

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

für die Gemeinde Lichtenau

für die
Gemeindeverwaltung Lichtenau
Auerswalder Hauptstraße 2
09244 Lichtenau

Ihre Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz
(Gesamtleitung)

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, 18. Februar 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung.....	1
2. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Lichtenau.....	3
2.1. Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung	3
2.2. Siedlungs- und Standortstruktur innerhalb des Gemeindegebiets	5
2.3. Einzugsgebiet des Lichtenauer Einzelhandels	5
3. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2030.....	8
3.1. Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung	8
3.2. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2018	9
3.3. Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2030	11
4. Einzelhandelsstrukturen und deren Entwicklung in der Gemeinde Lichtenau	13
4.1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung	13
4.2. Angebotssituation im Gemeindegebiet von Lichtenau nach Standortlagen.....	14
4.3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels der Gemeinde Lichtenau	18
4.4. Sicherung einer qualifizierten, verbrauchernahen Grundversorgung durch das Zentren- und Standortkonzept.....	20
4.4.1 Aktuelle Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Lichtenau	20
4.4.2 Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen mit zentraler Funktion des Einkaufszentrums Olipark	23
4.4.3 Kleinteilige Nahversorgungslösungen	25
5 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Lichtenau	26
5.1 Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Lichtenau.....	26
5.2 Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung	27
5.3 Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems	29
5.3.1 Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum Olipark	33
5.3.2 Integrierte Nahversorgungslagen.....	36
6 Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Lichtenau	38
6.1 Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumente	38
6.2 Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Lichtenauer Liste“	40
6.3 Handlungsleitfaden zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Lichtenau	45
7 Anlage Zentrenpass zentraler Versorgungsbereich Olipark	48
8 Glossar: Definitionen einzelhandelsrelevanter Begriffe und Betriebsformen	49

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Gemeinde Lichtenau im regionalen Vergleich	9
Abbildung 2: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in der Differenzierung nach kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf	13
Abbildung 3: Verkaufsflächen und Umsatzanteile differenziert nach Einzelhandelsstandorten in der Gemeinde Lichtenau	14
Abbildung 4: Begriff der qualifizierten Grundversorgung	20
Abbildung 5: Zentren- und Standortkonzept der Gemeinde Lichtenau	30
Abbildung 6: Ansichten zum zentralen Versorgungsbereich und den Anbietern im Olipark	34

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Lichtenau und im Landkreis Mittelsachsen	8
Tabelle 2: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Gemeinde Lichtenau 2018	10
Tabelle 3: Nachfrageentwicklung in der Gemeinde Lichtenau bis 2030	12
Tabelle 4: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Standortstrukturen der Gemeinde Lichtenau ..	16
Tabelle 5: Umsatzstrukturen nach Warengruppen und Standortstrukturen der Gemeinde Lichtenau	17
Tabelle 6: Kaufkraftbindung des Lichtenauer Einzelhandels	19
Tabelle 7: Flächenausstattung durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Lichtenau 2018	23
Tabelle 8: Geplante Flächenentwicklung im Einkaufszentrum Olipark	23
Tabelle 9: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in der Gemeinde Lichtenau in der Plansituation	24

Kartenverzeichnis

Karte 1: Zentralörtliche Gliederung und raumstrukturelle Einbindung der Gemeinde Lichtenau	3
Karte 2: Lage und verkehrliche Anbindung von Lichtenau	4
Karte 3: Verflechtungsbereich und Einzugsgebiet des Lichtenauer Einzelhandels	6
Karte 4: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Lichtenau	21
Karte 5: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Gemeinde Lichtenau	31
Karte 6: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Einkaufszentrum Olipark	33
Karte 7: Abgrenzung der Nahversorgungslage Oberlichtenau	36
Karte 8: Abgrenzung der Nahversorgungslage Auerswalde	37

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

Die BBE Handelsberatung GmbH wurde von der Gemeinde Lichtenau gemäß Vertrag vom 7. August 2018 mit der Erstellung eines Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes beauftragt. Im Mittelpunkt des Entwicklungskonzeptes steht die Analyse und Bewertung der Einzelhandelsstrukturen und Ableitung von Entwicklungsperspektiven sowie Sicherung der Nahversorgung. Der Gemeinde Lichtenau wird keine zentralörtliche Funktion zugewiesen, die Angebotsentwicklung ist demnach an dem Gemeindepotenzial auszurichten.

Eingebunden in die Aufstellung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes ist auch die Weiterentwicklung des Einkaufszentrums Olipark. Der Olipark wurde bereits im Jahr 1991 errichtet und ist fest in die Versorgungsstruktur der Gemeinde eingebunden. Beabsichtigt wird eine Modernisierung und Arrondierung des Einzelhandelsstandortes, um aktuellen Kundenerwartungen entsprechen zu können. Auch die Gemeinde Lichtenau ist an einer qualitativen Weiterentwicklung des Standorts interessiert, die jedoch in die städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde und den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung einzubinden ist.

Die in diesem Kontext angestrebte Aufstellung eines Einzelhandelskonzeptes resultiert somit aus einer dynamischen Einzelhandelsentwicklung, die sich im Spannungsfeld zwischen veränderten Standortprofilen der Anbieter und gewachsenen Handelsstrukturen bewegt. Basis des Einzelhandelskonzeptes wird eine Analyse und Bewertung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation der Gemeinde Lichtenau bilden. Darauf aufbauend gilt es, unter Berücksichtigung einzelhandelsrelevanter Strukturveränderungen und Trends, standortspezifische Zielkonzepte herauszuarbeiten und eine städtebaulich anzustrebende Zentren- und Standortstruktur für die Gemeinde Lichtenau abzuleiten.

Im Fokus stehen demnach die Definition einer funktionsteiligen Zentren- und Standortstruktur und die Formulierung der Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung. Dabei wird auch der Sicherung der wohnungsnahen Versorgung eine besondere Bedeutung beigemessen. Die Empfehlungen sollen maßgebliche Entscheidungsgrundlage bei Planungsprozessen bilden und orientieren sich an den Regelungen des BauGB sowie des Landesentwicklungsplans Sachsen und der Regionalplanung.

Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist es, die fachliche Grundlage für kommunale Entscheidungsträger und Investoren zu schaffen, sowie Transparenz und Rechtssicherheit für zukünftige Standortentscheidungen zu gewährleisten. Damit sollen attraktive Einzelhandelsstrukturen herausgebildet bzw. gestärkt werden, die auf die Lebensqualität der Bürger vor Ort nachhaltig wirken und zur Kaufkraftbindung in Lichtenau beitragen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Lichtenau umfasst die folgenden wesentlichen, aufeinander abgestimmten Bausteine:

- Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Lichtenau mit Konkretisierung des Einzugsgebietes für den Einzelhandel
- Analyse der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation
- Kaufkraftbindung und Entwicklungsperspektiven maßgeblicher Einzelhandelsbranchen
- Entwicklung einer Zentren- und Standortstruktur des Lichtenauer Einzelhandels mit räumlicher und funktionaler Abgrenzung
- Empfehlungen und Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Nahversorgungsstruktur unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung
- Planungsrechtliches Instrumentarium mit „Lichtenauer Liste“ der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Abstimmung des Handlungsleitfadens zur Umsetzung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption
- Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Die Analyse beinhaltet die Darstellung und Bewertung der bestehenden Angebots- und Nachfragesituation unter Berücksichtigung räumlicher und funktionaler Aspekte, mit dem Ziel einer aktuellen Konkretisierung der städtebaulich angestrebten Zentren- und Standortstruktur.

Ein besonderer Fokus richtet sich auf die wohnungs- und wohnortnahe Versorgung der Lichtenauer Bevölkerung. In diesem Kontext werden auch die räumliche und funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches sowie dessen qualitative Weiterentwicklung bewertet.

Das Konzept umfasst die Strategien, Ziele und Instrumente der zukünftigen Zentren- und Einzelhandelsstandortentwicklung. Dazu gehören im Einzelnen:

- Leitziele
- künftige Zentren- und Standortstruktur mit Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches
- zukünftige Nahversorgungsstruktur
- Empfehlungen zur bauplanungsrechtlichen Steuerung einschließlich der „Lichtenauer Liste“.

Betriebsstättenerhebung

Für die Anfertigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erfolgte im Oktober 2018 eine aktuelle Aufnahme aller Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Lichtenau durch die Gutachter. Die Verkaufsflächen der Betriebe wurden nach Warengruppen differenziert erhoben, dies gilt auch für Mehrbranchenanbieter. Für alle Betriebe wurde unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern die Umsatzleistung ermittelt.

Nachfrageanalyse

Die im Rahmen der Analyse vorgenommenen statistischen Auswertungen basieren auf den Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation in der Gemeinde Lichtenau stellen aktuelle Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research und dem Institut für Handelsforschung Köln dar.

Weitere Grundlagen

Der Ausarbeitung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen zu Grunde gelegt:

- Landesentwicklungsplan Freistaat Sachsen (LEP 2013)
- Regionalplan Region Chemnitz, Entwurf für das Beteiligungsverfahren vom Dezember 2015
- Flächennutzungsplan Gemeinde Lichtenau, 2010
- Unterlagen zur Bauleitplanung der Gemeinde Lichtenau
- Statistische Daten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen

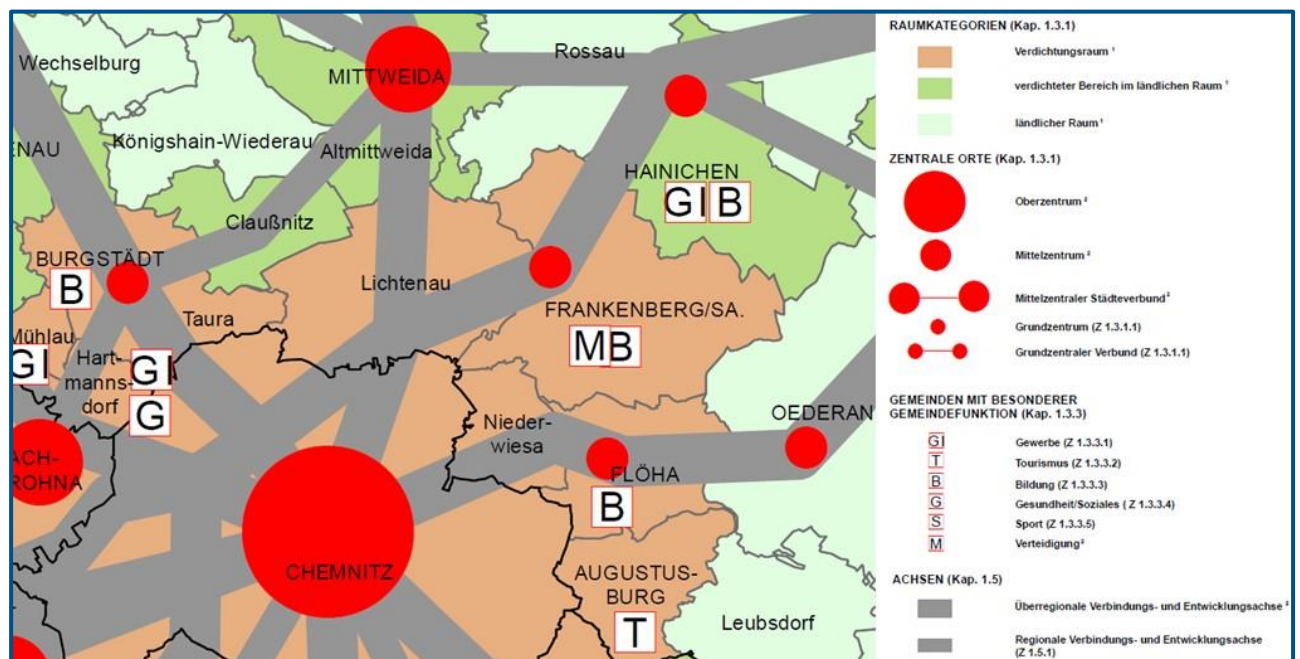
2. Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Lichtenau

2.1. Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung

Die Gemeinde Lichtenau ist im Westen des Freistaates Sachsen im Landkreis Mittelsachsen gelegen. Der südliche Verlauf der Gemeindegrenze schließt sich unmittelbar an das Oberzentrum Chemnitz an. Aufgrund seiner räumlichen Lage ist Lichtenau zum Verdichtungsraum der Oberzentren Chemnitz und Zwickau zu zählen. Die Gemeinde ist eingebettet in ein regionales Umfeld aus weiteren Grund-, Mittel- und Oberzentren, das Mittelzentrum Mittweida ist in etwa 11 km nördlicher Entfernung gelegen, in rund 20 km westlicher Richtung befindet sich das Mittelzentrum Limbach-Oberfrohna, unmittelbar angrenzend an die Gemeinde ist das Grundzentrum Frankenberg/Sa. 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.

Im derzeitigen Entwurf des Regionalplans der Region Chemnitz erhält die Gemeinde Lichtenau keine eigenständige zentralörtliche Funktionszuweisung. In der nachstehenden Karte ist die raumstrukturelle Einordnung der Gemeinde Lichtenau erkenntlich. Durch das Gemeindegebiet verlaufen zwei landesweit bedeutsame, überregionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen, die die räumlichen Verflechtungen der sächsischen Verdichtungsräume und Oberzentren mit den Oberzentren und Verdichtungsräumen benachbarter Länder und Staaten sowie die Einbindung in europäische Verkehrsnetze wiedergeben.¹

Karte 1: Zentralörtliche Gliederung und raumstrukturelle Einbindung der Gemeinde Lichtenau



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

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

¹ Landesentwicklungsplan Sachsen LEP 2013, Begründung zu G 1.5.1.

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 gibt einen Überblick zur Verkehrsanbindung der Gemeinde.

Karte 2: Lage und verkehrliche Anbindung von Lichtenau



Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

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

2.2. Siedlungs- und Standortstruktur innerhalb des Gemeindegebiets

Siedlungs- und Versorgungsstrukturen des Einzelhandels stehen im Kontext zur Struktur des Gemeindegebiets. Die Gemeinde Lichtenau gliedert sich in die acht Ortsteile Auerswalde, Biensdorf, Garnsdorf, Krumbach, Merzdorf, Niederlichtenau, Oberlichtenau und Ottendorf (vgl. Karte 2). 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 zusammenfasste².

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

Die Versorgungsfunktionen und damit das Einzelhandelsangebot sind an der Siedlungsstruktur ausgerichtet. Ausschließlich die drei Ortsteile Oberlichtenau, Auerswalde und Ottendorf verfügen über Einzelhandelsstrukturen, wobei sich diese in Ottendorf ausschließlich auf kleinteilige Fachgeschäfte beschränken. Mit der zentralen Lage innerhalb des Gemeindegebietes und dem Standort des Einkaufszentrums Olipark hat sich der Ortsteil Oberlichtenau als zentraler Versorgungsstandort für das gesamte Gemeindegebiet herauskristallisiert. Seit Dezember 2018 verfügt auch der Ortsteil Auerswalde neben kleinteiligen Anbietern wieder über einen Lebensmittelmarkt.

2.3. Einzugsgebiet des Lichtenauer Einzelhandels

Versorgungsfunktionen sind zunächst an der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde auszurichten. Da der Gemeinde Lichtenau ohne zentralörtliche Funktionszuweisung bleibt, ist das Einzugsgebiet des Lichtenauer Einzelhandels im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet begrenzt.

Auch vor dem Hintergrund der regionalen Einbettung in die umliegenden zentralen Orte, bleibt das Einzugsgebiet wesentlich beschränkt.

Generell sind jedoch in die Abgrenzung eines relevanten Einzugsgebietes zudem weitere wesentliche Faktoren einzubeziehen, z.B.:

- Einzelhandelszentralität und zu erwartende Kaufkraftströme,
- Verkehrsanbindung,
- Wettbewerbssituation,
- Zeit-Distanz-Aspekte,
- Lage und Größe von Einzelhandelsstandorten.

