentrum in seiner Struktur insgesamt verdichtet werden. Nur ein kompaktes Geschäftszentrum ist auch ein starkes Zentrum, in dem kleine und große Anbieter kooperieren können. Dafür ist eine konsequente Steuerungspolitik auf Mikro- und Makroebene unerlässlich: So ist zum einen die Anbindung von Altstadt und „Pleißequartier“ zu verbessern. Zum anderen sind Einzelhandel, Dienstleistungen, Ladenhandwerk und Gewerbe im Zentrum auszubauen, während die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels an nicht integrierten Standorten (durch entsprechende bauleitplanerische Maßnahmen) zu vermeiden ist. Nur bei einer konsequenten Umsetzung dieses Grundsatzes kann die Crimmitschauer Innenstadt als Einzelhandelsstandort erhalten und gestärkt werden.

3 Konzeptionelle Aussagen

Aus den Analysen des Handlungskonzepts ergeben sich die im Folgenden dargestellten Aussagen für die Einzelhandelsentwicklung. Es werden sowohl Rahmenbedingungen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklungen formuliert, als auch die im Integrierten Handlungskonzept genannten Projekte, Maßnahmen und Instrumente hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Geschäftszentrum und den Einzelhandel zusammengefasst, zugespitzt und wo erforderlich ergänzt.

3.1 Rahmenkonzept

Einzelhandelsentwicklung auf Stadtebene, Aufgabe des Einzelhandelsstandorts Glauchauer Landstraße

Eine aktive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch die Kommune ist Voraussetzung für eine ausgewogene und nachhaltige Stadtentwicklung. Einzelhandelsstandorte sind auf städtebaulich integrierte, zur Versorgung geeignete Standorte zu fokussieren.

In diesem Sinne verfolgt die Stadt Crimmitschau das Ziel, die Innenstadt zu stärken und demgegenüber die Einzelhandelsnutzungen an der Glauchauer Landstraße zu reduzieren bzw. ganz zurückzufahren. Im Umfeld des dort lokalisierten Industrie- und Gewerbegebietes hatte sich ein Einzelhandelsstandort entwickelt, der seit einiger Zeit jedoch von großflächigen Leerständen gekennzeichnet ist. Die Ansiedlung eines Factory Outlet Centers (FOC) ließ sich nicht realisieren.

Vor diesem Hintergrund sowie angesichts einer ausgeprägten, regionalen Konkurrenzsituation, bei gleichzeitiger Abnahme der Bevölkerung in Crimmitschau, ist ein „Rückbau“ des Einzelhandelsstandorts Glauchauer Landstraße aus städtebaulicher Sicht plausibel und richtig. Diese Vorgehensweise bedarf jedoch einer konsequenten bauleitplanerischen Begleitung. Die beabsichtigte „Herausnahme“ des Standortes Glauchauer Straße von der Crimmitschauer Einzelhandelskarte fokussiert die Ansiedlungsinteressen auf das Zentrum und erhöht somit zwangsläufig auch die Wirtschaftlichkeit bereits dort vorhandener Einzelhandels- und Gewerbebetriebe. Das geplante Vorgehen der Stadt Crimmitschau wird daher aus der Sicht des Integrierten Handlungskonzepts befürwortet. Das Ziel, den Standort Innenstadt zu stärken, wird wesentlich unterstützt.

Verlagerung, Konzentration von Einzelhandel und Dienstleistungsanbietern in der Innenstadt

Grundsätzlich sollen alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, die am Standort Glauchauer Landstraße noch angesiedelten Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter im Stadtgebiet zu halten und sie zu einem Umzug in die Innenstadt zu bewegen. Hierzu bietet die geplante Ansiedlung eines neuen Einzelhandelsmagneten im Zentrum eine konkrete Chance. Mit der Ansiedlung eines modernen Einzelhandelsbausteins im Zentrum steigt dessen Attraktivität und damit der Anreiz für Neuansiedlungen, Verlagerungen und Ergänzungen. Um die Optionen

hierfür auszuloten, sollte die Stadt initiativ werden. Es sind Gespräche mit Betreibern, Eigentümern in Frage kommender Immobilien und relevanten Akteuren zu führen.

Das Integrierte Handlungskonzept liefert hierfür den planerischen Rahmen. Zudem wird empfohlen, dass ein Sanierungs- oder Innenstadtmanager die Stadtverwaltung unterstützt. Er soll Gespräche koordinieren, Kontakte knüpfen und Maßnahmen in die Wege leiten. Mit dem „neutralen“, fachlich geschulten Blick von außen kann ein solcher Kümmerer vermitteln, eventuell vorhandene Hemmschwellen oder Vorbehalte beseitigen und damit die Arbeit der Stadtverwaltung entscheidend unterstützen.

