

Verträglichkeitsanalyse

zur Weiterentwicklung des Einkaufszentrums Olipark in der Gemeinde Lichtenau

für die
EAVF BEN Chemnitz S.à.r.l.
28, rue de Lenningen
L – 5411 Canach

Ihr Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz (Gesamtleitung)
M.A. Ute Menrath (Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland

Tel +49 341 98386-73
Fax +49 341 98386-80
E-Mail kollatz@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Erfurt

Leipzig, 19. Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	5
2. Projektplanung und Projektdaten.....	6
3. Makrostandort Lichtenau	8
4. Mikrostandortanalyse	14
5. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet des Einkaufszentrums Olipark in Lichtenau.....	17
6. Branchenspezifische Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet	20
6.1. Gemeinde Lichtenau.....	20
6.2. Kaufkraftbindung des Einzelhandels in der Gemeinde Lichtenau.....	23
6.3. Verflechtung mit regionalen Wettbewerbsstandorten.....	25
7. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen.....	27
7.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3.....	27
7.2. Landesentwicklungsplan Sachsen 2013	28
7.3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Lichtenau (Entwurf 2018).....	29
8. Auswirkungsanalyse.....	30
8.1. Umsatzprognose.....	30
8.2. Entwicklung der Bindungsquote	32
8.3. Umsatzzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen.....	35
8.4. Bewertung städtebaulicher Auswirkungen – insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung.....	39
8.5. Landesplanerische Bewertung	41
9. Fazit	43

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich	11
Abbildung 2: Ansichten zum Projektstandort und den Anbietern im Einkaufszentrum Olipark.....	14
Abbildung 3: Relevante Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet	23
Abbildung 4: Zentren- und Standortkonzept der Gemeinde Lichtenau (aktueller Entwurf)	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Geplante Flächenentwicklung im Einkaufszentrum Olipark in der Gemeinde Lichtenau.....	7
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung der Stadt Reichenbach im Vogtland	10
Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Warengruppen in der Gemeinde Lichtenau ..	19
Tabelle 4: Wettbewerbsrelevante Angebotsstrukturen nach Warengruppen.....	21
Tabelle 5: Nachfragebindung in der Gemeinde Lichtenau	24
Tabelle 6: Umsatzprognose für die Anbieter des Einkaufszentrums Olipark	31
Tabelle 7: Nachfragebindung in der Gemeinde Lichtenau nach Realisierung des Planvorhabens	33
Tabelle 8: Umsatzumverteilung und Umverteilungsquoten durch den erweiterten Lebensmittelmarkt und den neuen Drogeriemarkt	35
Tabelle 9: Flächenausstattung durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Lichtenau im Bestand	37
Tabelle 10: Flächenausstattung durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Lichtenau in der Plansituation.....	38

Kartenverzeichnis

Karte 1: Lage im Raum.....	8
Karte 2: Zentralörtliche Gliederung gemäß LEP Sachsen 2013	9
Karte 3: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Gemeinde Lichtenau	12
Karte 4: Lage des Einkaufszentrums Olipark im Ortsteil Oberlichtenau der Gemeinde Lichtenau	15
Karte 5: Einzugsgebiet des Projektstandortes am Robert-Georgi-Weg 3 in Reichenbach, OT Mylau	18
Karte 6: Wettbewerbliche Standorte im Gemeindegebiet Lichtenau	22
Karte 7: Regionale Wettbewerbsstandorte.....	25

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Das Einkaufszentrum Olipark in der Gemeinde Lichtenau wurde bereits im Jahr 1991 errichtet und ist fest in der Versorgungsstruktur der Gemeinde etabliert. Um Kundenerwartungen besser entsprechen zu können, strebt die Eigentümergesellschaft aktuell eine umfassende Modernisierung und Arrondierung des vorhandenen Einkaufszentrums an, auch die Gemeinde Lichtenau ist an einer qualitativen Weiterentwicklung des Standorts interessiert. Eingebunden in die Modernisierung ist die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-supermarktes und eines Drogeriemarktes.

Die vorliegende Untersuchung ist eingebunden in die aktuelle Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Lichtenau, in dessen Zentren- und Standortstruktur das Einkaufszentrum funktional einzubinden ist. Dabei ist das Vorhaben auf die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Lichtenau auszurichten, zudem sind die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung zu beachten.

Mittels Bebauungsplanverfahren soll das Einkaufszentrum die planungsrechtliche Grundlage erhalten. Ziel ist es, den bedeutsamen Einkaufsstandort zu sichern und zukunftsfähig zu positionieren. Dies setzt jedoch auch voraus, dass das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen oder der verbrauchernahen Grundversorgung auch angrenzender Gemeinden induziert.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, in diesem Fall das Einkaufszentrum, aufgrund potenzieller Auswirkungen je nach Standort, Verkaufsflächengröße und Sortiment, auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und raumordnerische Kompatibilität gutachterlich zu untersuchen. Die Frage der potenziell schädlichen Auswirkungen einer großflächigen Einzelhandelsansiedlung kann nur im Einzelfall unter dem Aspekt der funktionalen Einordnung des Standorts, der Größe und Branchenausrichtung des Vorhabens, betrieblicher und städtebaulicher Besonderheiten sowie der absatzwirtschaftlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche bewertet werden.

Die BBE Handelsberatung hat hierzu eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt, deren Prüfraumen den § 11 BauNVO umschließt und als Entscheidungsgrundlage im Genehmigungsverfahren Verwendung finden kann. Insbesondere wird auch die relevante Wettbewerbssituation einer genauen Prüfung unterzogen. Aufgrund der detaillierten Betrachtung der lokalen Situation werden konkrete Aussagen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erarbeitet. Folgende Fragestellungen werden thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen in der Gemeinde Lichtenau vor (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendler, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann der Vorhabenstandort erschließen?
- Wie ordnet sich das Einkaufszentrum in die örtlichen Versorgungsstrukturen ein?
- Wie ist das Vorhaben aus städtebaulicher und raumordnerischer Perspektive zu bewerten?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie einer aktuellen Vorort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation durch Besichtigung des Projektstandortes und aller Wettbewerbsbetriebe im potenziellen Einzugsgebiet. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research, Marktforschungsdaten des IFH Köln sowie aktuelle Einwohnerdaten des Statistischen Landesamtes Sachsen dar.

2. Projektplanung und Projektdaten

Das Einkaufszentrum Olipark befindet sich an der Sachsenstraße 9 in der Gemeinde Lichtenau und wurde bereits im Jahr 1991 errichtet. Aktuell sind am Standort 16 Einzelhändler vorhanden, ergänzt durch eine Vielzahl an Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten.

Im Zuge der Modernisierung ist teilweise auch eine Umstrukturierung der Anbieterstruktur am Standort vorgesehen. Die nachstehende Tabelle stellt die Bestandssituation der Plansituation gegenüber und gibt einen Überblick über die geplanten Entwicklungen im Einzelhandelsbereich sowie dem Ausbau des Dienstleistungs-, Gastronomie- und Freizeitangebots.

Aktuell weist der Olipark auf neun Baukörper verteilt eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von rd. 13.050 m² auf, wovon jedoch derzeit acht Ladengeschäfte mit zusammen ca. 7.000 m² Verkaufsfläche leer stehen. Allein rd. 85% der Leerstandsfläche entfallen auf die Fläche des ehemals angesiedelten Baumarktes.

Den Schwerpunkt bilden Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, zu den Magnetanbietern am Standort sind der Elektronikfachmarkt Medimax, Möbelmarkt Multipolster, der Schuhfachmarkt Reno und Küche Aktiv zu zählen. Die zentrenrelevanten Sortimente haben einen Verkaufsflächenanteil von ca. 41% an der verkaufsaktiven Fläche (ohne Leerstand). Im Zuge der Weiterentwicklung des Standortes ist eine Verringerung der Verkaufsfläche auf ca. 11.760 m² geplant, dabei ein Ausbau vor allem der nahversorgungsrelevanten Sortimente, der Verkaufsflächenanteil von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird zukünftig rd. 45% betragen.

Der gegenüber der Bestandssituation geplante Ausbau in den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergibt sich überwiegend aus einer Verstärkung der Grundversorgungsfunktion am Standort. So soll im Rahmen der Modernisierung der im Olipark angesiedelte Discounter diska zukünftig durch einen Supermarkt mit Vollsortiment und einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² ersetzt werden. Zudem soll wieder ein Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² angesiedelt werden. Sowohl der Supermarkt als auch der Drogeriemarkt führen im Schwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente. Eine Apotheke rundet zukünftig das Angebot einer allumfassenden Grundversorgung ab.

Für den Großteil der Anbieter sind im Zuge der Modernisierung geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen um bis zu ca. 230 m² geplant, darunter der Getränkemarkt, Multipolster und Küche Aktiv, die im Wesentlichen bestandssichernden Maßnahmen und Anpassung an moderne Angebotskonzepte entsprechen. Auch ist die Wiederansiedlung eines Baumarktes vorgesehen, dessen Verkaufsfläche zukünftig jedoch nur noch 3.000 m² umfassen soll, angepasst an die örtlichen Potenziale. Als weitere neue Sortimente und Anbieter im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind ein Non-Food-Discounter, ein Textil-Discounter, ein Sport- / Fahrradhändler sowie ein Anbieter aus der Warengruppe Optik / Hörgeräteakustik mit Verkaufsflächen zwischen 60 m² und 400 m² geplant. Demgegenüber scheiden aktuelle Anbieter im Zoo- und Schuhfachhandel aus.

Insgesamt wird die Fläche des Einkaufszentrums um rd. 485 m² erweitert, was jedoch insbesondere auf einen Ausbau der Angebote im Dienstleistungs- und Freizeitbereich zurückzuführen ist. In Summe stehen für diesen Bereich zukünftig rd. 1.775 m² mehr zur Verfügung. Die größte Entwicklung ist hier mit der geplanten Ansiedlung eines Fitnessstudios gegeben.

Zusammenfassend sind folgende Aspekte für die städtebauliche Bewertung maßgeblich:

- Umsatzbindung und -herkunft des Projektvorhabens,
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzbindung sowie resultierende Marktstellung nach Modernisierung des Einkaufszentrums,
- Bewertung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die weiteren Nahversorgungsstrukturen in Lichtenau und gegebenenfalls angrenzender Gemeinden,
- Einbindung des Projektvorhabens in die bestehenden Versorgungsstrukturen.

Tabelle 1: Geplante Flächenentwicklung im Einkaufszentrum Olipark in der Gemeinde Lichtenau

Bauteil		Nutzung aktuell	Nutzung Plan	Verkaufsfläche aktuell	Verkaufsfläche Plan
				in m²	in m²
Bauteil 1	0101	HEM Tankstelle	HEM Tankstelle	70	70
Bauteil 2	0201	Markgrafen Getränke	Getränke	268	400
	0202	Küche-Aktiv	Küche	579	700
Bauteil 3	0301	Zoo-Gala		321	
	0302	Leerstand		290	
Bauteil 4	0401	Leerstand	Baumarkt	5.920	3.000
Bauteil 5	0502	diska (inkl. Bäcker u. Fleischer)	Lebensmittelmarkt	676	1.800
	0503	Reno	Textil-Discounter	667	400
	0504	Multipolster	Möbel	1.774	2.000
	0505	Leerstand		25	
	0506	Nagel Textil		25	
	0509	Leerstand		290	
	0510	Leerstand		290	
Bauteil 6	0602	Badstudio Wellness	Einrichtung	100	120
	0603	Spielwaren & Leuchten	Spielwaren	210	150
	0605	Leerstand		110	
	0607	Leerstand		48	
Bauteil 7	0701	Medimax	Elektronik	1.028	1.100
	0703	Bäckerei Voigt	Bäcker mit Café	23	120
	0704	Blumen Böhland	Blumen	23	50
	0706	Leerstand		25	
	0707	Uhren/Schmuck	Uhren/Schmuck	46	80
Bauteil 10	1003	Werksverkauf Strümpfe	Werksverkauf Strümpfe	40	60
Bauteil 11	1101	Pfendt Bauelemente	Drogerie	200	800
Neu			Sport / Fahrrad		300
			Nonfood-Discount		300
			Apotheke		250
			Optik / Hörakustik		60
Summe Verkaufsfläche				13.048	11.760
davon zentren- und nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche				2.506	5.339
davon nicht-zentrenrelevante Verkaufsfläche				3.544	6.421
davon Leerstand				6.998	
Dienstleistungen / Freizeit					
		Bistro Barthel		100	
		Sparkasse		151	
		Vorwerk Schulung		23	
		Versicherung Steffen Erler		56	
		Reisebüro		110	
		DHL, Lotto, Schlüsseldienst		46	
		Friseur und Nagelstudio		51	
		Asia Imbiss		150	
		Autoland		100	
		Schowroom Holzfertighäuser		340	
			Dienstleistungen		500
			Gastronomie		800
			Sparkasse		300
			Fitness		1.300
Summe Dienstleistungen / Freizeit				1.127	2.900
Summe Einzelhandel / Dienstleistungen / Freizeit gesamt				14.175	14.660

3. Makrostandort Lichtenau

Zur Beurteilung des Vorhabens werden im Folgenden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten von Lichtenau.

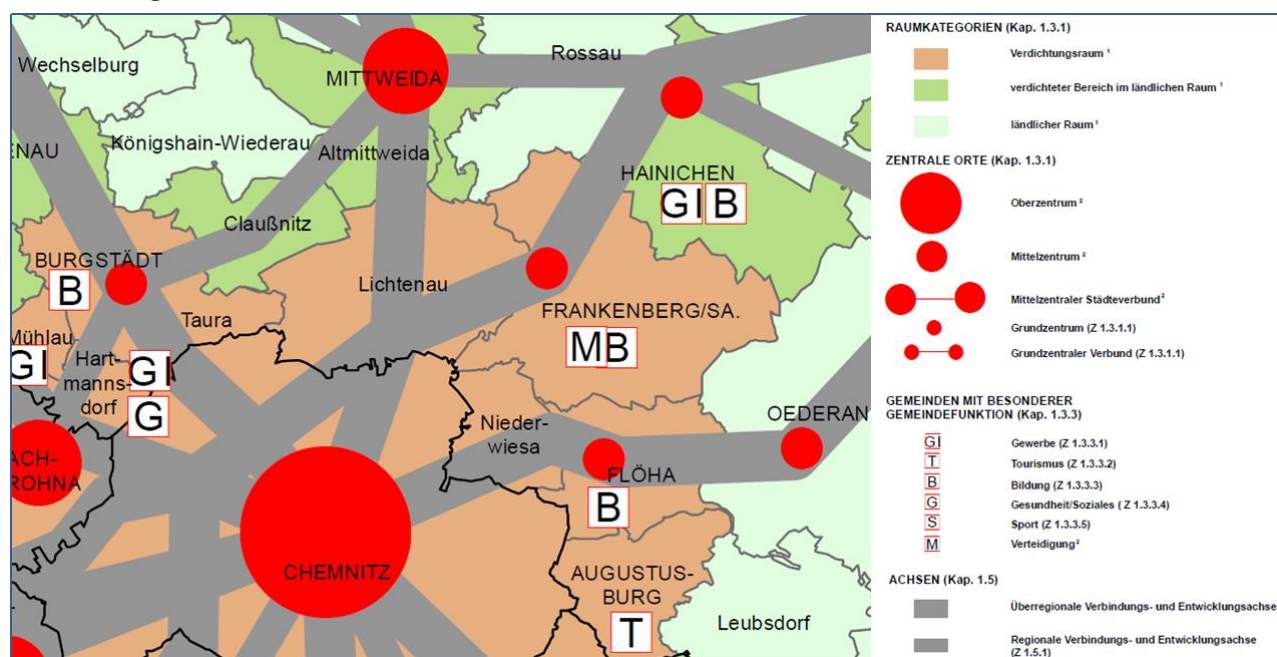
Regionale Lage und Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Lichtenau liegt etwa 10 km nordöstlich von Chemnitz, zentral innerhalb des Freistaates Sachsen im Landkreis Mittelsachsen. In das benachbarte Grundzentrum Frankenberg sind es lediglich 5 km in Richtung Ost, nördlich und nordwestlich grenzt Lichtenau zudem an das Mittelzentrum Mittweida und die Gemeinden Altmittweida, Claußnitz und Taura.