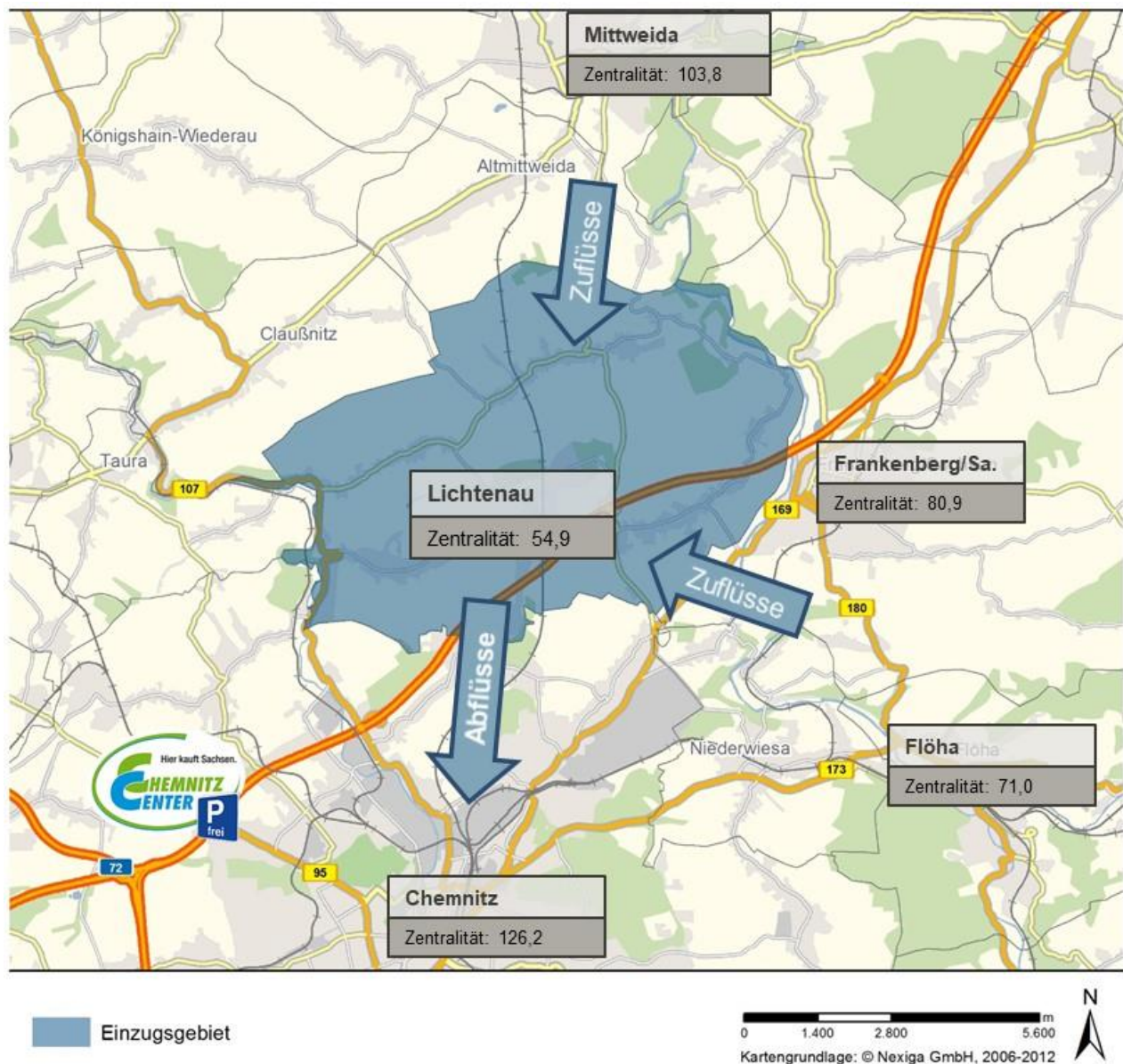
Die zu erwartende Größe des Einzugsgebietes und die Kundenbindung aus dem Umland hängen sehr stark vom Zeit-Wege-Aufwand (Entfernung, Verkehrsanbindung etc.) des Kunden in Relation zum beabsichtigten Ausgabevolumen und der Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes ab. Mit zunehmender Entfernung ergibt sich erfahrungsgemäß eine progressiv abnehmende Bindungsquote der Nachfrage. Auch die Wettbewerbssituation im relevanten Umfeld stellt einen gewichtigen Einflussfaktor dar.

² vgl. Internetauftritt der Gemeinde Lichtenau, <https://www.gemeinde-lichtenau.de/geschichte.html>, abgerufen am 15.12.2018.

Für die Abgrenzung des Einzugsgebietes der Gemeinde Lichtenau ist die Abwägung zwischen Zeit-Distanz-Aspekten, gewachsenen Kundenbeziehungen und der Magnetwirkung von Einzelhandelsstandorten, auch benachbarter Gemeinden, von besonderer Bedeutung. Im Detail sind folgende Aspekte zu beachten:

- Die Lage im Spannungsfeld übergeordneter zentraler Orte begrenzt für die Gemeinde Lichtenau generell das Einzugsgebiet. Wesentlich macht sich die unmittelbare Nähe zum Oberzentrum Chemnitz, aber auch zum Mittelzentrum Mittweida bemerkbar.
- Aufgrund leistungsfähiger Anbieter im Umfeld von Lichtenau können auch die Angebote des Einkaufszentrums Olipark nur partiell Kaufkraftzuflüsse aus angrenzenden Gemeinden generieren. Diese bleiben auf einzelne, anbieterspezifische Zielkundenbindungen begrenzt.
- Durch die Lage der Gemeinde Lichtenau und des Oliparks an der Autobahn A4 und der Anschlussstelle Chemnitz-Ost werden zusätzliche Streuumsätze induziert, die jedoch keinem bestimmten Einzugsgebiet zugeordnet werden können.

Karte 3: Verflechtungsbereich und Einzugsgebiet des Lichtenauer Einzelhandels



Für die Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Lichtenau liegen die Bindungschancen in einer legitimen Eigenbindung des örtlichen Nachfragepotenzials. Insbesondere in Richtung des Oberzentrums Chemnitz ist mit vermehrten Kaufkraftabflüssen aus dem Gemeindegebiet zu rechnen. Für das Angebot des Einkaufszentrums Olipark sind dagegen auch in geringem Umfang Kaufkraftzuflüsse aus den angrenzenden Gemeinden anzunehmen. Die leistungsfähigen Wettbewerbsstandorte im Umfeld beschränken die Ausstrahlung des Einkaufszentrums Olipark auf das unmittelbare Umfeld. Wesentlicher Kundenmagnet ist insbesondere das Chemnitz-Center im Chemnitzer Ortsteil Röhrsdorf, das aufgrund seiner Größendimensionierung und des Warenangebots (u.a. Media Markt, Saturn, Toys“R“Us, Möbel Höffner) ein regionales Einzugsgebiet erschließt.

Die dargelegten Standortbedingungen zeigen sich auch in der Zentralitätskennziffer von Lichtenau, die mit 55 einerseits ein sehr geringes Niveau aufweist, andererseits jedoch auch die regionalen Verflechtungen widerspiegelt. Die Einzelhandelszentralität stellt einen Gradmesser für Umfang und Intensität der vom Einzelhandel ausgehenden Versorgungstätigkeiten dar und ergibt sich aus der Relation des Einzelhandelsumsatzes zur vorhanden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Der Zentralitätsgrad einer Stadt gibt demnach an, welche Bedeutung der ansässige Einzelhandelsbesatz für die Versorgung der in der Stadt und in umliegenden Gebieten ansässigen Bevölkerung hat. Die Zentralitätskennziffer ist dabei als Saldo aus regionalen Kaufkraftzu- und -abflüssen aus dem Gemeindegebiet zu sehen, ein Wert unter 100 zeigt an, dass Kaufkraft aus dem Gemeindegebiet abfließt, ein Wert über 100 kennzeichnet dementsprechend regionale Kaufkraftzuflüsse.

Für Lichtenau sind demnach deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen, rund 45% der örtlichen Nachfrage werden aktuell nicht vom Lichtenauer Einzelhandel gebunden. Die in obiger Karte dargestellten Zentralitätskennziffern für die umliegenden Städte und Gemeinden unterstreichen die Einschätzungen zur Kundenorientierung. Wesentlicher Magnet ist mit einer Zentralitätskennziffer von 126,2 das Oberzentrum Chemnitz, daneben verfügt auch das Mittelzentrum Mittweida über geringe Kaufkraftzuflüsse. Die angrenzenden Grundzentren Frankenberg / Sa. und Flöha weisen jedoch ebenfalls Kaufkraftabflüsse auf.

3. Einzelhandelsrelevante Nachfrage und deren Entwicklung bis 2030

3.1. Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Bezogen auf die aktuell verfügbare Datengrundlage des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen lebten per 31.12.2017 im Gemeindegebiet von Lichtenau 7.114 Einwohner, diese stellen gleichzeitig auch das einzelhandelsrelevante Bevölkerungspotenzial dar.

In den Jahren von 2011 bis 2017 verzeichnete Lichtenau einen stetigen Bevölkerungsrückgang um insgesamt 5,2% (Datenbasis Zensus 2011). Für dieselbe Zeitperiode weist der Landkreis Mittelsachsen einen etwas moderateren Bevölkerungsrückgang von 3,7% auf.

Wie aus Tabelle 1 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 werden die entsprechenden Rückgänge für das Jahr 2030 mit rd. 16,0% in Lichtenau und ca. 14 % für den Landkreis Mittelsachsen noch deutlich höher prognostiziert.

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

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Lichtenau und im Landkreis Mittelsachsen

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

3.2. Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen 2018

Die Berechnungen zum Nachfragepotenzial 2018 basieren auf den bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung für die einzelnen Warengruppen. Unter Berücksichtigung der Bestimmungsfaktoren

- Einwohner im Einzugsgebiet
- regionales, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau
- Verbrauchsausgaben nach Warengruppen

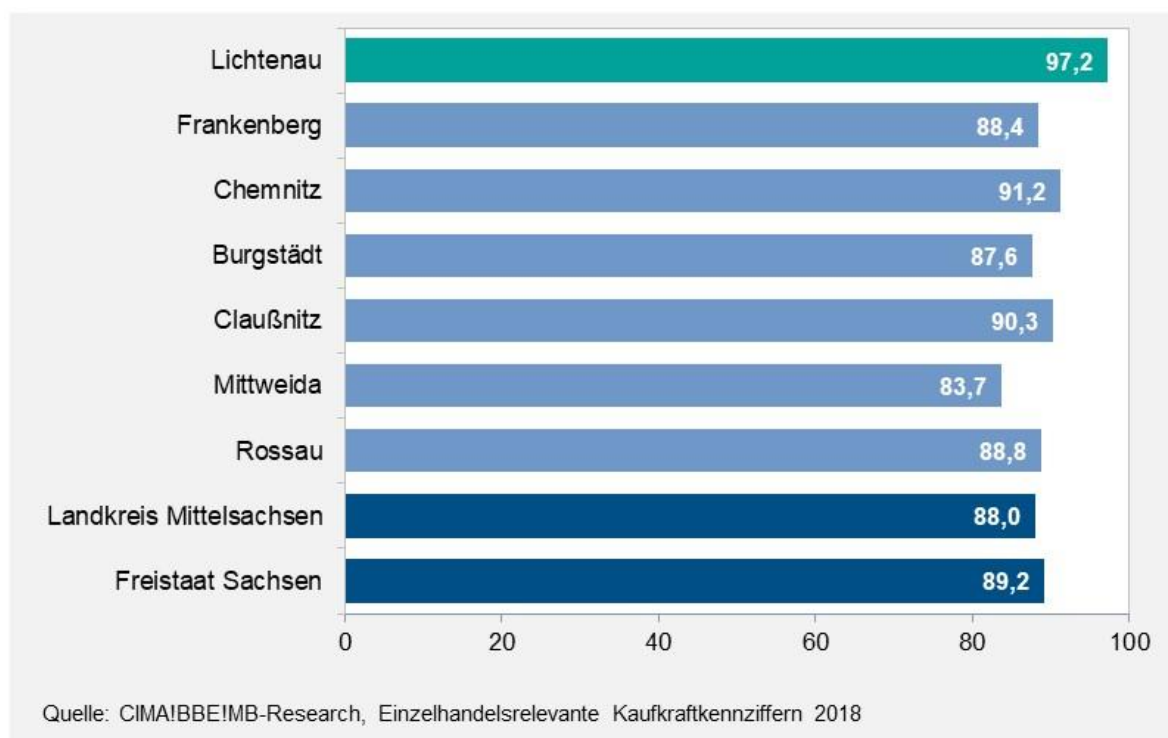
errechnen sich nachfolgend die Marktvolumina für das Gemeindegebiet von Lichtenau.

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 die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Berechnungsbasis der Kaufkraftkennziffern sind die Ergebnisse der amtlichen jährlichen Lohn- und Einkommenssteuerstatistik. In dieser Kennziffer sind ebenfalls staatliche Transferleistungen wie Kindergeld, Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung, BAföG, Renten etc. einbezogen. Nicht enthalten in dieser Einkommensberechnung sind private Ersparnisse in Form von Bankguthaben oder Wertpapierhaltung sowie der Verschuldungsgrad der Haushalte.

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 Gemeinden weist Lichtenau ein deutlich überdurchschnittliches Kaufkraftniveau aus, was für die wirtschaftliche Lage der Gemeinde spricht.

Abbildung 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Gemeinde Lichtenau im regionalen Vergleich



Die bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben über alle Einzelhandelsbranchen betragen 6.338 € pro Kopf der Bevölkerung und Jahr. Infolge des leicht geringeren Kaufkraftniveaus errechnen sich relevante Verbrauchsausgaben für die Gemeinde Lichtenau von 6.144 €.

Bezogen auf die Bevölkerungszahl der Landesstatistik von 7.114 Einwohnern resultiert daraus ein einzelhandelsrelevantes Marktpotenzial von ca. 43,8 Mio. €. In der Differenzierung nach Bedarfsgruppen gliedert sich dieses Marktpotenzial in:

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

Die nachfolgende Tabelle gibt einen detaillierten Überblick zum Nachfragepotenzial für die Gemeinde Lichtenau differenziert nach Warengruppen.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial der Gemeinde Lichtenau 2018

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)

3.3. Prognose der Nachfrageentwicklung bis 2030

Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Lichtenau bis 2030:

Entwicklungsperspektiven einer einzelhandelsrelevanten Nachfrage setzen zunächst bei einer Bevölkerungsprognose an. Hierbei wird die aktuell verfügbare Datenbasis des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen herangezogen. Wie bereits in Abschnitt 3.1. erwähnt, wird in zwei Varianten die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 prognostiziert. In der optimistischeren Variante 1 ist gegenüber dem Jahr 2017 von einem Bevölkerungsrückgang um 7,2% auf 6.600 Einwohner im Jahr 2030 auszugehen, während in der pessimistischeren Variante 2 ein Bevölkerungsrückgang um 11,4% auf einen Bevölkerungsstand von 6.300 Einwohner im Jahr 2030 erwartet wird. Die Bevölkerungsentwicklungen der letzten Jahre folgen aktuell dem Trend der Variante 2³, sodass diese als realistisches Szenario angesehen werden kann. Laut der Bevölkerungsprognose wurde in dieser Variante für das Jahr 2017 ein Bevölkerungsstand von ca. 7.100 Einwohnern prognostiziert.

Neben dem Bevölkerungspotenzial bildet aber auch die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben einen wichtigen Indikator für die Nachfrageprognose.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben bis 2030:

Generell ist in Deutschland langfristig mit einer weiteren Verringerung des Anteils einzelhandelsrelevanter Ausgaben an den Gesamtausgaben pro Kopf der Bevölkerung zu rechnen.

Seit Jahren sinkt der Einzelhandelsanteil zugunsten notwendiger Ausgaben zur Alterssicherung, für Mobilität / Verkehr, Dienstleistungen, Wohnen (Mieten / Nebenkosten) oder Freizeit. Diese Ausgabensteigerungen in den anderen Bereichen können gegebenenfalls durch eine positive Einkommensentwicklung aufgefangen werden, so dass zumindest die absoluten Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel konstant bleiben oder eventuell sogar geringfügig steigen.

Zukünftig wird diese Entwicklung zusätzlich durch ein sinkendes Rentenniveau (sinkende Rentenbezüge bei Neurentnern durch Lebensphasen mit Arbeitslosigkeit oder Niedriglohnsektor / geringfügige Beschäftigung) beeinflusst. Bei moderater Einkommensentwicklung wird auch mittelfristig der Einzelhandel nur geringfügig partizipieren, die Pro-Kopf-Ausgaben werden bestenfalls marginal steigen.

Die weiteren Planungsrechnungen gehen deshalb in der pessimistischen Prognose durchschnittlich nur von einer Stagnation der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Ausgaben aus und selbst in der optimistischen Prognose nur von einem mittleren Anstieg um 0,5%-Punkte pro Jahr.

