Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die sächsische Gemeinde Neukirchen/Erzgeb. als Nahversorgungsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens



Endbericht

Im Auftrag der Gemeindeverwaltung Neukirchen/Erzgeb.
Hamburg/Dresden, 13.07.2026

Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die sächsische Gemeinde Neukirchen/Erzgeb. als Nahversorgungsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens

Projektnummer: 26DLP4070
Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Jonas Hopfmann
Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher

Im Auftrag der
Gemeindeverwaltung Neukirchen/Erzgeb.
Hauptstraße 77
09221 Neukirchen/Erzgeb.

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden
Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

Abbildungsverzeichnis III
Tabellenverzeichnis V

1 Einführung 1
1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 1
1.2 Vorgehensweise 2

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben 4
2.1 Mikrostandort 4
2.2 Vorhabenkonzeption 9

3 Rahmendaten des Makrostandorts 12
3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur 12
3.2 Sozioökonomische Rahmendaten 14

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial 16
4.1 Methodische Vorbemerkungen 16
4.2 Wettbewerb im Raum 16
4.3 Herleitung des Einzugsgebiets 18
4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial 20

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum 22
5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet 22
5.2 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets 26
5.3 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelslagen 27
5.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche 28
5.3.2 Sonstige strukturprägende Handelslagen 32

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose 38
6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose 38
6.2 Wirkungsprognose 41
6.2.1 Vorbemerkungen 41
6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf 43

7 Bewertung des Vorhabens 47
7.1 Zu den Bewertungskriterien 47
7.2 Zur städtebaulichen Atypik des Vorhabens 48
7.3 Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung 57
7.4 Raumordnerische Beurteilung 62

8 Exkurs: Standortalternativenprüfung 63
8.1 Aufgabenstellung 63
8.2 Methodisches Vorgehen 64
8.3 Identifizierung und Bewertung potenzieller alternativer Entwicklungsflächen 66
8.3.1 Ortskern Neukirchen 67
8.3.2 Weitere potenzielle Entwicklungsflächen im Suchraum 71
8.4 Zusammenfassende Bewertung 76

9 Fazit 79

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts 4
Abbildung 2: Blick auf das Vorhabenareal 5
Abbildung 3: Der neue Kreisverkehr im Bereich des Vorhabenstandorts 6
Abbildung 4: Neuer Bushaltepunkt zwischen dem Grundschulstandort und dem Projektstandort 6
Abbildung 5: Baustelle Neue Grundschule und Wohnbebauung an der Jahnstraße 7
Abbildung 6: Planung für eine Bebauung der Freiflächen nördlich der Stollberger Straße 8
Abbildung 7: Planskizze zum Vorhaben 9
Abbildung 8: Lage im Raum 12
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum 17
Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens 19
Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation 24
Abbildung 12: Die beiden Lebensmittelmärkte im Ortskern von Neukirchen (Penny vor dem Abriss) 29
Abbildung 13: Der Edeka-Markt an der Hohensteiner Straße 30
Abbildung 14: Der Stollberger Marktplatz 30
Abbildung 15: Die beiden Lebensmittelmärkte im D-Zentrum Paul-Bertz-Straße 31
Abbildung 16: Der Penny-Markt im Neukirchener Ortsteil Adorf 32
Abbildung 17: Der nahkauf-Supermarkt in Jahnsdorf 33
Abbildung 18: Der Neefepark in Chemnitz 34
Abbildung 19: Das Kaufland SB-Warenhaus in Chemnitz-Hutholz 36
Abbildung 20: Das Vita-Center an der Wladimir-Sagorski-Straße 37
Abbildung 21: Übersicht zur Prüfung einer städtebaulichen Atypik 50
Abbildung 22: 2.000m-Isodistanz rund um den Vorhabenstandort und Einwohnerzentroide 54
Abbildung 23: Räumliche Abgrenzung des Ortskerns von Neukirchen 67
Abbildung 24: Der Netto-Markt im Ortskern von Neukirchen (Hauptstraße 82) 68

Abbildung 25: Das großzügig dimensionierte Areal am Marktplatz in Neukirchen 69

Abbildung 26: Die beiden größeren Geschäftshäuser im Ortskern von Neukirchen 70

Abbildung 27: Die v.a. einzelhandelsseitig genutzte Immobilie unmittelbar außerhalb des Ortskerns 71

Abbildung 28: Größere Grundstücke entlang der Hauptstraße/der Bahnhofstraße 72

Abbildung 29: Potenzielle Entwicklungsflächen im Umfeld des Bahnhofs Neukirchen-Klaffenbach 73

Abbildung 30: Entwicklungsfläche zwischen dem neuen Grundschulstandort und der Jahnstraße 74

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verkaufsflächen-/Sortimentsstruktur des Vorhabens 11

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 14

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens 19

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit 21

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets 23

Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets 26

Tabelle 7: Marktanteile des Edeka-Markts innerhalb des Einzugsgebiets 38

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Edeka-Markts 39

Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets 44

Tabelle 10: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens außerhalb des Einzugsgebiets 45

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der sächsischen Gemeinde Neukirchen/Erzgeb.[1] (Erzgebirgskreis) besteht die Planung zur **Neuansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 qm** (zzgl. Backshop). Der Edeka-Markt soll auf einem derzeit noch unbebauten Grundstück errichtet werden, welches sich direkt an der Stollberger Straße und auf der Höhe des bestehenden Kreisverkehrs im westlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Neukirchen befindet. Im direkten Standortumfeld wird derzeit eine Grundschule neu gebaut und soll künftig Wohnbebauung in größerem Umfang erfolgen („Lückenschluss" zwischen dem neuen Grundschulstandort und der Jahnstraße).

Die Umsetzung des Vorhabens soll im **Wege der Bauleitplanung** und über die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erfolgen und ist in diesem Zusammenhang auf seine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit hin zu überprüfen. Demnach besteht die **Aufgabenstellung der Untersuchung** in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsraum. **Prüfungsmaßstab** hierbei sind § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Zielen der Raumordnung gemäß dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und gemäß dem Regionalplan für die Region Chemnitz aus dem Jahr 2024.

Der LEP Sachsen 2013 beinhaltet u.a. das Konzentrations-/Zentralitätsgebot, wonach auch großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausschließlich in den Zentralen Orten zulässig ist. Der Gemeinde Neukirchen ist seitens der Regionalplanung aber **keine zentralörtliche Funktion** zugewiesen. Die Relevanz raumordnerischer Zielvorgaben ergibt sich insbesondere für Einzelhandelsvorhaben im Anwendungsbereich des § 11 Abs. 3 BauNVO. Die dort normierte sogenannte ‚Vermutungsregel' unterstellt für großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig das Vorliegen nicht nur unwesentlicher Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Im Rahmen der vorliegenden **Verträglichkeitsuntersuchung** war neben der Frage der Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstrukturen demnach auch zu untersuchen, ob im konkreten Einzelfall eine atypische Fallkonstellation im Hinblick auf den § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegt **(„Atypik-Nachweis")** und die darin verankerte Vermutungsregel damit entkräftet werden kann.

[1] Auf den Zusatz „Erzgeb." wird fortlaufend verzichtet, um den Lesefluss zu optimieren.

1.2 Vorgehensweise

Dr. Lademann & Partner haben der Bearbeitung der Verträglichkeitsanalyse folgendes **Untersuchungskonzept** zu Grunde gelegt:

- Beschreibung und Bewertung des **Mikrostandorts** und des Standortumfelds (u.a. verkehrliche Erreichbarkeit, Visibilität, Nutzungsstrukturen im Umfeld);
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner **Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur** sowie im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz;
- Kurzbewertung der einzelhandelsrelevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** am Makrostandort Neukirchen (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Abgrenzung des **Untersuchungsraums** unter Berücksichtigung der Standorteigenschaften und der vorhabenspezifischen **Wettbewerbssituation** im Raum;
- Analyse und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel sowie Kurzbewertung der Versorgungssituation (Verkaufsflächendichte, Einzelhandelszentralität, Betriebstypenstruktur); Ermittlung und Evaluierung ggf. vorhandener vorhabenrelevanter Planvorhaben im Untersuchungsraum;
- Identifizierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sowie städtebauliche und versorgungstrukturelle Analyse der **Ausgangslage in diesen ggf. von dem Vorhaben betroffenen zentralen Versorgungsbereichen** zur Bewertung der Stabilität/Funktionsfähigkeit der Zentren sowie zur Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets und dessen möglicher Zonierung, des darin enthaltenen Nachfragepotenzials (inkl. Abschätzung des Streukundenanteils), der Marktanteile des Vorhabens (Kaufkraftabschöpfung) sowie des zu erwartenden Vorhabenumsatzes;
- **absatzwirtschaftliche Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung;
- Durchführung eines **Atypik-Nachweises** unter Berücksichtigung des Leitfadens zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017) zur Prüfung, ob die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden kann; die Atypik-Prüfung folgt dabei einem zweitstufigen Verfahren:
  - Im **ersten Schritt** war zu untersuchen, ob auf der städtebaulichen Ebene Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die hier vorliegende Situation von der

Fallgestaltung abweicht, die dem § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. der Vermutungsregel zu Grunde liegt.

- Im **zweiten Schritt** war sodann zu prüfen, ob der zur Genehmigung gestellte großflächige Einzelhandelsbetrieb im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls gleichwohl mit Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art verbunden sein wird oder kann. Hierbei standen die im Sinne einer Worst-Case-Analyse ermittelten absatzwirtschaftlichen Wirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung besonders im Hinblick auf die Frage im Fokus, ob es zu negativen Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung kommen kann (= **städtebauliche Bewertung** der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens).

- Ergänzende Durchführung einer städtebaulichen **Standortalternativenprüfung**, um der Frage nachzugehen, ob innerhalb des Gemeindegebiets von Neukirchen bzw. innerhalb des Ortsteils Neukirchen alternative Standorte/Grundstücke für die Neuansiedlung eines modernen Vollversorgers zur Verfügung stehen.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundärdatenanalyse** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **flächendeckende Erfassung**[2] der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum[3];
- **intensive Begehungen** des Mikrostandorts, des Standortumfelds sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.[4]

Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2028 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

---

[2] Eine flächendeckende und sortimentsspezifische Erhebung des Einzelhandelsbestands im Untersuchungsraum fand mittels eigener Vor-Ort-Begehungen zuletzt im Juni 2022 statt. Im Rahmen der Erarbeitung des Nahversorgungskonzepts für die Gemeinde Neukirchen haben Dr. Lademann & Partner im Herbst des Jahres 2023 die im Gemeindegebiet von Neukirchen erfassten Bestandsdaten mittels neuerlicher Vor-Ort-Begehungen verifiziert. Nunmehr fand auf der Basis von Sekundärdaten („Desk-Research") eine Verifizierung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestands im Gemeindegebiet von Neukirchen bzw. im gesamten Untersuchungsraum statt, wobei u.a. auch auf Informationen der Gemeindeverwaltung von Neukirchen zurückgegriffen werden konnte.

[3] An dieser Stelle sei vorweggenommen, dass der Untersuchungsraum nicht deckungsgleich mit dem abzugrenzenden Einzugsgebiet des Vorhabens ist. Da davon ausgegangen werden muss, dass die Verbraucher aus Neukirchen derzeit regelmäßig an Versorgungsstandorten außerhalb des Gemeindegebiets einkaufen und das Vorhaben einen nicht unerheblichen Teil dieser Nachfrageabflüsse wird zurückholen können, müssen auch solche Versorgungsstandorte in die Untersuchung einbezogen werden, die sich außerhalb des Gemeindegebiets befinden, von den Nachfragezuflüssen aus Neukirchen derzeit signifikant profitieren und entsprechend von vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen betroffen sein werden.