Das Gemeindegebiet von Lichtenau umfasst die acht Ortsteile Auerswalde, Biensdorf, Garnsdorf, Krumbach, Merzdorf, Niederlichtenau, Oberlichtenau und Ottendorf. Ursprünglich bestanden die Gemeinden Lichtenau, Auerswalde und Ottendorf als eigenständige Gebietseinheiten, bis die Gemeindegebietsreform vom 01. Januar 1999 diese drei Gemeinden mit ihren Ortsteilen zu einer Großgemeinde zusammenfasste¹.

Die Gemeinde Lichtenau ist ländlich geprägt und zeichnet sich durch eine lockere Siedlungsstruktur mit fast ausschließlicher Einfamilienhausbebauung aus. Zentrale Versorgungseinrichtungen sind überwiegend in den Ortsteilen Auerswalde und Oberlichtenau vorhanden. Aufgrund der Nähe zu Chemnitz und der infrastrukturellen Einbindung finden sich in der Gemeinde ausgeprägte Gewerbeansiedlungen wieder.

Karte 1: Lage im Raum



Quelle: Planungsverband Region Chemnitz Karte 3 Raumstruktur (Ausschnitt). Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Im derzeitigen Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz wird die Gemeinde Lichtenau dem Verdichtungsraum der Oberzentren Chemnitz und Zwickau zugewiesen, erhält jedoch keine eigenständige zentralörtliche Funktion. Die Gemeinde Lichtenau liegt an zwei landesweit bedeutsamen überregionalen Verbindungs- und Entwicklungsachsen, die die räumlichen Verflechtungen der sächsischen Verdichtungsräume

¹ vgl. Internetauftritt der Gemeinde Lichtenau, <https://www.gemeinde-lichtenau.de/geschichte.html>, abgerufen am 15.12.2018.

Auswirkungsanalyse – Weiterentwicklung Einkaufszentrum Olipark, Gemeinde Lichtenau

und Oberzentren mit den Oberzentren und Verdichtungsräumen benachbarter Länder und Staaten sowie die Einbindung in europäische Verkehrsnetze wiedergeben.²

Die Lage der Gemeinde Lichtenau im Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau ist für die Beurteilung der Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels von besonderer Relevanz, da Kaufkraftbewegungen und daraus abgeleitete Bindungschancen zu berücksichtigen sind.

Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit sind wesentliche Standortfaktoren, die die Entwicklungschancen der Gemeinde auch in Bezug zum Einzelhandel prägen. Lichtenau verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Bundesautobahn A4 (Ost-West-Achse) durchquert das Gemeindegebiet und stellt eine Verbindung zwischen Dresden, Chemnitz und Gera dar. Die Anschlussstelle Chemnitz-Ost sichert die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Südlich der Gemeinde verläuft die Bundesstraße B169 in gleicher Ausrichtung, über sie ist sowohl eine direkte Verbindung in das südliche Chemnitz gegeben als auch in Richtung Nordost nach Frankenberg. Westlich streift die Bundesstraße B107 das Gemeindegebiet, in Chemnitz entspringend führt die Bundesstraße nach Norden Richtung Grimma. Die folgende Karte 2 gibt einen Überblick zur Verkehrsanbindung der Gemeinde.

Karte 2: Zentralörtliche Gliederung gemäß LEP Sachsen 2013



Kartengrundlage: © 2012, Nexiga, TomTom, Bearbeitung BBE Handelsberatung

Einen Anschluss an das Schienennetz wird durch die Bahnhöfe Oberlichtenau und Ottendorf (Mittweida) gewährleistet. Dort verkehrt stündlich die Regionalbahn 45 in Richtung Chemnitz und Riesa. Der öffentliche

² Landesentwicklungsplan Sachsen LEP 2013, Begründung zu G 1.5.1.

Personennahverkehr wird über den Verkehrsverbund Mittelsachsen organisiert, durch das Gemeindegebiet führen vier Buslinien (636, 637, 639, 640) die den Anschluss an die Nachbargemeinden sicherstellen.

Soziodemographische Daten

Zum Stichtag 31.12.2017 lebten gemäß der Datengrundlage vom Statistischen Landesamt des Freistaates Sachsen insgesamt 7.114 Einwohner in der Gemeinde Lichtenau. In den Jahren von 2011 bis 2017 verzeichnete Lichtenau einen stetigen Bevölkerungsrückgang um insgesamt 5,2% (Datenbasis Zensus 2011). In derselben Zeitperiode verzeichnet der Landkreis Mittelsachsen einen etwas moderateren Bevölkerungsrückgang von 3,7%.

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung der Stadt Reichenbach im Vogtland

Einwohnerentwicklung	Einwohner Lichtenau	Veränderung zum Bezugsjahr 2011	Einwohner LK Mittelsachsen	Veränderung zum Bezugsjahr 2011
	abs.	in %	abs.	in %
31.12.2011	7.504	-	320.062	-
31.12.2012	7.449	-0,7	317.204	-0,9
31.12.2013	7.372	-1,8	314.591	-1,7
31.12.2014	7.256	-3,3	312.711	-2,3
31.12.2015	7.236	-3,6	312.450	-2,4
31.12.2016	7.201	-4,0	310.505	-3,0
31.12.2017	7.114	-5,2	308.153	-3,7
Prognose 2030 - Var. 1	6.600	-12,0	288.600	-9,8
Prognose 2030 - Var. 2	6.300	-16,0	274.100	-14,4

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011 sowie 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030

Wie allerdings aus Tabelle 2 ersichtlich wird, ist für die Zukunft weiterhin von einer rückläufigen Einwohnerentwicklung der Gemeinde als auch des Landkreises auszugehen. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose bis 2030 des Freistaates Sachsen wird eine stetige Abnahme der Bevölkerung vorhergesagt.

Für die Gemeinde Lichtenau wird in Variante 1 ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 6.600 Einwohner im Jahr 2030 ausgewiesen, dies wären ca. 12% weniger Einwohner als im Dezember 2011. Für den Landkreis zeichnet sich eine ähnliche Entwicklung ab, der Bevölkerungsverlust bis 2030 wird auf rd. 9,8% geschätzt. In der Variante 2 ist der entsprechende Rückgang mit rd. 16,0% in Lichtenau für das Jahr 2030 noch deutlich höher, für den Landkreis Mittelsachsen wird in dieser Variante ein Rückgang von 14,4% prognostiziert.

Vor dem Hintergrund des stetigen Bevölkerungsverlustes, ist es umso wichtiger die Nahversorgungsstrukturen der Gemeinde Lichtenau zu sichern und zukunftsfähig aufzustellen.

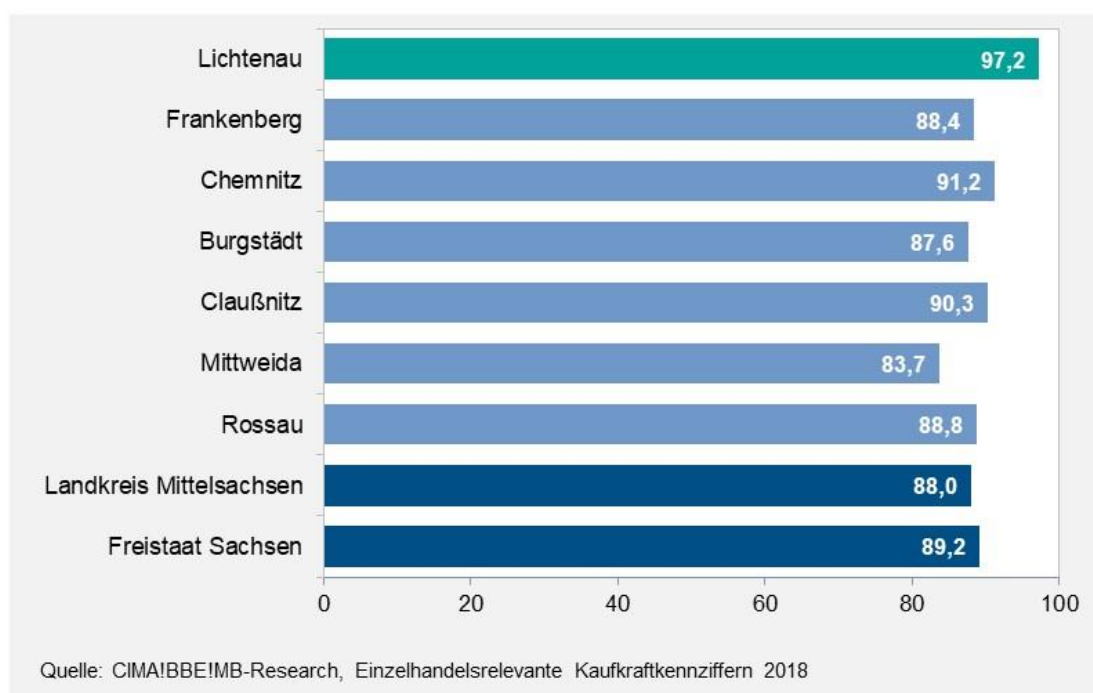
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Stadt oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100) an, welches explizit für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Berechnungsbasis der Kaufkraftkennziffern sind die Ergebnisse der amtlichen jährlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistik. In diese Kennziffer sind ebenfalls staatliche Transferleis-

tungen wie Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung, BAföG, Renten etc. einbezogen. Private Ersparnisse in Form von Bankguthaben oder Wertpapierhaltung sowie der Verschuldungsgrad der Haushalte sind in dieser Einkommensberechnung nicht enthalten.

Für die Gemeinde Lichtenau errechnet sich eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 97,2, die einzelhandelsrelevanten Ausgaben liegen somit 2,8%-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt allerdings 8%-Punkte über dem Durchschnitt des Freistaats Sachsen und 9,2%-Punkte über dem Niveau des Landkreises Mittelsachsen. Im Vergleich mit den umliegenden Städten und Gemeinden weist Lichtenau damit ein deutlich überdurchschnittliches Kaufkraftniveau aus, was für die wirtschaftliche Lage der Gemeinde spricht.

Abbildung 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich



Pendlersituation

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Kommune stellen die Ein- und Auspendler dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, vor allem aber auf dem Nachhauseweg am Abend, versorgen, kommt diese Kaufkraft teilweise auch dem Einzelhandel am Arbeitsort zu Gute. Dies betrifft verstärkt den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden. Die tägliche Einpendlerzahl der Gemeinde Lichtenau beträgt 1.939, demgegenüber sind 2.673 Auspendler zu konstatieren. Daraus errechnet sich ein negativer Pendlersaldo von 734.

Die Pendlersituation zeigt insbesondere in Relation zur Einwohnerzahl von Lichtenau eine ausgeprägte regionale Verflechtung mit dem Oberzentrum Chemnitz auf.

Einzelhandelsstrukturen und Zielvorstellung zur gesamtstädtischen Standortsteuerung

Einzelhandelsbetriebe sind in der Gemeinde Lichtenau ausschließlich in den drei Ortsteilen Oberlichtenau, Auerswalde und Ottendorf vorhanden. Letzterer verfügt ausschließlich über eine kleinteilige Fachgeschäftsstruktur, in Auerswalde soll neben den kleinteiligen Anbietern zukünftig wieder ein Nahversorgungsstandort entstehen. Das Einkaufszentrum Olipark in Oberlichtenau stellt den wesentlichen Versorgungsstandort für das gesamte Gemeindegebiet dar.

Für die Gemeinde Lichtenau befindet sich aktuell ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der Aufstellung. Im aktuellen Entwurf werden für Lichtenau unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielvorstellungen sowie wirtschaftlicher und demographischer Rahmenbedingungen die Leitvorstellungen und Grundsätze des Einzelhandels definiert.

Danach ist der Entwicklung des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches und der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung oberste Priorität einzuräumen. In einem hierarchisch gegliederten System wird für die Gemeinde Lichtenau der zentrale Versorgungsbereich Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum „Olipark“, ergänzt durch die beiden Nahversorgungslagen Auerswalde und Oberlichtenau ausgewiesen (vgl. nachstehende Karte).

Karte 3: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Gemeinde Lichtenau



Fazit zum Makrostandort Lichtenau:

- Gemäß dem Planungsverband Region Chemnitz wird die Gemeinde Lichtenau dem Verdichtungsraum Chemnitz-Zwickau zugewiesen, erhält jedoch keine eigenständige zentralörtliche Funktionszuweisung.
- Die Bevölkerungsentwicklung seit dem Zensus 2011 bis zum Jahr 2017 war mit insgesamt -5,2% rückläufig.
- In der Bevölkerungsprognose bis 2030 erwartet das Statistische Landesamt des Freistaates Sachsen einen weiteren Bevölkerungsrückgang für die Gemeinde. Dieser Rückgang fällt laut Prognose geringfügig stärker aus als für den übergeordneten Landkreis Mittelsachsen.
- Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau Lichtenaus liegt mit 97,2 deutlich über dem regionalen Durchschnitt, was für eine gute wirtschaftliche Lage der Bevölkerung spricht.
- Die Gemeinde verzeichnet mit einem Pendlersaldo von - 734 mehr Aus- als Einpendler.
- Der Einzelhandelsbesatz der Gemeinde konzentriert sich auf die Ortsteile Oberlichtenau, Auerswalde und Ottendorf. Im aktuellen Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Lichtenau werden der Projektstandort „Olipark“ als zentraler Versorgungsbereich sowie ergänzend zwei Nahversorgungslagen ausgewiesen.