Nachfrageentwicklung in der Gemeinde Lichtenau bis 2030:

Die nachfolgenden Berechnungen zur Nachfrageentwicklung bauen auf der Berechnung zur Bevölkerungsprognose auf, binden die Prognosen zur einzelhandelsrelevanten Kaufkraftentwicklung ein und bilden somit die Nachfrageentwicklung für die Gemeinde Lichtenau im Zeitraum bis zum Jahr 2030 ab. Die resultierenden Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle 3 zusammengefasst.

³ 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030, Ausgewählte Ergebnisse für Gemeinde Lichtenau, Gebietsstand 1. Januar 2016, S. 6.

Tabelle 3: Nachfrageentwicklung in der Gemeinde Lichtenau bis 2030

Sortimentsgruppe	2018	2030 (opt.)	2030 (pess.)
	Nachfrage- potenzial	Nachfrage- potenzial	Nachfrage- potenzial
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Nahrungs- u. Genussmittel / Bäcker / Metzger	16,8	16,5	14,8
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	2,4	2,3	2,1
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	0,4	0,4	0,4
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel	4,5	4,4	4,0
Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	0,7	0,7	0,6
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	0,6	0,6	0,5
Blumen	0,5	0,5	0,5
überwiegend kurzfristiger Bedarf	25,8	25,5	22,9
Bekleidung / Wäsche / Strumpfwaren	3,4	3,3	3,0
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	0,8	0,8	0,7
Baumarktspezifisches Sortiment (Werkzeuge / Eisenwaren / Farben / Malerbedarf / Sanitär / Autozubehör etc.)	2,8	2,7	2,5
Gartenbedarf / Pflanzen	1,1	1,1	0,9
GPK**/Haushaltsgegenstände	0,4	0,4	0,4
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	0,6	0,6	0,6
Sportartikel / Camping, Outdoor, Fahrräder	1,1	1,0	0,9
überwiegend mittelfristiger Bedarf	10,1	10,0	9,0
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	0,7	0,7	0,6
Möbel (inkl. Bad- / Garten- / Büromöbel)	2,4	2,4	2,2
Elektrogroß- und -kleingeräte, Lampen & Leuchten	1,0	1,0	0,9
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	2,2	2,2	1,9
Foto / Optik / Akustik	0,6	0,6	0,6
Uhren / Schmuck	0,4	0,4	0,4
sonstiger Einzelhandel	0,4	0,4	0,4
überwiegend langfristiger Bedarf	7,8	7,6	6,9
Einzelhandelsrelevantes Potenzial insgesamt	43,7	43,1	38,7
Entwicklung des einzelhandelsrel. Potenzials		-1,5%	-11,4%
Einwohnerentwicklung		6.600	6.300
Kaufkraftentwicklung		103%	97%

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

Die Nachfrageentwicklung weist einen Rückgang und eine deutliche Spannweite zwischen -1,5% und -11,4% in Bezug zum aktuell vorhandenen Marktpotenzial auf. Selbst in der optimistischen Variante ist demnach von einer negativen Nachfrageentwicklung auszugehen. Vor diesem Hintergrund ist der Fokus auf die vorhandenen Einzelhandelsstandorte sowie die Sicherung der Nahversorgungsstrukturen zu richten.

4. Einzelhandelsstrukturen und deren Entwicklung in der Gemeinde Lichtenau

4.1. Einzelhandelsbesatz mit Verkaufsfläche und Umsatzleistung

Zur Analyse der aktuellen Angebotsstrukturen wurden im Gemeindegebiet von Lichtenau 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). Weitere Nutzungen wie Gastronomie oder Dienstleister werden zur Charakterisierung des zentralen Versorgungsbereiches herangezogen.

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz geht zunächst von der Angebotssituation und -verteilung in der gesamten Gemeinde aus, konzentriert sich weiterführend aber auf die Standortstrukturen.

Die Gemeinde Lichtenau verfügt mit Stand von Oktober 2018 über einen Einzelhandelsbesatz von insgesamt 35 Anbietern mit einer Gesamtverkaufsfläche von 7.805 m², die einen Umsatz von ca. 21,2 Mio. € generieren.

Im Nachgang zu der von den Gutachtern durchgeführten Betriebsstättenerhebung hat im Ortsteil Auerswalde ein Lebensmittelmarkt neu eröffnet (Netto Marken-Discount). Die Flächen- und Umsatzeinschätzung dieses Anbieters sind in dieser Darstellung nicht enthalten, werden jedoch in späteren Abschnitten des Gutachtens berücksichtigt.

Abbildung 2: Verkaufsflächen- und Umsatzanteile in der Differenzierung nach kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf



Bearbeitung: BBE Handelsberatung

Wie in obiger Abbildung 2 dargestellt, weist der Einzelhandelsbesatz mit 12,7 Mio. € (60%) umsatzseitig eine starke Konzentration auf den kurzfristigen Bedarfsbereich auf, während flächenseitig mit 3.677 m² (47%) ein Schwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich vorhanden ist. Dieser resultiert aus den deutlich

geringeren Flächenleistungen der Anbieter im langfristigen Bedarfsbereich, darunter unter anderem Multi-polster, Küche Aktiv und MEDIMAX. In Bezug zu der Gemeindegröße erreicht Lichtenau bereits nennenswerte Flächen- und Umsatzanteile im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

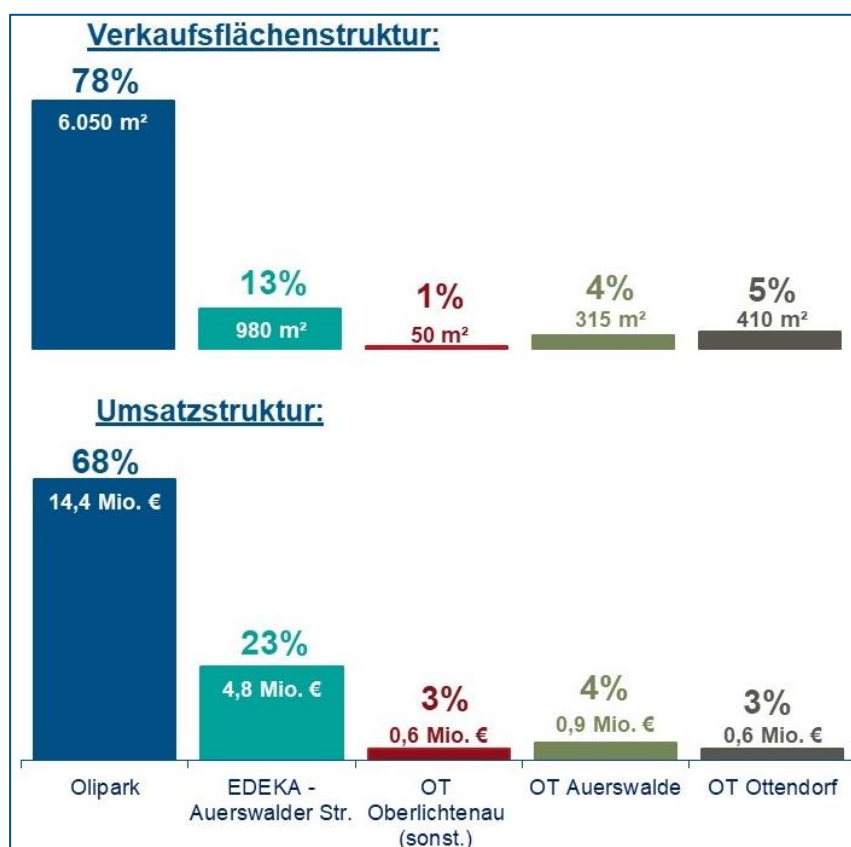
Mit einer Verkaufsflächenausstattung von ca. 1,10 m² je Einwohner weist Lichtenau als nicht-zentraler Ort dennoch erwartungsgemäß einen unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenbesatz im Vergleich mit dem Durchschnitt des Freistaates Sachsen von 1,69 m²/EW und dem Durchschnitt des IHK-Bezirks Chemnitz von 1,78 m²/EW auf⁴.

Die Verkaufsflächenausstattung ist jedoch einer starken Branchen-/ und Betriebsformenausprägung unterworfen. Auf die Lebensmittelmärkte (Supermarkt und Discounter) entfallen ca. 0,22 m² Verkaufsfläche je Einwohner, d.h. rd. 38 % der Gesamtverkaufsfläche. Auf die oben genannten drei Fachmärkte entfällt hingegen sogar ein Verkaufsflächenanteil von 43% an der Gesamtverkaufsfläche, was einer Ausstattung von 0,48 m² je Einwohner entspricht.

4.2. Angebotssituation im Gemeindegebiet von Lichtenau nach Standortlagen

Die nachfolgende Abbildung 3 sowie die Tabellen 5 und 6 differenzieren den Einzelhandelsbesatz der Gemeinde Lichtenau nach den Standortlagen innerhalb des Gemeindegebietes.

Abbildung 3: Verkaufsflächen und Umsatzanteile differenziert nach Einzelhandelsstandorten in der Gemeinde Lichtenau



Quelle: Eigene Erhebung und Umsatzeinschätzung

⁴ Verkaufsfläche des Einzelhandels gesamt in m² pro Kopf gemäß dem Handelsatlas für den Freistaat Sachsen, Ausgabe IHK-Bezirk Chemnitz, 2015, S. 12.

Wie in der Abbildung ersichtlich ist, stellt das Einkaufszentrum Olipark den wesentlichen Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt in der Gemeinde Lichtenau dar.

Mit 18 Einzelhandelsbetrieben ist mehr als die Hälfte des Einzelhandelsbesatzes (51%) am Standort **Olipark** angesiedelt. Die Einzelhandelsbetriebe am Standort werden durch Anbieter aus dem Dienstleistungs- und Gastronomiebereich ergänzt, sodass der Olipark faktisch das zentrale Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum der Gemeinde darstellt.

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 sonstigen fünf Ortsteilen von Lichtenau sind keine Einzelhandelsstrukturen vorhanden.

Mit dem Supermarkt **EDEKA Simmel an der Auerswalder Straße** ist im Ortsteil Oberlichtenau ein weiterer Nahversorgungsstandort vorhanden. Der Lebensmittelmarkt mit Bäckerei in der Vorkassenzonen sichert neben der fußläufigen Nahversorgung auch wichtige Versorgungsfunktion im Vollsortimentsbereich für das gesamte Gemeindegebiet ab.

Unter den **sonstigen Anbietern im Ortsteil Oberlichtenau** sind zwei Lebensmittelhandwerksbetriebe, eine Bäckerei und eine Metzgerei an der Oberen Hauptstraße in Oberlichtenau summiert. Diese sind in Nähe zum Olipark und östlich des Verlaufs der A4 gelegen und verfügen über einen gemeinsamen Eingangs- und Gastronomiebereich.

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, wird das Gebäude des bis zum Jahr 2012 angesiedelten PENNY-Marktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 620 m² seit Dezember 2018 nun durch einen Netto Marken-Discount nachgenutzt.

Auch im **Ortsteil Ottendorf** sind verteilt fünf Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Flächenmäßig größter Anbieter ist mit 250 m² das Fahrradgeschäft Velofaktum an der Garnsdorfer Straße, die weiteren Geschäfte mit Angebotsschwerpunkten im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich verfügen lediglich über Verkaufsflächen zwischen 20 - 60 m².

Tabelle 4: Verkaufsflächenbesatz nach Warengruppen und Standortstrukturen der Gemeinde Lichtenau

	Olipark		EDEKA - Auerswalder Str.		OT Oberlichtenau (sonst.)		OT Auerswaide		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							10	3	667	100
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	320	97									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

Erhebung und Berechnung: BBE Handelsberatung GmbH

Tabelle 5: Umsatzstrukturen nach Warengruppen und Standortstrukturen der Gemeinde Lichtenau

	Olipark		EDEKA - Auerswalder Str.		OT Oberlichtenau (sonst.)		OT Auerswalde		OT Ottendorf		Lichtenau gesamt	
	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %	in T€	in %
Nahrungs- u. Genussmittel (inkl. Bäcker / Fleischer)	5.200	48	4.300	40	550	5	520	5	160	1	10.730	100
Drogerie / Parfümerie	280	44	360	56							640	100
Pharmaz., mediz., orthop. Artikel												
Blumen / Heimtierbedarf	660	56	90	8			230	19	200	17	1.180	100
Papier- u. Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften	140	82					20	12	10	6	170	100
Bekleidung/Wäsche/sonstige Textilien	170	100									170	100
Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	1.200	100									1.200	100
Heimwerker/Autozubehör / Gartenbedarf	370	93							30	8	400	100
GPK/Hausrat/Geschenkartikel	60	40	90	60							150	100
Spielwaren/Babyausst./Hobby/Musikinstr.	250	100							200	100	250	100
Sportartikel/Fahrräder											200	100
Hauttextilien/Heimtextilien												
Möbel (incl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	2.500	97					90	3			2.590	100
Elektro/Elektrogeräte/Leuchten	1.110	97					30	3			1.140	100
UE/Musik/Video/Kommunikation/PC	2.000	100									2.000	100
Foto/Optik/Akustik	50	100									50	100
Uhren/Schmuck	370	100									370	100
sonstiges												
Einzelhandel gesamt	14.360	68	4.840	23	550	3	890	4	600	3	21.240	100

Erhebung und Berechnung: BBE Handelsberatung GmbH

4.3. Kaufkraftbindung des Einzelhandels 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 liegen die Werte jedoch weit unterhalb von 100, die örtliche Nachfrage wird also nur anteilig gebunden. Selbst 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 eine Qualifizierung der Nahversorgung auf.

Die 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. Andererseits können jedoch auch die frequenzbringenden Anbieter des Möbel- und Elektronikfachhandels im Einkaufszentrum Olipark in geringem Umfang Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Lichtenauer Gemeindegebietes generieren.

Abgesehen von der Warengruppe Schuhe werden jedoch maßgeblich in zentrenrelevanten Branchen (Bekleidung, Spielwaren / Hobby, GPK / Hausrat, Sportartikel, Foto / Optik / Akustik und Uhren / Schmuck) mit Werten in einer Spannweite von 5 – 88% nur geringe Kaufkraftbindungen erzielt, was insbesondere durch die Nähe zu den Angeboten des Oberzentrums Chemnitz zu begründen ist. Lediglich die Warengruppe Unterhaltungselektronik hebt sich mit einer höheren saldierten Bindungsquote ab, zurückzuführen auf den Fachmarkt im Olipark. Aber auch dieser Wert liegt im Saldo unter einer Bedarfsdeckung der Gemeinde.

Diese aktuellen Ergebnisse zur örtlichen Nachfragebindung veranschaulichen die notwendige 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 auf eine geordnete Erschließung dieser Potenziale ab.