[4] Die Vor-Ort-Begehungen fanden erstmals im Juni 2022 statt und wurden sodann im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Nahversorgungskonzepts im Herbst 2023 wiederholt. Viele der Untersuchungsstandorte wurden zudem erst jüngst bei der Bearbeitung ähnlich gelagerter Projekte im Chemnitzer Raum aufgesucht, sodass die städtebaulichen Bewertungen auf aktuellen Vor-Ort-Eindrücken fußen. Bei allen im vorliegenden Bericht enthaltenen Fotos handelt es sich um Archivbilder aus den letzten Jahren.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich im westlichen Teil des Gemeindegebiets von Neukirchen und am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Neukirchen. Er ist dabei direkt an der Stollberger Straße bzw. in etwa auf der Höhe des erst in jüngerer Vergangenheit neu entstandenen Kreisverkehrs gelegen. Aktuell ist das Projektareal noch unbebaut. Es wird allerdings bereits vollständig von den Straßenzügen der Stollberger Straße und der neuen Saulheimer Straße sowie von den Baulichkeiten eines relativ neu eingerichteten Bushaltepunkts umrahmt.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts



Abbildung 2: Blick auf das Vorhabenareal

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt im Wesentlichen über die Staatsstraße 258, welche im Bereich des Vorhabenstandorts als Stollberger Straße geführt wird. Die Stollberger Straße zählt zu den Hauptverkehrsachsen innerhalb des Gemeindegebiets. So kreuzt sie sich nahe des Ortszentrums mit der Hauptstraße, entlang welcher sich wesentliche Teile der örtlichen Siedlungsstrukturen überwiegend bandartig erstrecken. Zudem kommt der Stollberger Straße/S 258 eine wesentliche überörtliche Funktion zu, indem sie Neukirchen sowohl an Chemnitz als auch Stollberg anbindet und dabei auch das Bindeglied zwischen Neukirchen und Jahnsdorf bildet.

Erst im Jahr 2023 wurde im Bereich des Vorhabenstandorts ein neuer Kreisverkehr für den Verkehr freigegeben. Von diesem zweigt neben der Straße „Zum Gewerbepark", die das Gewerbegebiet Süd-West erschließt und in ihrem weiteren Verlauf und ebenfalls an einem Kreisverkehr in die Adorfer Straße mündet, nun auch die neue Saulheimer Straße ab. Von dieser aus wird nicht nur das Gelände der neuen Grundschule erschlossen werden, sondern auch die ebenerdige Stellplatzanlage des geplanten Edeka-Markts. Die Zufahrt zum Edeka-Betriebsgelände wird also aus nördlicher Richtung erfolgen (siehe Abbildung 3). Durch die Einrichtung des Kreisverkehrs wird der Verkehrsfluss auf der Stollberger Straße nicht durch zusätzliche Abbiegespuren beeinträchtigt, sodass diese auch nach der Realisierung des Vorhabens weiterhin effizient als Achse für den Pendler- und Durchgangsverkehr genutzt werden kann.

Derzeit laufen die Bauarbeiten zum Ausbau bzw. zur Verlängerung der Saulheimer Straße bzw. der Forststraße in Richtung Norden. Sobald diese Baumaßnahmen abgeschlossen sind, wird der neue Kreisverkehr direkt mit dem Wohngebiet nördlich des Vorhabenstandorts verbunden sein, womit der geplante Edeka-Markt künftig auch von

den nördlichen Siedlungsteilen Neukirchens aus sehr gut (bzw. noch besser als heute) zu erreichen sein wird. **Insgesamt kann dem Vorhabenstandort somit sowohl im innerörtlichen als auch im überörtlichen Kontext eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit attestiert werden.**



Abbildung 3: Der neue Kreisverkehr im Bereich des Vorhabenstandorts

Über eine **sehr leistungsfähige ÖPNV-Anbindung** wird der geplante Edeka-Markt deshalb verfügen, weil unmittelbar östlich des Projektareals und damit direkt an der entstehenden Grundschule erst im Oktober 2024 eine Bushaltestelle neu eingerichtet worden ist. Die Bushaltestelle „Saulheimer Straße", welche den ehemaligen Bushaltepunkt „Gewerbegebiet" an der Stollberger Straße ersetzt hat, wird von den Buslinien 200, 201 und 262 bedient. Diese Maßnahme dient insbesondere einer Optimierung der Schülerbeförderung, wird aber auch dem geplanten Edeka-Markt zugutekommen.



Abbildung 4: Neuer Bushaltepunkt zwischen dem Grundschulstandort und dem Projektstandort

Das **Standortumfeld** weist gegenwärtig heterogene Bebauungs- und Nutzungsstrukturen auf und wird sich künftig deutlich wandeln:

- Im **Norden** grenzen zunächst landwirtschaftlich genutzte Flächen an, ehe sich rd. 500 Meter nördlich ein aufgelockertes Wohngebiet mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern anschließt. Wie bereits skizziert, wird dieses Wohngebiet künftig über die verlängerte Forststraße unmittelbar an den Vorhabenstandort angebunden sein.
- **Östlich** des Vorhabenstandorts erstrecken sich aktuell ebenfalls überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. In direkter Nachbarschaft zum Vorhabenstandort entsteht derzeit eine neue Grundschule, deren Eröffnung in jedem Fall noch vor Markteintritt des Vorhabens erfolgen wird. Künftig sollen hier etwa 240 Schüler unterrichtet werden, womit das Umfeld des geplanten Edeka-Markts zu bestimmten Zeiten (Schulbeginn, Schulschluss) relativ stark frequentiert werden wird (auch durch den Bring- und Abholverkehr). Etwa 500 Meter östlich des neuen Grundschulstandorts schließen sich die Wohnbebauung entlang der Jahnstraße sowie die zusammenhängenden Siedlungsstrukturen des Ortsteils Neukirchen an.



Abbildung 5: Baustelle Neue Grundschule und Wohnbebauung an der Jahnstraße

Für die weitläufige Freifläche östlich des Grundschulstandorts ist seitens der Gemeinde Neukirchen eine **umfassende bauliche Entwicklung** durch mischgenutzte Bebauung mit wesentlichen Wohnanteilen geplant. Dieses Ansinnen ist u.a. im aktuellen Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neukirchen verankert, indem die Flächen zwischen der im Bau befindlichen Grundschule (bzw. dem Geltungsbereich des zugehörigen Bebauungsplans) und der Jahnstraße als gemischte Baufläche ausgewiesen worden sind. Zudem wurde das Vorhaben jüngst durch eine konkrete Planung untersetzt (siehe Abbildung 5). Diese sieht eine heterogene Bebauung sowie insbesondere eine Mischung verschiedener Wohnformen vor. So sollen im Plangebiet insgesamt sechs Dreiseit-Wohnhöfe, fünf kleine Mehrfamilienhäuser, 23 Reihenhäuser, 37 Einfamilienhäuser und eine Einrichtung für Betreutes Wohnen entstehen. Ergänzt werden soll die Wohnbebauung um ca. 13.000 qm Gewerbefläche. Eine Besonderheit der Planung, die deshalb auch den Namen „Wohnen am Wasser in Neukirchen“ trägt, liegt darin, dass im östlichen Teil

des Plangebiets ein naturnahes Regenrückhaltebecken als Biotop geschaffen werden soll. In diesem Bereich sind zudem öffentliche Flächen (Gastronomie, Spielplatz) vorgesehen.

Seit längerer Zeit in Kraft ist der Bebauungsplan „Eigenheimstandort Jahnstraße", auf dessen Grundlage die Errichtung von zehn Ein- und Mehrfamilienhäusern nördlich und nordwestlich der Jahnstraße erfolgt ist. Insgesamt ist perspektivisch somit von einem „Lückenschluss" der Bebauung zwischen der neuen Grundschule und der Jahnstraße auszugehen, **womit sich die siedlungsstrukturelle Integration des unmittelbar westlich des Grundschulstandorts geplanten Edeka-Markts erheblich verbessern und das Einwohnerpotenzial im unmittelbaren Standortumfeld signifikant ansteigen wird.**

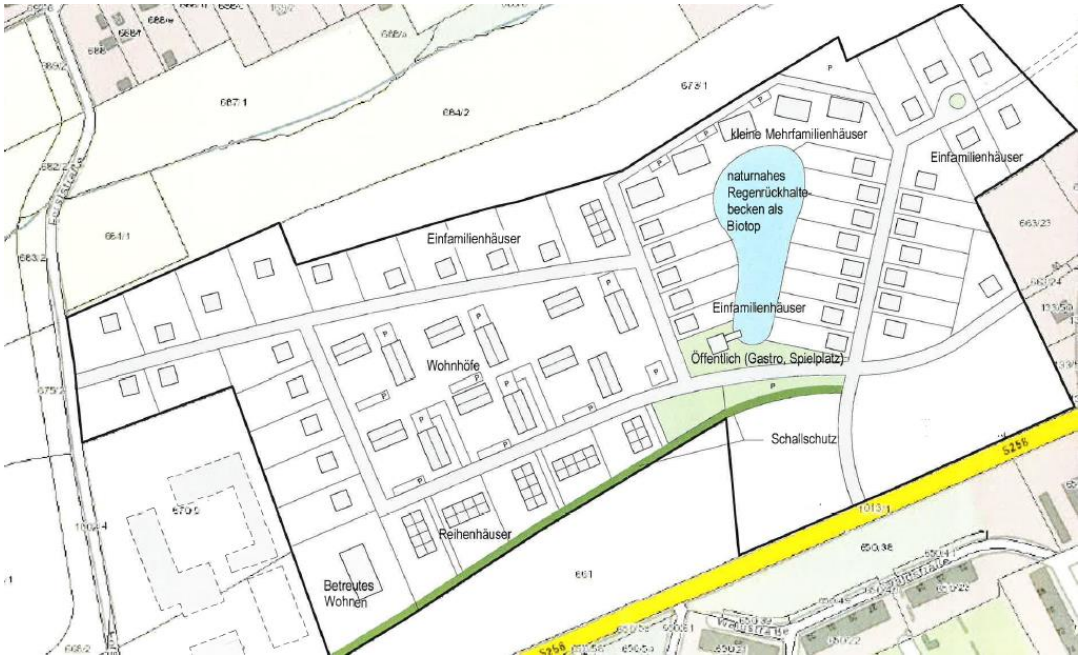


Abbildung 6: Planung für eine Bebauung der Freiflächen nördlich der Stollberger Straße

- **Südöstlich** des Vorhabenstandorts bzw. der Stollberger Straße erstreckt sich einerseits das Gewerbegebiet Süd-West, welches bereits weitläufig ist und durch die Aktivierung verfügbarer Baufelder aktuell noch erweitert wird bzw. auch künftig erweitert werden soll. Hierfür wurde die 9. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd-West" auf den Weg gebracht. Andererseits sind in diesem Bereich neben einer Kleingartenanlage auch verstärkt Wohnnutzungen präsent. Diese konzentrieren sich v.a. entlang der Waldstraße (Zeilenbebauung) sowie entlang der Gartenstadtstraße (Mehrfamilienhäuser).
- Das **westliche** Standortumfeld bildet den Übergang in die offene Landschaft. Vereinzelte Baulichkeiten nördlich und südlich der Stollberger Straße dienen landwirtschaftlichen Zwecken. Etwa 2 km westlich des Vorhabenstandorts erstreckt sich die straßenbegleitende Bebauung des Jahnsdorfer Ortsteils Leukersdorf.