4. Mikrostandortanalyse

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes und für die Analyse potentieller Wechselwirkungen innerhalb des Gemeindegebietes von Lichtenau von Relevanz.

Lage des Grundstücks und Nutzungsumfeld

Das Einkaufszentrum Olipark ist im Ortsteil Oberlichtenau gelegen. Südlich des Standortes erstreckt sich die Wohnbebauung des Ortsteils entlang der Oberen und Unteren Hauptstraße. Westlich schließt sich ein Gewerbegebiet an, dort sind ein Reisemobilhändler und der Strumpfwarenhersteller Sympatico angesiedelt, östlich des Standortes verläuft die Sachsenstraße, über die auch die Zu- und Abfahrt zum Vorhabenstandort erfolgt. Der Olipark ist unmittelbar südlich des Verlaufs der Bundesautobahn A4 an der Anschlussstelle Chemnitz-Ost gelegen.

Abbildung 2: Ansichten zum Projektstandort und den Anbietern im Einkaufszentrum Olipark

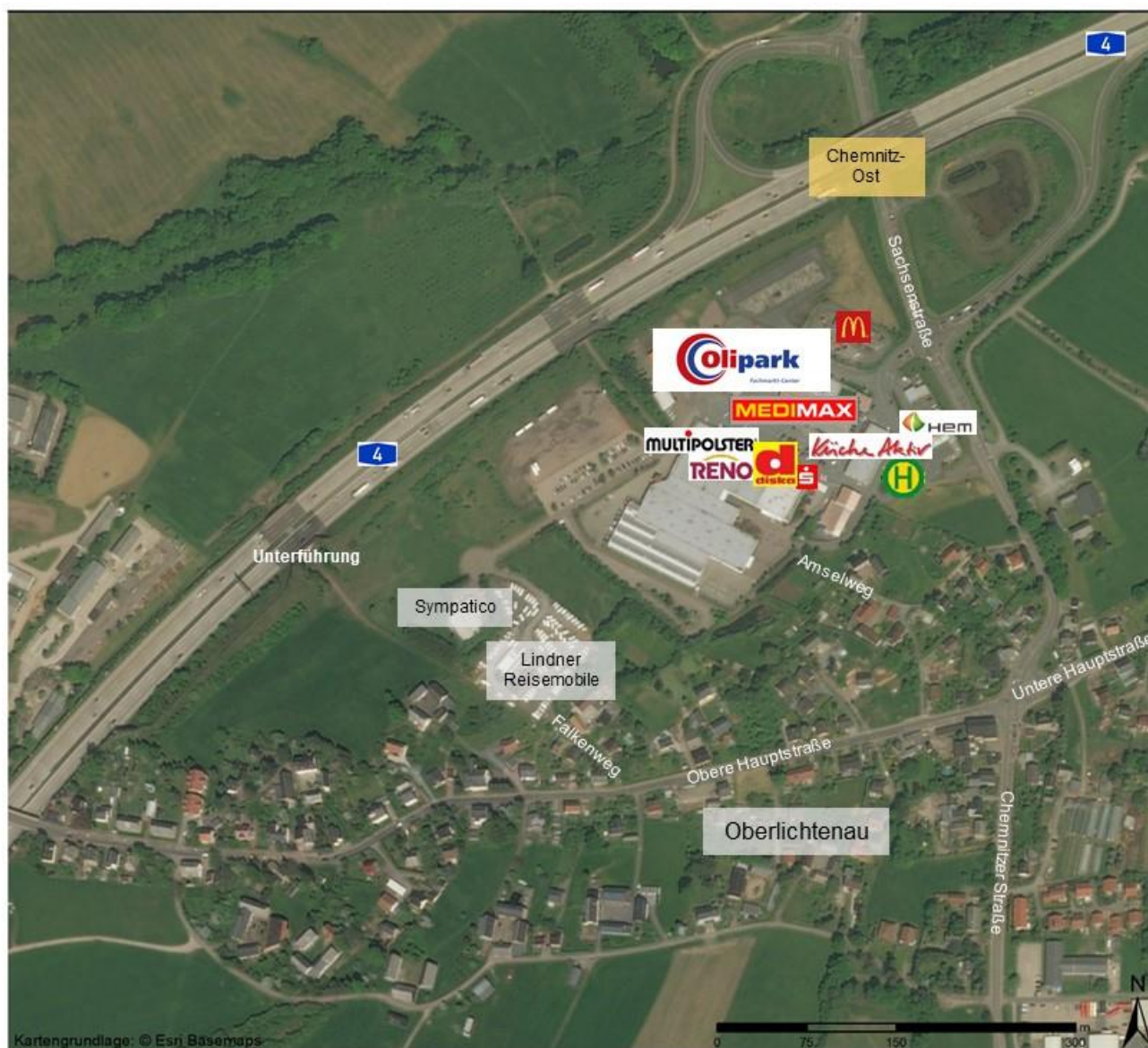


Quelle: eigene Aufnahmen, November 2018

Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung

Der Standort weist eine zentrale Lage zwischen den weiteren Ortsteilen der Gemeinde Lichtenau auf, an diese ist er über die zentralen Verbindungsachsen Auerswalder Hauptstraße / Obere Hauptstraße aus westlicher Richtung, die Sachsenstraße aus nördlicher Richtung und die Untere Hauptstraße aus östlicher Richtung angeschlossen. Der Standort ist aus dem gesamten Gemeindegebiet von Lichtenau mit dem Pkw in einer Fahrzeit von maximal 12 Minuten zu erreichen. Zu Fuß und mit dem Fahrrad ist der Olipark auch über die südlichen Straßen Amselweg und Falkenweg erreichbar, letzterer bietet im weiteren nördlichen Verlauf auch als Unterführung unter der A4 Anschluss an den Ortsteil Auerswalde.

Am Einkaufszentrum befindet sich die Bushaltestelle „Gewerbepark“, die von der Buslinie 63, welche zwischen dem Omnibusbahnhof in Chemnitz und dem Busbahnhof in Mittweida verkehrt, bedient wird. Es ist demnach eine allumfassend gute Erreichbarkeit sichergestellt.

Karte 4: Lage des Einkaufszentrums Olipark im Ortsteil Oberlichtenau der Gemeinde Lichtenau


Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Versorgungsfunktion und -umfeld

Das Einkaufszentrum Olipark weist einen umfassenden Mix aus Einzelhandelsangeboten sowie Dienstleistung und Gastronomie auf (vgl. Abschnitt 2).

Die Grundversorgungsfunktion soll durch die geplante Ansiedlung eines Supermarktes anstelle des aktuell vorhandenen Discounters, die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes sowie eines umfassenden Ausbaus im Dienstleistungs- und Freizeitbereich im Rahmen des Planvorhabens erweitert werden. Der Olipark übernimmt für die sich südlich anschließenden Wohngebiete im Ortsteil Oberlichtenau wohnungs-nahe Versorgungsfunktionen. Aufgrund des weitläufigen Gemeindegebietes kann insgesamt nur für einen sehr geringen Teil der Bevölkerung eine fußläufige Nahversorgung sichergestellt werden. Mit Ausnahme von Auerswalde und Ottendorf verfügen die weiteren Ortsteile jedoch über keine Einzelhandelsstrukturen. Der Olipark stellt das zentrale Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum der Gemeinde Lichtenau dar und übernimmt demnach maßgebliche wohnortnahe Versorgungsfunktionen für das gesamte Gemeindegebiet.

Betreiber- und Sortimentsspezifisch verfügen die weiteren Anbieter am Standort über eine begrenzte regionale Ausstrahlung, auch durch die zentrale Lage an der Autobahnanschlussstelle sind in geringem Umfang regionale Zuflüsse vorhanden.

Planungsrechtliche Situation

Für den Vorhabenstandort existiert kein Bebauungsplan, mittels Bebauungsplanverfahren soll jedoch eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Standort sichergestellt werden. Bei dem Einkaufszentrum handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, vor diesem Hintergrund erfolgt die Beurteilung des Vorhabens zukünftig nach §30 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 3 BauNVO. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, in diesem Fall das Einkaufszentrum, auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und raumordnerische Kompatibilität gutachterlich zu untersuchen.

Das Einkaufszentrum ist am Standort schon seit vielen Jahren vorhanden, die Betriebe haben bereits entsprechende Kundenbindungen entfaltet. Das Modernisierungsvorhaben des Einkaufszentrums Olipark betrifft vordergründig den Ausbau der Grundversorgungsfunktion, stärker ausgerichtet auf die örtlichen Nachfragepotenziale. Demnach sind mögliche schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung auch in Bezug auf die Weiterentwicklung des Standortes in diesen Sortimentsbereichen zu beziehen.

Aktuell wird für die Gemeinde Lichtenau ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgestellt. Im Entwurf des Konzeptes wird dem Olipark als zentraler Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich der Gemeinde Lichtenau die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches zugeschrieben.

Fazit zum Mikrostandort:

- Der Planstandort ist unmittelbar südlich der Bundesautobahn A4 an der Anschlussstelle Chemnitz-Ost im Ortsteil Oberlichtenau gelegen.
- Das unmittelbare Standortumfeld wird südlich durch Wohnbebauung und westlich durch Gewerbebetriebe geprägt.
- Gemessen an dem weitläufigen Gemeindegebiet von Lichtenau und der geringen Konzentration der Wohnbebauung ist für den Standort eine gute Erreichbarkeit gegeben. Mit dem Pkw ist dieser aus den Ortsteilen mit einer Fahrzeit von maximal 12 Minuten zu erreichen, aus dem Ortsteil Oberlichtenau ist der Standort ebenso fußläufig erreichbar. Am Standort ist zudem die Bushaltestelle „Gewerbepark“ vorhanden.
- Die wohnungsnahe Versorgungsfunktion der nahversorgungsrelevanten Anbieter am Standort konzentriert sich auf den Ortsteil Oberlichtenau, darüber hinaus übernimmt der Olipark wohnortnahe Versorgungsfunktionen für das gesamte Gemeindegebiet.
- Für das Einkaufszentrum ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen, die planungsrechtliche Beurteilung bemisst sich folglich zukünftig nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO.

5. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet des Einkaufszentrums Olipark in Lichtenau

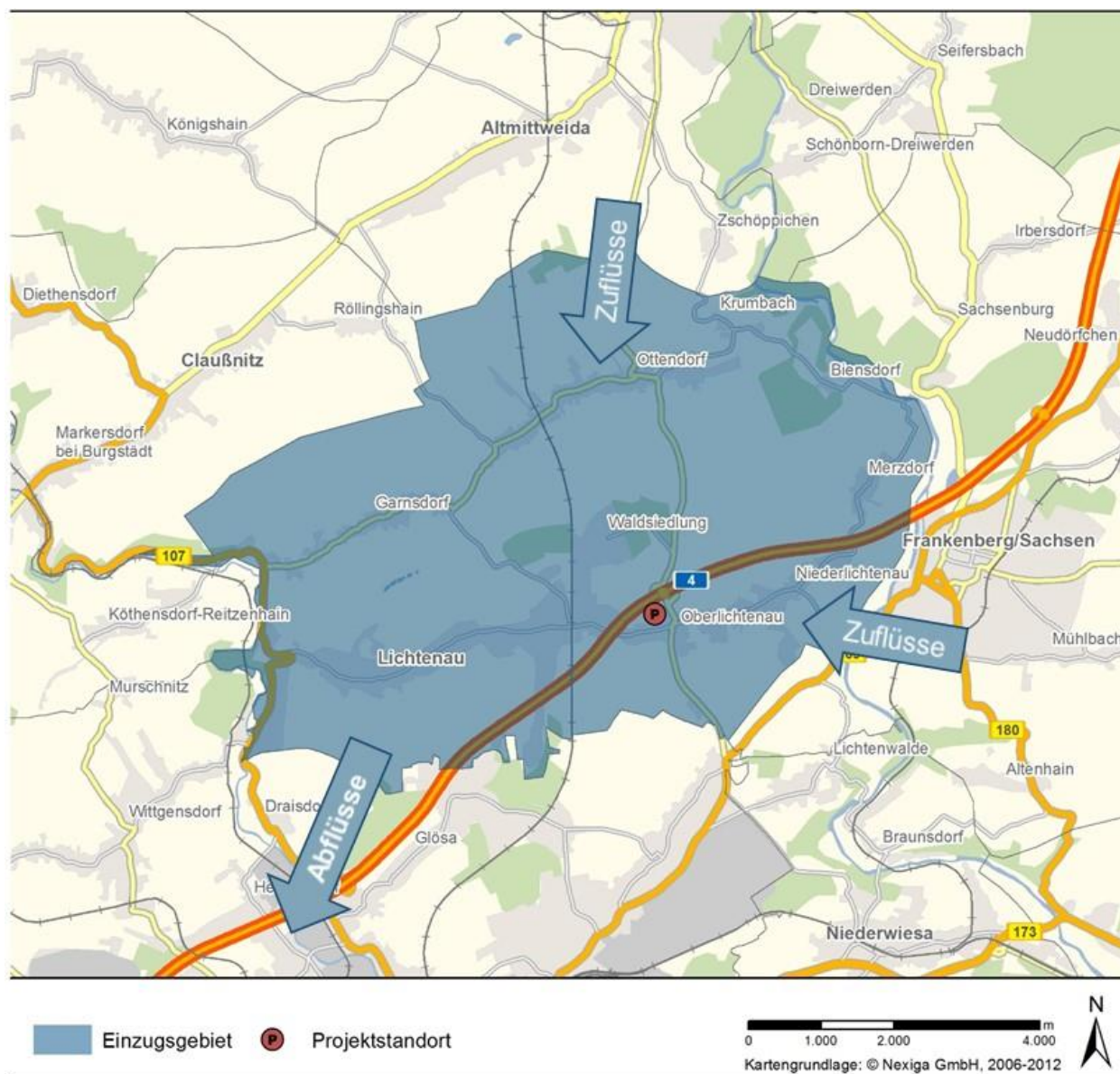
Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen der Weiterentwicklung innerhalb des Einkaufszentrums Olipark dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Einkaufszentrums ist die Größendimensionierung und Attraktivität der ansässigen Betriebe, aber auch deren zukünftig stärkere Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen. Eingebettet in die regionale Angebotsstruktur mit leistungsfähigen Anbietern im Umfeld und insbesondere mit der Nähe zum Oberzentrum Chemnitz, kann der Olipark nur in wenigen Branchen eine Ausstrahlung erzielen, die über das Gemeindegebiet hinaus geht. Das Einzugsgebiet des Standortes bleibt somit im Schwerpunkt auf das Gemeindegebiet von Lichtenau begrenzt und ist am örtlichen Kaufkraftpotenzial auszurichten. Kaufkraftzuflüsse aus den angrenzenden Gemeinden beziehen sich im Wesentlichen auf bestehende Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches, die sortimentsspezifisch ein weiterreichendes Kundengebiet aufweisen. Ebenso ergeben sich durch die Lage an der Autobahnanschlussstelle diffuse Streuumsätze, die keinem bestimmten Einzugsgebiet zugeordnet werden können.