Profilierung des Geschäftszentrums

Die Attraktivität eines Geschäftszentrums ist vom Warenangebot der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe entscheidend abhängig. Daher sollten bevorzugt Anbieter aus diesen Bereichen an den Standort Innenstadt gebunden werden.

In Crimmitschau bildet insbesondere die **kurzfristige Bedarfsstufe** (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Gesundheitsartikel) einen wesentlichen Angebotsbaustein. Wesentliche Anbieter sind bereits vorhanden, bzw. sind Inhalt des geplanten Vorhabens.

Zur **mittelfristigen Bedarfsstufe** zählen u.A. Bekleidung, Schuhe, Leder und Sportartikel. Die Warengruppe besitzt in Crimmitschau eher ergänzenden Charakter, da gerade diese Sortimente bevorzugt in größeren Geschäfts- und Einkaufszentren nachgefragt werden. Da sie aber für ein Mittelzentrum wichtige Angebotsbausteine darstellen, sollte – neben der Sicherung des Bestandes – ein Augenmerk auf eine Angebotsausweitung gelegt werden. Dies wird jedoch erst gelingen, wenn der Magnet Lebensmittelanbieter seine Funktion erfüllt. .

Wichtige, den Einzelhandel der Innenstadt ergänzende Angebote kommen aus dem Bereich der **Dienstleistungen**. Sie sollen ebenfalls auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden, da die Angebotsdichte für ein attraktives Zentrum wesentlich ist. Zentrenrelevante Anbieter, die Kundenfrequenzen generieren, sind z. B. Friseure, Reisebüros oder Banken. Ärzte bzw. Arzt Häuser sind vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesellschaft und der wieder bedeutsamer werdenden Wohnfunktion in den Zentren wichtige Bausteine gerade für die Zentren kleiner Städte.

Gastronomie nimmt unter den Dienstleistern eine besondere Stellung ein und ist ein Gradmesser für die Akzeptanz eines Zentrums. Vor allem Außengastronomie in Fußgängerzonen und Geschäftsstraßen ist ein Aushängeschild für jedes Zentrum und wird immer wichtiger. Ideal sind Konzentrationspunkte wie z. B. ein Platz, an dem mehrere Angebote zur Auswahl stehen. Für Ansiedlungen besonders geeignet sind Ladenlokale, die eine von der Sonne beschienene Außenbestuhlung erlauben. Dort sollte die Ansiedlung besonders gefördert werden. In Crimmitschau bietet sich hierfür in erster Linie die Fußgängerzone an. Perspektivisch stellt auch ein attraktiv gestaltetes Pleißeufer ein Potenzial für Gastronomie dar.

Manche Betriebe verfügen nicht über ausreichend geschultes Personal, es fehlt an attraktiver Werbung und einem Auftritt im Internet. Bestehende Beratungsangebote werden nicht angenommen. Hier sollte die Stadtverwaltung oder der bereits angesprochene Innenstadtmanager aktiv werden, im Gespräch mit den Akteuren maßgeschneiderte Angebote entwickeln und auf Möglichkeiten von **Fortbildung und Schulung** hinweisen.

Die **Außendarstellung der Betriebe**, Fassaden, Schaufenster, Außenwerbung und die Nutzung öffentlicher Flächen durch Warenausleger, Stühle und Tische bilden das Gesicht der Innenstadt entscheidend mit. In Crimmitschau sind vielfach nur Mittelmaß oder einfache Standards festzustellen. Fortschritte können hier nur mit den privaten Akteuren zusammen erreicht werden, wiederum ein Aufgabenfeld für einen Innenstadtmanager. Durch Gespräche können Optionen ausgelotet werden. Seitens der Stadt sind geeignete Instrumente auf den Weg zu bringen wie z. B. ein **Gestaltungshandbuch** oder –leitfaden oder auch die Einführung eines **Verfügungsfonds**.

Nachhaltige und rechtssichere Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Darüber hinaus ist für eine nachhaltige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung Crimmitschaus ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept zu erarbeiten.

Ein konsensfähiges Einzelhandelskonzept stellt eine unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von (insbesondere großflächigen) Einzelhandelsvorhaben dar. Zum einen erleichtert es der Stadtverwaltung frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Planvorhaben bzw. Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet einschätzen zu können und dient Stadtverwaltung und Politik so als fundierte Bewertungsgrundlage und Orientierungshilfe für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen.

Zum anderen zeigt das Konzept (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten zur Schaffung von geeigneten städtebaulichen Rahmenbedingungen für die stadtentwicklungspolitisch gewünschte Einzelhandelsentwicklung auf und stellt vor diesem Hintergrund eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung dieser Zielsetzungen dar.