Tabelle 6: Kaufkraftbindung des Lichtenauer Einzelhandels

	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	

Quelle: BBE Handelsberatung, Eigene Berechnung

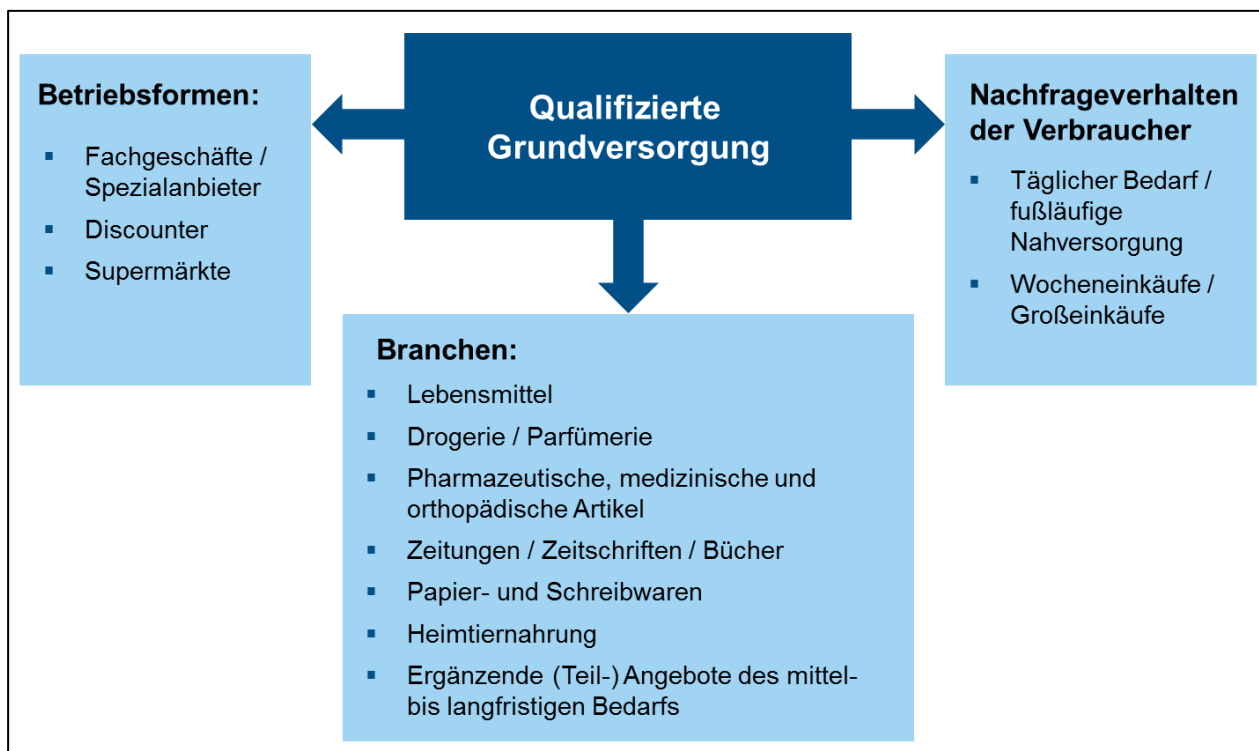
4.4. Sicherung einer qualifizierten, verbrauchernahen Grundversorgung durch das Zentren- und Standortkonzept

Die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist das entscheidende Kriterium für die langfristige Sicherung einer qualifizierten verbrauchernahen Grundversorgung. Demnach ist die gezielte Entwicklung möglichst flächendeckender Nahversorgungsstrukturen eine wesentliche Aufgabenstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Lichtenau. Im Folgenden wird deshalb zunächst näher auf die aktuellen Nahversorgungsstrukturen in Lichtenau eingegangen.

4.4.1 Aktuelle Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde Lichtenau

Der Begriff „Grundversorgung“ deckt – bezogen auf den Einzelhandel – existentielle Bedürfnisse des Verbrauchers ab, die auf Waren des kurzfristigen Bedarfs ausgerichtet sind. Im Zusammenhang mit der Grundversorgung wird synonym auch von Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs gesprochen, weil die Angebote unter städtebaulichen Gesichtspunkten von der Bevölkerung idealerweise fußläufig erreicht werden sollten. Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die Spannweite im Angebotsspektrum, welche verschiedene Anbieter / Betriebsformen des Lebensmittelhandels ebenso wie das weitere Warengroupenspektrum des kurzfristigen Bedarfs einschließt. Eine leistungsfähige Grundversorgung bildet die Basis für eine stärkere Nachfragebindung vor Ort.

Abbildung 4: Begriff der qualifizierten Grundversorgung



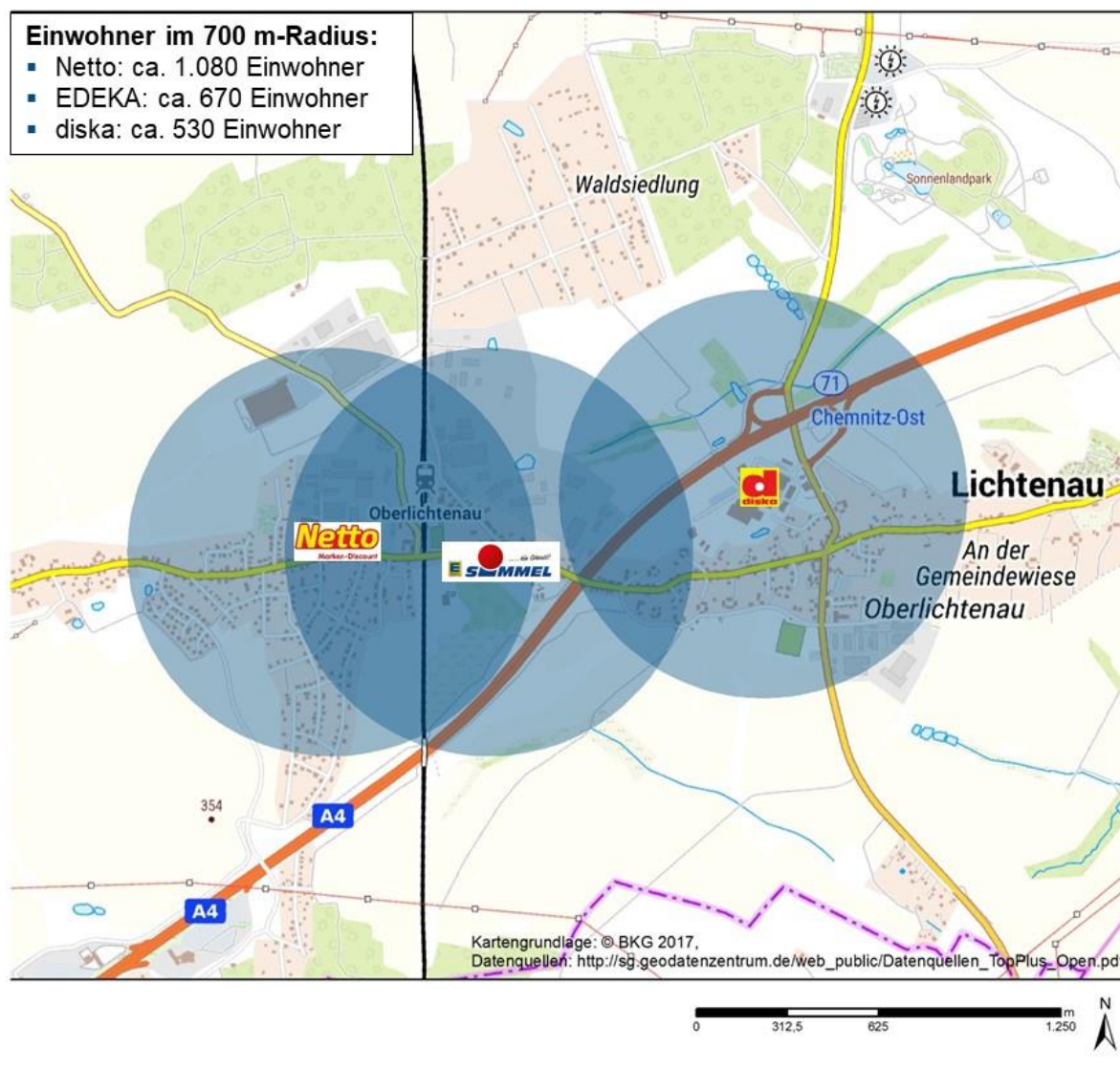
Quelle: BBE Handelsberatung GmbH

Zu den nahversorgungsrelevanten Betriebsformen zählen Supermärkte, Lebensmitteldiscounter und Lebensmittel-Fachgeschäfte. Großflächige Betriebsformen, wie Große Supermärkte (Verbrauchermärkte) und SB-Warenhäuser können zwar ergänzende Nahversorgungsfunktionen übernehmen, im Schwerpunkt spre-

chen sie jedoch ein anderes Zielgruppenspektrum und ein umfassenderes Einzugsgebiet an. Verbrauchermärkte zielen vorrangig auf den Auto-Kunden zu wöchentlichen Großeinkäufen, weniger auf den täglichen Bedarf. Für Letzteren bevorzugen Kunden kleinere, übersichtlichere Lebensmittelmärkte bzw. bevorzugt Discounter als Nahversorger. Diese unterschiedlichen Zielgruppen bzw. das unterschiedliche Nachfrageverhalten der Kunden bezüglich der verschiedenen Betriebsformen sind in der Bewertung einer verbrauchernahen Grundversorgung einzubeziehen. Autoorientierte Standorte, insbesondere der großflächigen Betriebsformen, sollen eine verbrauchernahe Grundversorgung ergänzen, dürfen diese aber nicht gefährden.

Nahversorgungsfunktionen in der Gemeinde Lichtenau sind im Hinblick auf die Ortsteile ohne eigene Versorgungsstrukturen neben einer typischen wohnungsnahen Versorgung mit fußläufiger Erreichbarkeit auch unter einer wohnortnahen Erreichbarkeit für alle Ortsteile zu bewerten.

Karte 4: Sicherung der Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Lichtenau



Mit der Nachnutzung des ehemaligen PENNY-Standortes im Ortsteil Auerswalde verfügt die Gemeinde Lichtenau aktuell wieder über drei Nahversorgungsstandorte. Die beiden weiteren Standorte befinden sich mit dem EDEKA Simmel und dem diska-Markt im Olipark im Ortsteil Oberlichtenau.

Die vorstehende Karte veranschaulicht neben den Standorten der Lebensmittelmärkte auch deren fußläufiges Nahversorgungsumfeld, wofür eine Distanz von 700 m zugrunde gelegt ist⁵. Das höchste Bevölkerungspotenzial im 700 m-Radius weist mit 1.080 Einwohnern der neue Netto Marken-Discount an der Auerswalder Hauptstraße auf. Das Umfeld des EDEKA-Marktes schließt auch Gebiete östlich der A4 mit ein. Die Konzentration der Märkte bedingt eine Überschneidung der Nahversorgungsgebiete, aufgrund der unterschiedlichen Angebotsausrichtungen resultieren daraus jedoch überwiegend ergänzende Funktionen und nur in geringem Umfang wettbewerbliche Effekte.

Auf die lockere Siedlungsstruktur der Gemeinde Lichtenau wurde bereits eingangs verwiesen. Eine fußläufige Nahversorgung kann demnach auch nur für einen geringen Teil der Bevölkerung sichergestellt werden. Wie die obenstehende Karte zeigt, sichern die Bestandsstrukturen eine annähernd flächendeckende Nahversorgung für die Ortsteile Oberlichtenau und Auerswalde. Für die weiteren Ortsteile ist eine gute Erreichbarkeit als wohnortnahe Grundversorgung wichtig. Die geringen Einwohnerzahlen in den jeweiligen Ortsteilen bieten keine wirtschaftliche Tragfähigkeit, eine flächendeckende, wohnungsnahe Nahversorgungsstruktur kann folglich nicht gewährleistet werden. Die Sicherung der Nahversorgung ist folglich idealerweise an leistungsfähige Anbieter im zentral gelegenen Ortsteil Oberlichtenau zu koppeln.

Die in den Kaufkraftbindungsquoten (vgl. Abschnitt 4.3) dargestellten hohen Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinde Lichtenau lassen tendenziell eine Tragfähigkeit zusätzlicher Anbieter vermuten. Dies lässt sich auch durch eine Bewertung des Flächenbesatzes in Relation zum vorhandenen Bevölkerungspotenzial überprüfen.

Die nachfolgende Tabelle bewertet den derzeitigen Besatz durch die drei Lebensmittelmärkte EDEKA, Netto und diska mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.210 m² 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, weitere 119 m² / 1.000 Einwohner werden durch Großbetriebsformen bereitgestellt. In der Gemeinde Lichtenau übernehmen ausschließlich Supermärkte und Discounter die Nahversorgungsfunktion, mit Kaufkraftabflüssen zu regionalen Großflächenanbietern ist zu rechnen! Im regionalen Umfeld von Lichtenau sind mit dem Anbieter Kaufland in Frankenberg/Sa. und Mittweida zwei Standorte vorhanden.

Tatsächlich bestätigen die Kaufkraftabflüsse sich auch in der Flächenausstattung über alle Lebensmittelbetriebsformen hinweg, die bundesdurchschnittlich 407 m² je 1.000 Einwohner beträgt. In der Gemeinde Lichtenau wird mit einer Flächenausstattung von 311 m² je 1.000 Einwohner jedoch lediglich ein Dichte-Index von 76% erreicht, woraus sich Entwicklungsspielräume ableiten lassen.

⁵ Eine fußläufige Nahversorgung sollte in der Regel in einer Gehzeit von 10-15 Minuten zu erreichen sein, was einer Entfernung von 700 – 1.000 m entspricht. Entsprechend wurde ein Radius von 700 m gewählt, bei dem die tatsächlichen Laufwege darüber liegen können (Quelle: Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, Gesetzgebungsstand: September 2017).

Tabelle 7: Flächenausstattung durch Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Lichtenau 2018

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	2.210	737	2.371	311	108
	EDEKA Simmel, Auerswalder Straße		960				
	Netto, Auerswalder Hauptstraße		618				
	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	3	2.210	737	2.371	311	76
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							

4.4.2 Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen mit zentraler Funktion des Einkaufszentrums Olipark

Für das Einkaufszentrum Olipark ist aktuell eine umfassende Modernisierung vorgesehen, in dessen Rahmen teilweise auch eine Umstrukturierung der Anbieterstruktur erfolgen soll. In der nachstehenden Tabelle wird die Bestandssituation am Standort Olipark der Plansituation gegenübergestellt. Aktuell ist im Olipark eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von ca. 13.050 m² vorhanden, wovon jedoch derzeit Ladengeschäfte mit einer Verkaufsfläche von rd. 7.000 m² leerstehend sind. Die zentrenrelevanten Sortimente haben einen Verkaufsflächenanteil von ca. 41% an der verkaufsaktiven Fläche (ohne Leerstand).

Tabelle 8: Geplante Flächenentwicklung im Einkaufszentrum Olipark

Einkaufszentrum Olipark	Bestand	Plan
	in m²	in m²
Einzelhandelsverkaufsfläche	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	1.127	2.900
Summe Einzelhandel / Dienstleistungen / Freizeit gesamt	14.175	14.660

Die Weiterentwicklung des Standortes⁶ sieht insgesamt eine Verringerung der Verkaufsfläche auf ca. 11.760 m² vor. Ein Schwerpunkt der Modernisierung liegt auf einem Ausbau der Grundversorgungsfunktion am Standort. So soll im Rahmen der Modernisierung der im Olipark angesiedelte Discounter diska zukünftig durch einen erweiterten Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche zwischen 1.400 - 1.800 m² ersetzt werden. Zudem ist die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes geplant. Der Verkaufsflächenanteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente steigt auf rd. 45%.

Während sich die Einzelhandelsverkaufsfläche am Standort reduziert, wird die Gesamtfläche 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.

Wie in der nachstehenden Tabelle dargestellt, steigt die Verkaufsfläche der Supermärkte und Discounter unter Berücksichtigung der Weiterentwicklung im Einkaufszentrum Olipark zukünftig auf insgesamt bis zu 3.378 m². 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.

Tabelle 9: Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in der Gemeinde Lichtenau in der Plansituation

Region	Einwohner	Anzahl	VKF gesamt (m ²)	VKF je Objekt (m ²)	Einwohner je Objekt	VKF je 1.000 Einwohner (m ²)	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				
	Netto, Auerswalder Hauptstraße		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

⁶ vgl. zur Weiterentwicklung des Einkaufszentrums Olipark und dessen städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit: Verträglichkeitsanalyse zur Weiterentwicklung des Einkaufszentrums Olipark in der Gemeinde Lichtenau, BBE Handelsberatung GmbH, Dezember 2018

4.4.3 Kleinteilige Nahversorgungslösungen

In den kleinen Ortsteilen kann eine verbesserte wohnungsnah Versorgung zumeist nur über Kleinflächenkonzepte realisiert werden. Geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch ein zwar begrenztes aber eigenständiges Bevölkerungs- und Nachfragepotenzial, bereits größere Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten und eine hohe Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnstandort. Die Etablierung kleinteiliger Angebotsstrukturen ist im Einzelfall aber stets an realistischen Bindungschancen auszurichten. Dabei zeigen sich zwei gegenläufige Tendenzen: Einerseits sind die Einkaufsgewohnheiten aufgrund bisher fehlender Angebote oft auf Kaufkraftabfluss manifestiert (z.B. Einkauf in Verbindung mit dem Arbeitsweg) und erfordern entsprechende Akzeptanz eines neuen kleinteiligen Anbieters, andererseits steigt mit der zunehmenden Alterung der Gesellschaft generell der Nachfrageanteil unmittelbar vor Ort bzw. im unmittelbaren Wohnumfeld. Aus der demographischen Entwicklung leiten sich folglich Chancen für die Nahversorgung ab. Eine zunehmend ältere Bevölkerung ist an einer wohnungsnahen, zumindest aber wohnortnahen Versorgung nicht nur interessiert (u.a. soziale Aspekte), sondern auch bei rückläufiger Mobilität darauf angewiesen. Außerdem sind die zunehmende Sensibilisierung für Umweltbelastungen und die steigenden Kosten des motorisierten Individualverkehrs zu berücksichtigen, beide Aspekte tragen dazu bei, dass immer häufiger „unnötige Fahrten“ vermieden werden. Dennoch ist in einem wohngebietsintegrierten Standort mit begrenztem Kundenpotenzial die tatsächliche Nachfrageabschöpfung realistisch zu bewerten. Erzielbare Bindungsquoten liegen bei maximal 15-20% der jeweiligen Nachfrage. Ursachen für maximal erzielbare Bindungsquoten liegen in der Akzeptanz von Zeit-Distanz-Aspekten in Relation zum Einzelhandelsangebot durch den Konsumenten. Kunden orientieren sich verstärkt auf leistungsfähige Einzelhandelsstandorte, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln ist seitens der Kunden jedoch eine parallele Einkaufsstättenwahl zu beobachten. Durchschnittlich versorgen sich Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei 4,25 Betriebsformen.