Das Einzugsgebiet des Einkaufszentrums Olipark sowie die Einordnung in den regionalen Kontext aus Kaufkraftzuflüssen und -abflüssen sind in der nachstehenden Karte dargestellt. Geringfügige Kaufkraftzuflüsse sind lediglich aus den unmittelbar angrenzenden Gemeinden zu erwarten, mit größerer Entfernung zum Standort und zunehmender Wettbewerbswirkung werden die Bindungschancen naturgemäß eingeschränkt. Der räumliche Wirkungsbereich des Einkaufszentrums ist verglichen mit anderen Einkaufszentren wesentlich geringer ausgeprägt. Die geringe Besiedlungsdichte im Umland und die Lage im Verdichtungsraum des Oberzentrums Chemnitz beeinflussen die Ausstrahlungskraft des Standortes erheblich. Bei der Weiterentwicklung des Angebotskonzeptes sollte demnach eine möglichst hohe Eigenbindung der Nachfrage im Gemeindegebiet im Mittelpunkt stehen.

Karte 5: Einzugsgebiet des Projektstandortes am Robert-Georgi-Weg 3 in Reichenbach, OT Mylau



Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Die nachfolgende Berechnung ermittelt das aktuell verfügbare Nachfragepotenzial in der Gemeinde Lichtenau, differenziert nach den Warengruppen des Einzelhandels. Die bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben über alle Einzelhandelsbranchen hinweg betragen 6.338 € pro Kopf der Bevölkerung (IFH-Verbrauchsausgaben in Abstimmung mit BBE Handelsberatung). Infolge des leicht geringeren Kaufkraftniveaus in der Gemeinde Lichtenau (vgl. Abschnitt 3), betragen die relevanten Verbrauchsausgaben in der Gemeinde Lichtenau pro Person 6.144 €.

Das Gemeindegebiet von Lichtenau umfasst ein Einwohnerpotenzial von rd. 7.110 Einwohnern, dementsprechend errechnet sich ein einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial von ca. 43,8 Mio. €.

In der Differenzierung nach Bedarfsgruppen gliedert sich dieses Marktpotenzial in:

- den kurzfristigen Bedarf mit 25,8 Mio. € (ca. 59 %),
- den mittelfristigen Bedarf mit 10,1 Mio. € (ca. 23 %),
- den langfristigen Bedarf mit 7,8 Mio. € (ca. 18 %).

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Warengruppen in der Gemeinde Lichtenau

Sortimentsgruppe	Gemeinde Lichtenau		
	Kaufkraftkennziffer	Pro-Kopf-Ausgaben	Nachfragepotenzial
	in %	in €	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	99%	2.356	16.760
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	95%	331	2.350
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	100%	56	400
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	94%	633	4.500
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	98%	97	690
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	98%	87	620
Blumen	113%	73	520
überwiegend kurzfristiger Bedarf	98%	3.632	25.840
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	88%	475	3.380
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	91%	111	790
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	113%	391	2.790
Gartenbedarf / Pflanzen	113%	151	1.070
GPK**/Haushaltsgegenstände	95%	56	400
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	93%	89	640
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	90%	148	1.060
überwiegend mittelfristiger Bedarf	97%	1.421	10.130
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	98%	95	690
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	96%	344	2.450
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	96%	137	970
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	92%	309	2.200
Foto / Optik / Akustik	95%	90	650
Uhren / Schmuck	80%	58	420
sonstiger Einzelhandel	97%	57	410
überwiegend langfristiger Bedarf	94%	1.091	7.790
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	97%	6.144	43.760
Einwohner			7.114

*PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / **GPK = Glas, Porzellan, Keramik
Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH-Daten und sortimentsbezogenen MBR-Kaufkraftkennziffern (Datenstand: 2018)

6. Branchenspezifische Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet

6.1. Gemeinde Lichtenau

Die Weiterentwicklung des Einkaufszentrums Olipark ist an dem in der Gemeinde vorhandenen Kaufkraftpotenzial auszurichten. Für den geplanten Ausbau in den Sortimenten des Grundversorgungsbedarfes ist die Einbindung des Standortes in die örtlichen Nahversorgungsstrukturen von maßgeblicher Bedeutung.

Zur Analyse der aktuellen Angebotsstrukturen im Gemeindegebiet von Lichtenau wurden alle Einzelhandelsstandorte mit einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche, Branchenzuordnung, Standortlage sowie einer Umsatzeinschätzung nach branchenspezifischen Kennzahlen erfasst und bewertet. Berücksichtigung findet der gesamte Einzelhandel im engeren Sinne, d.h. ohne Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraft-/Brennstoffen, Versandhandel und ambulanter Handel (z.B. Wochenmärkte). Mit Stand von Oktober 2018 verfügt die Gemeinde Lichtenau über einen Einzelhandelsbesatz von insgesamt 35 Anbietern, die zusammen eine Gesamtverkaufsfläche von 7.805 m² und einen Umsatz von ca. 21,2 Mio. € aufweisen.

Mit einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 1,09 m² je Einwohner weist Lichtenau einen unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenbesatz im Vergleich mit dem Durchschnitt des Freistaates Sachsen von 1,69 und dem Durchschnitt des IHK-Bezirks Chemnitz von 1,78 auf³. In die Bewertung der Verkaufsflächenausstattung ist jedoch die regionale Stellung und Ausstrahlung der Gemeinde Lichtenau einzubeziehen, sowie auch aktuelle Leerstände am Vorhabenstandort.

Die nachfolgende Tabelle differenziert den Einzelhandelsbesatz in der Gemeinde Lichtenau nach maßgeblichen Zentren- und Standortstrukturen. Unmittelbar ersichtlich wird die Bedeutung des Einzelhandelsstandortes Olipark innerhalb der örtlichen Einzelhandelsstrukturen. Alleine rund 51% der Anbieter und 78% der Verkaufsfläche des Lichtenauer Einzelhandels befinden sich am Vorhabenstandort Olipark, auf diese entfällt folglich auch ein Umsatzanteil von ca. 68%.

Die weiteren 17 Einzelhandelsstandorte befinden sich neben Oberlichtenau ausschließlich in den Ortsteilen Auerswalde und Ottendorf, mit einem deutlichen Angebotsschwerpunkt in den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches. In den weiteren fünf Ortsteilen von Lichtenau sind keine Einzelhandelsstrukturen vorhanden.

Aktuell ist mit dem Supermarkt **EDEKA Simmel** lediglich ein weiterer Nahversorgungsstandort in der Gemeinde Lichtenau vorhanden. Im Entwurf zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Lichtenau wird der Standort als Nahversorgungslage ausgewiesen. Der Lebensmittelmarkt mit Bäckerei in der Vorkassenzone befindet sich ebenfalls im Ortsteil Oberlichtenau, an der **Auerswalder Hauptstraße**. Die Entfernung zum Olipark beträgt rd. 1,7 km. Der Standort übernimmt aktuell wichtige Versorgungsfunktionen im Vollsortimentsbereich für das gesamte Gemeindegebiet, auch umsatzseitig nimmt der Standort mit einem Umsatzanteil von 23% eine relevante Stellung innerhalb der Versorgungsstrukturen ein. Mit Ansiedlung eines weiteren Supermarktes am Vorhabenstandort ergeben sich wettbewerbliche Verflechtungen in den Nahversorgungsstrukturen.

Unter den **sonstigen Anbietern im Ortsteil Oberlichtenau** ist die Standortkombination aus zwei Lebensmittelhandwerksbetrieben (Bäckerei und Metzgerei) an der Oberen Hauptstraße summiert. Diese sind in rund 1,2 km zum Vorhabenstandort gelegen und weisen einen gemeinsamen Gastronomiebereich auf.

³ Verkaufsfläche des Einzelhandels gesamt in m² pro Kopf gemäß dem Handelsatlas für den Freistaat Sachsen, Ausgabe IHK-Bezirk Chemnitz, 2015, Seite 12.

Tabelle 4: Wettbewerbsrelevante Angebotsstrukturen nach Warengruppen

	Olipark		EDEKA - Auerswalder Str.		OT Oberlichtenau (sonst.)		OT Auerswalde		OT Ottendorf		Lichtenau gesamt	
	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %	in m²	in %
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	947	48	855	43	50	3	40	2	85	4	1.977	100
Drogerie / Parfümerie	50	38	80	62							130	100
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel												
Blumen / Heimtierbedarf	314	66	20	4			85	18	60	13	479	100
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	20	44					20	44	5	11	45	100
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	90	100									90	100
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	667	100									667	100
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	320	97							10	3	330	100
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	10	29	25	71							35	100
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	125	100							250	100	125	100
Sportartikel/Fahrräder											250	100
Haustextilien/Heimtextilien												
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	2.353	94					150	6			2.503	100
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	580	97					20	3			600	100
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	518	100									518	100
Foto/Optik/Akustik	10	100									10	100
Uhren/Schmuck	46	100									46	100
sonstiges												
Einzelhandel gesamt	6.050	78	980	13	50	1	315	4	410	5	7.805	100
davon zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel	2.506	66	960	25	50	1	130	3	150	4	3.796	100
davon nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel	3.544	88	20	1			185	5	260	6	4.009	100
Anzahl Standorte	18	51	2	6	2	6	8	23	5	14	35	100
Umsatzeinschätzung	14.360	68	4.840	23	550	3	890	4	600	3	21.240	100

Der **Ortsteil Auerswalde** verfügt über keinen zusammenhängenden Ortskern, dennoch konzentriert sich die Mehrheit der insgesamt acht Einzelhandelsanbieter in Auerswalde im westlichen Bereich der Auerswalder Hauptstraße. Die hier angesiedelten kleinteiligen Fachgeschäfte mit Verkaufsflächen zwischen 20-45 m² führen Angebote einer Vielzahl von Sortimenten, darunter eine Gärtnerei, ein Elektro- und ein Blumenladen sowie Lebensmittelhandwerk. Im weiter östlichen Bereich der Auerswalder Hauptstraße ist die Firma Belaro Lattenroste mit Werksverkauf vorhanden. Am Kreuzungsbereich der Auerswalder Hauptstraße mit der Rathausstraße, gegenüber der Gemeindeverwaltung, ist zudem der Leerstand des ehemals angesiedelten Penny-Marktes vorhanden. Dieser wird zukünftig durch den Anbieter Netto Marken-Discount nachgenutzt und ist im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als Nahversorgungslage ausgewiesen. Mit der Weiterentwicklung am Standort Olipark ist auch für diesen Lebensmittelmarkt mit Wettbewerbsverflechtungen zu rechnen.

Karte 6: Wettbewerbliche Standorte im Gemeindegebiet Lichtenau



Auch im **Ortsteil Ottendorf** sind verteilt fünf Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Flächenmäßig größter Anbieter ist das Fahrradgeschäft Velofaktum an der Garnsdorfer Straße, die weiteren Geschäfte verfügen über Verkaufsflächen zwischen 20 – 60 m². Der Angebotsschwerpunkt der Fachgeschäfte liegt im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich, mit dem Vorhabenstandort bestehen nur wenige wettbewerbliche Verflechtungen.

Abbildung 3: Relevante Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet



EDEKA-Markt Simmel

Quelle: eigene Aufnahmen, Oktober 2018

Leerstand ehemals Penny, zukünftig Netto

Bäckerei Roder in Auerswalde

6.2. Kaufkraftbindung des Einzelhandels in der Gemeinde Lichtenau

Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina im Gemeindegebiet von Lichtenau (vgl. Abschnitt 5) führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. Diese stellt den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Ausstrahlung und Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar. Die gegenwärtig bereits erzielten Bindungsquoten in den einzelnen Warengruppen sind auch ein Indikator für die Beurteilung der Marktchancen bzw. potenziellen, wettbewerblichen Auswirkungen zusätzlicher Anbieter.

Wie in der nachstehenden Tabelle dargestellt, steht dem verfügbaren Marktpotenzial im Gemeindegebiet von Lichtenau in Höhe von ca. 43,8 Mio. € über alle Branchen hinweg ein Einzelhandelsumsatz von ca. 21,2 Mio. € gegenüber. Es errechnet sich eine Kaufkraft-Umsatz-Relation von 49%, dies entspricht einer Zentralitätskennziffer von 55%. Im Saldo von Zu- und Abflüssen fließen demnach aktuell ca. 22,5 Mio. € der vorhandenen Kaufkraft an Standorte außerhalb des Lichtenauer Gemeindegebietes ab. Zu berücksichtigen sind die ausgeprägten regionalen Pendlerverflechtungen sowie die Nähe zum Oberzentrum Chemnitz.

Innerhalb der Warengruppen ist eine sehr große Spannweite der erzielten Bindungsquoten zu konstatieren, überwiegend werden jedoch Werte unterhalb von 100 erreicht. Insbesondere in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Lebensmittel und Drogerie stellen sich geringe Bindungsquoten von 64% bzw. 27% dar. Typischerweise wird das Nachfragepotenzial in diesen Sortimentsgruppen überwiegend vor Ort gebunden, da die Kunden eine wohnungsnahe Versorgung bevorzugen, die ausgewiesenen Bindungsquoten zeigen demnach Entwicklungsspielräume für weitere Ansiedlungen auf.

Die weit überdurchschnittlichen relativen Bindungsquoten in den Warengruppen Blumen / Heimtierbedarf, Schuhe, Möbel und Elektrogeräte / Leuchten sind teilweise durch geringe Marktpotenziale zu begründen, die vom Fachhandel schnell erschlossen sind. In diesen Branchen werden aktuell in geringem Umfang Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Lichtenauer Gemeindegebietes generiert.

Abgesehen von der Warengruppe Schuhe werden jedoch in den weiteren zentrenrelevanten Branchen (Bekleidung, Spielwaren / Hobby, GPK / Hausrat, Unterhaltungselektronik, Foto / Optik / Akustik und Uhren / Schmuck) mit Werten in einer Spannweite von 5 – 91% nur geringe Kaufkraftbindungen erzielt, was insbesondere durch die Nähe zu den Angeboten des Oberzentrums Chemnitz zu begründen ist. Mit der Absiedlung des Schuhfachmarktes Reno ist auch mit einer stark rückläufigen Bindungsquote in der Warengruppe Schuhe zu rechnen.