Gemäß dem Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Neukirchen, welches Anfang des Jahres 2024 politisch beschlossen worden ist, bildet der Vorhabenstandort die **perspektivische Nahversorgungslage Forststraße.** Als „noch fehlender Baustein einer vollwertigen Grundversorgung" soll der geplante Verbrauchermarkt die aktuell discountbasierte Nah- und Grundversorgungsstruktur der Gemeinde Neukirchen ergänzen und qualitativ aufwerten. Da die zusätzliche Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe oder handelsergänzender Nutzungen (z.B. Dienstleister) – auch zum Schutz des Ortskerns – explizit nicht vorgesehen ist und es sich somit um einen solitären Standort des Lebensmitteleinzelhandels handeln wird, wird der Standort nicht die rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen.

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die geplante **Neuansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.500 qm** (zzgl. Backshop) am beschriebenen Standort in der sächsischen Gemeinde Neukirchen.

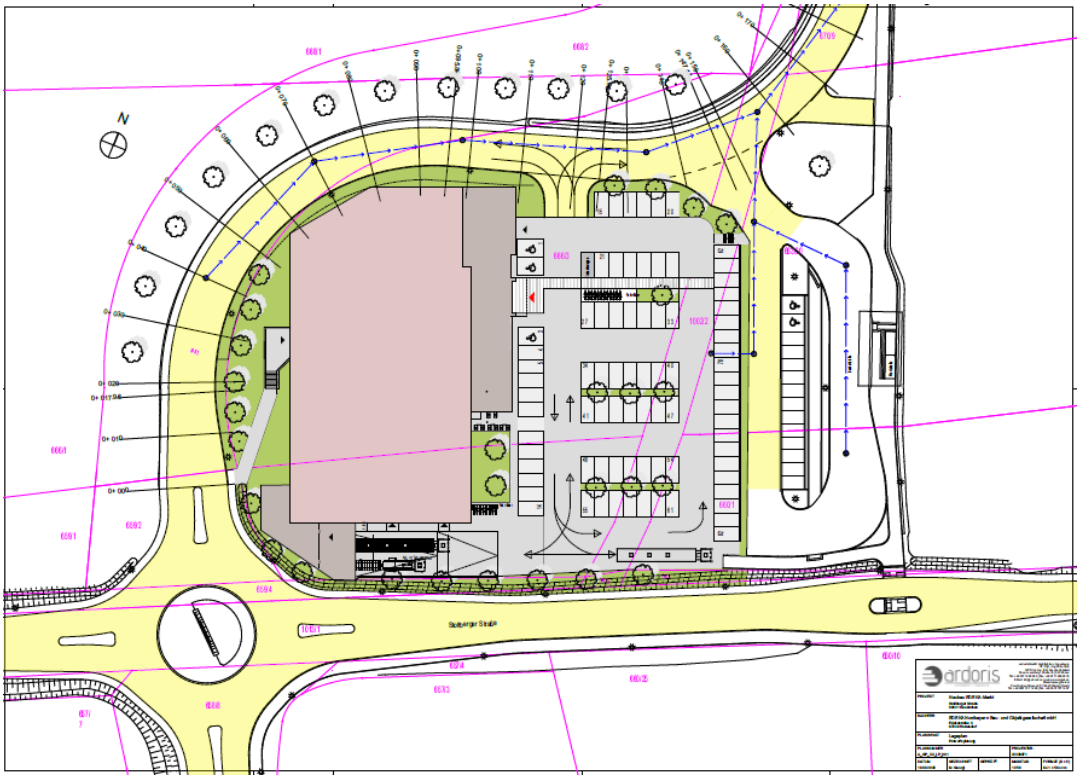


Abbildung 7: Planskizze zum Vorhaben[5]

Der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland unterliegt einem stetigen Strukturwandel. Um den gestiegenen Anforderungen der Kunden gerecht zu werden und die

[5] Quelle: ardoris GmbH Architekten + Ingenieure

internen Betriebsabläufe zu optimieren, modernisieren derzeit fast alle Anbieter deutschlandweit ihr Verkaufsstellennetz. Die Modernisierungen sind i. d. R. mit Verkaufsflächenerweiterungen verbunden, da sich die ökonomische Tragfähigkeit einzelner Anbieter langfristig nur sicherstellen lässt, wenn diese zeitgemäß dimensioniert sind. Dementsprechend werden auch neue Märkte nur noch mit Verkaufsflächendimensionierungen eröffnet, die eine langfristige Kundenakzeptanz, Wettbewerbsfähigkeit und Rentabilität gewährleisten können.

Dabei benötigen gerade auch Super- und Verbrauchermärkte größere Verkaufsflächen, um sich als Vollsortimenter entsprechend positionieren zu können und sich gegenüber dem Angebot von Lebensmitteldiscountern entscheidend abzuheben[6]. Die für den Edeka-Markt in Neukirchen angestrebte Verkaufsflächendimensionierung entspricht den modernen Marktanforderungen im Lebensmittelvollsortiment und ist zugleich an die örtliche Nachfrage angepasst. **So wird die geplante Verkaufsfläche genau auf dem Niveau der mittlerweile mindestoptimalen Verkaufsflächengröße eines Vollversorgers von etwa 1.500 qm liegen.** Der gestiegene Flächenbedarf der Lebensmittelvollsortimenter resultiert vor allem aus den folgenden Aspekten:

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der Notwendigkeit die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten. Dadurch steigt der Flächenbedarf an (Zunahme des Verkehrsflächenanteils).
- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegan/vegetarisch. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt die Erwartungshaltung der Kunden an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), welches einen modernen Lebensmittelvollsortimenter auszeichnet und ein wesentliches Abgrenzungsmerkmal gegenüber den Discountformaten darstellt.
- Aber auch im konventionellen Bereich kam es in den letzten Jahren zu erheblichen Produktdifferenzierungen und -innovationen. Getragen durch die Werbung, erwarten die Konsumenten daher von einem Vollsortimenter ein sowohl breites als auch tiefes Sortiment, was sich nur auf größeren Verkaufsflächen darstellen lässt.[7]

[6] Die großen Lebensmitteldiscountketten realisieren mittlerweile regelmäßig Filialen mit Verkaufsflächen zwischen 1.000 und 1.400 qm und sind zugleich bestrebt, ihre Bestandsmärkte entsprechend anzupassen.

[7] Nach Zahlen des EHI Retail Institute ist die durchschnittliche Artikelzahl der großen Supermärkte im Food-Bereich zwischen 2000 und 2015 von 9.656 Artikeln auf 15.880 Artikel gestiegen.

- Um die Betriebsabläufe zu optimieren, wird darauf hingewirkt, möglichst viel Ware auf die Verkaufsfläche zu bekommen und den Umfang an Lagerware möglichst gering zu halten. Dadurch ist der Bedarf nach Verkaufsfläche gegenüber Lagerflächen überproportional angestiegen.
- Darüber hinaus ergeben sich zusätzliche Flächenansprüche durch die Integration von Pfandrückgabesystemen und Bake-Off-Stationen.

Der Sortimentsschwerpunkt des Edeka-Markts wird in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel liegen. **Damit stellt das Vorhaben sortimentsseitig einen typischen Nahversorgungsanbieter dar.** Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente[8] wird bei einem Verbrauchermarkt dieser Größenordnung erfahrungsgemäß bei rd. 5 % liegen.

Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm
periodischer Bedarf	1.425
aperiodischer Bedarf	75
Gesamt	1.500

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Verkaufsflächen-/Sortimentsstruktur des Vorhabens

In der sächsischen Gemeinde Neukirchen besteht an der Stollberger Straße und in etwa auf der Höhe des neu entstandenen Kreisverkehrs die Planung zur Neuansiedlung eines EDEKA-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 qm. Das Standortumfeld ist derzeit zwar zu größeren Teilen unbebaut, soll in der nahen Zukunft allerdings städtebaulich entwickelt werden (v.a. durch Wohnbebauung). Der Projektstandort wird damit verbunden in eine siedlungsstrukturell-integrierte Lage „hineinwachsen".

[8] Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Gemeinde Neukirchen** befindet sich im Südwesten des Freistaats Sachsen und am nördlichen Rand des überwiegend ländlich geprägten Erzgebirgskreises. Neukirchen grenzt dabei direkt an das Stadtgebiet der kreisfreien Großstadt Chemnitz an, wobei die Siedlungsgebiete beider Kommunen nahezu fließend ineinander übergehen. Das Gemeindegebiet setzt sich aus den beiden Ortsteilen Neukirchen im Norden und Adorf im Süden zusammen. Das Siedlungsgefüge kennzeichnet sich dabei durch eine in weiten Teilen bandartige und disperse Struktur. Bereiche mit höherer Besiedlungs- und Bevölkerungsdichte konzentrieren sich auf den Ortsteil Neukirchen. Naturräumlich werden die beiden Ortsteile durch das Würschnitztal voneinander getrennt.