Kleinteilige Nahversorgungsstrukturen müssen sich dabei die Kundenakzeptanz erarbeiten. Der Preis, das Frischeangebot und die Qualität der Waren sind wichtige Faktoren, von denen die Entscheidung für einen Einkaufsort abhängt. Diesen Kriterien stehen aber auch Aspekte, wie persönliche Atmosphäre, Vertrauenswürdigkeit der Produkte (z.B. Produkte aus der Region) sowie das Bedürfnis nach Kommunikation, nach „menschlicher Nähe“, gegenüber. Das zunehmende Gesundheitsbewusstsein und regionale Identität bieten Ansätze für neue Angebotsformen. Durch eine spezifische Angebotsausrichtung auf die unmittelbaren Kundenwünsche im Umfeld kann sich der Nahversorger im Standortwettbewerb abheben.

„Kleinteilige Nahversorger“ sind als typische Art der baulichen Nutzung zu charakterisieren, mit einer eigenständigen Ausprägung. Sie sind als Lebensmittel-Fachgeschäfte bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m² zu charakterisieren und unterstützen die fußläufige Nahversorgung in unterversorgten Wohngebieten oder kleineren Ortsteilen, in denen Lebensmittelmärkte keine wirtschaftliche Tragfähigkeit finden. Die Lebensmittel-Fachgeschäfte konzentrieren sich auf das Kernsortiment Lebensmittel und sind ausgerichtet auf den täglichen Bedarf aus einem fußläufigen Wohnumfeld, sie sind vergleichbar dem bundesweit üblichen Anlagentyp eines Nahversorgungs Ladens oder Convenience-Stores.⁷

Aktuelle, städtebaulich integrierte Angebotsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungslagen) bedürfen eines besonderen Schutzes. Zur weiteren Qualifizierung der Grundversorgung sind jedoch Entwicklungsspielräume in kleineren Ortsteilen zu erschließen, in diesem Kontext sind kleinteilige Nahversorgungslösungen gezielt zu fördern.

⁷ vgl. zum Anlagentyp kleinteiliger Lebensmittelgeschäfte auch folgende Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts: BVerwG 4 BN 39.04 vom 08.11.2004, BVerwG 4 B 54.08 vom 18.02.2009, BVerwG 4 BN 9.11 vom 26.07.2011

5 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Lichtenau

5.1 Anforderungsprofil und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Lichtenau

Die Sicherung und Stärkung des Einzelhandelsstandortes Lichtenau ist eine prioritäre Zielstellung der Stadtentwicklung. Damit verknüpft ist die Aufgabenstellung, Versorgungsfunktionen für die eigene Wohnbevölkerung zu sichern und zu stärken.

Für die Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Lichtenau sind konsequente Handlungsleitlinien erforderlich. Bezogen auf die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung leiten sich diese aus der einzelhandelsspezifischen Situation der Gemeinde Lichtenau, den daraus resultierenden Bewertungen sowie weiteren allgemeinen Rahmenbedingungen (z.B. demographische Entwicklung, Angebots- und Nachfragesituation, verkehrliche Situation) ab.

An oberster Stelle stehen sowohl die Bereitstellung und Sicherung von leistungsfähigen Angeboten der Grundversorgung für die örtliche Bevölkerung als auch die Aufwertung des Einzelhandelsangebots durch Individualität und Attraktivität. Die wechselseitige Abstimmung beider Aufgaben unter Berücksichtigung von Standortpotenzialen bestimmt das Anforderungsprofil für den Einzelhandelsstandort Lichtenau.

Das Anforderungsprofil für die Gemeinde Lichtenau wird durch folgende Prämissen und Handlungsschwerpunkte untersetzt:

- Durch eine räumlich gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels soll das Einkaufszentrum Olipark als zentraler Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt gestärkt werden und die Ansiedlung wichtiger zentren- und nahversorgungsrelevanter Angebote prioritär an diesem Standort erfolgen. Der zentral im Gemeindegebiet gelegene Olipark soll die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches wahrnehmen.
- Die Einzelhandelsangebote im zentralen Versorgungsbereich müssen mit weiteren Funktionsbereichen wie Freizeit, Gastronomie und Dienstleistung zu funktionalen, sich wechselseitig ergänzenden Einheiten zusammengeführt werden, um eine Funktionsbündelung als erweiterte Grundversorgung für das Gemeindegebiet zu entfalten.
- Unter Zuhilfenahme planungsrechtlicher Instrumentarien sollte die Durchsetzung des Zentrenkonzeptes konsequent verfolgt werden.
- Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment sollen vorrangig in städtebaulich integrierter Lage erfolgen und haben sich den Versorgungsfunktionen und Ansiedlungsprämissen des Zentrenkonzeptes unterzuordnen. Diese sind nur dann zulässig, wenn sie zur Stärkung städtebaulicher Funktionen beitragen.
- Städtebaulich integriert ist in dem Sinne zu fassen, dass eine weitgehende Integration in den zentralen Versorgungsbereich sowie in die Nahversorgungsstrukturen vorliegt, die auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen sind.

5.2 Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung

Die Marktentwicklung im Einzelhandel ist von Dynamik geprägt, weshalb ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept umso wichtiger für die Steuerung künftiger Entwicklungen ist. Ziel ist es, diese dynamische Entwicklung gezielt zu steuern und städtebaulich in geordnete Bahnen zu lenken. Dabei ist ausdrücklich festzuhalten, dass nicht der Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb gewollt ist, sondern vielmehr eine städtebaulich verträgliche Standortentwicklung, die den Einzelhandel in übergeordnete Ziele der Stadtentwicklung einbindet.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden nachfolgende Ziele verfolgt, die Zielvorstellungen der Stadtentwicklungsplanung aufgreifen und diese speziell für die Einzelhandelsentwicklung konkretisieren und untersetzen:

- **Stärkung der Versorgungsfunktion der Gemeinde Lichtenau durch die qualifizierte Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches und ergänzender Nahversorgungsstrukturen** – Die Analyse der Angebots- und Nachfrageentwicklung zeigt, dass zwar Spielräume für Wachstum im Einzelhandel von Lichtenau gegeben sind, diese aber gering sind, sodass nur eine räumlich-strukturelle Weiterentwicklung der Angebotssituation die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Lichtenau sicherstellen kann.
- **Erhalt, Stärkung und Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen im Olipark als multifunktionales Zentrum für die Einwohner** – knüpft an die vorangestellte Zielsetzung an. Die Kundenbindung aus dem gesamten Gemeindegebiet kann nur im Kontext einer sich wechselseitig ergänzenden Zielgruppenansprache erfolgen. Aus Sicht des Einzelhandels ist eine Angebotsverdichtung und Qualifizierung mit Schwerpunkt in einer umfassenden Grundversorgung notwendig.
- **Konzentration auf eine stabile Zentren- und Standortstruktur** – konsequente Konzentration auf städtebaulich wesentliche Strukturen statt einer Zergliederung der Einzelhandelsstandorte, um bei rückläufiger oder stagnierender Nachfrage auch zukünftig einer gesicherten Grundversorgung eine tragfähige Entwicklungsperspektive zu geben. Eine Entwicklung zusätzlicher Einzelhandelsstandorte konkurrierend zum neuen zentralen Versorgungsbereich und zu den integrierten Nahversorgungsstandorten ist auszuschließen.
- **Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung und Sicherung einer zumindest wohnortnahen Versorgung** – Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit (700 m) ist ein wesentlicher Bestandteil von Lebensqualität und gewinnt unter Berücksichtigung der zu erwartenden demographischen Entwicklung weiter an Bedeutung. Tendenziell rückläufige Bevölkerungszahlen und mehrheitlich begrenzte Potenziale in den Ortsteilen von Lichtenau erfordern eine gezielte Lenkung der Kundenbindung auf leistungsfähige Versorgungsstandorte.
- **Angebotsverdichtung und -ergänzung im Zentrum** - für zukünftige Entwicklungen sind vorrangig Potenzialflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zur gezielten Stärkung des Hauptfrequenzbereiches einzusetzen. Eine gezielte Lenkung von Einzelhandelsansiedlungen, verknüpft mit einer Begrenzung bzw. sogar eines Ausschlusses der Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist ein notwendiges Erfordernis.
- **Orientierung an der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung** - Hierzu gehört neben der Integration in Wohnfunktionen insbesondere die Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches zu Fuß und Rad, mittels guter ÖPNV-Erschließung, eine effiziente Auslastung der Verkehrsinfrastruktur durch die Steuerung der Verkehrsströme (Leitsysteme) und ein im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ geknüpftes Versorgungsnetz, welches auch das Verkehrsaufkommen mindert.

- **Erhalt und Schaffung von Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit in zentralen Einkaufsbereichen** – Die Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung von Lichtenau an einem System mit einem zentralen Versorgungsbereich und ergänzenden Nahversorgungsstandorten sichert nicht nur den Erhalt attraktiver und lebenswerter Gemeindestrukturen, sondern gewährleistet auch für alle an der Einzelhandelsstandort- und Zentrenentwicklung Beteiligten eine Planungssicherheit gegenüber städtebaulich ungeeigneten Entwicklungen.

Die aktuelle Bestandsaufnahme der Angebots- und Nachfrageentwicklung verdeutlicht, dass eine Konzentration auf funktionale Schwerpunktbereiche und eine straffe Zentren- und Standortgliederung, welche einen zentralen Versorgungsbereich Olipark in den Mittelpunkt stellt, notwendig ist und mit Konsequenz umgesetzt werden sollte.

5.3 Grundstruktur des Einzelhandelsstandort- und Zentrensystems

Das nachfolgend empfohlene Zentren- und Standortkonzept baut auf der bisherigen Einzelhandelsstrukturen der Gemeinde Lichtenau auf. Es ist ausgerichtet auf die Leitfunktion des Einzelhandels in multifunktional gestalteten Angebotsstrukturen und strukturiert zwischen zentralen Funktionen für die Gemeinde sowie ergänzenden Nahversorgungsfunktionen.

Grundsätzlich zu unterscheiden ist zwischen städtebaulich integrierten Versorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche) und wohnortintegrierten Nahversorgungslagen.

Zentrale Versorgungsbereiche:

- „Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Stadtgebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z.B. Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Ortsteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken.⁸

Nahversorgungszentren als unterste Ebene von zentralen Versorgungsbereichen setzen in ihrer Anbieterstruktur voraus, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, weil anderenfalls der von § 34 Abs. 3 BauGB beabsichtigte Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Sache nach auf einen individuellen Schutz einzelner Betriebe vor der Ansiedlung von Konkurrenz in seinem Einzugsbereich hinausläufe.⁹
- Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Lichtenau erfolgt im Funktionsschwerpunkt als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum mit entsprechendem Bezug zur räumlichen Versorgungsfunktion. Als einziger zentraler Versorgungsbereich kann dabei der Olipark abgegrenzt werden.
- Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und PKW.

Nahversorgungslagen und kleinteilige Nahversorger:

- Nahversorgungslagen zielen auf eine wohnungsnahe oder, aus Sicht peripherer Ortsteile, zumindest gut erreichbare, wohnortnahe Grundversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich. Sie erfüllen somit eine ergänzende Versorgungsfunktion zu dem zentralen Versorgungsbereich und dienen der Bereitstellung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung.
- Die Standorte mit idealerweise wohngebietsintegrierter Lage übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen. In Ausnahmefällen sind auch Randlagen zu Wohngebieten denkbar, wenn die Standorte strukturell zur besseren flächendeckenden Nahversorgung eines gesamten Wohngebietes oder Ortsteiles beitragen.

⁸ Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil vom 11.10.2007 (BVerwG 4 C 7.07)

⁹ vgl. Urteil des 7. Senats des OVG NW vom 11.12.2006 (7 A 964/05)

- Nahversorgungslagen sind gekennzeichnet durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter), ergänzt durch angeschlossenes Lebensmittelhandwerk (Bäcker und / oder Fleischer) oder nahversorgungsrelevanter Fachgeschäfte (Lotto, Apotheke, Blumen etc.).
- Nahversorgungslagen sind keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.
- Kleinteilige Nahversorger sind Lebensmittel-Fachgeschäfte bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m², sie unterstützen die fußläufige Nahversorgung in unterversorgten Wohngebieten oder Ortsteilen, in denen Lebensmittelmärkte keine wirtschaftliche Tragfähigkeit finden. Sie konzentrieren sich auf das Kernsortiment Lebensmittel mit ergänzenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten und sind ausgerichtet auf den täglichen Bedarf aus einem fußläufigen Wohnumfeld, sie sind vergleichbar dem bundesweit üblichen Anlagetyp eines Nahversorgungs Ladens oder Convenience Stores.¹⁰ Geeignete Standortlagen sind gekennzeichnet durch ein zwar begrenztes aber eigenständiges Bevölkerung- und Nachfragepotenzial, bereits größere Entfernungen zu Wettbewerbsstandorten und eine hohe Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnstandort.

Mit der Aufnahme der integrierten Nahversorgungslagen einschließlich kleinteiliger Nahversorger in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Lichtenau wird ihre funktionale Bedeutung für die örtlichen Versorgungsstrukturen und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert.

Folgende Zentrengliederung wird für die Gemeinde Lichtenau empfohlen:

Abbildung 5: Zentren- und Standortkonzept der Gemeinde Lichtenau



Das Zentrenkonzept fokussiert auf den **zentralen Versorgungsbereich Olipark** als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum der Gemeinde. Die beiden Nahversorgungslagen dienen ergänzenden Versorgungsfunktionen zur **Sicherung der Nahversorgung**. Diese Zentren- und Standortstruktur ist als Wertigkeit

¹⁰ vgl. zum Anlagetyp kleinteiliger Lebensmittelgeschäfte auch folgende Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts: BVerwG 4 BN 39.04 vom 08.11.2004, BVerwG 4 B 54.08 vom 18.02.2009, BVerwG 4 BN 9.11 vom 26.07.2011

und Präferenz zu verstehen und fixiert somit konzeptionelle Vorgaben für die Einzelhandelspolitik der Gemeinde Lichtenau.