Auswirkungsanalyse – Weiterentwicklung Einkaufszentrum Olipark, Gemeinde Lichtenau

Diese aktuellen Ergebnisse zur örtlichen Nachfragebindung veranschaulichen die Abstimmung des Einzelhandelsangebotes auf das örtliche Nachfragepotenzial und zeigen partiell auch Entwicklungschancen auf. Der mit der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschrittene Weg einer räumlichen Steuerung und Funktionsteilung des Einzelhandels zielt mit der Einbindung des Oliparks als zentralen Versorgungsbereich auf eine geordnete Erschließung dieser Potenziale ab.

Tabelle 5: Nachfragebindung in der Gemeinde Lichtenau

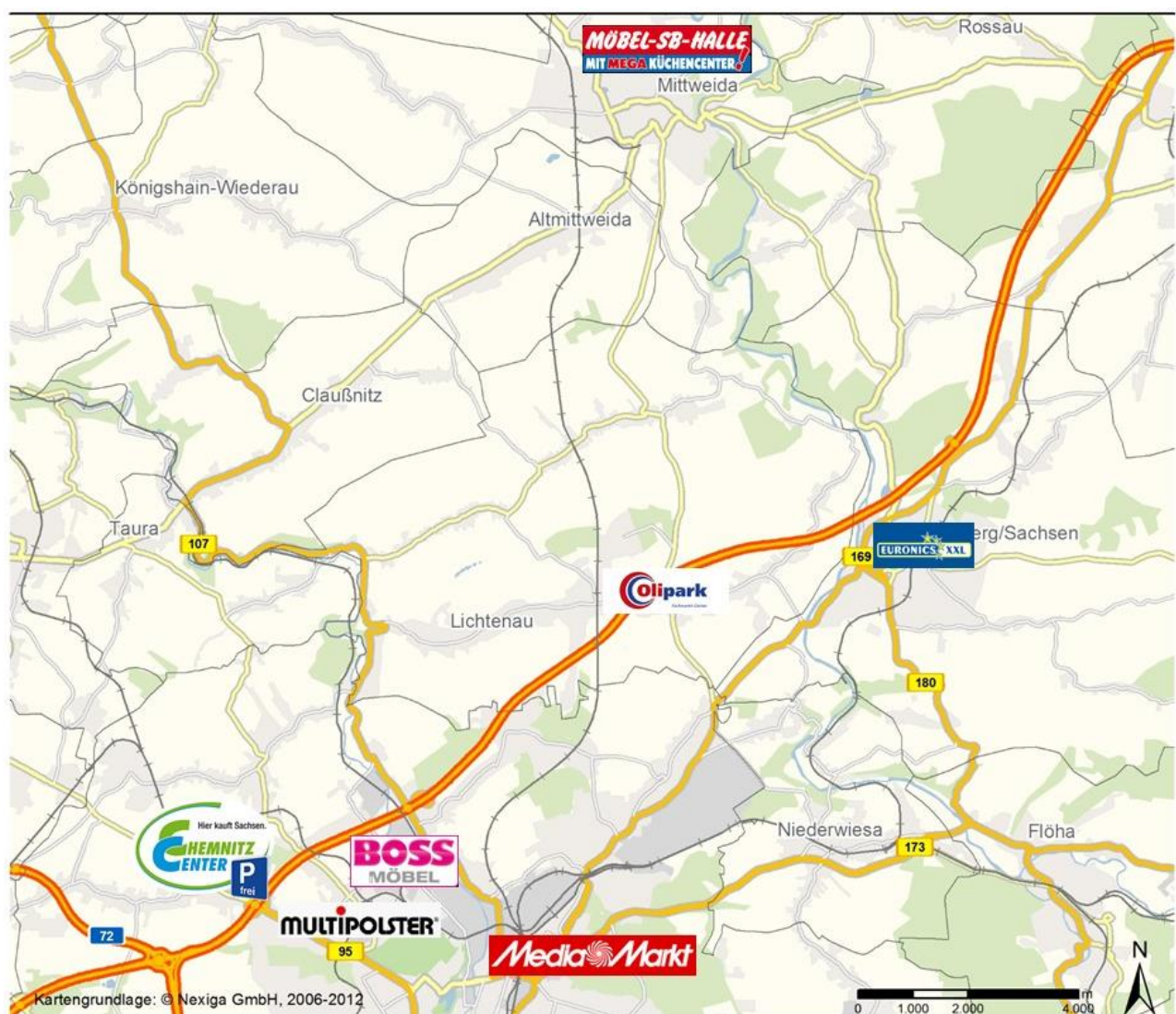
	Marktpotenzial Lichtenau	EH-Umsatz Lichtenau	Kaufkraft- bindung	Saldo Zu- und Abfluss
	in T€	in T€	in %	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	16.760	10.730	64	-6.030
Drogerie / Parfümerie	2.350	640	27	-1.710
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	4.500	0	0	-4.500
Blumen / Heimtierbedarf	920	1.180	128	260
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	1.310	170	13	-1.140
überwiegend kurzfristiger Bedarf	25.840	12.720	49	-13.120
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	3.380	170	5	-3.210
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	790	1.200	152	410
Heimwerker/Autozubehör/Gartenbedarf	3.860	400	10	-3.460
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	400	150	38	-250
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	640	250	39	-390
Sportartikel/Fahrräder	1.060	200	19	-860
überwiegend mittelfristiger Bedarf	10.130	2.370	23	-7.760
Haustextilien/Heimtextilien	690	0	0	-690
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	2.450	2.590	106	140
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	970	1.140	118	170
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	2.200	2.000	91	-200
Foto/Optik/Akustik	650	50	8	-600
Uhren/Schmuck	420	370	88	-50
sonstiges	410	0	0	-410
überwiegend langfristiger Bedarf	7.790	6.150	79	-1.640
Kaufkraft-Umsatz-Relation gesamt	43.760	21.240	49	-22.520
entspricht einer Zentralitätskennziffer von			55	

Berechnung: BBE Handelsberatung GmbH

6.3. Verflechtung mit regionalen Wettbewerbsstandorten

Branchenspezifisch weist das Einkaufszentrum Olipark regionale Kaufkraftzuflüsse auf, wie dies bereits im vorherigen Abschnitt anhand der Kaufkraftbindungsquoten dargestellt werden konnte. Die regionalen Wettbewerbsbeziehungen bleiben jedoch weitestgehend auf die frequenzbringenden Branchen und Anbieter des Planvorhabens beschränkt, darunter der Möbelspezialist Multipolster und der Elektronikfachmarkt MediMax. In einem Umkreis von rd. 10 km um den Vorhabenstandort kristallisieren sich als relevante Wettbewerbsstandorte insbesondere das Chemnitz-Center im Chemnitzer Ortsteil Röhrsdorf sowie Solitärstandorte von spezialisierten Fachmärkten heraus. Die nachstehende Karte veranschaulicht die regionale Wettbewerbssituation.

Karte 7: Regionale Wettbewerbsstandorte



Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Das **Einkaufszentrum Chemnitz-Center** wurde bereits 1992 eröffnet, es verfügt über mehr als 80 Fachgeschäfte und eine Gesamtverkaufsfläche von rund 90.000 m². Zu den Magnetanbietern vor Ort zählen neben einer Vielzahl an Modergeschäften die beiden Elektronikmärkte Media Markt (2.950 m²) und Saturn

(4.800 m²), der Spielwarenanbieter Toys“R“Us (2.600 m²), ein toom Baumarkt (8.400 m²) sowie der Möbelmarkt Höffner (37.200 m²).⁴ Das Center erreicht aufgrund seiner Größendimensionierung, des Warenangebots und auch der Lage an der A4 zweifellos ein regionales Einzugsgebiet, mit ebenso starker Ausrichtung auf das Chemnitzer Stadtgebiet. Im Vergleich mit den Flächendimensionierungen der Elektronikmärkte und des Möbelhauses im Chemnitz-Center nehmen die am Vorhabenstandort angesiedelten Anbieter Multipolster und MediMax auch in der Plansituation mit Verkaufsflächen von 2.000 m² bzw. 1.100 m² eine deutlich nachrangige Wettbewerbsstellung ein. Die deutlich ausgeprägtere Versorgungsfunktion des Chemnitz-Centers wird auch an der durchschnittlichen Verweildauer der Kunden sichtbar, im Chemnitz-Center beträgt diese zwischen 45 min. bis zu 2 Stunden, für das Einkaufszentrum lediglich zwischen 15 min. bis zu einer Stunde.⁵

In westlicher Richtung wird die Ausstrahlungskraft des Einkaufszentrums Olipark im Möbelsegment zudem durch eine weitere Filiale des Anbieters **Multipolster** (ca. 2.200 m²) und den Möbelhändler **Möbel-Boss** (ca. 4.100 m²), beide im Stadtgebiet von **Chemnitz**, begrenzt, in nördlicher Richtung wirkt sich das Möbelhaus **Möbel-SB-Halle** (2.700 m²) in Mittweida auf die Reichweite des Vorhabenstandortes aus.⁶ Auch im Unterhaltungselektroniksegment sind in der Nachbarstadt Frankenberg/Sa. mit dem Elektronikfachmarkt **Euronics** und dem **MediaMarkt** in Chemnitz weitere Anbieter vorhanden.

Die erweiterte Kundenbindung des Standortes Olipark bezieht demnach ausschließlich Teilgebiete angrenzender Gemeinden in nördlicher und südöstlicher Richtung ein, aus dem westlichen Gebiet ist aufgrund der zunehmenden Angebotsauswahl nicht mehr mit Kaufkraftzuflüssen zu rechnen. Geringfügige wettbewerbliche Verflechtungen mit den Anbietern im regionalen Umfeld können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die letztlich begrenzten Zuflüsse werden auch in den Kaufkraftbindungsquoten im Abschnitt 6.2 deutlich, im Saldo bindet der Olipark auch nur begrenzte Zuflüsse in den Warengruppen Möbel, Elektro und Unterhaltungselektronik. Diese Zuflüsse betreffen zudem nicht-zentrenrelevante Sortimente, die in der Regel außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt sind und keine Relevanz für die verbrauchernahe Versorgung besitzen.

⁴ vgl. für Angaben zur Gesamtverkaufsfläche und den Verkaufsflächen der Anbieter: Handelsatlas für den Freistaat Sachsen, Ausgabe IHK-Bezirk Chemnitz, 2015, Seite 91.

⁵ durchschnittliche Verweildauer gemäß Google My Business – Profil, abgerufen am 05.12.2018.

⁶ Flächenangaben gemäß Handelsatlas für den Freistaat Sachsen, Ausgabe IHK-Bezirk Chemnitz, 2015, Seite 51.

7. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

In den vergangenen Jahren ist eine zunehmend ausdifferenzierte und umfangreiche Rechtsprechung zum Themenkreis Einzelhandel und Bauplanungsrecht festzustellen. Nicht zuletzt die Rechtsprechung hat zu einer zunehmenden Verdichtung der rechtlichen und planerischen Vorgaben geführt.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen erläutert. Dabei werden insbesondere diejenigen Aspekte näher betrachtet, die im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Einkaufszentrums Olipark von Relevanz sind.

7.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3

Das Einkaufszentrum ist in seiner Gesamtheit als großflächig einzustufen, mittels Bebauungsplanverfahren soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Standort sichergestellt werden. Demnach bemisst sich die Zulässigkeit des Vorhabens zukünftig nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsvorhaben auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und raumordnerische Kompatibilität gutachterlich zu untersuchen.

In § 11 Abs. 3 BauNVO heißt es:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der beschriebenen Betriebe und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.

Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen:

- Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m² zutrifft.⁷
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m² Geschossfläche) kumulativ auftreten.

Das Projektvorhaben überschreitet als Einkaufszentrum mit der geplanten Verkaufsflächendimensionierung zweifellos die Schwelle zur Großflächigkeit. Inwieweit jedoch städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, wird in Abschnitt 8 geprüft.

⁷ BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m² VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen.

7.2. Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Die raumordnerische Steuerung einer Einzelhandelsentwicklung bezieht sich auf die Errichtung, Erweiterung und Veränderung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie die Erweiterung sonstiger Einzelhandelsbetriebe über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus. Die entsprechenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in den Landesentwicklungsprogrammen der Bundesländer fixiert. Im Allgemeinen werden großflächige Einzelhandelsbetriebe durch folgende Vorgaben gesteuert:

- **Konzentrationsgebot** – welches die Konzentration von Versorgungseinrichtungen entsprechend der jeweiligen Stufe der zentralen Orte bezweckt,
- **Kongruenzgebot** – wonach der Einzugsbereich eines Einzelhandelsbetriebes den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreiten darf,
- **Beeinträchtigerungsverbot** – wonach die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigt werden darf,
- **Integrationsgebot** – welches eine städtebaulich integrierte Lage des großflächigen Einzelhandelsvorhabens, insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten, vorsieht.

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) aus dem Jahr 2013 trifft im Kapitel 2 „Regional-, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung“ unter Punkt 2.3.2. „Handel“ entsprechende Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit den Zielen 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.7 sowie dem Grundsatz 2.3.2.6. Im Hinblick auf das Planvorhaben sind insbesondere folgende Aspekte von Bedeutung:

„Z 2.3.2.1 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig.“

Z 2.3.2.3 Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Z 2.3.2.4 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.

Z 2.3.2.5 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.

G 2.3.2.6 Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.“⁸

⁸ vgl. Landesentwicklungsplan 2013, Staatsministerium des Innern, Freistaat Sachsen, S. 72f.

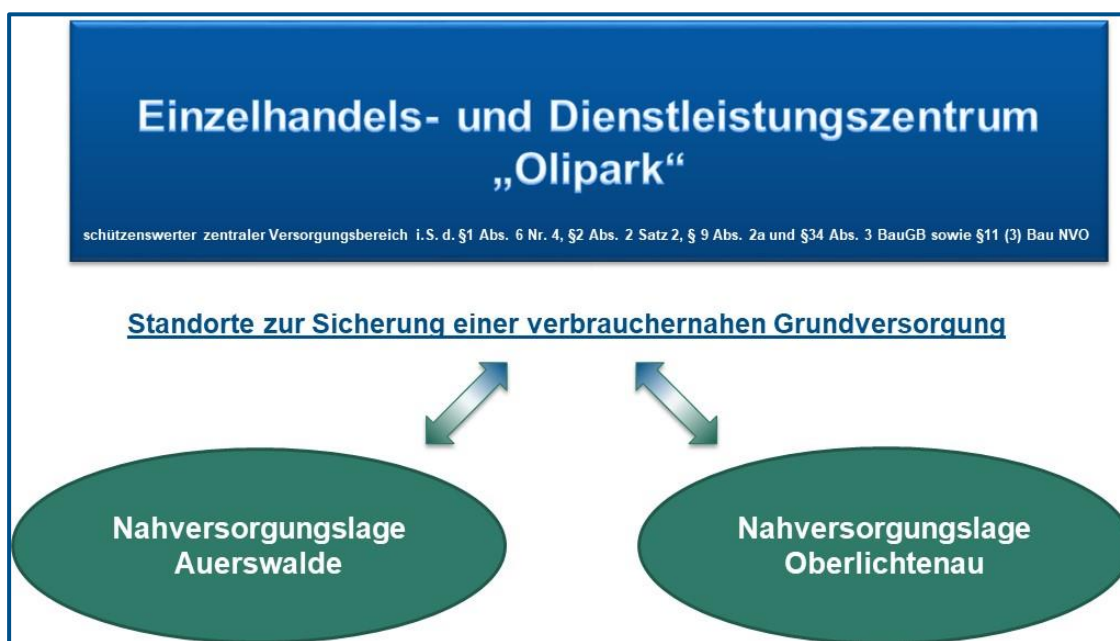
7.3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Lichtenau (Entwurf 2018)

Die vorliegende Untersuchung ist eingebunden in die Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Lichtenau. Mithilfe des Einzelhandelskonzeptes soll die gesamtstädtische Entwicklung des Einzelhandels im Gemeindegebiet von Lichtenau durch eine hierarchisch gegliederte Standortstruktur mit einem funktionsfähigem Versorgungszentrum und zusätzlichen integrierten Nahversorgungsstandorten gewährleistet und gesteuert werden.