3.2 Ausweisung Zentraler Versorgungsbereich

Ein Einzelhandelskonzept beinhaltet in der Regel auch die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche. Die im Rahmen des vorliegenden Integrierten Handlungskonzepts durchgeführten Analysen bilden jedoch eine ausreichende Grundlage für die Ausweisung eines solchen Bereiches, ohne eigens dafür ein Einzelhandelskonzept zu erstellen.

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche ist als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung zu verstehen. Auch im Hinblick auf die geplante Ansiedlung eines Einzelhandelsmagneten im Zentrum ist dies von Belang. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition, allgemeine Hinweise

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse

Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.⁵ Dabei kann es innerhalb einer Kommune mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/ oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs, versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.⁶

Ergänzungs-/ Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der Literatur⁷ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und/ oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Einzelhandelskonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium. Jedoch muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein.⁸

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Als **zentraler Versorgungsbereich** in Crimmitschau ist jener Bereich zu verstehen, der eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bildet, also das Geschäftszentrum der Innenstadt.

⁵ vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

⁶ vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

⁷ vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

⁸ Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen

Wichtige Abgrenzungskriterien des zentralen Versorgungsbereiches sind der Besatz der Erdgeschosse mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** heranzuziehen sind.

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um **perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen**, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen des zentralen Versorgungsbereiches stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf dieser Fläche ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

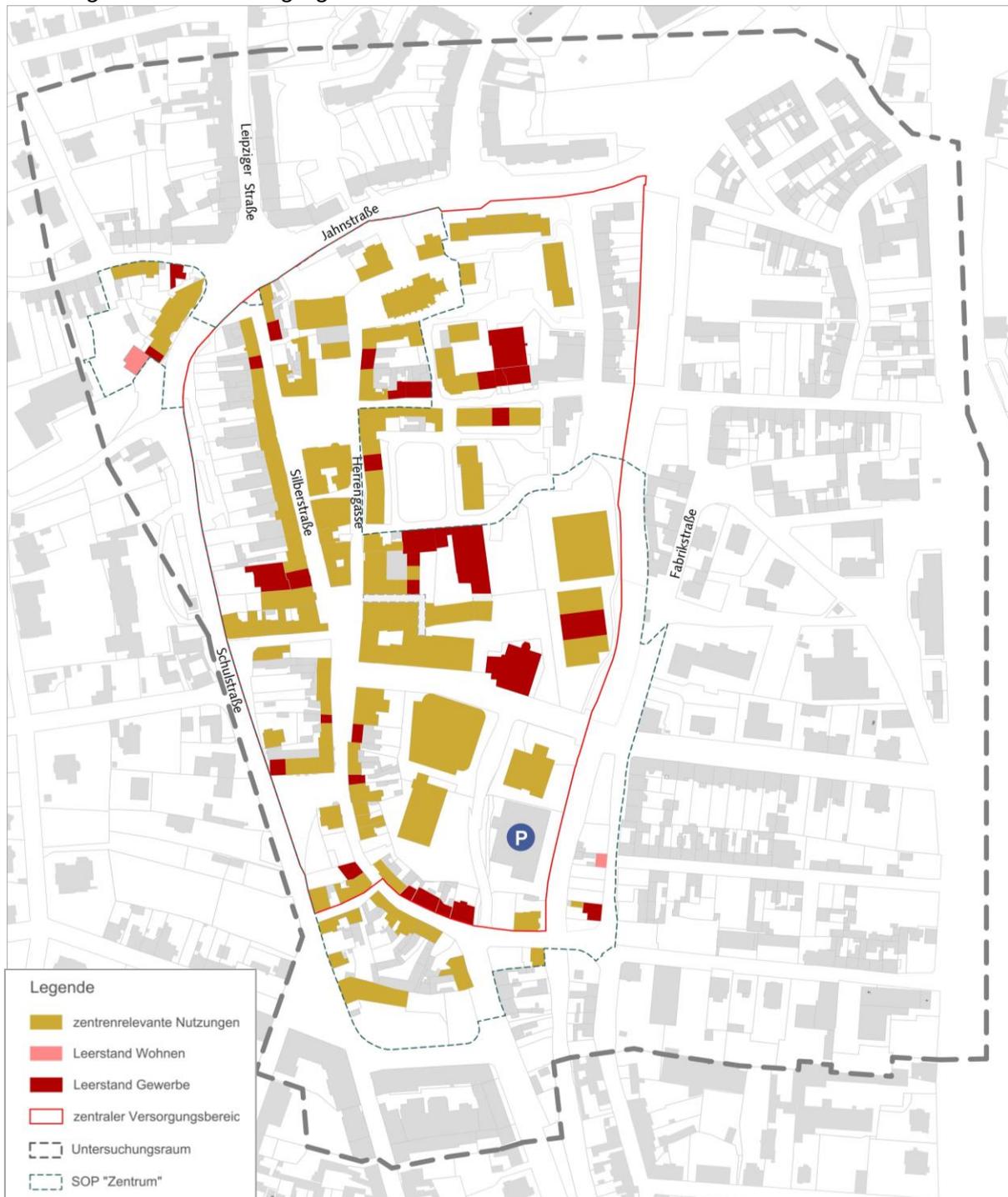
In der folgenden Abbildung wird der zentrale Versorgungsbereich in der Crimmitschauer Innenstadt parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzung wurde auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und umfasst den Bereich, in dem sich zentrenrelevante Nutzungen konzentrieren. Er deckt sich darüber hinaus im Wesentlichen mit dem im *Markt- und Standortgutachten zur Erhaltung und Förderung der Attraktivität des Einzelhandels in der Stadt Crimmitschau* beschriebenen zentralen Einkaufsbereich aus dem Jahr 1999. Mit der Abgrenzung soll ein „Ausfransen“ von Handelslagen vermieden und ein passender Rahmen für einen ausreichend dichten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz gegeben werden.