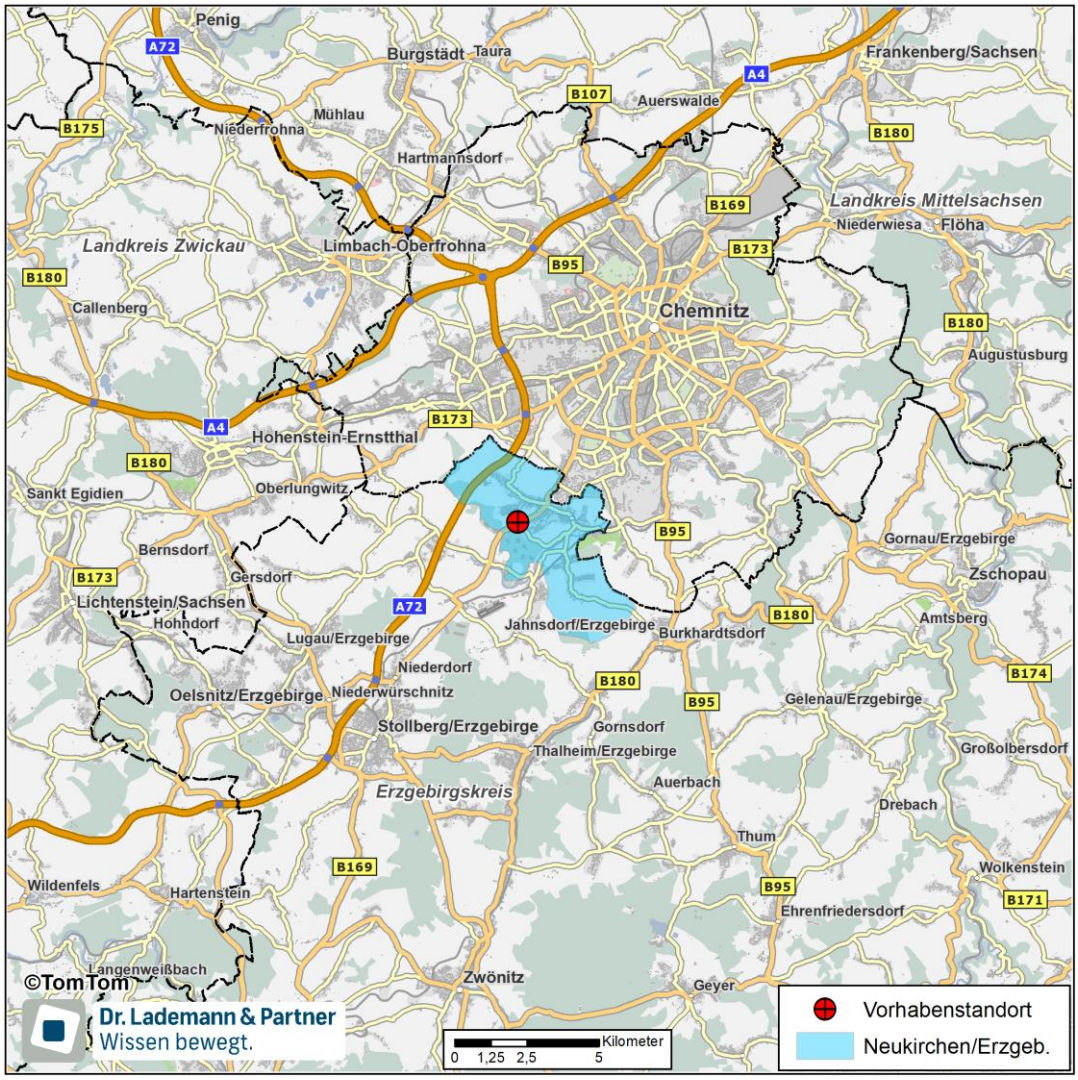


Abbildung 8: Lage im Raum

Die **verkehrliche Anbindung** von Neukirchen erfolgt im Wesentlichen über die Staatsstraße S 258. Diese wird innerhalb des Gemeindegebiets als Chemnitzer Straße bzw. Stollberger Straße geführt, durchquert es annähernd parallel zum Verlauf der Bundesautobahn 72 und bindet die Gemeinde sowohl an Chemnitz (im Nordosten) als auch an Stollberg (im Südwesten) an. Die S 258 fungiert somit als Einfallstraße nach Chemnitz, wobei sie auch innerhalb des Chemnitzer Stadtgebiets als Stollberger Straße geführt wird und unmittelbar südlich des Stadtzentrums in die B 173 mündet. Weiterhin ist die S 258 von erhöhter Bedeutung für den überörtlichen Pendlerverkehr und als Zubringer zur BAB 72 (Hof – Zwickau – Chemnitz – Leipzig). Die beiden nächstgelegenen Anschlussstellen der BAB 72 befinden sich in Chemnitz bzw. in Stollberg.

Hervorzuheben ist weiterhin die S 239/Hauptstraße, die Neukirchen ebenfalls mit dem südlichen Chemnitzer Stadtgebiet verbindet und im Chemnitzer Ortsteil Harthau in die B 95, die wiederum als eine Ost-West-Achse durch den Erzgebirgskreis verläuft, mündet. Zudem zweigt von der Hauptstraße die Adorfer Straße ab, die das verkehrliche Bindeglied zwischen den beiden Ortsteilen Neukirchen und Adorf bildet. **Insgesamt kann der Gemeinde Neukirchen trotz des Fehlens einer unmittelbaren Anbindung an eine übergeordnete Verkehrsachse (Bundesstraße, Autobahn) somit eine sehr gute inner- sowie überörtliche verkehrliche Anbindung bescheinigt werden.**

Im Hinblick auf den **ÖPNV** sei insbesondere auf die beiden Bahnhöfe „Neukirchen-Klaffenbach“ (am Ostrand des Gemeindegebiets) und „Adorf (Erzgeb)“ (im gleichnamigen Ortsteil) verwiesen. Diese werden jeweils in regelmäßiger Taktung (30-Minuten-Takt) von der Linie C11 (City-Bahn Chemnitz/Stadt-Umland-Bahn) bedient, welche zwischen Chemnitz und Stollberg verkehrt. Ergänzt wird der schienengebundene Nahverkehr von einem relativ dichten Netz an Bushaltestellen, die sich insbesondere auch in direkter Nähe zu den im Gemeindegebiet verorteten Lebensmittelmärkten befinden. **Insofern ist in der Gemeinde Neukirchen auch eine leistungsfähige Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.**

Von Seiten der Regionalplanung[9] ist der Gemeinde Neukirchen **keine zentralörtliche Funktion** zugewiesen. Stattdessen ist die Gemeinde dem Nahbereich des unmittelbar nördlich angrenzenden Oberzentrums Chemnitz zuzuordnen.[10] Als nächstgelegene Mittelzentren sind die Stadt Stollberg/Erzgeb. (rd. 10 km südwestlich) sowie der Städteverbund „Sachsenring“, bestehend aus den Städten Hohenstein-Ernstthal (rd. 11 km westlich), Oberlungwitz (rd. 10 km westlich) und Lichtenstein/Sachsen (rd. 17 km

[9] Der Regionalplan Region Chemnitz 2024 wurde von der Verbandsversammlung im Sommer 2023 als Satzung beschlossen und im Februar des Folgejahres (unter Herausnahme bestimmter Plansätze und Abwägungen) vom Sächsischen Staatsministerium für Regionalentwicklung genehmigt. In Kraft getreten ist der Regionalplan Region Chemnitz 2024 nach Bekanntmachung im Januar 2025.

[10] Gemäß Z 1.3.2 LEP Sachsen 2013 sollen die Zentralen Orte der höheren Stufen auch die Aufgaben der Zentralen Orte der jeweils niedrigeren Stufen für die entsprechenden Verflechtungsbereiche übernehmen. Das Oberzentrum Chemnitz ist von raumordnerischer Seite also dazu angehalten, auch die Funktionen der Grundversorgung für einen Nahbereich (bzw. grundzentralen Verflechtungsbereich) zu erfüllen. Die Nahbereiche werden im Regionalplan Region Chemnitz 2024 aber ausschließlich für die festgelegten Grundzentren dargestellt, wohingegen sich die Nahbereiche der höherrangigen Zentralen Orte im Umkehrschluss der Darstellung der Nahbereiche der im Regionalplan festgelegten Grundzentren ergeben. Da die Gemeinde Neukirchen keinem Nahbereich eines Grundzentrums zugewiesen ist und sie direkt an Chemnitz angrenzt, lässt sich eine Zuordnung zum Chemnitzer Nahbereich ableiten.

westlich) zu nennen. Nächstgelegene Grundzentren sind gemäß dem Regionalplan Region Chemnitz 2024 die grundzentralen Verbünde Thalheim/Erzgeb. – Zwönitz (rd. 9 km südlich) und Lugau/Erzgeb. – Oelsnitz/Erzgeb. (rd. 10 km südwestlich).

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungszahl** der Gemeinde Neukirchen blieb seit dem Jahr 2023[11] weitgehend konstant. Damit konnte sich die Gemeinde vom negativen Entwicklungstrend im Erzgebirgskreis sowie im Freistaat Sachsen insgesamt entkoppeln. Mit Blick auf die umliegenden Kommunen zeigt sich zudem, dass bis auf die Großstadt Chemnitz alle Städte und Gemeinden im Vergleichszeitraum an Einwohnern verloren haben.

Insgesamt lebten in Neukirchen Anfang 2025

rd. 6.850 Einwohner.[12]

Einwohnerentwicklung in Neukirchen/Erzgeb. im Vergleich

Kommune, Landkreis, Land	2023	2025	abs.	+/- 23/25 in %	Veränderung p.a. in %
Neukirchen/Erzgeb.	**6.851**	**6.845**	**-6**	**-0,1**	**0,0**
Jahnsdorf/Erzgeb.	5.332	5.262	-70	-1,3	-0,7
Burkhardtsdorf	5.986	5.936	-50	-0,8	-0,4
Thalheim/Erzgeb.	5.981	5.956	-25	-0,4	-0,2
Lugau/Erzgeb.	7.616	7.481	-135	-1,8	-0,9
Stollberg/Erzgeb.	11.289	11.127	-162	-1,4	-0,7
Chemnitz	242.896	245.618	2.722	1,1	0,6
Erzgebirgskreis	**324.070**	**318.394**	**-5.676**	**-1,8**	**-0,9**
Freistaat Sachsen	**4.049.967**	**4.042.422**	**-7.545**	**-0,2**	**-0,1**

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Neukirchen muss in Anlehnung an die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen[13], unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren leicht

[11] Der Vergleichszeitraum wurde so gewählt, dass zensusbedingte Effekte (Zensus 2022) ausgeblendet bleiben.

[12] Aktuelle Zahlen des Statistischen Landesamts zeigen, dass die Einwohnerzahl von Neukirchen im Verlauf des Jahres 2025 (Januar - Oktober) leicht angewachsen ist, wohingegen der Erzgebirgskreis insgesamt weiter an Bevölkerung verloren hat. Die Gemeinde Neukirchen zählt aktuell somit zu den wenigen „Stabilitätsinseln" in einer demografisch stark schrumpfenden Region.

[13] Vgl. Vgl. 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040.

Die Prognose wurde im Juni 2023 veröffentlicht und basiert weitgehend auf der Analyse der Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2017 bis 2021 sowie der amtlichen Bevölkerungszahl vom 31.12.2021. Alle drei Prognosevarianten gehen für die Gemeinde Neukirchen/Erzgeb. von einem Bevölkerungsrückgang in den kommenden Jahren aus. Herangezogen haben Dr. Lademann & Partner die (mittlere) Variante 2 der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung. Diese stellt - verglichen mit der oberen Variante 1 und der unteren Variante 3 - den Mittelwert der Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2040 dar.

negativ entwickeln werden. Im Jahr 2028 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Neukirchen daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

rd. 6.820 Einwohnern.

Die Gemeinde Neukirchen verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**[14] von 99,8, die sich nahezu im Bundesschnitt bewegt. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Erzgebirgskreis (90,4) sowie zum Landesdurchschnitt Sachsens (93,1) deutlich überdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Neukirchen aufgrund der erwartbar leicht rückläufigen Einwohnerentwicklung einerseits sowie der deutlich überdurchschnittlichen Kaufkraftverhältnisse andererseits als weitgehend neutral zu bewerten.

Der Gemeinde Neukirchen ist von raumordnerischer Seite keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Gleichwohl ist es - im Sinne einer Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in der gesamten Planungsregion – ein übergeordnetes Ziel der Raumordnung, die verbrauchernahe Grundversorgung möglichst flächendeckend und auf einem möglichst gleichwertigen qualitativen Niveau im gesamten Freistaat Sachsen zu sichern.

[14] Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2025. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Neukirchen übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus ist das eigene Filialnetz von Edeka zu berücksichtigen.

Bei der Ableitung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsvorhabens sind zudem städtebauliche und naturräumliche Barrieren (z.B. Bahn- und Verkehrstrassen, Flussverläufe) zu berücksichtigen, da sich diese in wesentlichem Maße auf die Erreichbarkeitsbeziehungen im Raum auswirken können und somit auch die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs maßgeblich beeinflussen können.

4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die Wettbewerbs- und Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets maßgeblich beeinflussen. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vorrangig mit den umliegenden Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern mit ähnlicher Angebotsstruktur (Lebensmittelvollsortiment). Von besonderer Bedeutung für die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets ist dabei vor allem die Lage von umliegenden Verbrauchermärkten/SB-Warenhäusern, die in einer ähnlichen Größenordnung wie das Planvorhaben (oder größer) agieren.

Wie die Karte zeigt, sind **innerhalb des Gemeindegebiets** von Neukirchen derzeit drei strukturprägende Lebensmittelmärkte verortet. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Lebensmitteldiscounter (2 x Penny, 1 x Netto), wobei sich zwei im Ortsteil Neukirchen und einer im Ortsteil Adorf befinden. Von diesen Discountmärkten, welche gegenüber einem modernen Lebensmittelvollsortimenter wesentliche Sortiments- und Zielgruppenunterschiede aufweisen, gehen nur sehr begrenzte einzugsgebietslimitierende Effekte aus, sodass der geplante Edeka-Markt eine **gesamtörtliche Ausstrahlungskraft** entfalten wird.

