



Stadtverwaltung Zittau · Postfach 1458 · 02754 Zittau

an die Unterzeichner der Petition

8. Dezember 2025

Große Kreisstadt Zittau
Der Oberbürgermeister

Bescheid zur Petition "Zum Erhalt des Einkaufsstandortes Zittau Nord Löbauer Str. 3 und der Wiederbelebung der geschlossenen Geschäfte"

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 25. September 2025 ging im Büro des Oberbürgermeisters Ihre o.g. Petition ein.

Der dafür zuständige Hauptausschuss hat über Ihre Petition in seiner Sitzung am 4. Dezember 2025 beraten und hat folgenden Beschluss gefasst:

Der Hauptausschuss der Großen Kreisstadt Zittau beschließt, dass der der Petition „Zum Erhalt des Einkaufsstandortes Zittau Nord Löbauer Str. 3 und der Wiederbelebung der geschlossenen Geschäfte“ nicht abgeholfen werden kann.

Begründung:

Die Petition betrifft das Einzelhandelskonzept der Großen Kreisstadt Zittau. Da dieses momentan fortgeschrieben wird, ist zwischen dem bisher gültigen Konzept (welches 2017 beschlossen wurde) und dem Erarbeitungsstand des neuen Konzeptes zu unterscheiden. Der Erarbeitungsstand bedeutet, dass die Grundzüge des neuen Konzepts in einer Arbeitsgruppe abgestimmt wurden, zu der alle Fraktionen des Stadtrates eingeladen waren. Die nachfolgend dargestellte Sichtweise entspricht der Mehrheit der Arbeitsgruppe.

Zum bisherigen Einzelhandelskonzept:

Das Einzelhandelskonzept verfolgt zwei Hauptziele:

- a) Sicherung und Entwicklung der Innenstadt als Handelsstandort und
- b) Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung der Wohngebiete mit Lebensmitteln.

Für das Ziel a) werden die typischerweise in der Innenstadt gehandelten Sortimente als „zentrenrelevante Sortimente“ definiert und festgelegt, dass Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen von Läden mit diesen Sortimenten mit über 100 m² Verkaufsfläche nur noch im „zentralen Versorgungsbereich“ Innenstadt zulässig sind. Damit soll eine weitere Abwanderung dieser Sortimente von der Innenstadt an den Stadtrand so weit wie möglich verhindert und Neuansiedlungen in die Innenstadt gelenkt werden. Verlagerungen in bestehende Einkaufszentren mit rechtskräftigen Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplänen aus den 1990er Jahren mit meist offeneren Festsetzungen können

Rathaus
Markt 1
02763 Zittau

Tel.: +49 (0) 3583 752 101
Fax: +49 (0) 3583 752 193
Mail: stadt@zittau.de
Web: www.zittau.de



dadurch jedoch nicht verhindert werden.

Das Ziel b) steht im Spannungsfeld zwischen Innenstadtentwicklung und Nahversorgung der Wohngebiete. Fakt ist, dass ein größerer Lebensmittelmarkt in der Innenstadt bisher fehlt und eine Ansiedlung die Innenstadt sowohl als Handelszentrum (Magnetbetrieb) als auch als Wohnstandort (Nahversorgung) sehr aufwerten würde. Im Unterschied zu den anderen innenstadtrelevanten Sortimenten soll die Steuerung im Sortiment Lebensmittel jedoch nicht zulasten der Nahversorgung der Wohngebiete erfolgen. Als Kompromiss gilt bisher, dass Lebensmittelmärkte in den Wohngebieten zugelassen werden können, um hier die Nahversorgung zu gewährleisten, jedoch nur bis 800 m² Verkaufsfläche. Da bei neuen Lebensmittelmärkten heute Verkaufsflächen >800 m² üblich sind, soll dadurch weiter ein Anreiz für die Neueröffnung eines Marktes in der Innenstadt bestehen.

Zum Erarbeitungsstand des neuen Einzelhandelskonzepts:

Am Ziel a) Sicherung und Entwicklung der Innenstadt als Handelsstandort soll sich nichts Grundlegendes ändern.