Er orientiert sich dabei auch an klaren städtebaulichen Grenzen wie den Verkehrsstraßen Jahn- und Schulstraße sowie der Pleiße.

Grundsätzlich gilt der zentrale Versorgungsbereich als Entwicklungsbereich für den Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den

Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotsituation in der Innenstadt Crimmitschau orientiert.

Abbildung 10 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung 2015 auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015

3.3 Neuansiedlung Einzelhandelsmagnet, Neustrukturierung Pleißeufer

Sachstand Integriertes Handlungskonzept

In Crimmitschau werden zurzeit Planungen zur Neuansiedlung eines großen Einzelhandelsmagneten in der Innenstadt geprüft. Dem Zentrum sollen durch Stärkung des zentralen Einkaufsbereichs wieder mehr Attraktivität verliehen und neue Besucher hinzugewonnen werden. Dabei wird auch eine Verlagerung eines großen Anbieters vom Stadtrand in das Zentrum ins Auge gefasst, was der Innenstadt einen zusätzlichen Schub einbringen und insbesondere das Geschäftszentrum stärken würde. Der Entwicklungsbereich befindet sich zwischen Pleiße und Altstadt; ein Bereich, der heute wie ein Gewerbegebiet wirkt, unstrukturiert ist und weder städtebaulichen noch funktionalen Anforderungen einer Innenstadt entspricht.

Der Bau eines neuen Einzelhandelsmagneten auf dieser Fläche erfordert eine Neustrukturierung und bietet damit gleichzeitig auch die Chance einer nachhaltigen, städtebaulichen Aufwertung. Im Focus steht dabei die Inwertsetzung des Pleißeufers, das als zusammenhängender Freiraum entwickelt werden soll. Auch die Neuherstellung bzw. der Erhalt von Wegebeziehungen zwischen Altstadt und „neuem Pleißeufer“ ist zu beachten.

Aus den so formulierten Anforderungen ergeben sich Entwicklungsflächen, die für eine Bebauung zur Verfügung stehen und von Bebauung freizuhalten Flächen mit öffentlichem Charakter. Dabei sind insbesondere das Pleißeufer sowie die Badergasse und die Friedrich-August-Straße zukünftig vorwiegend Fußgängern und Radfahrern vorbehalten, demgegenüber können die übrigen Flächen grundsätzlich kombiniert entwickelt werden. Eine Durchfahrung des Bereichs in Nord-Süd-Richtung, wie heute möglich, ist zukünftig zu verhindern. Die Buttengasse kann als Erschließungsstraße aufgegeben, der Buttenplatz kann auch zukünftig über eine für den Kfz-Verkehr freigegebene Badergasse angefahren werden.

Das unten abgebildete Schema soll als Grundlage für das aktuelle Ansiedlungsvorhaben dienen und gleichzeitig Richtschnur sein für etwaige, weitere Entwicklungen. Nur so kann eine nachhaltige städtebauliche Anbindung der Pleiße erfolgen und das Bahnhofsquartier mit der Altstadt zusammenwachsen.