Zentraler Versorgungsbereich Olipark:

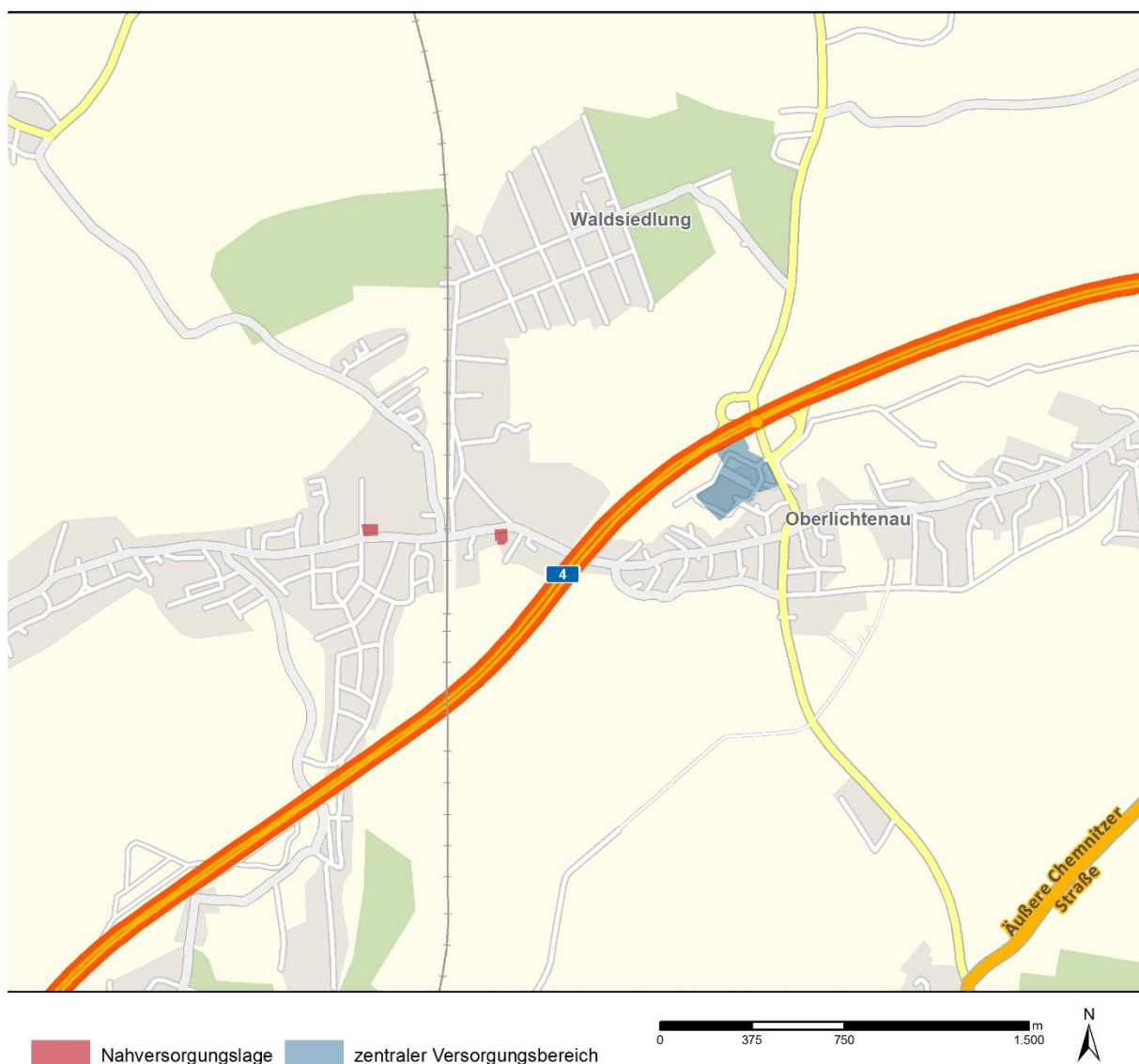
- Das Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum „Olipark“ bündelt umfassende Versorgungsfunktionen für das Gemeindegebiet. Daraus leiten sich spezifische Aufgabenstellungen zum Schutz und zur Entwicklung der Angebotsstrukturen ab.

Sicherung der weiteren Nahversorgung:

- In den Ortsteilen Auerswalde und Oberlichtenau werden zwei Nahversorgungslagen zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur in der Gemeinde ausgewiesen.

Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen und Ansiedlungsvorhaben sind in das Zentrengefüge einzubinden, somit unerwünschte Entwicklungen gezielt auszuschließen.

Karte 5: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Gemeinde Lichtenau



Im Einzelnen sind der zentrale Versorgungsbereich und die Nahversorgungsstandorte wie folgt zu definieren und bestehenden Standortstrukturen der Gemeinde Lichtenau zuzuordnen (vgl. Karte 5):

.....

Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum Olipark

- umschließt das räumliche Entwicklungspotenzial des funktional zusammenhängenden Einkaufszentrums Olipark sowie ergänzender Nutzungen
 - Schwerpunkt der Versorgungsstruktur – Ausstrahlung auf das Gemeindegebiet mit acht Ortsteilen
 - umfassendes Branchenmixkonzept zur Sicherung einer qualifizierten Grundversorgung mit ergänzenden Einzelhandelsangeboten im mittel- und langfristigen Bereich sowie vielfältigen weiteren Funktionsschwerpunkten aus den Bereichen Dienstleistung, Gastronomie und Freizeit
 - Strategie der qualifizierten Entwicklung – Optimierung des Flächenbedarfs und Qualifizierung der Konzepte
-

Nahversorgungslagen

zuzurechnen sind:

- Oberlichtenau
- Auerswalde

- grundsätzlich definiert als Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten mit ergänzendem Lebensmittelhandwerk (Bäcker/ Fleischer) im Eingangsbereich
- wohngebietsintegrierte, fußläufige Versorgungsfunktion mit Lebensmitteln ergänzend zum zentralen Versorgungsbereich
- Verkaufsflächendimensionierung in Abstimmung mit dem eigenständigen Nahversorgungspotenzial, im Regelfall bis 1.000 m² Verkaufsfläche
- städtebaulich integrierte Lage ist auch für nicht mobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und über den ÖPNV gut erschlossen

5.3.1 Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum Olipark

Der Standort Olipark bildet einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich im Sinne des aktuellen Baurechts (Schutz zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4, § 2 Abs. 2 Satz 2, § 9 Abs. 2a und § 34 Abs. 3 BauGB). Der Fokus des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist im Schwerpunkt auf die Stärkung und Weiterentwicklung des Standortes als zentrales Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum gerichtet. Alle weiteren, ergänzenden Versorgungsfunktionen von Einzelhandelsstandorten im Gemeindegebiet von Lichtenau sind in ihrer Funktionszuweisung und ihrer potenziellen Weiterentwicklung auf den Olipark abzustimmen.

Das Einkaufszentrum Olipark befindet sich an der Sachsenstraße im Ortsteil Oberlichtenau, unmittelbar südlich des Verlaufs der Bundesautobahn A4 an der Anschlussstelle Chemnitz-Ost, und wurde bereits im Jahr 1991 errichtet. In der nachfolgenden Karte 6 ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Olipark dargestellt.

Karte 6: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Einkaufszentrum Olipark



Zuzurechnen sind in seiner Wahrnehmung als multifunktionaler Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde alle Areale mit Einzelhandelsnutzungen, weiterhin die zugehörige Tankstelle, das Fast-Food-Restaurant sowie nördliche Potenzialflächen für Entwicklungen im Gastronomie- und Dienstleistungsbereich (z.B. geplantes Hotel).

Westlich grenzt an diese Abgrenzung ein Gewerbegebiet an, in dem aktuell ein Reisemobilihändler und ein Strumpfwarenhersteller angesiedelt sind, die jedoch ausdrücklich nicht Teil des zentralen Versorgungsgebietes sind.

Das bisherige Einkaufszentrum ist fest in die Versorgungsstruktur der Gemeinde integriert, mit häufigen Betreiberwechseln gingen in der Vergangenheit jedoch auch vermehrt Geschäftsaufgaben einher. Aktuell sind am Standort auf neun Baukörper verteilt 18 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. 6.000 m² vorhanden. Von der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche von ca. 13.050 m² stehen jedoch annähernd 7.000 m² Verkaufsfläche leer. Ein Großteil davon entfällt auf die Fläche des ehemals angesiedelten Baumarktes. Dennoch ist ein umfassender Mix aus Einzelhandelsangeboten, überwiegend des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches, vorhanden, der durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe (u.a. Friseur, Nagelstudio, Asia-Bistro) ergänzt wird. Zu den flächengrößten Magnetanbietern am Standort gehören der Elektronikfachmarkt MEDIMAX, der Möbelmarkt Multipolster, der Lebensmitteldiscounter diska und das Küchenmöbelgeschäft Küche Aktiv. Wie bereits eingangs dargestellt (vgl. Abschnitt 4.2), machen die Anbieter im Olipark aktuell einen Anteil von ca. 78% am gesamten Einzelhandelsbesatz der Gemeinde aus. Die Hälfte der Anbieter verfügen dabei über kleinteilige Verkaufsflächen von bis zu 100 m².

Für das Einkaufszentrum sind umfassende Modernisierungs- und Arrondierungsmaßnahmen geplant. Vorgesehen ist insbesondere ein Ausbau in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Dabei soll vor allem die Grundversorgungsfunktion am Standort durch Ansiedlung eines erweiterten Lebensmittelmarktes anstelle des vorhandenen Discounters diska und eines Drogeriemarktes ausgebaut werden. Für eine Vielzahl der bereits vorhandenen Anbieter sind zudem geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen vorgesehen. Insgesamt ist aber ein Rückgang der Einzelhandelsfläche auf rd. 12.000 m² Verkaufsfläche geplant. Demgegenüber erfolgt ein deutlicher Ausbau in den Angeboten des Dienstleistungs- und Freizeitbereiches, für die zukünftig eine Fläche von rd. 2.900 m² (aktuell ca. 1.130 m²) anzusetzen ist.

Abbildung 6: Ansichten zum zentralen Versorgungsbereich und den Anbietern im Olipark



Quelle: Eigene Aufnahmen, November 2018.

Die Wahrnehmung der Funktion als zentraler Versorgungsbereich für die Gemeinde Lichtenau wird demnach zukünftig gestärkt sowohl durch die Steuerung des Einzelhandelsangebotes als auch durch Herausbildung eines attraktiven Erlebnisraumes mit entsprechenden ergänzenden Angeboten im Dienstleistungs- und Freizeitsektor.

Der Olipark übernimmt für die sich südlich anschließenden Wohngebiete im Ortsteil Oberlichtenau zweifellos auch wohnungsnahe Versorgungsfunktionen. Entscheidend ist jedoch seine zentrale Lage zwischen den Ortsteilen, erreichbar aus dem gesamten Gemeindegebiet mit dem Pkw in einer Fahrtzeit von maximal 12 Minuten. Auch eine am Standort befindliche Bushaltestelle sichert eine vollumfängliche gute Erreichbarkeit ab. Der Olipark stellt somit das zentrale Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum der Gemeinde Lichtenau dar und übernimmt folglich maßgebliche wohnortnahe Versorgungsfunktionen für das gesamte Gemeindegebiet.

Betreiber- und sortimentsspezifisch verfügen einzelne Anbieter des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches am Standort über eine begrenzte regionale Ausstrahlung, auch durch die zentrale Lage an der Autobahnan-schlussstelle sind in geringem Umfang regionale Zuflüsse vorhanden.

5.3.2 Integrierte Nahversorgungslagen

Nahversorgungslagen dienen im Sinne einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen und / oder wohnortnahen Nahversorgung im Gemeindegebiet Lichtenau zur funktionalen Ergänzung des zentralen Versorgungsbereiches. Sie zeichnen sich durch eine wohngebietsintegrierte Lage aus und beschränken sich in ihrer Funktion auf die fußläufige Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Sie übernehmen echte Nahversorgungsfunktionen und unterscheiden sich diesbezüglich von vorrangig autoorientierten Lebensmittelmärkten.

Mit ihrer Aufnahme in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Lichtenau wird ihre funktionale Bedeutung für die Grundversorgung und letztlich das Ziel zum Erhalt dieser Standorte klar definiert. In der Gemeinde Lichtenau übernehmen zwei Standorte diese Funktion.

Nahversorgungslage Oberlichtenau

Die Nahversorgungslage ist der postalischen Anschrift der Auerswalder Straße 5 zugeordnet und befindet sich im Ortsteil Oberlichtenau (vgl. Karte 7).

Karte 7: Abgrenzung der Nahversorgungslage Oberlichtenau



Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

Am Standort ist aktuell der Lebensmittelsupermarkt EDEKA SIMMEL mit Bäckerei in der Vorkassenzone angesiedelt, zusammen verfügen die Anbieter über eine Verkaufsfläche von ca. 980 m². Schwerpunktmäßig werden fußläufige Versorgungsfunktionen für die Wohngebiete der Ortsteile Oberlichtenau und Auerswalde übernommen. Die wohnortnahe Versorgung schließt jedoch auch die weiteren Ortsteile von Lichtenau ein, nicht zuletzt übernimmt der Markt als derzeit einziger Supermarkt im Gemeindegebiet umfangreiche Versorgungsfunktionen. Im fußläufigen Nahversorgungsumfeld des Standortes (700 m-Radius) wohnen rd. 670

Einwohner. Im Standortumfeld sind neben der Wohnbebauung auch ein Restaurant, ein Friseur sowie eine Oberschule und eine Kita vorhanden.

Nahversorgungslage Auerswalde

Die Nahversorgungslage befindet sich im Ortsteil Auerswalde und ist der postalischen Anschrift Auerswalder Hauptstraße 2 zugeordnet. Am Standort war bis zuvor ein PENNY-Markt angesiedelt, der seit Dezember 2018 durch einen Netto Marken-Discount mit einer Verkaufsfläche von ca. 620 m² nachgenutzt wird. Die Abgrenzung der Nahversorgungslage umfasst das Gebäude des Lebensmittelmarktes sowie die zugehörigen Parkplatzflächen (vgl. Karte 8).

Als typische Nahversorgungslage übernimmt der Markt fußläufige Nahversorgungsfunktionen für einen Großteil des Ortsteils Auerswalde. Der 700 m-Radius weist ein Bevölkerungspotenzial von rd. 1.080 Einwohnern auf.

Karte 8: Abgrenzung der Nahversorgungslage Auerswalde



Kartengrundlage: Esri Basemaps, Bearbeitung: BBE Handelsberatung GmbH

6 Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Lichtenau

6.1 Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumente

Um die Ansiedlung neuer und die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe in Einklang mit den raumordnerischen und städtebaulichen Zielvorstellungen zu bringen, steht im BauGB und in der BauNVO ein geeignetes und ausdifferenziertes Steuerungsinstrumentarium zur Verfügung. Diese Instrumente müssen allerdings auch konsequent eingesetzt werden.

Für die planerische Steuerung von Standorten zur Neuansiedlung und / oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben bildet ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine unentbehrliche Grundlage, sowohl für die städtebauliche Rechtfertigung der jeweiligen Bauleitplanung als auch hinsichtlich der privaten Belange der Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber. Dazu bestimmt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept neben den Entwicklungszielen vor allem die zentralen Versorgungsbereiche und die anderen städtebaulich sinnvollen Standorte räumlich und funktional und legt eine ortsspezifisch entwickelte Sortimentsliste fest. Dass ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist, wird vom Gesetz in § 9 Abs. 2a BauGB für einfache Bebauungspläne im unbeplanten Innenbereich noch einmal ausdrücklich eingefordert.

Über die Bauleitplanung werden zum einen die in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten, städtebaulich gewünschten Standorte durch entsprechende Baugebietsfestsetzungen abgesichert. Zum anderen ist dem Ansiedlungsdruck an städtebaulich unerwünschten Standorten durch Verzicht auf Sondergebietsausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte und durch Festsetzungen zum Ausschluss und zur Beschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels konsequent zu begegnen.

Ein besonderes Augenmerk gilt nach dem BauGB der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Dieses Anliegen ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 als wichtiger Planungsgrundsatz ausdrücklich erwähnt. In § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebotes sichergestellt, dass sich Gemeinden auch auf die Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen und dadurch zentrenschädliche Planungen in der Nachbargemeinde abwehren können. In § 34 Abs. 3 BauGB ist geregelt, dass von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen dürfen. Der bereits erwähnte § 9 Abs. 2a BauGB ermöglicht ergänzend dazu Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im unbeplanten Innenbereich.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ergibt sich für den überplanten Innenbereich aus § 30 BauGB in Verbindung mit den Baugebietsfestsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes und den Baugebietsvorschriften der BauNVO. Von besonderer Bedeutung ist hierbei der § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach die darin aufgeführten Einzelhandelsgroßprojekte nur in Kerngebieten oder in eigens hierfür festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO in Bereichen außerhalb des Zentren- und Standortkonzepts sind daher einfach durch einen Verzicht auf die entsprechende Sondergebietsfestsetzung zu unterbinden. Ein Anspruch auf eine solche Sondergebietsfestsetzung ist durch § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine planerische Steuerung kann auch für den nicht großflächigen Einzelhandel bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² notwendig sein. Dies gilt vor allem für Anbieter von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Steuerung ist auf die städtebaulichen Zielvorstellungen (insb. Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgungsstruktur) und auf die festgelegten Einzelhandelsstandorte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auszurichten.

Hierzu können in festgesetzten Baugebieten Festsetzungen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des (nicht großflächigen) nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und im unbeplanten Innenbereich Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB erforderlich werden. Auch vorhandene Einzelhandelsstandorte sind in die Überplanung einzubeziehen, da diese sich durch Erweiterungen oder nachfolgende Ansiedlungen zu Konkurrenzstandorten entwickeln und dadurch den zentralen Versorgungsbereich und die integrierten Nahversorgungslagen gefährden können. Hier ist jeweils zu prüfen, ob noch ein erweiterter Bestandsschutz über Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO bzw. § 9 Abs. 2a BauGB gewährt werden kann oder ob eine Beschränkung auf den passiven Bestandsschutz (d.h. Beschränkung nur auf den genehmigten Bestand) erforderlich ist.