Mit Blick auf die Angebotsstrukturen **außerhalb des Gemeindegebiets** ist zunächst festzustellen, dass das Oberzentrum Chemnitz funktionsgerecht mit einem sehr umfassenden Grundversorgungsangebot aufwartet. Die dortige Angebotsstruktur offenbart dabei insbesondere im Hinblick auf die verschiedenen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels keinerlei Lücken. Dies gilt auch nur bezogen auf das südliche Chemnitzer Stadtgebiet. Hervorzuheben sind u.a. die beiden weiträumig ausstrahlenden Kaufland-Filialen (Neefepark, Hutholz) sowie mehrere große Lebensmittelvollsortimenter (u.a. E-Center an der Paul-Bertz-Straße, Rewe-Markt im Vita-Center). Insbesondere diese Märkte begrenzen die räumliche Ausdehnung des Vorhabeneinzugsgebiets in Richtung Norden und Osten. Es ist nicht davon auszugehen, dass der in Neukirchen geplante Edeka-Markt Verbraucher aus dem Chemnitzer Stadtgebiet zu seinen regelmäßigen Kunden zählen kann.

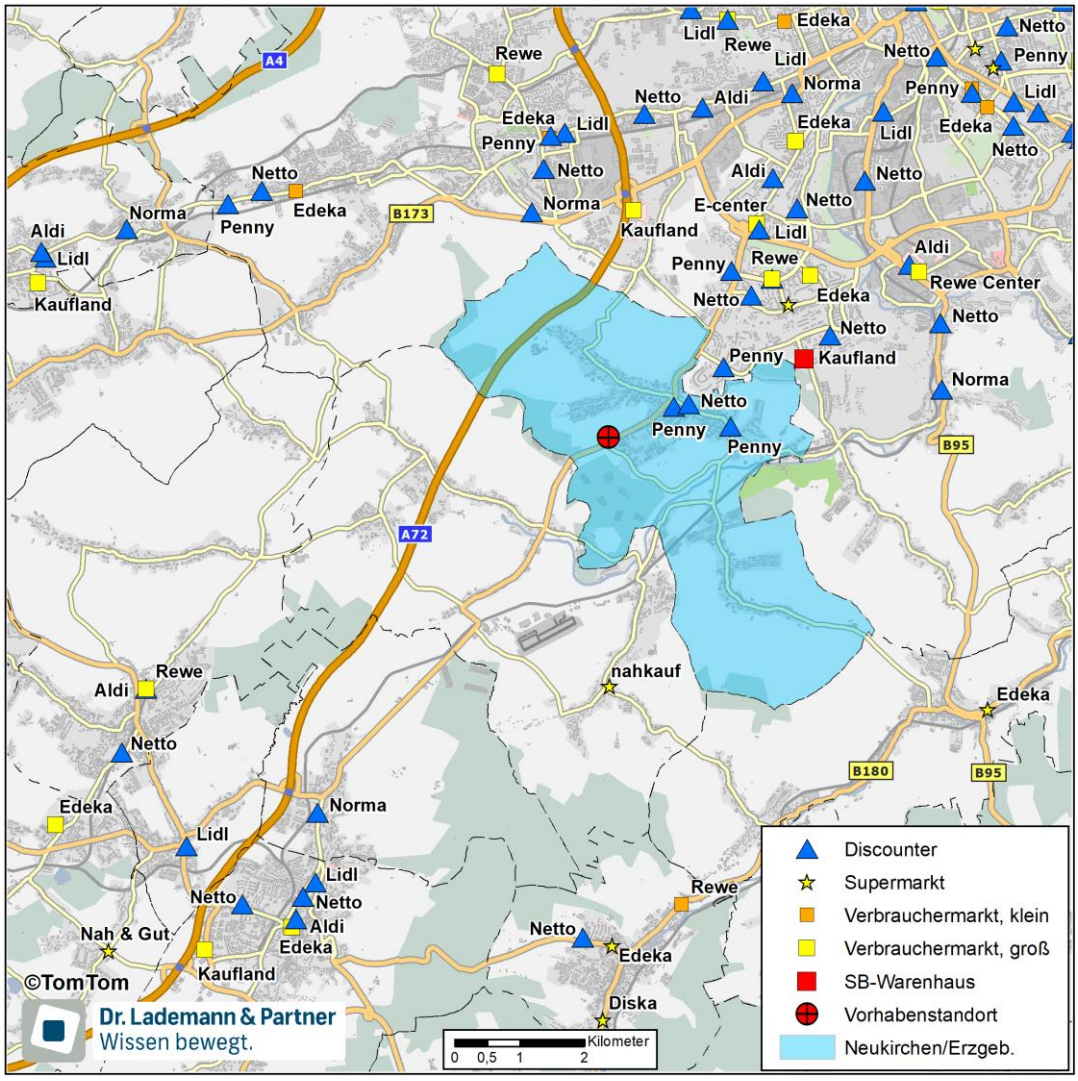


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Im südlichen Neukirchener Umland fällt die Angebotsdichte dahingegen deutlich geringer aus. So befindet sich in der unmittelbar angrenzenden Gemeinde Jahnsdorf

lediglich ein kleiner Supermarkt, der mit seiner (schon allein aus Platzgründen) stark begrenzten Sortimentsvielfalt kein modernes Lebensmittelvollsortiment abbilden kann und lediglich einen Basisversorger darstellt. Von diesem Anbieter gehen entsprechend auch keine erheblichen einzugsgebietsbegrenzenden Effekte aus.

Derartige Effekte entfalten dahingegen die Angebotsstrukturen im Stadtgebiet von Stollberg. So sind in diesem Mittelzentrum mit einem Kaufland-Verbrauchermarkt und einem modernen Edeka-Markt zwei vollsortimentierte Anbieter verortet, die die Ausstrahlungskraft des Vorhabens in Richtung Südwesten wesentlich begrenzen. Zudem sei noch auf den Edeka-Markt in Burkhardtsdorf hingewiesen, der derzeit zwar kaum mehr zeitgemäß aufgestellt ist, jedoch an einen Standort an der B95 verlagert und in diesem Zusammenhang deutlich erweitert werden soll. Dass der in Neukirchen geplante Edeka-Markt also Verbraucher aus dem südöstlichen Umland von Neukirchen ansprechen kann, ist nicht anzunehmen.

Während bezogen auf das Gemeindegebiet von Neukirchen von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation auszugehen ist, nimmt die Wettbewerbsdichte insbesondere im nördlichen und im weiteren südlichen Umland erheblich zu. Dort sind zahlreiche vollsortimentierte Angebotsformate verortet, die die räumliche Ausdehnung des Vorhabeneinzugsgebiets wesentlich limitieren. Insgesamt ist für das Vorhaben somit nicht von einer deutlich über das Gemeindegebiet hinausreichenden Ausstrahlungskraft auszugehen.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das prospektive **Einzugsgebiet des Vorhabens** umfasst die beiden Gemeindegebiete von Neukirchen und Jahnsdorf jeweils in Gänze. Angesichts der beschriebenen Wettbewerbsstrukturen im Raum, die v.a. von den umfassenden Grundversorgungsangeboten in Chemnitz und Stollberg geprägt werden, ist eine weitere räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets nicht realistisch.

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde. Während sich der Kernbereich des Einzugsgebiets (**Zone 1**) über das Gemeindegebiet von Neukirchen erstreckt und der geplante Edeka-Markt hier v.a. aufgrund der räumlichen Nähe zu den Verbrauchern seine größte Marktdurchdringung (= Nachfrageabschöpfung) erreichen wird, wird der Nahbereich (**Zone 2**) von der Gemeinde Jahnsdorf gebildet. Dort fällt die Nachfrageabschöpfung naturgemäß und aufgrund der dortigen Präsenz eines nahkauf-Supermarkts ab.

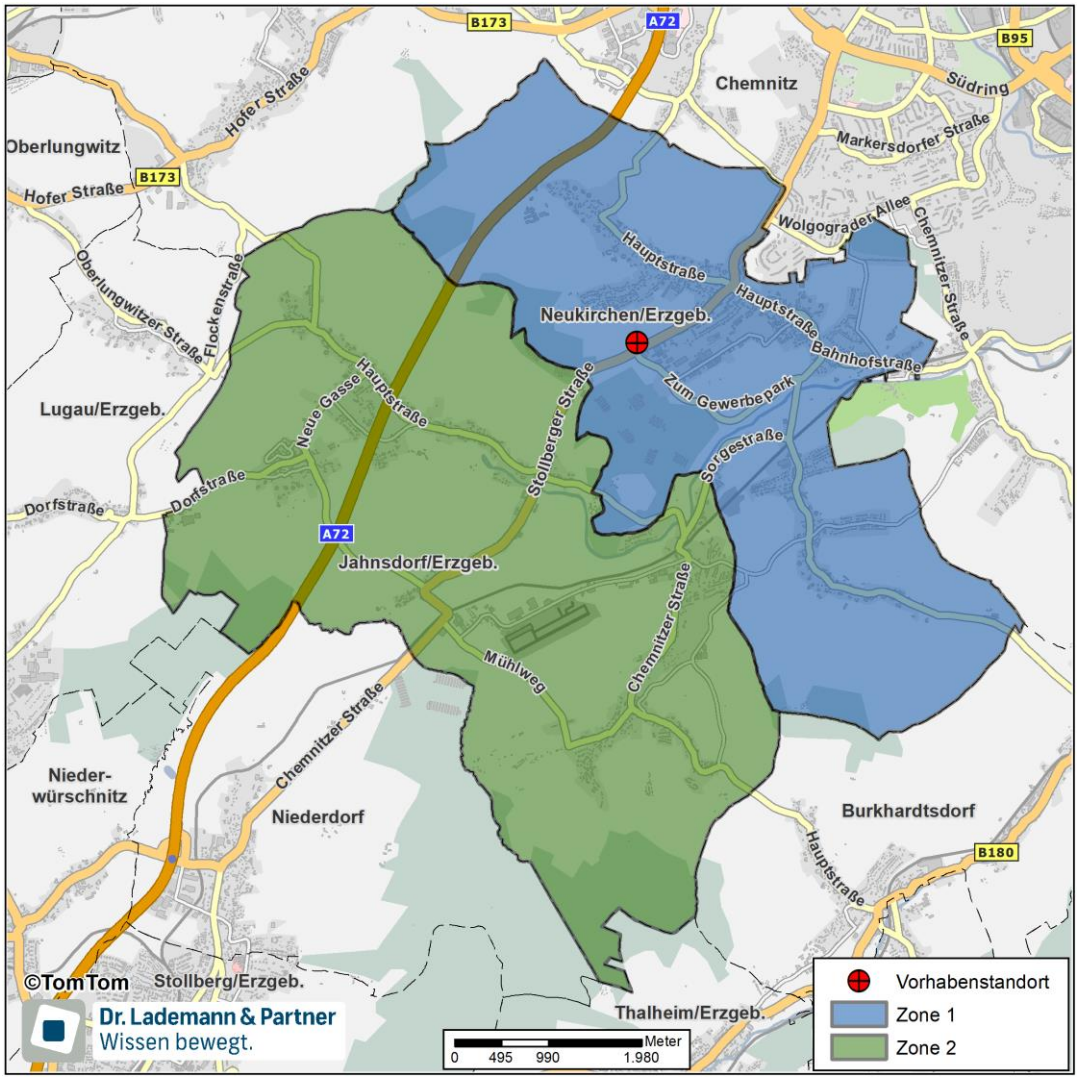


Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 12.110 Personen. Aufgrund der sowohl für Neukirchen als auch für Jahnsdorf prognostizierten Bevölkerungsabnahme muss von einem leicht rückläufigen **Einwohnerpotenzial** bis zum Jahr 2028 ausgegangen werden, sodass im Jahr der Marktwirksamkeit voraussichtlich

rd. 12.030 Personen im Einzugsgebiet des Vorhabens leben werden.

Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens in Neukirchen/Erzgeb.

Bereich	2025	2028
Zone 1	6.845	6.820
Zone 2	5.262	5.210
Einzugsgebiet	12.107	12.030

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Zusätzlich muss berücksichtigt werden, dass das Vorhaben auch solche Personen ansprechen kann, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (sog. Streukunden). Es handelt sich hierbei insbesondere um Berufspendler, die auf ihrem Arbeitsweg die bundesstraßenähnlich ausgebaute Stollberger Straße passieren. Die Stollberger Straße fungiert als Einfallstraße in das Chemnitzer Stadtgebiet und übernimmt v.a. bei Staus auf der parallel verlaufenden BAB 72 eine wichtige Ausweichfunktion für den regionalen Pendlerverkehr.

Diesbezüglich sei darauf verwiesen, dass die Gemeinde Neukirchen im Jahr 2025 zwar einen negativen Pendlersaldo von rd. 150 Personen[15] aufwies. Dieser fiel in Anbetracht der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Ober- und Arbeitsmarktzentrum Chemnitz allerdings relativ gering aus. Zudem pendelten berufsbedingt fast 2.100 Personen regelmäßig nach Neukirchen ein, was insbesondere im Verhältnis zur Einwohnerzahl einen beachtlichen Wert darstellt.[16] Der Gemeinde Neukirchen ist also eine erhöhte Bedeutung als Arbeitsplatzstandort beizumessen, wobei das südwestlich des Projektstandorts gelegene, im Ausbau befindliche und auch künftig noch erweiterbare Gewerbegebiet Süd-West eine zentrale Rolle spielen dürfte. Vor dem Hintergrund häufiger Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg – insbesondere im Segment des periodischen Bedarfs – ergibt sich für den örtlichen Einzelhandel (und v.a. für jenen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten) hierdurch ein zusätzliches Nachfragepotenzial. Der geplante Edeka-Markt wird in diesem Zusammenhang von seiner verkehrsgünstigen Lage und guten Visibilität profitieren.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft[17] im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes[18] beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 88,1 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2028 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsabnahme von einem leichten **Rückgang des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 87,6 Mio. € (- 0,5 Mio. €), wovon rd. 48,2 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich entfallen werden.

[15] Bundesagentur für Arbeit: Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort. Stichtag: 30.06.2025.

[16] In der Gemeinde Neukirchen kommen auf jeden Einwohner ca. 0,3 Einpendler. Noch höhere Werte erreichten im Jahr 2025 lediglich neun Kommunen innerhalb des Erzgebirgskreises.

[17] Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2025.

[18] Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2025: Periodischer Bedarf (exkl. pharmazeutischer und medizinischer Bedarf) = 4.043 €.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2028 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	27,3	20,9	48,2
Aperiodischer Bedarf*	22,3	17,1	39,4
Gesamt	49,6	38,0	87,6

Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens, welches in seiner räumlichen Ausdehnung v.a. von den Wettbewerbsstrukturen in Chemnitz und Stollberg begrenzt wird, umfasst die Gemeindegebiete von Neukirchen und Jahnsdorf. Im Jahr 2028 wird das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet etwa 12.030 Personen betragen. Das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial wird bis zur prospektiven Marktwirksamkeit leicht auf etwa 48,2 Mio. € absinken.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen des vorhabenrelevanten Einzelhandels innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets bzw. innerhalb des Untersuchungsraums analysiert. Zudem wird der Frage nachgegangen, ob sich innerhalb des Untersuchungsraums besonders zu berücksichtigende zentrale Versorgungsbereiche identifizieren lassen. Sofern dies der Fall ist, werden diese Standortbereiche einer städtebaulichen/versorgungsstrukturellen Analyse unterzogen.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation bzw. zur Erfassung der vorhabenrelevanten **Verkaufsflächenbestände** wurde bereits im Juni 2022 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens durchgeführt.[19] Die damals erfassten Einzelhandelsbestandsdaten wurden im Frühjahr 2026 auf der Grundlage von Sekundärdaten (u.a. Informationen der Gemeindeverwaltung von Neukirchen) verifiziert.

Die **Umsätze** für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Die Tabelle auf der nachfolgenden Seite stellt die aktuelle **Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur** im vorhabenrelevanten Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets dar. Wie der Tabelle zu entnehmen ist, wird im Einzugsgebiet des Vorhabens derzeit eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche von

rd. 4.130 qm vorgehalten.

Der Schwerpunkt hiervon entfällt eindeutig auf die Einzugsgebietszone 1 bzw. auf das Gemeindegebiet von Neukirchen. Hier befinden sich insgesamt drei strukturprägende Lebensmittelmärkte. Da hiervon zwei auf den Ortskern von Neukirchen entfallen, erlangt dieser das größte versorgungsstrukturelle Gewicht. Dabei wurde bereits berücksichtigt, dass der Penny-Markt am Marktplatz derzeit neu gebaut wird und seine Verkaufsfläche in diesem Zuge auf ca. 800 qm ausdehnen wird. Ebenso als „faktischer

[19] Im Herbst des Jahres 2023 wurden im Rahmen der Erarbeitung des Nahversorgungskonzepts für die Gemeinde Neukirchen zudem die für das Gemeindegebiet von Neukirchen vorliegenden Einzelhandelsbestandsdaten mittels neuerlicher Vor-Ort-Begehungen verifiziert.

Bestand“ berücksichtigt wurde der geplante Neubau des Penny-Markts im Ortsteil Adorf (Nahversorgungslage Adorf), der künftig über eine Verkaufsfläche von rd. 1.000 qm verfügen wird.

Der Verkaufsflächenbestand innerhalb des Gemeindegebiets von Jahnsdorf (Zone 2) konzentriert sich auf den dortigen nahkauf-Supermarkt und hat im Zuge der Ende November 2025 erfolgten Betriebsschließung des nah & gut-Supermarkts im Ortsteil Leukersdorf jüngst spürbar abgenommen.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Ortskern Neukirchen	1.835	11,1
Nahversorgungslage Adorf	1.310	7,6
Streulage	265	1,4
Zone 1	**3.410**	**20,1**
Streulage	720	3,4
Zone 2	**720**	**3,4**
Einzugsgebiet gesamt	**4.130**	**23,5**

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die nahversorgungsrelevante **Verkaufsflächendichte** im prospektiven Einzugsgebiet beträgt derzeit rd. 340 qm/1.000 Einwohner und liegt damit sehr deutlich sowohl unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (rd. 560 qm je 1.000 Einwohner[20]) als auch unterhalb des gesamtsächsischen Durchschnitts (rd. je 1.000 Einwohner[21]). Auf einem leicht unterdurchschnittlichen Niveau bewegt sich die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte auch nur bezogen auf die Gemeinde Neukirchen, da sie dort einen Wert von rd. 490 qm je 1.000 Einwohner erreicht. Insgesamt deutet die Verkaufsflächenausstattung somit auf eine moderate Wettbewerbssituation hin. Bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet wird sich die Verkaufsflächendichte auch nach der Realisierung des Edeka-Vorhabens noch auf einem unterdurchschnittlichen Niveau bewegen, was für einen Raum ohne eine Kommune mit zentralörtlicher Funktion auch typisch ist.

Betrachtet man die Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe (Abb. 9), lässt sich ein **erhebliches qualitatives Versorgungsdefizit** feststellen. So ist die Nahversorgungsstruktur der Gemeinde

[20] Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

[21] Vgl. Handelsatlas Sachsen 2022, Seite 27.

Neukirchen durch eine ausgeprägte Discountlastigkeit gekennzeichnet. In der benachbarten Gemeinde Jahnsdorf befindet sich zwar ein kleiner nahkauf-Supermarkt (Vertriebsschiene der Rewe-Gruppe). Mit einer Verkaufsfläche von deutlich weniger als 800 qm ist dieser aber nicht dazu in der Lage, den Ansprüchen an einen modernen Lebensmittelvollsortimenter gerecht zu werden (siehe hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 2.2.). Er stellt vielmehr einen klassischen Orts-/Ortsteilversorger mit stark begrenzter räumlicher Ausstrahlungskraft dar. Es ist jedenfalls nicht davon auszugehen, dass der nahkauf-Supermarkt in Jahnsdorf derzeit regelmäßig von Verbrauchern aus Neukirchen aufgesucht wird.

Insgesamt fehlt es im Einzugsgebiet somit an einem modernen Vollversorger mit einem breiten und tiefen Sortiment, einem umfassenden Frischeangebot und einer erhöhten Servicequalität. Da der geplante Edeka-Markt einen solchen darstellen wird, **wird das Vorhaben zu einer wesentlichen qualitativen Aufwertung der örtlichen Nah- und Grundversorgungsstruktur beitragen können.**