Beim Ziel b) Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung der Wohngebiete mit Lebensmitteln soll es eine Gewichtsverlagerung zugunsten der Wohngebiete erfolgen. Das heißt, die Obergrenze von 800 m² Verkaufsfläche für Lebensmittelmärkte soll aufgehoben werden. Der Anreiz Richtung Innenstadt wird dadurch geringer, die Entwicklungsmöglichkeit der Märkte in den Wohngebieten größer. Um jedoch zu verhindern, dass das bisher relativ gleichmäßig über die Kernstadt verteilte Netz aus acht (kleineren) Lebensmittelmärkten durch Ansiedlung weniger großer Märkte ersetzt wird, wodurch sich die Erreichbarkeit für viele Menschen verschlechtern könnte, soll als Zulässigkeitsvoraussetzung der Nachweis der wesentlichen Nahversorgungsfunktion erhalten bleiben. Damit könnte sich ein Markt auf z.B. 1000 m² Verkaufsfläche erweitern, wenn er nachweist, dass er seinen Umsatz überwiegend durch die Nahversorgung des Wohnumfeldes generiert.

Verhältnis der Ziele der Petition zum aktuellen sowie zum neuen Einzelhandelskonzept:

Der Petitionstext formuliert aus planungsrechtlicher Sicht drei unterschiedliche Ziele:

1. Erhalt des Einkaufsstandortes Zittau-Nord;
2. Erhalt des Einkaufsstandortes auf dem Grundstück Löbauer Straße 3 (gemeint ist wohl auch Nr. 3a (ehem. Reno) und 3b (ehem. Plus-Markt))
3. Wiederbelebung der geschlossenen Geschäfte Löbauer Straße 3 (und 3b)

Zum Ziel 1:

Ziel 1 wird sowohl vom bisherigen als auch vom geplanten neuen Einzelhandelskonzept unterstützt. Die fußläufig erreichbare Nahversorgung des Wohngebiets Zittau-Nord mit Lebensmitteln soll unbedingt erhalten bleiben. Der Verzicht auf die 800m²-Grenze soll die zeitgemäße Weiterentwicklung der Lebensmittelversorgung auch in Zittau-Nord ermöglichen. Bei der konkreten Definition des o.g. Nahversorgungsnachweises spielt gerade Zittau-Nord eine entscheidende Rolle, da die Mantelbevölkerung für einen vergrößerten Lebensmittelmarkt hier relativ klein ist und die Bestimmungen so formuliert werden müssen, dass der Nahversorgungsnachweis auch für Zittau-Nord realistisch erbracht werden kann.

Zum Ziel 2:

Die beschriebenen Regeln für den Einzelhandel gelten für alle Grundstücke gleich. Das städtebauliche Ziel der Nahversorgung des Wohngebiets Zittau-Nord ist nicht an ein konkretes Grundstück gebunden. Nach der Übernahme der Plus-Märkte durch Netto 2009 war es die Entscheidung des Netto-Konzerns, den (kleineren) Netto-Markt Löbauer Straße 13b weiter zu betreiben und den (größeren) Plus-Markt Löbauer Straße 3b zu schließen. Die Stadt Zittau hatte und hat auf solche Entscheidungen privater Unternehmen keinen Einfluss. Es gibt auch keine städtebaulichen Gründe, die eine Lenkung des Einzelhandels auf das Grundstück Löbauer Straße 3/3a/3b zuungunsten benachbarter Grundstücke rechtfertigen würden.

Zum Ziel 3:

Aus den obigen Ausführungen zum Einzelhandelskonzept geht hervor, dass das städtebauliche Ziel für Zittau Nord insbesondere in der Sicherung und zeitgemäßen Weiterentwicklung der Nahversorgung mit Lebensmitteln besteht. Soweit es also um die Sicherung und ggf. maßvolle Vergrößerung des Lebensmittelmarktes geht, die auch auf einem anderen Grundstück stattfinden könnte, steht dies im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept.

Die früher an diesem Standort ebenfalls ansässigen Schuhmarkt (Reno) und Gemischtwarenhandel mit Schwerpunkt Schreibwaren (Pfennigpfeiffer) handelten dagegen mit zentrenrelevanten Sortimenten. Es ist das erklärte Ziel des Einzelhandelskonzepts, diese Sortimente in der Innenstadt zu halten bzw. sie dorthin zu lenken. Insbesondere das klassische Innenstadtsortiment Papier- und Schreibwaren ist in der Zittauer Innenstadt schwach vertreten und wäre dort eine wichtige Bereicherung. Die Wiedereröffnung von Märkten mit diesen innenstadtrelevanten Sortimenten an der Löbauer Straße widerspricht damit dem Einzelhandelskonzept. Zulässig wäre hingegen an der Löbauer Straße neben der Lebensmittel-Nahversorgung die Eröffnung von Märkten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Aufgrund der Tatsache, dass das neue Einzelhandelskonzept aktuell erarbeitet wird und die wichtigsten Ziele der Petition im Entwurf bereits berücksichtigt wurden, konnte der Petition nicht abgeholfen werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Thomas Zenker
Oberbürgermeister