Gemäß dem aktuellen Entwurf wird für die Gemeinde Lichtenau die folgende Zentren- und Standortstruktur ausgewiesen:

- Zentraler Versorgungsbereich Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum „Olipark“
- Nahversorgungslage Auerswalde
- Nahversorgungslage Oberlichtenau.

Abbildung 4: Zentren- und Standortkonzept der Gemeinde Lichtenau (aktueller Entwurf)



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Lichtenau 2018, aktueller Entwurf Dezember 2018.

Das Einkaufszentrum Olipark wird demnach im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde zukünftig als zentrales Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum der Gemeinde ausgewiesen und erhält entsprechend die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereiches.

Gemäß dem Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stellen zentrale Versorgungsbereiche städtebaulich schützenswerte, räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde in integrierter Lage dar. Sie zeichnen sich durch einen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie aus und übernehmen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.⁹

⁹ vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Lichtenau 2018, aktueller Entwurf Dezember 2018.

8. Auswirkungsanalyse

8.1. Umsatzprognose

Für eine nachfolgende Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen durch die Weiterentwicklung des Einkaufszentrums Olipark wird im Folgenden zunächst eine Umsatzerwartung für den Vorhabenstandort abgeleitet. Auf der Basis der dargelegten Angebotskonzeption und beabsichtigten Neuansiedlungen werden im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartenden Umsatzleistungen für die einzelnen Anbieter sowohl in der Bestands- als auch in der Plansituation ermittelt. Dabei finden sowohl die dargestellten Wettbewerbsstrukturen als auch die zu erwartende Marktstellung der Anbieter in den einzelnen Warengruppen Berücksichtigung.

Wie bereits in Abschnitt 2 dargestellt wurde, wird sich die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche im Zuge der Modernisierung des Einkaufszentrums um 1.288 m² verringern. Das Einkaufszentrum verfügt aktuell über 13.048 m² Einzelhandelsverkaufsfläche inklusive der vorhandenen Leerstände, zukünftig soll die Gesamtverkaufsfläche nur noch 11.760 m² betragen.

Von Bedeutung für die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens sind jedoch vielmehr die Veränderungen innerhalb der Anbieterstruktur und die Nachnutzung der rd. 7.000 m² Leerstandsfläche. Schwerpunkte der Verkaufsflächenveränderung bilden:

- die Erweiterung des Lebensmittelmarktes von 676 m² (inkl. Bäcker / Fleischer) auf 1.800 m²,
- die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit 800 m² Verkaufsfläche,
- die Nachnutzung der 5.920 m² Baumarkt-Leerstandsfläche durch einen neuen Baumarktanbieter bei gleichzeitiger Verringerung der Verkaufsfläche auf 3.000 m².

Die Planung sieht auch für die weiteren Anbieter geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen vor. Die zusätzlichen Umsatzleistungen sind jedoch überwiegend aus einer Bindung zusätzlicher Kaufkraftpotenziale abzuleiten und betreffen nicht-zentrenrelevante Sortimente, bleiben demnach ohne Relevanz für die städtebauliche Bewertung der Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung (vgl. auch Abschnitt 8.2). Unverändert bleiben die Verkaufsfläche und die Umsatzbewertung der Tankstelle HEM erhalten, sodass diese in der nachstehenden Tabelle keine Berücksichtigung findet.

In der Tabelle 6 werden für die geplanten Anbieter detaillierte Umsatzerwartungen ausgewiesen. Aufgrund einer Verringerung der Leerstände durch Ansiedlung neuer Anbieter ist gegenüber der Bestandssituation trotz eines Verkaufsflächenrückgangs in Summe mit einem Umsatzzuwachs von 10,7 Mio. € zu rechnen. Die drei oben genannten Entwicklungen machen mit einer Umsatzsteigerung des Lebensmittelmarktes um 2,58 Mio. € und den Umsätzen des neuen Drogerie- und Baumarktes bereits 9,0 Mio. € der gesamten Umsatzsteigerung am Standort aus.

Für den Lebensmittelmarkt und den Drogeriemarkt errechnet sich ein Planumsatz von rd. 9,82 Mio. €. Der Discounter diska am Standort wird durch einen Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m² ersetzt. Bei einer annähernden Verdreifachung der Verkaufsfläche ist von einem deutlichen Rückgang der Umsatzleistung auf eine Flächenproduktivität von zukünftig 3.700 €/m² für den Supermarkt auszugehen, was einem durchschnittlichen Wert entspricht.¹⁰

Für den neuen Drogeriemarkt wird bei einer zukünftigen Verkaufsfläche von rd. 800 m² eine Flächenproduktivität von 3.900 €/m² festgesetzt. Dieser Wert bleibt unterhalb der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten

¹⁰ Gemäß den Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017 (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie) liegt die Flächenproduktivität von Supermärkten in einer Spannweite von 3.300 €/m² und 4.100 €/m² bei einem Durchschnittswert von 3.600 €/m². Diese Werte unterliegen jedoch einer großen Bandbreite zwischen Regionen (Kaufkraft, Besiedlungsdichte) und in Abhängigkeit der Größendimensionierung.

der gängigen Drogeriemarktkonzepte¹¹, erscheint jedoch in Anbetracht der geplanten Größendimensionierung und der Standortbedingungen als bestmögliche Bewertungsgrundlage.

Tabelle 6: Umsatzprognose für die Anbieter des Einkaufszentrums Olipark

	Verkaufs- fläche	Flächen- produktivität	Umsatz- erwartung
	in m²	in €/m²	in T€
Bestand 2018			
Markgrafen Getränke	268	1.800	500
Küche-Aktiv	579	1.400	800
Zoo-Gala	321	1.300	420
Reno (Schuhe)	667	1.800	1.200
Multipolster	1.774	950	1.700
Nagel Textil	25	3.000	80
Badstudio Wellness	100	800	80
Spielwaren & Leuchten	210	2.000	420
Medimax	1.028	2.900	3.000
Werksverkauf Strümpfe	40	1.500	60
Pfendet Bauelemente	200	1.000	200
Blumen Böhland	23	10.000	230
Uhren/Schmuck	46	8.000	370
Bäckerei Vogt	23	12.000	280
diska - Lebensmitteldiscounter (incl. Bäcker & Fleischer)	676	6.090	4.120
Leerstand	6.998		
Planvorhaben			
Markgrafen Getränke	400	1.750	700
Küche-Aktiv	700	1.210	850
Baumarkt	3.000	1.100	3.300
Multipolster	2.000	950	1.900
Badstudio Wellness	120	800	100
Spielwaren & Leuchten	150	1.800	270
Medimax	1.100	2.800	3.080
Werksverkauf Strümpfe	60	1.550	90
Blumen	50	5.000	250
Bäckerei	120	3.000	350
Uhren/Schmuck	80	5.500	440
Sport-Fachmarkt	300	2.000	600
EZH-sonstiger (z.B. Nonfood-Discounter)	300	1.200	360
Textil-Discounter	400	1.100	440
Apotheke	250	5.000	1.250
Optik / Hörakustik	60	6.000	360
Drogerie	800	3.900	3.120
Lebensmittelmarkt	1.800	3.700	6.700
Verkaufsflächen- / Umsatzentwicklung	- 1.288		+ 10.700
Quelle: BBE-Berechnung 2018			

¹¹ Die Flächenproduktivität für Drogeriemärkte liegt gemäß den Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017 in einer Spannweite zwischen 5.000 und 6.000 €/m². Die durchschnittliche Flächenproduktivität beträgt 5.500 €/m², jedoch bezogen auf eine Mindestbetriebsgröße von 500 m².

8.2. Entwicklung der Bindungsquote

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Umsatzentwicklungen des Einkaufszentrums Olipark auf die warengruppenspezifischen Kaufkraftbindungsquoten der Gemeinde Lichtenau dargestellt und bewertet.

In der Gegenüberstellung aus Umsatzleistung und dem ermittelten Nachfragepotenzial (vgl. Abschnitt 5) errechnen sich saldierte Kaufkraftbindungsquoten (Saldo aus Zu- und Abflüssen). In der nachstehenden Tabelle finden zwei Szenarien Berücksichtigung, neben den Entwicklungen am Standort Olipark wird auch die Revitalisierung der Nahversorgungslage Auerswalde und geplante Neuansiedlung eines Netto Marken-Discounts einbezogen.

Für den **Netto-Markt** wird ein Umsatz von insgesamt rd. 2,5 Mio. € prognostiziert, der sich abzüglich von zu erwartenden Wettbewerbsverflechtungen, insbesondere in einer Steigerung der Bindungsquote im kurzfristigen Bedarfsbereich von aktuell 49% (vgl. Abschnitt 6.2) auf 58% niederschlägt. Auf die Non-Food II-Sortimente entfällt beim Netto-Markt nur ein Umsatzanteil von ca. 3%, sodass die geringen Umsatzzuwächse zu keinen wesentlichen Veränderungen in den warengruppenspezifischen Bindungsquoten des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches führen.

Die geplanten **Entwicklungen am Standort Olipark** sind in einer separaten Spalte dargestellt. Wie bereits eingangs dargelegt wurde, ist mit der geplanten Weiterentwicklung und der Neuansiedlung eines Supermarktes und eines Drogeriemarktes im Schwerpunkt ein Ausbau der Grundversorgungsfunktion verbunden. Im mittelfristigen- und langfristigen Bedarfsbereich sind vergleichsweise geringere Umsatzentwicklungen zu verzeichnen, die mit der Wiederansiedlung eines Baumarktes und eines Fachgeschäftes für Optik / Hörakustik einhergehen.

Die Umsatzentwicklungen am Standort Olipark wirken sich dabei differenzierter auf die Nachfragebindung aus. Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** ist mit einer Steigerung der Bindungsquote auf insgesamt 80% zu rechnen. Wie in Grundzentren ist auch in Orten ohne zentralörtliche Funktion der Fokus auf die Schaffung einer möglichst hohen Eigenbindung im kurzfristigen Bedarfsbereich zu setzen. Wesentlich trägt dazu der Anstieg der Bindungsquote im Drogeriewarenbereich auf bis zu 110% bei, zu der vorrangig die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in geringem Umfang aber auch die zusätzlichen Angebote der neuen Lebensmittelmärkte beitragen. Es ist demnach zu erwarten, dass die Angebotsausweitung auch sortimentspezifisch geringfügige Kaufkraftzuflüsse von rd. 235 T€ induziert. Die nächstgelegenen Drogeriemärkte im Umfeld der Gemeinde Lichtenau sind in den Gemeinden Frankenberg/Sa., Mittweida, Flöha und Chemnitz vorhanden. In der Sortimentsgruppe Lebensmittel ist hingegen auch mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes am Standort um rd. 1.120 m² zukünftig nicht von einer Bedarfsdeckung auszugehen. Aufgrund der regionalen Lage und bestehender Pendlerverflechtungen sowie der Kundenorientierung ist weiterhin mit Kaufkraftabflüssen, insbesondere auch zu Großbetriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (bspw. Kaufland in Frankenberg/Sa. und Mittweida), zu rechnen. Ein Wert von 90% erscheint hier als realistische Zielbindungsquote.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** trägt im Wesentlichen die Nachnutzung der Baumarkt-Leerstandsfläche zu einem Anstieg der Bindungsquote auf zukünftig ca. 57% bei. Warengruppenspezifisch ist von einer Steigerung der Nachfragebindung um rd. 82%-Punkte auszugehen. Bei der Bewertung dieser Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass vormals bereits ein Baumarkt am Standort angesiedelt und genehmigt war und sich der neue Anbieter sogar nur auf der Hälfte der Verkaufsfläche ansiedelt. Diese Größendimensionierung ist zukünftig auf die Nachfragebindung der Gemeinde Lichtenau ausgerichtet, auch die geplanten Neuansiedlungen eines Textil-Discounters und eines Sport- / Fahrradgeschäftes lassen zwar Umsatzzuwächse am Standort, jedoch keine regionalen Zuflüsse erwarten. Die sortimentspezifischen Bindungsquoten erreichen in der Plansituation Maximalwerte von 19% bzw. 76%, zudem werden die Umsatzzuwächse durch die Umsatzverluste aus der Absiedlung des Schuhfachmarktes kompensiert.