Fazit: Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt den zielgerichteten Ordnungsrahmen für all diese Planungen zur Verfügung. Um die gesetzten Ziele zu erreichen, muss das Konzept konsequent bauleitplanerisch umgesetzt werden, indem einerseits städtebaulich wünschenswerte Vorhaben durch entsprechende Bebauungsplanfestsetzungen planungsrechtlich ermöglicht und andererseits städtebaulich problematische Standortentwicklungen durch Ausschlussfestsetzungen in festgesetzten Baugebieten nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und im unbeplanten Innenbereich nach § 9 Abs. 2a BauGB sowie durch die Überplanung von bestimmten Altstandorten vermieden werden.

6.2 Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente „Lichtenauer Liste“

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten sollte es nach dem vorgeschlagenen Standortkonzept sein, diese vorrangig in den zentralen Versorgungsbereich einzubinden, bzw. die Entwicklungschance des zentralen Versorgungsbereiches nicht durch weitergehende Entwicklungen an Streustandorten zu gefährden.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot eines zentralen Versorgungsbereiches prägend und für dessen Funktionswahrnehmung bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches führen kann.

Die Einstufung als „zentrenrelevantes Sortiment“ setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einem Hauptgeschäftszentrum vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang im zentralen Versorgungsbereich Olipark angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Zentrumsentwicklung anzusehen sind. Realistische Entwicklungschancen dieser Sortimentsbereiche, die standortspezifisch insbesondere im Handels- und Dienstleistungszentrum umsetzbar sind, bleiben diesem auch vorbehalten. Dieses Verständnis zentrenrelevanter Sortimente ist speziell für die Zentrenentwicklung in Lichtenau existenziell wichtig. Die verfügbaren Nachfragepotenziale und Bindungschancen erfordern eine Fokussierung auf den zentralen Versorgungsbereich, unabhängig von der Frage, ob das einzelne Sortiment gegenwärtig stärker im zentralen Versorgungsbereich oder außerhalb vertreten ist. Eine Angebotsentwicklung an peripheren, autoorientierten Standorten kann bei begrenztem Potenzial in einzelnen Warengruppen relativ schnell die Wettbewerbs- und Entwicklungschancen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und somit dessen Existenzgrundlage entziehen. Die Konzentration verbleibender Entwicklungschancen auf diesen ist folglich die übergeordnete Zielsetzung.

Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente sind anzusehen:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten,
- eine hohe Beratungsintensität,
- eine hohe Flächenproduktivität,
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind).

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen, die aktuell nicht oder nur in geringem Umfang innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Olipark vertreten oder für das Angebotspektrum des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorruufen.

Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden.

Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Folglich ist der besondere Schutz einer fußläufigen Nahversorgung ein wichtiges Anliegen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes. Neben der Zuordnung nahversorgungsrelevanter Sortimente zu dem zentralen Versorgungsbereich können diese bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen ausnahmsweise auch an Standorten zugelassen werden,

die zwar außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen, aber einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen. Diese als integrierte Nahversorgungslagen oder als kleinteilige Nahversorger in das Zentrenkonzept aufgenommenen Standorte konzentrieren sich ausschließlich auf Lebensmittelanbieter. Ergänzende kleinteilige Grundversorgungsstrukturen in Wohngebieten oder Ortsteilen ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit von Lebensmittelmärkten werden auch zukünftig angestrebt. In diesem Sinne ist beispielsweise eine zusätzliche Einbindung des Lebensmittelhandwerks in Wohngebieten durchaus erwünscht, ebenso Apotheken im Umfeld von Ärzten oder vergleichbare Strukturen.

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden. Eine allgemeingültige Aufstellung ist jedoch nicht möglich. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 03.06.02 wäre eine derartige Liste rechtswidrig. In dem Urteil wird u. a. ausgeführt, dass es keine Legaldefinition für die Einordnung eines zentrenrelevanten Sortimentes gibt. Sollen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es nach Ansicht des OVG Münster einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.

Unter Beachtung der spezifischen Standortbedingungen ergibt sich in der Gemeinde Lichtenau folgende Sortimentszuordnung:

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogeriewaren sind als Angebote des Grundbedarfs den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu zurechnen. Grundsätzlich ist auch das Sortiment „Getränke“ als nahversorgungsrelevant einzustufen. Im Falle der Vertriebsform des Getränkemarktes, die überwiegend Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen anbieten und fast ausschließlich von Pkw-Kunden aufgesucht werden (Standortanforderungen mit guter Anfahrbareit und großzügig bemessenen Stellplatzangeboten) wird oftmals auch die Ansiedlung in Gewerbegebietslage zugelassen.

Eine derartige Zulässigkeit sollte in der Gemeinde Lichtenau ausgeschlossen werden, selbst für den Einzelfall bei Kombination mit überwiegender Großhandelstätigkeit bietet sich das Standortumfeld des zentralen Versorgungsbereiches mit benachbartem Gewerbegebiet an. Mit dem „Markgrafen Getränkemarkt“ ist im zentralen Versorgungsbereich Olipark bereits ein Getränkemarkt vorhanden. Die Verkehrsanbindung des Einkaufszentrums ermöglicht generell eine gute Erreichbarkeit mit dem PKW.

Tiernahrung/ Zooartikel

Heim- und Kleintierfutter, u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel sowie die Teilsortimente aus der Warengruppe „Zoologischer Bedarf“ werden gegenwärtig in Lichtenau vom Fachgeschäft „Zoo Gala“ im Olipark geführt, das jedoch nach der Modernisierung des Einkaufszentrums nicht mehr ansässig sein wird. Dann werden diese Sortimente ausschließlich in den Vertriebsformen des Lebensmittelhandels geführt. Für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches haben die Sortimente „Heimtiernahrung“, „Zoologischer Bedarf“ und „Lebende Tiere“ nur eine untergeordnete Bedeutung, sie werden folglich insgesamt für Lichtenau als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Kosmetische Erzeugnisse, Parfümerie

Parfümerie- und Kosmetikartikel werden vom qualifizierten Facheinzelhandel, Drogerien sowie im Randsortiment des Lebensmitteleinzelhandels angeboten. Da eine Differenzierung gegenüber Drogeriewaren sehr schwierig ist, werden diese Sortimente den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel

Bei diesen Sortimenten wird eine Aufteilung in nahversorgungsrelevante- und zentrenrelevante Sortimente empfohlen. Pharmazeutische Artikel gehören neben den Nahrungs- und Genussmitteln sowie den Drogeriewaren somit zum Grundbedarf und sind vor diesem Hintergrund als nahversorgungsrelevante Sortimente einzustufen.

Medizinisch-orthopädische Artikel werden hingegen von Verbrauchern seltener nachgefragt, weshalb die hierauf spezialisierten Fachgeschäfte einen Einzugsbereich benötigen, der in der Regel über den Nahbereich hinausgeht. Medizinisch-orthopädische Artikel sind deshalb als zentrenrelevant anzusehen.

Papier-, Büro-, Schreibwaren / Zeitschriften / Bücher

Die Sortimente Papier-, Büro-, Schreibwaren / Zeitschriften / Bücher erfüllen die oben aufgeführten Kriterien der Zentrenrelevanz, in Lichtenau ist aktuell kein maßgeblicher Fachhandel vorhanden. Zeitschriften gehören jedoch zum Standardangebot von Tankstellen und Lebensmittelbetrieben.

Die Warengruppe ist mit ihren Teilsortimenten als zentrenrelevant zu bewerten, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen zudem als nahversorgungsrelevant.

Bekleidung / Wäsche, Schuhe / Lederwaren, Glas, Porzellan, Keramik (GPK) / Hausrat / Geschenkartikel, Spielwaren / Hobby / Basteln, Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche), Unterhaltungselektronik / PC / Kommunikation, Elektrohaushaltswaren (ohne Elektrogroßgeräte), Foto/Optik / Akustik, Uhren / Schmuck

Alle aufgeführten Warengruppen erfüllen im hohen Maße die Kriterien der Zentrenrelevanz (s. o.). Gerade in diesen Warengruppen sind die Entwicklungschancen des zentralen Versorgungsbereiches zu präferieren.

Elektrogroßgeräte werden aufgrund des Flächenbedarfs und der Pkw-Orientierung der Kunden als nicht-zentrenrelevantes Sortiment eingestuft.

Sportartikel (ohne Campingartikel)

Sportbekleidung, Sportschuhe und die meisten Sportartikel sind wie die vorab betrachteten Warengruppen als zentrenrelevante Sortimente zu bewerten. Campingartikel werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen - insbesondere für Zelte und Zeltzubehör - nur noch in Ausnahmefällen vom Einzelhandel in Zentrumslage geführt und deshalb als nicht-zentrenrelevant betrachtet.

Bau- und Heimwerkerbedarf, Wohnmöbel

Aktuell ist im zentralen Versorgungsbereich Olipark ein Möbelhaus vertreten, ein Baumarkt soll zukünftig wieder angesiedelt werden. Generell haben Baumärkte und Möbelhäuser jedoch einen großen Flächenbedarf und realisieren dabei nur geringe Flächenproduktivitäten. Ihre Einbindung in den zentralen Versorgungsbereich von Lichtenau stärkt sicherlich dessen Ausstrahlung, aufgrund der ausgeprägten Zielkundenbindung und geringer Synergieeffekte werden diese aber als nicht-zentrenrelevant bewertet.

Gartenbedarf

Bei den gartenmarktspezifischen Sortimenten wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und Gartenbedarf empfohlen: Waren des Gartenbedarfs wie z.B. Erde, Torf, Gartengeräte, Topfpflanzen und Pflanzgefäße werden grundsätzlich vor allem über Gartencenter / Gärtnereien verkauft, sind in ihrer Funktion den baumarktrelevanten Sortimenten gleichzustellen. Die Waren des Gartenbedarfs werden daher als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Schnittblumen werden dagegen zumeist über Fachgeschäfte verkauft, sind daher grundsätzlich als zentrenrelevantes Sortiment anzusehen, durch ihre Kopplung an das typische Nachfrageverhalten der Verbraucher für den täglichen Bedarf sind sie zugleich als nahversorgungsrelevant einzustufen.

Haustextilien (Haus- und Tischwäsche; Bettwaren), Heimtextilien (Gardinen, Dekorations- und Möbelstoffe, Vorhänge, Kissenbezüge, Auflagen), Teppiche / textile Bodenbeläge

In diesen Warengruppen wird ebenfalls eine Differenzierung empfohlen: Heimtextilien sowie Haus- und Tischwäsche werden in Lichtenau aktuell nicht angeboten, zur Aufrechterhaltung der Entwicklungsperspektiven gelten jedoch auch hierbei die Kriterien der Zentrenrelevanz.

Anders stellt sich hingegen die Situation bei Bettwaren (z.B. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken) sowie Teppichen und textilen Bodenbelägen dar. Die Standortanforderungen dieser Warengruppen sind überwiegend mit denen der Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel zu vergleichen, weshalb sie als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind.

Vor dem Hintergrund der vorab dargestellten Zusammenhänge wird im Folgenden eine „Lichtenauer Liste“ für die Bestimmung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Gemeinde Lichtenau vorgeschlagen. Sie stützt sich auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

Die Anwendung der Zentrenliste muss anhand der unterschiedlichen Hierarchiestufen des Zentrenkonzeptes gewichtet erfolgen. Zentrenrelevante Sortimente bleiben vorrangig dem zentralen Versorgungsbereich Olipark vorbehalten. Nahversorgungsrelevante Sortimente bleiben der gesamten Zentrenstruktur vorbehalten, kleinteilig sind nahversorgungsrelevante Ansiedlungen nach oben genannten Kriterien auch wohngebietsintegriert außerhalb des Versorgungszentrums gewünscht.

„Lichtenauer Liste“

zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

6.3 Handlungsleitfaden zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Gemeinde Lichtenau

Der Erhalt und die Stärkung des Einzelhandelsstandortes Lichtenau sind untrennbar mit der Entwicklung der Versorgungsstruktur und Stärkung der Einzelhandelszentralität verknüpft. Neben den definierten städtebaulichen Zielvorstellungen wird insbesondere über den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums die Entwicklungsrichtung der Versorgungsstruktur und Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Lichtenau maßgeblich bestimmt.

Die empfohlene Zentren- und Standortgliederung zeigt eindeutige Präferenzen und Wertigkeiten der Einzelhandelsstandorte mit vorrangiger Fokussierung auf die Weiterentwicklung des Einkaufszentrums Olipark als zentrales Handels- und Dienstleistungszentrum.

Mit dem folgenden Handlungsleitfaden wird das Leitbild zur künftigen Einzelhandelsentwicklung konkretisiert und die Übereinstimmung zu städtebaulichen Zielvorstellungen determiniert. Die Handlungsschwerpunkte bilden eine Grundlage für transparente und nachvollziehbare Entscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen. Im Kontext mit der „Lichtenauer Liste“ zur Festlegung zentrenrelevanter Sortimente wird eine rechtssichere Ausgestaltung von Entscheidungen zu Ansiedlungsvorhaben, Erweiterungsabsichten oder Standortveränderungen gewährleistet.

Der abgesteckte Rahmen für Einzelfallentscheidungen sichert einerseits die notwendige Flexibilität, andererseits bleibt der Fokus auf die gesamtstädtische Entwicklung gerichtet.

Die jeweiligen Handlungsschwerpunkte geben auch bestehenden Einzelhandelsbetrieben und ansiedlungsinteressierten Anbietern eine Orientierung und gewährleisten die notwendige Planungs- und Investitionssicherheit.

Handlungsschwerpunkt 1 – Funktionswahrnehmung des zentralen Versorgungsbereiches Olipark als Handels- und Dienstleistungszentrum der Gemeinde Lichtenau

Der zentrale Versorgungsbereich Olipark besitzt oberste Priorität. Zur Wahrnehmung der Funktion als Handels- und Dienstleistungszentrum der Gemeinde Lichtenau sind einzelhandelsbezogene Maßnahmen zur Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches zu unterstützen und umzusetzen.

Um den zentralen Versorgungsbereich Olipark als multifunktionales Zentrum der Gemeinde herauszubilden, sollten auch Komplementärfunktionen zum Einzelhandel, wie Gastronomie, Dienstleistung und Freizeitnutzungen, weiterentwickelt werden. Die angestrebte Modernisierung des Standortes bietet dafür die Voraussetzungen.

Handlungsschwerpunkt 2 – Lenkung zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen auf den zentralen Versorgungsbereich

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollten zukünftig nur im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden.

Die ortsspezifische „Lichtenauer Liste“ (vgl. Abschnitt 6.2) ist ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels.

Künftig sollten Betriebe mit zentrenrelevanten Umsatzschwerpunkten auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden.

Handlungsschwerpunkt 3 – Ergänzung einer flächendeckenden Nahversorgung durch Nahversorgungslagen und kleinteilige Nahversorgungslösungen

Die beiden Nahversorgungslagen ergänzen den zentralen Versorgungsbereich Olipark zur Sicherung einer möglichst flächendeckend, fußläufig erreichbaren Nahversorgung im Gemeindegebiet von Lichtenau. In Ortsteilen ohne wirtschaftliche Tragfähigkeit für Nahversorgungslagen werden kleinteilige Nahversorgungslösungen angestrebt.

Die quantitative und qualitative Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung.

Mit der Aufnahme der beiden Nahversorgungslagen in den Ortsteilen Oberlichtenau und Auerswalde in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Lichtenau wird ihre funktionale Bedeutung für eine fußläufig erreichbare Grundversorgung hervorgehoben.

In den weiteren, peripher gelegenen Ortsteilen kann durch den zentralen Versorgungsbereich und durch die Nahversorgungslagen keine flächendeckend fußläufige Grundversorgung gesichert werden, folglich unterstützt die Gemeinde Lichtenau auch gezielt die Integration kleinteiliger Nahversorgungslösungen.