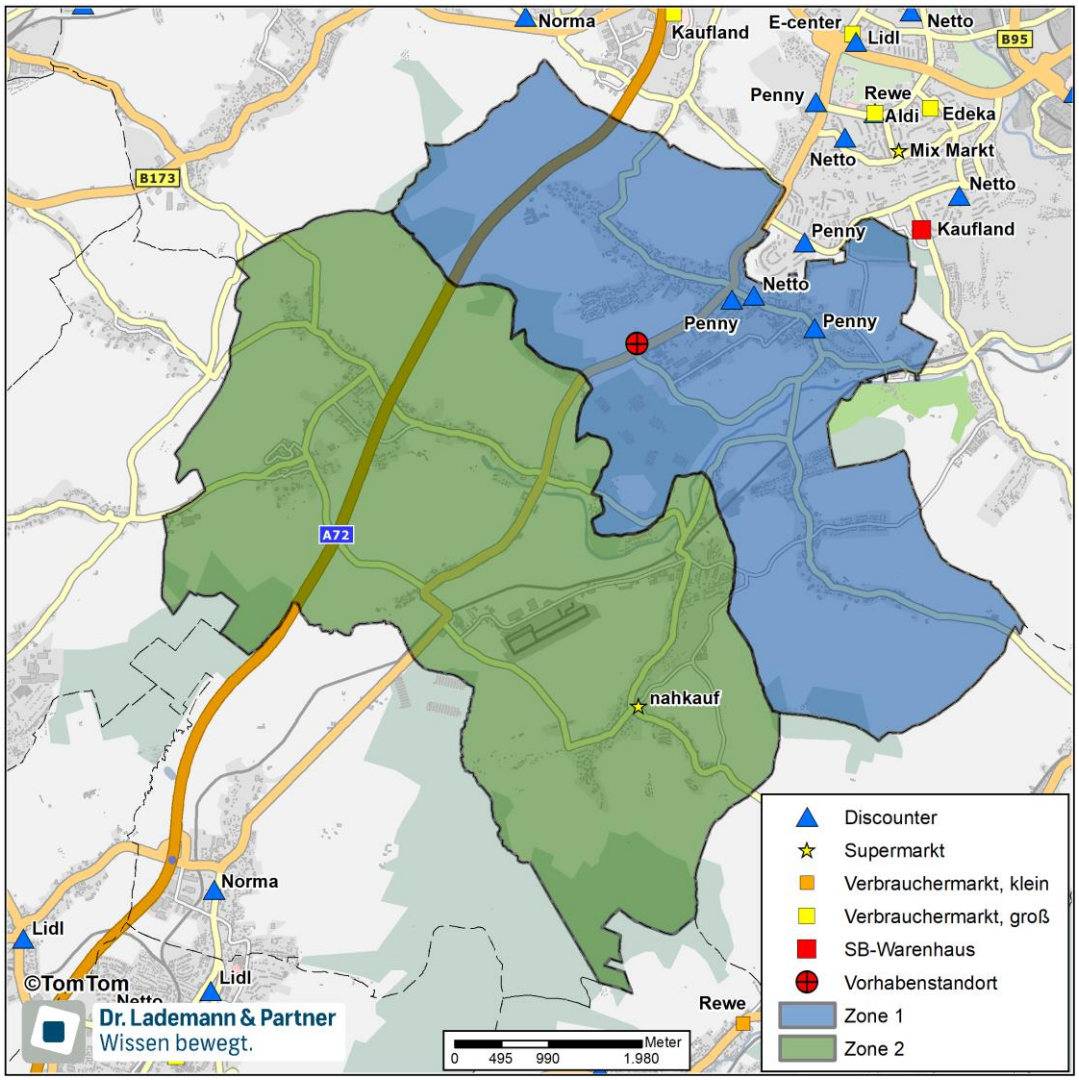


Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 23,5 Mio. €.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.700 € je qm Verkaufsfläche, wobei jüngst steigende Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten waren. Denn in Anbetracht einer anhaltend hohen Inflation und entsprechender Preissteigerungen (und weil die Einsparpotenziale für die Verbraucher bei Gütern des periodischen Bedarfs deutlich begrenzt sind) mussten viele Haushalte beim Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs deutlich mehr Geld aufwenden (und müssen sie dies im Vergleich zur Situation vor dem Ukraine-Konflikt noch immer). Getrieben wird das Produktivitätsniveau zudem von der moderaten Wettbewerbssituation und der Präsenz produktivitätsstarker Penny-Märkte.[22]

Aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultiert eine **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 48 % für das Einzugsgebiet. Diese deutet auf erhebliche Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets hin.[23] Mit anderen Worten: Ein großer Teil der im Einzugsgebiet vorhandenen Nachfrage nach Waren des täglichen Bedarfs wird derzeit nicht vom Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets gebunden. Dies ist primär darauf zurückzuführen, dass es im Einzugsgebiet derzeit keinen modernen Lebensmittelvollsortimenter gibt und solche Anbieter an gut erreichbaren Standorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets verortet sind.[24] Da die bestehende Angebotslücke durch den geplanten Edeka-Verbrauchermarkt aber geschlossen werden kann, wird mit der Vorhabenrealisierung eine erhebliche Reduzierung der einkaufsbezogenen Zeit- und Wegeaufwände sowie der aktuellen Kaufkraftabflüsse verbunden sein.

> Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 4.130 qm wird innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ein Umsatz von rd. 23,5 Mio. € generiert. Derzeit ist innerhalb des Einzugsgebiets kein moderner Lebensmittelvollsortimenter verortet. Daraus resultieren ein qualitatives Versorgungsdefizit sowie erhebliche Nachfrageabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets.

[22] Gemäß dem 20. Retail Real Estate Report der Hahn-Gruppe (2025/2026) erreichten Penny-Märkte im Jahr 2024 Flächenproduktivitäten von durchschnittlich rd. 6.800 € je qm Verkaufsfläche.

[23] An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel im Lebensmitteleinzelhandel nur eine untergeordnete Bedeutung haben. Im Jahr 2024 erzielte der Onlinehandel im Segment FMCG (Fast Moving Consumer Goods /Nahrungs- und Genussmittel) einen Marktanteil von lediglich rd. 4,7 %, speziell im Lebensmittelbereich waren es sogar nur 2,5 % (vgl. HDE ONLINE-MONITOR 2025). Gerade im ländlichen Raum, wo sich die logistischen Herausforderungen für den Onlinehandel mit Lebensmitteln besonders diffizil darstellen, ist dessen Bedeutung noch deutlich geringer einzuschätzen.

[24] Die vollsortimentierten Angebotsformate mit größerer Verkaufsfläche (SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte) vereinen allein ca. 33 % des Umsatzes im deutschen Lebensmitteleinzelhandel auf sich (vgl. 20. Hahn Retail Real Estate Report 2025/2026).

5.2 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Da das Vorhaben in Neukirchen dazu in der Lage sein wird, einen nicht unwesentlichen Teil der beschriebenen Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückzuholen, wird es durch die Vorhabenrealisierung auch zu signifikanten **Umsatzrückgängen an Standortbereichen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets** kommen. Aus diesem Grund haben Dr. Lademann & Partner auch solche Versorgungsstandorte in die Untersuchung einbezogen. Dabei wurde sich auf die verkehrlich gut erreichbaren, besonders attraktiven/sogstarken und von einem Lebensmittelvollsortimenter besetzten Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets beschränkt, da diese derzeit am stärksten von Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet profitieren dürften und von den vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen entsprechend am stärksten betroffen sein werden. Zudem wurden nur die strukturprägenden Lebensmittelmärkte, die mit dem Vorhaben naturgemäß die größten Angebots-/Sortimentsüberschneidungen aufweisen, betrachtet. Da sich die Umsatzrückgänge faktisch jedoch auf noch mehrere „Schultern" verteilen werden, wird damit auch dem worst-case-Ansatz, der der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung zu Grunde liegt, Rechnung getragen.

An den untersuchten Versorgungsstandorten außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens bzw. von den dort ansässigen strukturprägenden Lebensmittelmärkten wird gemäß der Bestandsdatenanalyse von Dr. Lademann & Partner eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche vorgehalten von **rd. 18.430 qm**, auf der ein Brutto-Umsatz von **rd. 107,8 Mio. €** erzielt werden kann.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels an den untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Innenstadt Stollberg	2.420	13,3
D-Zentrum Paul-Bertz-Straße (Chemnitz)	3.445	20,1
SO Neefepark (Chemnitz)	4.410	26,1
SO Kaufland-Center, Hutholz (Chemnitz)	5.020	31,4
SO Vita-Center (Chemnitz)	3.130	16,8
Gesamt	**18.425**	**107,8**

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Wie die Tabelle zeigt, wurden als prägende Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets mehrere agglomerierte Handelsstandorte in Chemnitz sowie die Innenstadt des Mittelzentrums Stollberg einbezogen. Für die verschiedenen Versorgungsstandorte in Chemnitz ist davon auszugehen, dass sie aktuell in signifikantem Maße von

Nachfragezuflüssen aus dem Gemeindegebiet von Neukirchen profitieren können. Während die beiden Kaufland-Filialen im Neefepark und in Chemnitz-Hutholz die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte in SB-Warenhaus-Format darstellen und diese generell eine große Sogkraft auf die Verbraucher im südlichen Chemnitzer Stadtgebiet bzw. im südlichen Chemnitzer Umland entfalten, repräsentieren das E-Center an der Paul-Bertz-Straße (Verbund mit Lidl) sowie der große Rewe-Verbrauchermarkt im Vita-Center (in Agglomeration mit u.a. Aldi) die nächstgelegenen „klassischen" Lebensmittelvollsortimenter.

Die Innenstadt von Stollberg dürfte aktuell hingegen für die Verbraucher aus der Gemeinde Jahnsdorf (Zone 2 des Vorhabeneinzugsgebiets) von ausgeprägter Versorgungsrelevanz sein, da sich dort der nächstgelegene Lebensmittelvollsortimenter (Edeka im Verbund mit Aldi und einem Drogeriemarkt) befindet.

5.3 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelslagen

Hinsichtlich der Identifizierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind sowohl planerische Überlegungen (z.B. im Rahmen von kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten) als auch die tatsächlichen städtebaulichen Verhältnisse vor Ort zu berücksichtigen. Entsprechend stellen die Aussagen aus ggf. vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepten zwar einen wesentlichen Orientierungsrahmen dar, zusätzlich war jedoch zu überprüfen, inwieweit die prägenden (und planerisch ggf. als zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzten) Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraums die Kriterien an zentrale Versorgungsbereiche auch anhand der faktischen städtebaulichen und funktionalen Situation erfüllen können.

Die Gemeinde Neukirchen verfügt über ein Nahversorgungskonzept aus dem Jahr 2024, welches als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB politisch beschlossen worden ist und u.a. ein Zentren- und Standortmodell beinhaltet. Die im Rahmen der Erarbeitung des Nahversorgungskonzepts durchgeführten intensiven Vor-Ort-Begehungen haben ergeben, dass sich im Gemeindegebiet von Neukirchen ein Standortbereich identifizieren lässt, der die durch die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur[26] aufgestellten Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich der Mindestausstattung erfüllen kann.[27]

[26] Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 - 7 D 1/09.NE -, S.27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.

[27] Danach wird ein zentraler Versorgungsbereich als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund vorhandener oder noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll. Das Einzelhandelsangebot („kritische Angebotsmasse") wird i.d.R. durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt. Eine zentrale Lage setzt zudem eine städtebauliche Integration voraus. Ferner wird explizit darauf verwiesen, dass ein zentraler Versorgungsbereich mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote umfassen muss.

Dabei handelt es sich um den tradierten **Ortskern von Neukirchen**, der sich beiderseits der Hauptstraße erstreckt und den wesentlichen Träger der Grundversorgung im Ortsteil Neukirchen darstellt.

Bei der Identifizierung weiterer zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum konnte auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Chemnitz[28] zurückgegriffen werden. Von jenen Handelslagen innerhalb des Chemnitzer Stadtgebiets, die von den Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens derzeit am stärksten profitieren dürften, ist nur der aus einem E-Center und einem Lidl-Discounter bestehende Verbundstandort an der Paul-Bertz-Straße planerisch als Teil eines zentralen Versorgungsbereichs ausgewiesen. So stellen die beiden Lebensmittelmärkte die wesentlichen Funktionsträger des **D-Zentrums Paul-Bertz-Straße** dar. Bei allen weiteren in die Untersuchung einbezogenen Handelslagen im Chemnitzer Stadtgebiet handelt es sich um sog. Sonderstandorte ohne Zentrenstatus.

Wenngleich die Stadt Stollberg über kein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfügt, lässt sich die **Stollberger Innenstadt** zweifelsfrei als ein faktischer zentraler Versorgungsbereich einordnen.

5.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Ortskern Neukirchen

Der zentral im Siedlungsgebiet des Ortsteils Neukirchen gelegene zentrale Versorgungsbereich weist eine insgesamt recht kompakte Struktur auf und erstreckt sich beiderseits der Hauptstraße zwischen der Chemnitzer Straße im (Nord-)Osten sowie der Einmündung des Wiesenwegs in die Hauptstraße im (Süd-)Westen. Größere Nord-Süd-Ausdehnungen erreicht er im Bereich des Marktplatzes und am etwas von der Hauptstraße abgesetzten Netto-Standort. Angesichts seiner Lage an einer Hauptortsdurchfahrt, der siedlungsstrukturell-integrierten Lage in einem vergleichsweise kompakten Siedlungsteil von Neukirchen und der Präsenz einer Bushaltestelle nahe dem Marktplatz weist der Ortskern eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit auf. Dem kleinteiligen, aber nicht durchgängig ausgeprägten Nutzungsbesatz entlang des kleinstädtisch geprägten Straßenraums der Hauptstraße stehen einerseits die funktionale Einzelhandelsagglomeration am Marktplatz, die sich aus zwei gegenüberliegenden Gebäuden zusammensetzt und neben einem Lebensmittelmarkt (Penny) auch einen Getränkemarkt und kleinere Betriebe umfasst, sowie andererseits der freistehende Netto-Markt an der Hauptstraße 82 gegenüber.