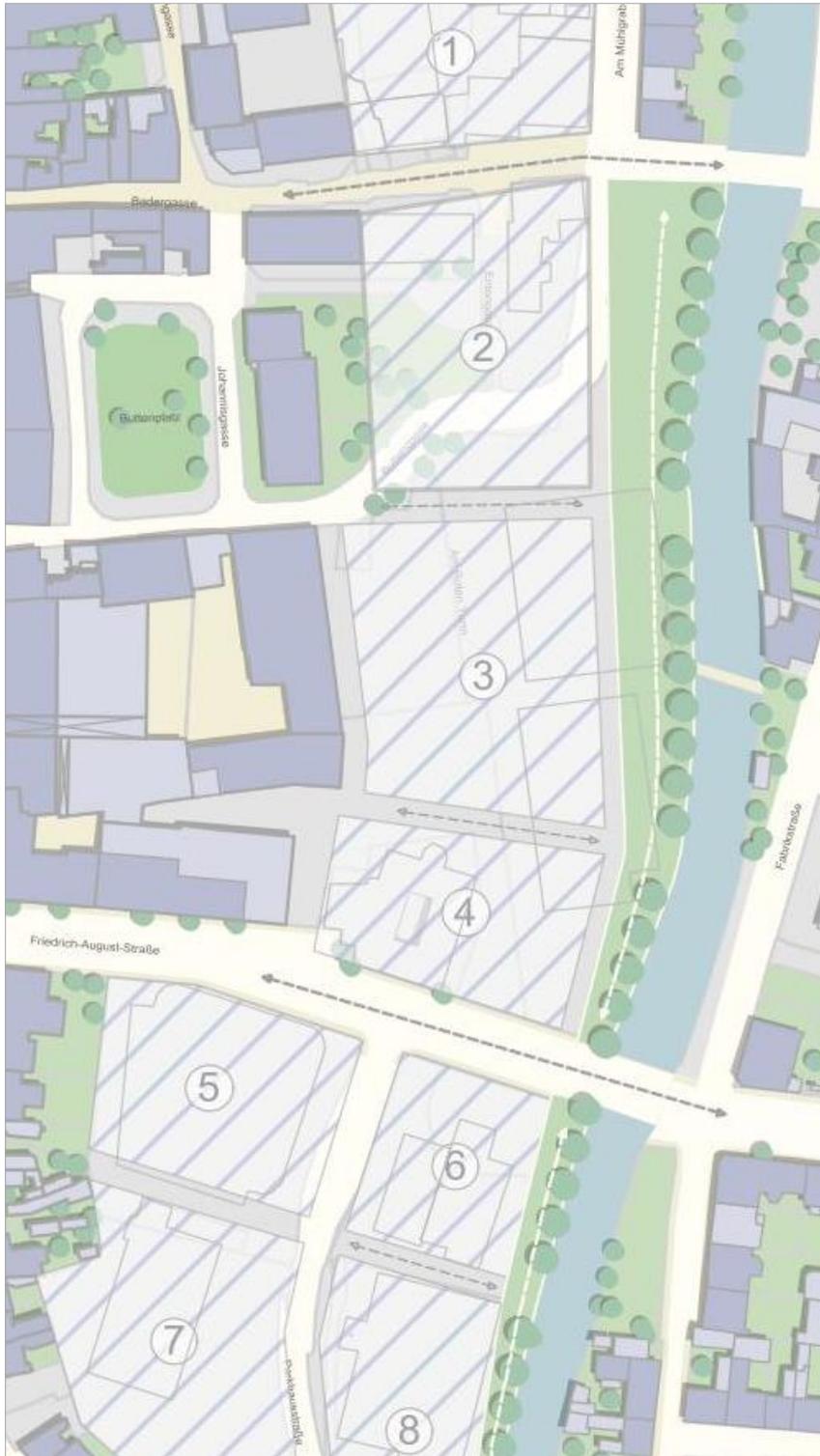
Die Fläche 1 weist eine Bebauung entlang der Badergasse auf. Der Großteil der Gebäude steht heute leer, darunter auch ein ehemaliges, denkmalgeschütztes Kaufhaus im Bauhaus-Stil, das für den Glanz Crimmitschaus der Vergangenheit eine besondere Bedeutung hat. Bei Entwicklungen ist der Bereich mit zu berücksichtigen. Allerdings ist die Fläche zu klein, um den Anforderungen eines modernen Einzelhandelsmagneten für Crimmitschau gerecht zu werden. Eine mehrgeschossige Einzelhandelsnutzung ist unrealistisch.

Die Flächen 2 – 4 bieten mehrere Optionen, um die Ansiedlung eines Einzelhandelsmagneten zu ermöglichen. Die betroffenen Immobilien stehen teils leer. Von Seiten der Eigentümer wurde grundsätzliches Interesse signalisiert. Konkrete Entwicklungsoptionen sind im Weiteren zu prüfen und abzustimmen. Der besondere Reiz der Flächen besteht in der Nähe zum Geschäftszentrum und den damit einhergehenden, potenziellen Synergien z. B. für die Piazza Roter Turm. Die Entwicklung sollte von der Größenordnung maßvoll sein und bestehende Leerstände beseitigen. Für das Pleißeufer besteht erstmals die Chance sich in einen attraktiven,

integrierten Boulevard zu wandeln. Voraussetzungen hierfür sind ausreichend Platz, gute Anbindungen und die Entwicklung attraktiver Fassaden zum Uferbereich.