Tabelle 7: Nachfragebindung in der Gemeinde Lichtenau nach Realisierung des Planvorhabens

	Marktpotenzial Lichtenau	Lichtenau 2018 inkl. neuer NVL		Entwicklung Olipark		Plan-Situation Lichtenau	
	in T€	EH-Umsatz Lichtenau	in %	Bestand 2018	Plansituation	EH-Umsatz Lichtenau	in %
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	16.760	12.760	76	5.200	8.050	15.160	90
Drogerie / Parfümerie	2.350	775	33	280	2.140	2.585	110
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	4.500				1.250	1.250	28
Blumen / Heimtierbedarf	920	1.250	136	660	470	1.060	115
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	1.310	200	15	140	430	490	37
überwiegend kurzfristiger Bedarf	25.840	14.985	58	6.280	12.340	20.545	80
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	3.380	190	6	170	620	640	19
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	790	1.200	152	1.200	20	20	3
Heimwerker/Autozubehör/Gartenbedarf	3.860	400	10	370	3.520	3.550	92
GP/K/Hausrat/Geschenkartikel	400	175	44	60	290	405	101
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	640	250	39	250	390	390	61
Sportartikel/Fahrräder	1.060	200	19		610	810	76
überwiegend mittelfristiger Bedarf	10.130	2.415	24	2.050	5.450	5.815	57
Haustextilien/Heimtextilien	690				50	50	7
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	2.450	2.590	106	2.500	2.750	2.840	116
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	970	1.150	119	1.110	1.090	1.130	116
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	2.200	2.010	91	2.000	2.050	2.060	94
Foto/Optik/Akustik	650	50	8	50	510	510	78
Uhren/Schmuck	420	370	88	370	460	460	110
sonstiges	410	10	2		360	370	90
überwiegend langfristiger Bedarf	7.790	6.180	79	6.030	7.270	7.420	95
Kaufkraft-Umsatz-Relation gesamt	43.760	23.580	54	14.360	25.060	33.780	77
entspricht einer Zentralitätskennziffer von			61				

Quelle: BBE Berechnung 2018

Im **langfristigen Bedarfsbereich** werden bereits in der aktuellen Bestandssituation teilweise hohe Bindungsquoten erzielt (vgl. auch Abschnitt 6.2), so auch in den frequenzbringenden Sortimentsgruppen Möbel, Elektronik und Unterhaltungselektronik. Wie in der Darstellung zur regionalen Wettbewerbssituation für diese Anbieter bereits dargelegt wurde, erzielen die Anbieter jedoch nur in geringem Umfang eine regionale Kundenbindung, sodass auch durch die geringfügigen Verkaufsflächenerweiterungen im Rahmen der Weiterentwicklung nur begrenzte Weiterentwicklungen der Bindungsquoten zu erwarten sind, vielmehr entsprechen diese einer Bestandssicherung und Anpassung an moderne Marktkonzepte. Aufgrund des zu erwartenden Umsatzrückgangs des kombinierten Spielwaren- und Leuchtengeschäftes ist in der Warengruppe Elektronik / Elektrogeräte sogar mit einer leicht rückläufigen Bindungsquote zu rechnen.

In der Plansituation ist auch für die Sortimentsgruppe Uhren / Schmuck eine Bindungsquote dargestellt, die mit 110% oberhalb der Bedarfsdeckung liegt. Geringfügige Kaufkraftzuflüsse in dieser Warengruppe sind demnach nicht auszuschließen, jedoch ist auch dieser Zielumsatz als zu erreichender Maximalwert zu sehen, die tatsächliche Umsatzleistung des Anbieters bleibt möglicherweise auch darunter.

8.3. Umsatzzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im Folgenden werden die Entwicklung von Kundenströmen und die daraus resultierende Umsatzzumlenkung durch die Weiterentwicklung des Einkaufszentrums Olipark abgeschätzt. Aufgrund des vorrangigen Ausbaus der Grundversorgungsfunktion am Standort und der möglichen städtebaulichen Auswirkungen, finden nachfolgend ausschließlich die mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes und Neuansiedlung des Drogeriemarktes induzierten Umsatzzumverteilungen Betrachtung.

Für vorstehend erläuterte, geringfügige Änderungen in der Kundenbindung weiterer Warengruppen kann keine modelltheoretisch gesicherte Wirkung auf andere Anbieter oder Standorte ausgewiesen werden. Der neue Baumarkt ist zum einen durch ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment charakterisiert, zum anderen bewirkt die geplante Flächenreduzierung in jedem Fall auch verminderte Wettbewerbseffekte im Vergleich zu einer reinen Nachnutzung des aktuell genehmigten Bestandes.

Bei der Herkunft der induzierten Umsatzsteigerungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich am Standort ist jedoch zwischen Umverteilungseffekten gegenüber den bestehenden Angebotsstrukturen und einer gesteigerten Kundenbindung im Gemeindegebiet von Lichtenau zu differenzieren. In der nachstehenden Tabelle ist diese für das Planvorhaben dargestellt.

Tabelle 8: Umsatzzumverteilung und Umverteilungsquoten durch den erweiterten Lebensmittelmarkt und den neuen Drogeriemarkt

Lage	Umsatz Food + Drogerie		Umsatzzumverteilung	
	aktuell	inkl. neuer NVL ¹		
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
EDEKA - Auerswalder Str.	4,66	4,50	7,5%	0,35
Netto (neu) - Auerswalder Hauptstr.	-	2,33	6,3%	0,15
OT Oberlichtenau (sonst.)	0,55	0,55	(*)	(*)
OT Auerswalde	0,52	0,52	(*)	(*)
OT Ottendorf	0,16	0,16		
Umsatzzumverteilung durch Planvorhaben im Einzugsgebiet				0,50
Erschließung zusätzlicher Nachfragepotenziale in Lichtenau (Verminderung Kaufkraftabfluss)				
Nahrungs- und Genussmittel - Zielbindungsquote:			90%	1,80
Drogerie - Zielbindungsquote:			110%	1,66
Mehrumsätze sonstige Nonfood-Sortimente				
Lebensmittelmarkt				0,30
Drogeriemarkt				1,02
Umsatzbindung am Bestandsstandort				4,12
zusätzliche Streuumsätze (5%)				0,42
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt				9,82

Quelle: BBE-Berechnung 2018
(*) marginal, nicht ausweisbar, ¹ Prognosewerte nach Revitalisierung der Nahversorgungslage Auerswalde

Zunächst ist die projektrelevante Bestandssituation wieder in die aktuelle Angebotsstruktur sowie die Veränderungen in den Bestandsstrukturen durch Revitalisierung der Nahversorgungslage Auerswalde zu unterscheiden. Es ist zu erwarten, dass die Nachnutzung der Nahversorgungslage durch einen Netto-Markt lediglich für den Supermarkt EDEKA zu Umsatzverlusten in Höhe von ca. 160 T€ führt, woraus sich für den EDEKA-Markt ein zukünftiger Umsatz von rd. 4,5 Mio. € in den Kernsortimenten Food und Drogerie ergibt.

Auch die Entwicklungen innerhalb des Planvorhabens wirken sich vordergründig auf die flächengrößeren Standorte in der Gemeinde Lichtenau aus. Mit Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelsupermarktes im Olipark sind demnach verstärkt Umsatzumverteilungen gegenüber dem Hauptwettbewerber **EDEKA** von ca. 7,5% (rd. 350 T€) zu erwarten, die sich insbesondere aus der vergleichbaren Angebotsstruktur ergeben. Auch für den neuen Lebensmitteldiscounter **Netto** sind Umsatzverluste von rd. 6,3% (150 T€) gegenüber dem Planumsatz anzunehmen. Die ausgewiesenen Umverteilungseffekte ergeben sich im Schwerpunkt durch den geplanten Lebensmittelmarkt, lassen jedoch für keinen der Anbieter existenzielle Wirkungen erwarten.

Gegenüber den weiteren nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in den Ortsteilen Oberlichtenau, Auerswalde und Ottendorf können wettbewerbliche Effekte nicht gänzlich ausgeschlossen werden, diese erreichen jedoch nur einen marginalen Wert, der modelltheoretisch nicht nachweisbar ist.

Für den neuen Supermarkt und den Drogeriemarkt wird ein Gesamtumsatz von rd. 8,3 Mio. € in den projektrelevanten Schwerpunktsortimenten Food und Drogerie prognostiziert. Mit 500 T€ entfallen davon ausschließlich ca. 6% auf die Umverteilungen gegenüber den relevanten Angebotsstrukturen. Ein weitaus bedeutenderer Anteil von rd. 42% ergibt sich aus der verbesserten Erschließung der Nachfragepotenziale in der Gemeinde Lichtenau.

Aktuell fließen rd. 7,74 Mio. € der vorhandenen Kaufkraft in den Sortimenten Food und Drogerie an Standorte außerhalb von Lichtenau ab (vgl. Abschnitt 6.2). Im vorangegangenen Abschnitt 8.2 konnte dargelegt werden, dass auch mit der Ansiedlung des Netto-Marktes zukünftig lediglich Kaufkraftbindungen von 76% in der Warengruppe Food und von 33% im Drogeriewarensegment erzielt werden.

Mit den beiden zusätzlichen Anbietern bestehen daher gute Chancen, die aktuellen Kaufkraftabflüsse zu vermindern und zukünftig zusätzliche Nachfragepotenziale zu erschließen. In den Food-Sortimenten wird durch die prognostizierte Zielbindungsquote von 90% ein zusätzliches Potenzial von ca. 1,8 Mio. € erschlossen. In der Warengruppe Drogerie wird sogar die Bindung eines zusätzlichen Nachfragepotenzials in Höhe von 1,66 Mio. € prognostiziert, was einer Zielbindungsquote von 110% in diesem Sortimentsbereich entspricht.

Mit dem Planvorhaben werden weiterhin zusätzliche Umsätze in den Non-Food Sortimenten erzielt. Für den Lebensmittelmarkt ist gegenüber der Bestandssituation mit einem Lebensmitteldiscounter mit Mehrumsätzen von ca. 300 T€ zu rechnen, bei dem Drogeriemarkt machen diese mit rd. 1,02 Mio. € etwa einen branchentypischen Umsatzanteil von 33% aus.

Der aktuell am Standort vorhandene Lebensmitteldiscounter diska ist bereits langjährig vorhanden, realistischerweise bleiben die bestehenden Kunden- und Umsatzbindungen auch zukünftig erhalten, der Bestandsumsatzes (4,12 Mio. €) des Lebensmittelmarktes macht bereits rd. 42% des prognostizierten Gesamtumsatzes der beiden Märkte aus. Zusätzlich ist in der Plansituation mit Streuumsätzen von außerhalb der Gemeinde Lichtenau zu rechnen, die etwa 5% der prognostizierten Umsätze in den Food und Drogerie-Sortimenten ausmachen und einem Umsatz von ca. 420 T€ entsprechen.

Die vorstehenden Berechnungen verdeutlichen bereits, dass eine Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Lichtenau zwar mit geringfügigen Umverteilungseffekten gegenüber den weiteren Anbietern verbunden ist, insbesondere die Entwicklungen der Bindungsquote verdeutlichen jedoch, dass grundsätzlich eine Tragfähigkeit für zusätzliche Anbieter gegeben ist. Dies lässt sich auch durch eine Bewertung des Flächenbesatzes in Relation zum Bevölkerungspotenzial überprüfen.

Die nachfolgende Tabelle bewertet den derzeitigen Besitz durch die beiden Lebensmittelmärkte EDEKA und diska in Relation zum aktuellen Bevölkerungspotenzial der Gemeinde Lichtenau und auf Grundlage von bundesdurchschnittlichen Vergleichswerten.

Im Bundesdurchschnitt verfügen Supermärkte und Discounter über einen Flächenbesatz von 288 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner. Die Verkaufsflächenausstattung im Gemeindegebiet von Lichtenau beträgt aktuell 224 m² je 1.000 Einwohner und somit im Vergleich zum Bundesdurchschnitt einem Flächenbesatz von lediglich 78%. Großflächenanbieter (z.B. Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser), für die bundesweit weitere 119 m² je 1.000 Einwohner zur Verfügung stehen, sind in der Gemeinde Lichtenau nicht vorhanden. Diese werden jedoch von den Kunden bevorzugt für den Groß- und Wocheneinkauf aufgesucht, sodass in Lichtenau mit Kaufkraftabflüssen in Richtung dieser Anbieter zu rechnen ist. Im regionalen Umfeld von Lichtenau sind diese beispielsweise mit dem Anbieter Kaufland in Frankenberg/Sa. und Mittweida vorhanden.

Über alle Lebensmittelbetriebsformen hinweg ergibt sich eine bundesdurchschnittliche Flächenausstattung von 407 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner, in der Gemeinde Lichtenau wird jedoch lediglich ein Dichte-Index von 55% erreicht, worin sich die zuvor erwähnten Kaufkraftabflüsse und Entwicklungsspielräume widerspiegeln.

Tabelle 9: Flächenausstattung durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Lichtenau im Bestand

Region	Einwohner	Anzahl	VKF gesamt (m²)	VKF je Objekt (m²)	Einwohner je Objekt	VKF je 1.000 Einwohner (m²)	DICHTE-INDEX (%)
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	82.521.653	27.057	23.800.000	880	3050	288	100
Gemeinde Lichtenau	7.114	2	1.592	796	3.557	224	78
	EDEKA Simmel, Auerswalder Straße		960				
	diska, OLI-Park		632				
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	82.521.653	1.990	9.800.000	4.925	41.468	119	100
Gemeinde Lichtenau	7.114						
	- keine Anbieter vorhanden -						
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1;2}	82.521.653	29.047	33.600.000	1.157	2.841	407	100
Gemeinde Lichtenau	7.114	2	1.592	796	3.557	224	55

VKF = Verkaufsfläche

¹⁾ Quelle: EHI Retail Institut

²⁾ Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m²; SB-Warenhaus ab 5.000 m² ; Supermarkt 400 - 2.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie

Wie in der nachstehenden Tabelle dargestellt, steigt die Verkaufsfläche der Supermärkte und Discounter unter Berücksichtigung der Nachnutzung des Penny-Standortes durch den Anbieter Netto und der Weiterentwicklung im Einkaufszentrum Olipark zukünftig auf insgesamt 3.378 m². Die beiden Lebensmittelsupermärkte können mit ihrem qualitativ hochwertigen Frischesortiment auch verstärkt Versorgungsfunktionen der Großflächenanbieter übernehmen und einen Teil der aktuellen Kaufkraftabflüsse binden. Mit einem Verkaufsflächenwert von 475 m² je 1.000 Einwohner wird zukünftig eine Flächenausstattung von 117% über alle Lebensmittelbetriebsformen hinweg erzielt, was unter Berücksichtigung der nicht-zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Lichtenau zunächst einem hohen Wert, jedoch letztlich einer örtlichen Bedarfsdeckung entspricht. Die bundesdurchschnittliche Ausstattungskennziffer von 100 ist zudem lediglich als Referenzwert, keinesfalls aber als Zielwert anzusehen. Ein Bundesdurchschnitt schließt sowohl eine hohe Ausstattung in zentralen Orten als auch ländliche Regionen mit sehr geringen bis fehlender Ausstattung ein. Angesichts der ausgewiesenen Umverteilungseffekte konnten ferner keine schädlichen Auswirkungen durch das Planvorhaben nachgewiesen werden.