Handlungsschwerpunkt 4 – Begrenzung der Einzelhandelsentwicklung außerhalb der Zentren- und Standortstruktur

Neuansiedlungen sowie die Erweiterung und Sortimentsveränderungen bestehender Betriebe an Standorten, die nicht in die Zentren- und Standortstruktur integriert sind, sollen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Ausnahmen von dieser Empfehlung können nur zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt werden:

- Die Anbieter sind als kleinteilige Nahversorgungslösungen (=Lebensmittel-Fachgeschäfte mit Wohngebietsbezug) zu charakterisieren, gemäß Handlungsschwerpunkt 3.
- oder
- Die Sortimente des Einzelhandelsbetriebs sind gemäß der „Lichtenauer Liste“ zu mindestens 90% als nicht-zentrenrelevant einzustufen. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente überschreitet 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht und der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches verbunden ist.
 - Ausnahmsweise zulässig sind auch Tankstellenshops sowie Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, keine zentrenrelevanten Sortimente gemäß der ortsspezifischen Sortimentsliste („Lichtenauer Liste“) führen und nicht mehr als 10 von Hundert der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Handlungsschwerpunkt 5 – Umsetzung als städtebauliches Entwicklungskonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird durch Beschluss des Gemeinderates vom politischen Willen der Kommune getragen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz

Dipl.-oec.

Gesamtleitung




i. V. Ute Menrath

M.A. Urbane Kultur, Gesellschaft und Raum

Projektleitung

7 **Anlage Zentrenpass zentraler Versorgungsbereich Olipark**



Kartographie: Stadtplanungsamt Lichtenau, 2006

Handels- und Dienstleistungszentrum Olipark

Lage: Der zentrale Versorgungsbereich ist zentral innerhalb der Lichtenauer Siedlungsstruktur im Ortsteil Oberlichtenau, unmittelbar südlich der Bundesautobahn A4 an der Anschlussstelle Chemnitz-Ost gelegen. Einbezogen in die Abgrenzung sind das Einkaufszentrum Olipark sowie unmittelbar angrenzende Nutzungen

Versorgungsfunktion: multifunktionales Angebotskonzept mit Einzelhandelsanbietern und einer Fokussierung auf die Grundversorgungsfunktion (ergänzend mittel- und langfristiger Bedarfsbereich) sowie ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen.

Einzugsgebiet: überwiegend Versorgungsfunktion für das Gemeindegebiet von Lichtenau, branchenspezifisch erzielen die frequenzbringenden Anbieter in den Möbel- und Elektroniksortimenten auch eine darüber hinausgehende regionale Ausstrahlung.

Kurzcharakteristik / Entwicklungsziele:

Die höchste Priorität im Zentren- und Standortgefüge besitzt die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Olipark als multifunktionales Zentrum. Der Standort stellt bereits gegenwärtig den Handels- und Dienstleistungsschwerpunkt in der Gemeinde Lichtenau dar. Aktuell entfallen 78% der Gesamtverkaufsfläche der Gemeinde Lichtenau auf den Olipark.

Die geplante Modernisierung des Standortes stellt auf die Stärkung der Grundversorgungsfunktion sowie einen Ausbau der Dienstleistungs- und Freizeitangebote ab.


Zu den weiteren Magnetanbietern am Standort sind der Möbelanbieter Multipolster und der Elektronikfachmarkt MEDIMAX zu zählen.

Angebotsstruktur
(Stand Oktober 2018):

Nahrungs- & Genussmittel	947 m²
Gesundheit, Körperpflege	50 m²
Blumen, Garten, Heimtier	314 m²
Bücher, Zeitschriften, PBS	20 m²
Bekleidung, Textilien	90 m²
Schuhe, Lederwaren	667 m²
Heimwerkerbedarf	320 m²
Spielwaren, Hobby	125 m²
Sportartikel, Fahrräder	2.363 m²
Hausrat, Einrichtung, Möbel	580 m²
Elektronikwaren	518 m²
UE, Kommunikation, PC	10 m²
Foto, Optik, Akustik	46 m²
Uhren/Schmuck	
Sonstige	

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Lage im Gemeindegebiet Lichtenau



Kartographie: Stadtplanungsamt Lichtenau, 2006

8 Glossar: Definitionen einzelhandelsrelevanter Begriffe und Betriebsformen

Begriffsdefinitionen in Anlehnung an: Definitionssammlung zum Einzelhandelsmarkt der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (2013), Katalog E – Definitionen zu Einzelhandel und Distribution des Instituts für Handelsforschung der Universität Köln (2006).

DIY:

- DIY ist die Abkürzung für Do It Yourself. Als DIY-Sortiment werden alle Heimwerkersortimente zusammengefasst. Die DIY-Branche (synonym Baumarktbranche) bezieht alle Betriebsformen mit Heimwerkersortimenten ein, den Schwerpunkt bilden Bau- und Gartenmärkte.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft:

- Die Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung eines Gebiets innerhalb eines Jahres. Der Absatz von Verbrauchsgütern, langlebigen Konsumgütern, persönlichen Dienstleistungen und Immobilien ist unmittelbar abhängig von der Höhe der Kaufkraft.
- Bei der Ermittlung der Einzelhandelsrelevanten Kaufkraft werden nur diejenigen Anteile der Kaufkraft berücksichtigt, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen.

Einzelhandelsrelevante Zentralität:

- Der Zentralitätsgrad eines definierten räumlichen Gebietes (z. B. Innenstadt, Gemeinde, Region) gibt an, welche Bedeutung die in diesem Gebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung der in diesem und in umliegenden Gebieten ansässigen Bevölkerung haben.
- Die Zentralität des Einzelhandels ermittelt sich aus der Division des Einzelhandelsumsatzes durch die Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (jeweils Index oder Promille) x 100.
- Ein Wert unter 100 zeigt an, dass Handelsumsatz an andere Standorte abgegeben wird. Ein Wert über 100 bedeutet, dass Umsätze von Kunden außerhalb des definierten Gebietes hinzufließen, der Handelsumsatz also größer als das Potenzial der Bevölkerung darin ist.

Ergänzungsstandort:

- Ein Ergänzungsstandort ist ein Standort mit meist großflächigem nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel. Er ist autoorientiert und beinhaltet entweder ein oder mehrere Einkaufszentren oder einzelne, große Einzelhandelsbetriebe (z. B. Garten-, Bau-, Möbelbranche) oder beides in Kombination. Meist waren solche Standorte für größere Gewerbebetriebe vorgesehen.

Fachmarkt:

- Der Fachmarkt ist ein meist großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einem breiten und oft auch tiefen Sortiment aus einer bestimmten Branche (beispielsweise Bekleidung, Schuhe, Elektroartikel) oder einer bestimmten Bedarfsgruppe (beispielsweise Sportfachmarkt, Baumarkt). Das Sortiment eines Fachmarktes wird weitgehend in Selbstbedienung preisaktiv (bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau) in übersichtlicher Warenpräsentation angeboten.
- Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren; bei einigen Sortimenten (z. B. Drogeriemarkt) werden überwiegend Innenstadtlagen gewählt.
- Fachmarktkonzepte finden sich in nahezu allen Sortimentsbereichen, so im Bau- und Heimwerker-, Getränke-, Drogerie-, Elektro-, Bekleidung, Schuh-, Sport, Baby-, Heim-tier- und Zoo-, Baby-, Zoo-, Büro-, Garten-, Spielwaren-, Möbel-, Küchen-, Raumausstattung- und Kfz-Zubehörmarkt. Finden

sich mehrere Fachmärkte in räumlicher Nähe zueinander, liegt entweder ein Fachmarktzentrum oder eine Fachmarkt-Agglomeration vor.

GPK:

- „GPK“ ist die Abkürzung für die Sortimentsbezeichnung „Glas / Porzellan / Keramik“.

Großflächiger Einzelhandel

- Die Großflächigkeit beginnt dort, wo üblicherweise die Größe von der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetrieben ihre Obergrenze findet (BVerwG Urt. v. 22.05.1987, 4 C 19.85).
- Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen: 1. Seit 2005 geht die Rechtsprechung davon aus, dass die Grenze der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m² beginnt (BVerwG Urt. v. 24.11.2005, 4 C 10.04). 2. Negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO werden regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen (= Regelvermutung), können jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden. Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m² Geschossfläche) kumulativ auftreten.
- Das Merkmal der Großflächigkeit kennzeichnet eine Schwelle, von der ab Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe des § 11 (3) BauNVO nur noch in einem Kerngebiet i. S. v. § 7 BauNVO oder in einem Sondergebiet für Einzelhandel i.S.v. § 11 BauNVO zulässig sind.
- Eine Zusammenrechnung von Verkaufsflächen mehrerer Betriebe findet auf der Ebene des Bauplanungsrechts – und damit im Baugenehmigungsverfahren - nur ausnahmsweise statt, wenn ein Fall der sog. Funktionseinheit vorliegt.

Kaufkraftbindung:

- Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines bestimmten Gebiets (z. B. einer Gemeinde), der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und in Umsatz umgewandelt werden kann.

Kernsortiment / Randsortiment:

- Randsortimente sind nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
- Das Randsortiment tritt nur zu einem bestimmten Kernsortiment hinzu, falls eine gewisse Beziehung zu den Waren des Kernsortiments besteht. Umfang und Gewichtigkeit sind dabei deutlich untergeordnet (meist nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche).

Lebensmitteldiscounter:

- Lebensmitteldiscounter besitzen ein ausgewähltes, spezialisiertes, schnelldrehendes Sortiment mit relativ niedriger Artikelzahl (ca. 700 bei Harddiscountern bis 1.400 bei Markendiscountern) und einen Nonfood-Umsatzanteil von ca. 10 % - 13 % auf Betriebsgrößen zwischen ca. 400 und 1.200 m² Verkaufsfläche.
- Schwerpunkt ist ein Trockensortiment, welches i. d. R. um Getränke ergänzt wird. In den letzten Jahren war ein kontinuierlicher Ausbau des Frischesortiments (Obst, Gemüse, Fleisch) festzustellen.
- Lebensmitteldiscounter verzichten auf Bedienungsabteilungen sowie weitere Dienstleistungen und verhalten sich preisaggressiv und werbeintensiv. In der Regel erfolgt eine sehr nüchterne Warenpräsentation, vereinzelt werden einzelne Warengruppen wertiger präsentiert (z. B. Drogerieartikel). So

genannte Markendiscouter verfolgen dieses Konzept weniger strikt (Konzept ähnelt eher Supermärkten).

Nachfragevolumen, einzelhandelsrelevantes:

- Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen (oder auch Nachfragepotenzial) setzt sich aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, in den einzelnen Warengruppen bzw. für den Einzelhandel insgesamt, zusammen.

Nahversorgungslage:

- Nahversorgungslagen zielen auf eine wohnungsnahe oder aus Sicht peripherer Ortsteile zumindest gut erreichbare, wohnortnahe Grundversorgung im kurzfristigen Bedarfsbereich und erfüllen somit eine ergänzende Versorgungsfunktion zu den zentralen Versorgungsbereichen.
- Nahversorgungslagen sind durch Solitärstandorte von Lebensmittelmärkten (Supermärkte oder Discounter) gekennzeichnet, i. d. R. ergänzt durch angeschlossenes Lebensmittelhandwerk (Bäcker und / oder Metzger).
- Nahversorgungslagen sind keine zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.

Nahversorgungszentrum:

- Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine städtebauliche Einheit und ist in das Siedlungsgefüge integriert. Eine räumliche Nachbarschaft zu Wohngebieten ist charakteristisch.
- Nahversorgungszentren sind zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der Rechtsprechung.
- Sie übernehmen die lokale Vor-Ort-Versorgung vorrangig im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung.

SB-Markt:

- Ein SB-Markt ist ein „kleiner Supermarkt“ mit einer Verkaufsfläche bis zu 400 m². Er besitzt nur ein eingeschränktes Sortiment.
- Dieser Betriebstyp ist vor allem in kleinen Orten anzutreffen, in denen aus betriebswirtschaftlichen Gründen kein Supermarkt oder Lebensmitteldiscouter rentabel ist.

SB-Warenhaus:

- Ein SB-Warenhaus besitzt eine Verkaufsfläche von über 5.000 m². Charakteristisch ist ein umfassendes Sortiment, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung (Umsatzanteil i. d. R. über 50 %) auch eine umfangreiche Nonfood-Abteilung (Nonfood-Umsatzanteil ca. 35 % - 50 %, Nonfood-Flächenanteil ca. 60 % - 75 %).
- Ganz oder überwiegend werden die Waren durch Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst angeboten. Betreiber dieses Betriebstypen zeichnen sich i. d. R. durch eine hohe Werbeaktivität, Dauerniedrigpreis- und / oder Sonderangebotspolitik aus.
- Ein SB-Warenhaus ist häufig Mittelpunkt einer größeren Fachmarktagglomeration an einem auto-kundenorientierten, oft peripheren Standort.

Sortiment, nahversorgungsrelevantes:

- Als nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem die Waren des täglichen, kurzfristigen Bedarfs, insbesondere für die Grundversorgung mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln, anzusehen. Diese Waren werden von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind zugleich auch zentrenrelevant.
- Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden soll.

Sortiment, zentrenrelevant:

- Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten im innenstädtischen Zentrum führen kann.
- In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden. Eine allgemeingültige Aufstellung ist jedoch nicht möglich. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 03.06.02 wäre eine derartige Liste rechtswidrig, es bedarf jeweils einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.
- Die Einstufung als zentrenrelevantes Sortiment setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in zentralen Versorgungsbereichen vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in einem schützenswerten Bereich angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Zentrumsentwicklung anzusehen sind.
- Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente sind eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten, eine hohe Beratungsintensität, eine hohe Flächenproduktivität und eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind) anzusehen.

Sortiment, nicht-zentrenrelevantes:

- Wesentliche Merkmale nicht-zentrenrelevanter Sortimente sind ein meist hoher Flächenanspruch, geringe Kopplungswirkungen und eine eingeschränkte Transportfähigkeit. Diese Artikel werden oft mit handwerklichen Dienstleistungen (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt) oder für gewerbliche Nutzungen (z. B. Baustoffhandel, Büromöbelhandel) angeboten.
- Nicht-zentrenrelevante Sortimente strahlen kein Gefährdungspotential auf gewachsene Zentren aus. Zu beachten sind dabei aber immer zentrenrelevante Randsortimente, die sehr wohl Auswirkungen haben können.

Supermarkt:

- Ein Supermarkt besitzt eine Verkaufsfläche von ca. 400 bis 2.500 m². Er bietet ein Lebensmittelvollsortiment mit einer hohen Kompetenz im Frische-Bereich an. Ab 800 m² Verkaufsfläche findet sich auch bereits ein höherer Nonfood-Anteil (Umsatzanteil ca. 10 % - 15 %, Flächenanteil ca. 20 - 30 %).
- Standorte von Supermärkten sind vornehmlich Wohngebiete und verkehrsgünstige Lagen.

Verbrauchermarkt (Großer Supermarkt):

- Ein Verbrauchermarkt besitzt eine Verkaufsfläche von über 2.500 bis 5.000 m². Er bietet ein breites und tiefes Lebensmittelvollsortiment an. Mit zunehmender Fläche steigt der Flächenanteil der Nonfood-Abteilungen (Umsatzanteil ca. 20 % - 40 %, Flächenanteil ca. 30 % - 60 %) stark an.
- Die Standorte von Verbrauchermärkten sind autokundenorientiert und befinden sich in Alleinlage oder innerhalb von Einzelhandelszentren.

Verkaufsfläche:

- Die Verkaufsfläche bezeichnet alle Flächen, die dem Verkauf dienen (inkl. Gänge, Treppen, Kassenzonen, Schaufenster, Theken, Vorkassenzone, Windfang, Leergutannahme) und dem Kunden frei zugänglich sind sowie dauerhaft genutzte Freiverkaufsflächen.
- Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager- und Vorbereitungsflächen sowie Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

Verkausflächenausstattung je Einwohner:

- Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner beschreibt das Verhältnis von einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl.
- Es ist ein quantitativer Indikator der Versorgung für die Ausstattung eines Gebiets.

Zentraler Versorgungsbereich:

- Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Je nach ihrer konkreten Versorgungsfunktion kann diese sich auf das gesamte Gemeindegebiet einschließlich einer möglichen regionalen Ausstrahlung (z. B. Innenstadt) oder auf Teilbereiche (Stadtteile, Wohngebiete) beziehen und dabei einen umfassenderen (Hauptzentrum) oder nur eingeschränkten Versorgungsbedarf (Nahversorgungszentrum) abdecken. (Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu § 34 Abs. 3 BauGB, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007)
- Zentrale Versorgungsbereiche weisen gemessen an ihrer Versorgungsfunktion eine integrierte Lage innerhalb der Siedlungsbereiche auf, mit fußläufiger Erreichbarkeit aber auch mittels ÖPNV und PKW.