Die Flächen 5-8 sollen langfristig in urbanere Bauformen überführt werden. Wichtig ist auch hier die Fortsetzung des Pleißeufers als Promenade.

Abbildung 11 Neustrukturierung Pleißeufer



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2015

Weitere Empfehlungen, integrierte Potenzialflächen im zentralen Versorgungsbereich

Im Hinblick auf die vorgenommene, kompakte Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs ist es von elementarer Bedeutung, dass innerhalb dieses Bereiches Potenzialflächen liegen, die für zukünftige Entwicklungen, Neuansiedlungen und Ergänzungen zur Verfügung stehen. Dies ist in dem oben abgebildeten Konzept Neustrukturierung des Pleißeufers der Fall. Aufbauend auf diesem Konzept haben sich die Ansiedlungsvorstellungen des Entwicklers, der Eigentümer und der Stadt Crimmitschau für eine Ansiedlung moderner Einzelhandelsmagneten konkretisiert. Dabei rücken insbesondere die Teilflächen 2, 3 und 4 in den Fokus.

Die daraus resultierenden städtebaulichen Handlungsempfehlungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Städtebauliche und gestalterische Anbindung des neuen Einzelhandelsmagneten insbesondere über die Passage Piazza Roter Turm. Die Anbindung ist auch über ansprechende Gestaltungen der Badergasse und der Friedrich-August-Straße herzustellen. Altstadt und Einkaufsbereich Pleiße sollen zusammenwachsen.
- Schaffung attraktiver Fassaden, insbesondere zu Fußwegbereichen, zur Achse Altstadt – neues Zentrum und zur Pleiße.
- Integration des Vorhabens in städtebaulich und architektonisch anspruchsvolle Bauformen, die dem Standort Innenstadt angemessen sind.
- Attraktive Gestaltung und Einfassung der erforderlichen Stellplätze und Randbereiche.
- Bei den benachbart liegenden Wohngebäuden ist eine klare Trennung zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen herzustellen.
- Freihalten von Flächen für Aufenthaltsbereiche und Promenaden am Pleißeufer, nach Möglichkeit Umsetzen erster Bausteine der Promenade.

Bezogen auf den Einzelhandel sind insbesondere die folgenden Aspekte zu beachten:

- Einbeziehen der Leerstände in den der Pleiße zugewandten Bereichen der Galerie Piazza Roter Turm, Schaffung zusammenhängender, barrierearmer Einzelhandelslagen. Hier erhöht sich durch das Investment die Lagequalität und es sind grundsätzlich attraktive Geschäftsflächen vorhanden.
- Entwicklung von Nutzungskonzepten zur Vitalisierung der Badergasse, auch abseits von Einzelhandel, insbesondere für die Entwicklung des ehemaligen Kaufhauses Schocken.
- Verstetigung der Impulswirkung der Ansiedlung; Kooperation mit Anliegern, Eigentümern, Einzelhändlern und Gewerbetreibenden.

Die aufgeführten Handlungsempfehlungen lassen in vielfältiger Art und Weise durch die Förderkulisse des Integrierten Handlungskonzepts unterstützen bzw. sind in Teilen in dem Konzept enthalten.

3.4 Stärkung des Zentrums durch Kooperation – Instrumente des IHK

Die Kooperation der Akteure Crimmitschau ist für die Umsetzung des Konzepts von großer Bedeutung. Für die Förderung dieser Kooperation (sowie für die Umsetzung der Maßnahmen des IHK) sind im Integrierten Handlungskonzept mehrere Instrumente benannt.

Auch wenn die Akteure in vielen Bereichen bereits gut zusammenarbeiten, ist es vor dem Hintergrund der anstehenden Aufgaben erforderlich, die vorhandenen, privaten Initiativen zu unterstützen. Das wurde auch in zahlreichen Gesprächen mit den lokalen Akteuren deutlich. Feste, Veranstaltungen, Aktionen, Marketing und Kommunikation sind gerade in kleinen Städten ein wichtiger Schlüssel, Besucher und Kunden in die Stadt zu locken. Nur durch eine Bündelung vorhandener Kräfte und logistische Unterstützung der Initiativen lässt sich das hohe Maß an Veranstaltungen und Aktionen dauerhaft erhalten. Im Hinblick auf die begrenzten finanziellen Mittel ist es ebenfalls erforderlich, nach einer besseren, nachhaltigen Finanzierung Ausschau zu halten. So könnte z. B. auch die Gründung eines Business Improvement District (BID)⁹ angeregt werden, der die Planungssicherheit und Schlagkraft wesentlich erhöht (vgl. unten).