Tabelle 10: Flächenausstattung durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Lichtenau in der Plansituation

Region	Einwohner	Anzahl	VKF gesamt (m²)	VKF je Objekt (m²)	Einwohner je Objekt	VKF je 1.000 Einwohner (m²)	DICHTE- INDEX (%)
Discounter + Supermärkte							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1:2}	82.521.653	27.057	23.800.000	880	3050	288	100
Gemeinde Lichtenau	7.114	3	3.378	1.126	2.371	475	165
	EDEKA Simmel, Auerswalder Straße		960				
	NVL Auerswalde (Nachnutzung Penny)		618				
	NEU Lebensmittelmarkt, OLI-Park		1.800				
Große Supermärkte + SB-Warenhäuser							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1:2}	82.521.653	1.990	9.800.000	4.925	41.468	119	100
Gemeinde Lichtenau	7.114						
	- keine Anbieter vorhanden -						
Lebensmittelbetriebsformen gesamt							
Vergleichsbasis Bundesrepublik ^{1:2}	82.521.653	29.047	33.600.000	1.157	2.841	407	100
Gemeinde Lichtenau	7.114	3	3.378	1.126	2.371	475	117
VKF = Verkaufsfläche							
¹⁾ Quelle: EHI Retail Institut							
²⁾ Definition: Großer Supermarkt 2.500 bis 4.999 m²; SB-Warenhaus ab 5.000 m² ; Supermarkt 400 - 2.500 m²; Discounter entsprechend Angebotsstrategie							

8.4. Bewertung städtebaulicher Auswirkungen – insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung

Für die städtebauliche Bewertung eines Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die verbraucher-nahe Versorgung gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Weiterentwicklung des langjährig vorhandenen Einkaufszentrums Olipark. Im Wesentlichen wird der Standort im Rahmen der genehmigten Verkaufsflächen- und Sortimente modernisiert, die geplanten Verkaufsflächenenerweiterungen entsprechen überwiegend nur bestandssichernden Maßnahmen. Eine wesentliche Ausweitung der Angebotsstrukturen ist mit der geplanten Ansiedlung eines Supermarktes und eines Drogeriemarktes in der Grundversorgung geplant. Damit gehen differenzierte Entwicklungen einher, die jedoch nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen. Dies gründet sich im Einzelnen auf folgende Anhaltspunkte:

■ **Sicherung des Einkaufszentrums als zentralen Versorgungsstandort für die Gemeinde Lichtenau ohne städtebauliche Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen**

Das Einkaufszentrum ist bereits seit dem Beginn der 1990er Jahre am Standort vorhanden und übernimmt wesentliche Versorgungsfunktionen sowohl im kurzfristigen als auch im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich. Aktuell stehen rund 54% der vorhandenen Einzelhandelsverkaufsflächen leer, im Zuge der Modernisierung am Standort soll die Verkaufsfläche sogar um ca. 1.290 m² auf zukünftig rd. 11.760 m² verringert werden. Im Gegenzug dazu vergrößert sich der Flächenanteil der Angebote in den Bereichen Gastronomie, Dienstleistungen und Freizeit.

Relevante Verkaufsflächenenerweiterungen sind lediglich mit der Ansiedlung eines Supermarktes anstelle des aktuell vorhandenen Discounters sowie eines Drogeriemarktes in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten geplant. Damit ist ein Ausbau der Grundversorgungsfunktion verbunden, der auch zu einer Sicherung der Versorgungsstrukturen insgesamt in der Gemeinde Lichtenau beiträgt.

In der Modellrechnung konnte dargestellt werden, dass sich die geplanten Größendimensionierungen und daraus resultierenden Umsatzerwartungen in die Nahversorgungsstrukturen der Gemeinde Lichtenau einfügen, ohne schädliche Wirkungen auf die weiteren vorhandenen und geplanten Nahversorgungsstandorte zu entfalten. Die errechneten Umverteilungseffekte erreichen Umverteilungsquoten von 7,5% gegenüber dem EDEKA-Standort im Ortsteil Oberlichtenau und 6,3% gegenüber dem zukünftig durch einen Netto-Markt genutzten Altstandort des Discounters Penny. Aus den daraus abzuleitenden Umsatzverlusten von 350 T€ bzw. 150 T€ lassen sich jedoch für die beiden Anbieter keine existenziellen Auswirkungen ableiten.

■ **Planvorhaben führt zur Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse**

In der aktuellen Bestandssituation werden in den projektrelevanten Schwerpunktsortimenten Food und Drogerie lediglich geringe Kaufkraftbindungsquoten von 64% bzw. 27% erzielt. Ein wesentlicher Anteil des prognostizierten Mehrumsatzes von 5,7 Mio. € entfällt mit 3,46 Mio. € auf die Erschließung zusätzlicher Nachfragepotenziale und eine Verminderung des bisherigen Kaufkraftabflusses. Mit der Verkaufsflächenenerweiterung des Lebensmittelmarktes im Einkaufszentrum Olipark und einschließlich der Nachnutzung des Nahversorgungsstandortes an der Auerswalder Hauptstraße durch den Netto-Markt ist von einer Zielbindungsquote für Nahrungs- und Genussmittel von 90% auszugehen. Damit wird zwar eine deutlich bessere Bindung des vorhandenen Nachfragepotenzials erzielt, jedoch keine Bedarfsdeckung erreicht. Die zusätzliche Ansiedlung eines Drogeriemarktes wird sortimentspezifisch zu geringen regionalen Kaufkraftzuflüssen von ca. 235 T€ in den Drogeriewaren-sortimenten und einer Bindungsquote von ca. 110% führen.

■ **Planvorhaben führt zur Aufwertung des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Lichtenau definierten Zentralen Versorgungsbereiches**

Im aktuellen Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Lichtenau wird der Vorhabenstandort als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum „Olipark“ und somit als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Entsprechend der Funktionszuweisung übernimmt der Standort eine wesentliche Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht und sich auf das gesamte Gemeindegebiet erstreckt.

Mit den geplanten Erweiterungen in den Grundversorgungsstrukturen wird der Vorhabenstandort durch zwei wesentliche Magnetanbieter ergänzt und in seiner Funktion gestärkt und gesichert. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens konnte die städtebauliche Verträglichkeit der Standortentwicklung nachgewiesen werden.

■ **Keine nachweisbaren Wechselwirkungen mit Gemeinden außerhalb des definierten Einzugsgebietes**

Zu den frequenzbringenden Anbietern am Standort sind neben den Nahversorgungsbetrieben insbesondere die Anbieter MediMax und Multipolster zu zählen. Wie in Abschnitt 8.2 dargestellt wurde, werden in diesen Sortimenten auch zukünftig geringfügige Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Gemeindegebietes erreicht. Dennoch sind in der Region, insbesondere im angrenzenden Oberzentrum Chemnitz, zahlreiche wettbewerbliche Standorte vorhanden, sodass die Ausstrahlungskraft des Einkaufszentrums Olipark auch regional stark begrenzt ist. Die Anbieter sind in ihrer jetzigen Größendimensionierung bereits langjährig am Standort vorhanden, im Zuge der geringfügigen Verkaufsflächenerweiterungen werden sie überwiegend in ihrem Bestand gesichert, eine Ausdehnung des Einzugsgebietes ist nicht zu erwarten. Die Entwicklungen betreffen zudem nicht-zentrenrelevante Sortimente, sodass schädliche Auswirkungen auf angrenzende Gemeinden ausgeschlossen werden können.

8.5. Landesplanerische Bewertung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2013 des Freistaats Sachsen¹² verbindlich geregelt. Nachfolgend wird geprüft, inwieweit das Vorhaben mit den Maßgaben der Landesplanung kompatibel ist.

Z 2.3.2.1 und Z 2.3.2.2: Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. [...]

Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.

Im Landesentwicklungsplan Sachsen und im aktuellen Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz wird der Gemeinde Lichtenau keine zentralörtliche Funktion zugeschrieben, demnach wäre eine Erweiterung oder wesentliche Änderung des Einkaufszentrums zunächst nicht zulässig. Wie eingangs bereits dargestellt wurde, geht mit der Weiterentwicklung des Standortes insgesamt jedoch eine Verminderung der Verkaufsfläche einher, eine Erweiterung wird demnach nicht beabsichtigt. Im Wesentlichen soll die Anbieter- und Sortimentsstruktur beibehalten werden, für die Bestandsschutz besteht. Eine wesentliche Verkaufsfächenerweiterung ist in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren geplant. Dennoch wird das Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot mit diesen Veränderungen nicht gefährdet. Die Einhaltung des Zieles 2.3.2.1 soll einer „Unterversorgung zentraler Wohnbereiche entgegenwirken, die eintritt, wenn die Konzentration des großflächigen Einzelhandels an Standorten, die nicht zum Netz Zentraler Orte gehören oder innerhalb des hierarchisch gegliederten Systems auf einer niedrigen Zentralitätsstufe liegen, zu einem flächendeckenden Kaufkraftabzug aus den Versorgungszentren der höherstufigen Zentralen Orte führt.“¹³ Die Berechnung der Zielbindungsquoten der einzelnen Warengruppen in Abschnitt 8.2 hat aufgezeigt, dass nur geringfügig Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Gemeindegebietes erzielt werden. Die Ausstrahlungskraft des Einkaufszentrums Olipark bleibt insbesondere durch das angrenzende Oberzentrum Chemnitz sowie die weiteren Grund- und Mittelzentren im Umland stark begrenzt, ein Kaufkraftabzug aus diesen höherstufigen Zentren kann ausgeschlossen werden. Die Weiterentwicklung ist sowohl anbieter- als auch flächenspezifisch auf die örtlichen Potenziale ausgerichtet.

Z 2.3.2.3: Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Lichtenau befindet sich aktuell in der Aufstellung. Im vorliegenden Entwurf wird der Vorhabenstandort als einziger zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde „Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum ‚Olipark‘“ ausgewiesen. Der Olipark ist zentral in städtebaulich integrierter Lage im Ortsteil Oberlichtenau gelegen, das Integrationsgebot wird somit erfüllt.

¹² vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013), Sächsische Staatsregierung, Abschnitt 2.3.2, S. 72f.

¹³ vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013), Sächsische Staatsregierung, Begründung zu Ziel 2.3.2.1, S. 73f.

Z 2.3.2.4: Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.

Als nichtzentraler Ort verfügt die Gemeinde Lichtenau ebenfalls über keinen Verflechtungsbereich. Als Einzugsgebiet für das Projektvorhaben wurde das Gemeindegebiet von Lichtenau abgegrenzt. Über das Gemeindegebiet hinaus kann der Standort nur eine sehr geringe Ausstrahlungskraft erzielen, im Wesentlichen führt die Weiterentwicklung am Standort zu einer legitimen Eigenbindung der vorhandenen gemeindeeigenen Kaufkraftpotenziale.

Z 2.3.2.5: Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.

Gegen das vorstehende Beeinträchtigungsverbot wird i.d.R. verstoßen, wenn durch das Vorhaben im Ansiedlungsort der zentralörtliche Versorgungskern oder Nahversorgungsstandorte bzw. die Versorgungsstrukturen in anderen Gemeinden im überörtlichen Einzugsgebiet beeinträchtigt werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Entwicklung des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung wichtig sind.

Der Vorhabenstandort wird im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als einziger zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde Lichtenau ausgewiesen. Mit der geplanten Modernisierung wird der Standort gesichert und gestärkt, zudem tragen die Entwicklungen in den Grundversorgungsstrukturen zu einer stärkeren legitimen Eigenbindung des nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzials bei. Schädliche Auswirkungen auf die weiteren Nahversorgungsstandorte in der Gemeinde Lichtenau können ausgeschlossen werden (vgl. Abschnitt 8.3). Für benachbarte zentrale Orte ist durch das Planvorhaben im Olipark weder eine spürbare Wettbewerbswirkung noch eine städtebaulich relevante Wirkung zu erwarten.

G 2.3.2.6: Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.

Die am Standort vorhandene Bushaltestelle „Gewerbepark“ wird von der Buslinie 637 bedient, die zwischen Chemnitz und Mittweida verkehrt. Damit ist eine ausreichende Anbindung an das weitere Gemeindegebiet von Lichtenau und das Umland sichergestellt.

Z 2.3.2.7: Die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 und Grundsatz G 2.3.2.6 gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von nicht großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in enger Nachbarschaft zu einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.

Im vorliegenden Fall ist die Weiterentwicklung eines Einkaufszentrums geplant, das in seiner Gesamtheit als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu werten ist. Insofern wurde das Gesamtvorhaben mit den Plansätzen des LEP Sachsen geprüft.

Fazit: Für die geplante Weiterentwicklung des Einkaufszentrums Olipark ist eine Kompatibilität mit den Zielen bzw. mit dem Grundsatz des aktuell gültigen Landesentwicklungsplans des Freistaates Sachsen gegeben. Das Vorhaben hält die im LEP relevanten Zielvorgaben (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) ein. Da im Regionalplan keine darüber hinausgehenden Festsetzungen getroffen werden, ist auch eine Kompatibilität mit dem Regionalplan gegeben.

9. Fazit

Im Rahmen des Gutachtens konnte dargelegt werden, dass die Modernisierung des Einkaufszentrums Olipark mit einer Weiterentwicklung der Grundversorgungsfunktion des Standortes im Ortsteil Oberlichtenau der Gemeinde Lichtenau zu keinen städtebaulich relevanten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung führt.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Das Einkaufszentrum Olipark ist bereits seit dem Jahr 1991 in der Gemeinde Lichtenau angesiedelt und in zentraler und integrierter Lage gelegen. Das nähere Standortumfeld wird sowohl durch Wohnbebauung als auch durch Gewerbebetriebe geprägt. Der Projektstandort zeichnet sich durch eine allumfassend gute Erreichbarkeit aus, so ist mit der Bushaltestelle „Gewerbepark“ auch eine ÖPNV-Anbindung gegeben.
- Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Lichtenau wird der Standort als zentraler Versorgungsbereich „Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum ‚Olipark‘“ ausgewiesen.
- Das Einzugsgebiet des Einkaufszentrums bleibt aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Umfeld im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet von Lichtenau mit einem Bevölkerungspotenzial von 7.114 Einwohnern begrenzt, branchenspezifisch sind lediglich geringfügige Kaufkraftzuflüsse vordergründig in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu erwarten.
- Im Zuge der Modernisierung des Standortes soll die Verkaufsfläche um rd. 1.290 m² verringert werden, flächenseitig ist ein stärkerer Ausbau der Angebote in den Bereichen Dienstleistung, Gastronomie und Freizeit vorgesehen. Die Weiterentwicklung am Standort findet überwiegend innerhalb der genehmigten Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur statt. Kleinteilige Verkaufsflächenerweiterungen sind als bestandssichernde Maßnahmen zu werten. Lediglich die Entwicklungen in den Grundversorgungsstrukturen sind für die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen von Relevanz.
- Schädliche Auswirkungen zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde Lichtenau oder den angrenzenden Gemeinden konnten ausgeschlossen werden. Vielmehr führt die Weiterentwicklung am Standort zu einer zusätzlichen Bindung des vorhandenen Nachfragepotenzials und Verminderung von Kaufkraftabflüssen.
- Insgesamt trägt das Planvorhaben zur Sicherung und Stärkung der Grundversorgungsstrukturen in der Gemeinde Lichtenau bei.

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Dr. Ulrich Kollatz



i.V. Ute Menrath

Leipzig, 19. Dezember 2018