Die Unterstützung soll wesentlich durch einen zu installierenden „Sanierungsbeauftragten“ oder Innenstadtmanager geleistet werden. Ein solcher Kümmerer ist wesentlich für die Stärkung des Geschäftszentrums verantwortlich. Sein Aufgabenprofil sollte sich wie folgt zusammensetzen:

- Zusammenführung der Akteure, Einzelhändler, Immobilienwirtschaft, Bürgern, Verwaltung und Politik
- Unterstützung und Initiierung von Initiativen, Entwicklung und Umsetzung von Beteiligungsformaten
- Öffentlichkeitsarbeit, Information, Internetauftritt, Marketing und Werbung
- Veranstaltungen, Feste
- Koordinierung und Betreuung der Sanierungsinstrumente, Verfügungsfonds, Flächenmanagement und BID
- Steuerung und Koordination von Ansiedlungsvorhaben
- Schnittstelle zu den städtebaulichen Projekte und zu privaten Investoren
- Steuerung der Planungen, Verfahren, Marketingkonzept
- Mitwirkung der Bürger und Akteure,

Das aufgezeigte, mögliche Spektrum umfasst erforderliche und sinnvolle Aufgaben. Das Profil ist im weiteren Verfahren noch zu verfeinern und auf die Belange der Stadt und der verantwortlichen Akteure abzustimmen.

⁹ Laut der gesetzlichen Regelung in Sachsen: „Bündnis/Bereich zur Stärkung der Investitionen/Innovationen von Einzelhandels und Dienstleistungszentren“

Es ist anzustreben, dass bei einem erfolgreichen Prozess, ein Innenstadtmanager langfristig, über den Umbauprozess hinaus, in der Stadt installiert wird.

Die folgenden Instrumente beziehen sich auf eine Stärkung des Geschäftszentrums. Sie liegen im Aufgabenprofil des Kümmerers bzw. sollen maßgeblich durch ihn gesteuert werden.

Verfügungsfonds

In Crimmitschau ist privates Engagement in Form der Werbegemeinschaft der Einzelhändler sowie der Interessengemeinschaft der Selbstständigen institutionalisiert. Die Zusammenschlüsse vertreten die Interessen von Akteursgruppen, die sich im Zentrum engagieren und für die Organisation und Durchführung vieler Feste und Veranstaltungen in der Innenstadt sorgen.

Der Verfügungsfonds bietet ein ideales Instrument, diese Gruppen bei der Durchführung bestimmter Aktivitäten finanziell zu unterstützen. Der von privater Seite gestellte Finanzierungsbeitrag kann dabei durch Fördergelder verdoppelt werden. Darüber hinaus bietet der Fonds für neue Gruppen und einzelne Personen die gleichen Möglichkeiten.

In der Regel werden durch den Verfügungsfonds Projekte gefördert, die eine Belebung und Aufwertung des Zentrums zum Ziel haben, z. B. die Installation von Stelen, Skulpturen, besonderen Leuchten o. Ä. Auch die Unterstützung von Festen und Veranstaltungen ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung für die Einrichtung eines solchen Fonds sind Richtlinien, die kooperativ erstellt werden sollten und ein Gremium, das über Anträge auf Zuschüsse entscheidet.

Im Rahmen des Verfügungsfonds können auch die folgenden Bausteine umgesetzt werden:

Marketingkonzept

Das Image der Innenstadt ist heute eher negativ belegt, vom einstigen Glanz der Tuchmacherstadt ist nur noch wenig übrig geblieben. Mit dem integrierten Handlungskonzept soll den aktuellen Missständen im Zentrum begegnet werden. Der Umbau soll auch dazu genutzt werden, die Außendarstellung der „Marke“ Crimmitschau zu verbessern. In Kooperation mit lokalen Akteuren ist von externen Fachleuten ein Konzept zu erarbeiten, das Marketingüberlegungen, -projekte und Veranstaltungen kreiert. Die „Marke“ Crimmitschau ist neu aufzulegen. Auf bestehende Ansätze und Überlegungen soll dabei aufgesattelt werden (z. B. CITYGUIDE Crimmitschau). Das Konzept bildet dabei auch eine wichtige Handlungsgrundlage für ein zukünftiges Innenstadtmanagement. Denkbar ist, das Konzept nicht ausschließlich auf das Zentrum zu beziehen sondern auf die Gesamtstadt.

Laden- und Flächenmanagement

Leerstände und Mindernutzungen prägen das Straßenbild in weiten Abschnitten. Teilweise sind größere Teilbereiche betroffen, wie z. B. im Bahnhofsviertel, einige Gebäude sind abzureißen. Zahlreiche Freiflächen im Stadtkern haben ein diffuses Nutzungsprofil und wirken negativ auf die Umgebung. Eine Verbesserung der Leerstandssituation und eine klare Profilierung von Quartieren und Nutzungen sind deshalb erforderlich.

Mit einem Flächenmanagement sollen die Missstände schrittweise behoben werden. Dabei ist die Bestandssituation zu erfassen, die Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer zu erfragen und zu analysieren, um anschließend passende Lösungsmöglichkeiten sowie Beratungen und Förderwege aufzuzeigen. Für einige der bereits freigeräumten Flächen im Bereich Fabrikstraße / Pleiße kann auch über eine sinnvolle Wiederbebauung nachgedacht werden, die sich im Verlauf des Umbauprozesses möglicherweise ergibt. Wichtig ist es vor allem auch geeignete Nachfrager auf die Möglichkeiten in Crimmitschau aufmerksam zu machen.

BID – Business Improvement District

Die Defizite im Zentrum erfordern eine enge Kooperation innerhalb der Stadtgesellschaft. Anlieger, Haus- und Grundbesitzer und die Händlerschaft sind daher aktiv in den Umbauprozess einzubinden. Ein geeignetes Mittel hierfür ist die Gründung eines „Business Improvement Districts“, der die Interessen der Stadtakteure bündelt. Mit der Erarbeitung eines Aufgabenrahmens für das BID werden Projekte formuliert, die kleinräumig agieren, den Umbau und die Aufwertung des Zentrums unterstützen und dabei die Sicht der Privaten in den Mittelpunkt stellen.

Dabei sind die Handlungsfähigkeit und die Schlagkraft einer gesetzlich verankerten Gemeinschaft deutlich größer als die heute bestehenden Kooperationen. Die Initiierung und Organisation eines „Business Improvement Districts“ kann durch das Innenstadtmanagement übernommen werden.

4 Gesamteinordnung

Für die Neuaufstellung des Einzelhandels in der Crimmitschauer Innenstadt stellt die Ansiedlung eines echten Magneten an der Pleiße zweifellos die Schlüsselmaßnahme dar. Dieses Projekt wird nicht nur dazu beitragen die Kundenbindung und die Weiterentwicklung in diesem Standortbereich zu erhöhen, sondern wird auch ein gedeihliches Wechselspiel zwischen Altstadt und dem Standort Pleißeufer (also einem ordentlichen Kundenaustausch) ermöglichen. Hierzu gehören der Aufbau besserer städtebaulicher Qualitäten innerhalb der Altstadt, vor allem aber im neu strukturierten Bereich, sowie die Herstellung attraktiver Wegbeziehungen. Dies alles muss zum einen unterstützt werden durch einen sicheren baurechtlichen Rahmen, der die Innenstadt schützt und zum anderen durch die Einrichtung eines Innenstadtmanagements, das Private und Stadt bei den vielfältigen Aufgaben entlastet.

Das Integrierte Handlungskonzept und die vorliegende Vertiefung Einzelhandel zeigen auf Grundlage der Betrachtung verschiedener innenstadtrelevanter Themen das Zusammenwirken unterschiedlicher Lösungsansätze zur Nutzung und Stärkung vorhandener Potenziale sowie Beseitigung von Defiziten auf. Die nachhaltige, zukunftsfähige Entwicklung der Innenstadt Crimmitschau wird damit aktiv vorangetrieben.

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1 KONKURRENZSTANDORTE EINZELHANDEL.....	7
ABBILDUNG 2 SIEDLUNGSSTRUKTUR.....	8
ABBILDUNG 3 ERDGESCHOSSNUTZUNGEN.....	11
ABBILDUNG 4: VERKAUFSFLÄCHEN MAGNETBETRIEBE.....	12
ABBILDUNG 5 PASSANTENFREQUENZZÄHLUNG CRIMMITSCHAU GESCHÄFTSZENTRUM	14
ABBILDUNG 6 PASSANTENFREQUENZZÄHLUNG CRIMMITSCHAU GESCHÄFTSZENTRUM	14
ABBILDUNG 7 PASSANTENFREQUENZZÄHLUNG CRIMMITSCHAU GESCHÄFTSZENTRUM	15
ABBILDUNG 8 PASSANTENFREQUENZZÄHLUNG CRIMMITSCHAU GESCHÄFTSZENTRUM	15
ABBILDUNG 9 PASSANTENFREQUENZZÄHLUNG CRIMMITSCHAU GESCHÄFTSZENTRUM	16
ABBILDUNG 10 ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH INNENSTADT	22
ABBILDUNG 11 NEUSTRUKTURIERUNG PLEIßEUFER	24