Der Ortskern von Neukirchen lässt sich insbesondere im kleinstädtischen Kontext als ein voll funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereich einstufen. Er stellt den

[28] Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Chemnitz, Mai 2023.

dominanten Einzelhandelsstandort innerhalb des Gemeindegebiets dar (mehr als 50 % der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche in Neukirchen entfallen auf den Ortskern). Hierzu tragen die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte Netto und Penny maßgeblich bei. Während der Netto-Markt bereits im Herbst des Jahres 2025 modernisiert worden ist, wird der Penny-Markt am Marktplatz derzeit neu gebaut. **Damit sind die beiden Magnetbetriebe, von deren Frequenzwirkung die weiteren kleinteiligen Nutzungen im Ortskern profitieren, zukunftsfähig aufgestellt.** Der Ortskern lässt sich unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten insgesamt als ein zusammenhängender Versorgungsstandort wahrnehmen, dem mit seinem diversifizierten Nutzungsbesatz über den Einzelhandel sowie über den Ortsteil Neukirchen hinausgehende Grundversorgungsfunktionen zukommen.



Abbildung 12: Die beiden Lebensmittelmärkte im Ortskern von Neukirchen (Penny vor dem Abriss)

Im Umkehrschluss ist die Funktionsfähigkeit des Ortskerns (und auch die Funktionsfähigkeit der Nahversorgung im OT Neukirchen) jedoch eng an den Fortbestand mindestens eines strukturprägenden Lebensmittelmarkts geknüpft. Dies ist im Rahmen künftiger Wettbewerbsvorhaben insofern zu berücksichtigen, als dass absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungsquoten einer sorgfältigen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Bewertung unterzogen werden sollten.

Innenstadt Stollberg

Die Innenstadt von Stollberg, die den wichtigsten Einzelhandelsstandort des Mittelzentrums darstellt und nicht nur Versorgungsaufgaben für die Gesamtstadt wahrnimmt, sondern auch über das Stadtgebiet von Stollberg hinaus ausstrahlt (raumordnerisch zugewiesener Mittelbereich), setzt sich aus zwei städtebaulich und funktional sehr unterschiedlichen Lagen zusammen. Einerseits befindet sich östlich der Hauptortsdurchfahrt (Schillerstraße) zwischen der Hohensteiner Straße und der Lutherstraße eine aus mehreren Baukörpern bestehende Fachmarktagglomeration. Belegt werden die einzelnen funktional gehaltenen Handelsimmobilien von u.a. einem Edeka-Verbrauchermarkt, der im Jahr 2012 angesiedelt wurde, einem Aldi-Lebensmitteldiscounter, der im Jahr 2017 hinzugekommen ist, und einem Rossmann-Drogeriemarkt. Mit seinem also sehr ausdifferenzierten Grundversorgungsangebot, welches

noch durch Nonfood-Fachgeschäfte partiell ergänzt wird, **bildet dieser Standort den vitalen Kern sowie wesentlichen Frequenzanker und Funktionsträger der gesamten Innenstadt.**



Abbildung 13: Der Edeka-Markt an der Hohensteiner Straße

Auf diese Frequenzwirkung ist der sehr kleinteilige Nutzungsbesatz entlang der „traditionellen" Hauptgeschäftsachse angewiesen. Diese erstreckt sich ausgehend von der Marienkirche bzw. dem Marienpark zunächst entlang der Herrenstraße und bis hin zum Hauptmarkt und verläuft von dort aus leicht versetzt über die Kirchstraße sowie die Ernst-Thälmann-Straße bis hin zum Postplatz. Nördlich des Postplatzes befindet sich an der Bachgasse noch ein größeres Geschäftshaus (u.a. belegt von den Nonfood-Discountern Pfennigpfeiffer und Tedi), welches dem zentralen Versorgungsbereich räumlich zwar noch zuzuordnen ist, insgesamt aber nur einen geringen funktionalen Bezug zum Innenstadtkern aufweist.



Abbildung 14: Der Stollberger Marktplatz

Obwohl die historische Stollberger Innenstadt in weiten Teilen eine hohe städtebauliche Qualität (u.a. St. Jakobi-Kirche, städtisches Rathaus) aufweist, ist die Situation derzeit insgesamt als fragil zu bewerten. Der Nonfood-Fachhandel, der seit Jahren generell vor großen Herausforderungen (Online-Handel, Nachfolgeproblematik im inhabergeführten Fachhandel) steht, hat sich in den vergangenen Jahren verstärkt aus der Innenstadt zurückgezogen. Hiermit einher geht eine angespannte Leerstandssituation, die durch die Nachnutzung ehemaliger Einzelhandelslokale durch konsumnahe Dienstleistungsbetriebe auch nur bedingt entschärft werden kann.

Letztlich hängt die Funktionsfähigkeit der Innenstadt von Stollberg maßgeblich von der Zukunftsfähigkeit der Einzelhandelslage an der Hohensteiner Straße ab. Diese dürfte derzeit auch von gewissen Nachfragezuflüssen aus dem Gemeindegebiet von Jahnsdorf profitieren, da der Edeka-Markt in Stollberg für die dort lebenden Verbraucher den nächstgelegenen Vollversorger darstellt. Entsprechend wird die Innenstadt von Stollberg im Zuge der Vorhabenrealisierung in Neukirchen gewisse, aus den Nachfragerückholeffekten resultierende Umsatzeinbußen hinnehmen müssen.

D-Zentrum Paul-Bertz-Straße (Chemnitz)

Im Rahmen der im Jahr 2023 erfolgten Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Chemnitz wurde der zuvor als nicht-integrierte Streulage eingestufte Versorgungsstandort an der Paul-Bertz-Straße in das Chemnitzer Zentrensystem aufgenommen und als D-Zentrum eingestuft. Diese Maßnahme erscheint unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten trotz der Lage des Standorts an zwei Hauptverkehrsachsen (Südring, Stollberger Straße) und der eher begrenzten Multifunktionalität durchaus gerechtfertigt, da sich der Standort unmittelbar an ein verdichtetes Wohngebiet anschließt und damit eine Nahversorgungsfunktion übernimmt und die beiden in zwei gegenüberliegenden Immobilien lokalisierten und über eine gemeinsame Stellplatzanlage verfügenden Lebensmittelmärkte (E-Center, Lidl) eine Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zweifelsohne entfalten. Unter Einbezug der Geschäftsgebäude zwischen Paul-Bertz-Straße und Südring (v.a. Nonfood-Discounter Action) erhöht sich die Angebotsmasse weiter und wird eine stärkere Ausdifferenzierung des Einzelhandelsbesatz erreicht.



Abbildung 15: Die beiden Lebensmittelmärkte im D-Zentrum Paul-Bertz-Straße

Mit dem sogkräftigen Verbund aus einem großen Verbrauchermarkt und einem attraktiven Discountformat zählt das D-Zentrum Paul-Bertz-Straße zu den angebotsstärksten D-Zentren im Chemnitzer Stadtgebiet. **Es lässt sich als ein voll funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereich einordnen**, wozu insbesondere auch die hervorragende Anbindung an den MIV bei gleichzeitig hoher Bevölkerungsplattform im fußläufigen Nahbereich beiträgt. Da der Standort direkt an der Stollberger Straße gelegen ist, von den Verbrauchern aus Neukirchen (und insbesondere aus dem Ortsteil Neukirchen) sehr schnell erreicht werden kann und sich dort ein sehr moderner Lebensmittelvollsortimenter befindet, wird das D-Zentrum Paul-Bertz-Straße von den vorhabeninduzierten Kaufkraftumlenkungseffekten spürbar tangiert werden.

5.3.2 Sonstige strukturprägende Handelslagen

Nahversorgungslage Adorf

An der als Ortsdurchfahrt fungierenden Adorfer Hauptstraße im Ortsteil Adorf befindet sich eine Handelsagglomeration, die sich aus insgesamt drei funktionalen, baulich voneinander getrennten und um eine gemeinsame Stellplatzanlage gruppierten Immobilien zusammensetzt. Während die Immobilie im südlichen Bereich des Areals (Hausnummer 28) einen Penny-Lebensmitteldiscounter (inkl. Fleischerei und Bäckerei im Vorkassenbereich) beherbergt, wird der diesem gegenüberliegende Baukörper (Hausnummer 22) von einem Getränkefachmarkt und einem Schönheitssalon belegt. Das dazwischenliegende, deutlich schmalere Gebäude (Hausnummern 24 und 26) untergliedert sich in drei Geschäftseinheiten, wobei zwei Einheiten leer stehen und eine von einem kleinen Nonfood-Fachgeschäft (Komma 10) genutzt wird. Gemäß dem kommunalen Nahversorgungskonzept ist der Standort deshalb **nicht als ein zentraler Versorgungsbereich einzuordnen**, weil er nur begrenzt über den unmittelbaren Nahbereich (Ortsteil Adorf) hinauswirkt und – im Gegensatz zum Ortskern von Neukirchen - zudem nicht die für Zentren typische Multifunktionalität aufweist.



Abbildung 16: Der Penny-Markt im Neukirchener Ortsteil Adorf

Derzeit entfällt rund ein Drittel der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche in der Gemeinde Neukirchen auf die Nahversorgungslage Adorf. Wenngleich durchaus eine Konkurrenzbeziehung zum Ortskern von Neukirchen besteht, **kann ihr insgesamt eine stabile Marktposition attestiert werden.** Der Penny-Markt stellt für die Verbraucher aus dem Ortsteil Adorf den nächstgelegenen „klassischen" Nahversorger dar und verfügt zudem über eine sehr gute verkehrliche Anbindung. Wie bereits in Kapitel 5.1. skizziert, besteht die konkrete Planung zur Neuaufstellung des Penny-Markts. So soll dieser am Standort des Gebäudes mit den Hausnummern 24 und 26 mit erweiterter Verkaufsfläche neu errichtet werden, wohingegen die Bestandsimmobilie wahrscheinlich einzelhandelsseitig (z.T. durch das bereits am Standort ansässige Nonfood-Fachgeschäft Komma 10) nachgenutzt werden wird. **Im Zuge einer Realisierung dieses Vorhabens, die voraussichtlich zum Ende des Jahres 2026 angestoßen wird, wird die bedeutende Nahversorgungslage langfristig abgesichert werden.**

nahkauf-Supermarkt in Jahnsdorf

Nicht als faktischer zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist auch der Nahversorgungsstandort „Am Mahlteich 1" im Kernort der Gemeinde Jahnsdorf. Wenngleich der mehrgeschossige Gebäudekomplex neben einem nahkauf-Supermarkt (mit Bäckerei und Fleischerei) auch noch Gewerbe- und Praxisflächen (u.a. kleines Fitnessstudio) beherbergt, reicht die zentrentypische Angebotsmasse am Standort nicht aus, um eine Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus und eine ausgeprägte Multifunktionalität zu entfalten. Der nahkauf-Supermarkt ist als typischer Basisversorger mit einem kleinräumigen Einzugsgebiet einzuordnen, der in erster Linie die Verbraucher aus dem Hauptort der Gemeinde Jahnsdorf anspricht. **Infolge der Schließung des nah & gut-Supermarkts im Ortsteil Leukersdorf hat er im gemeindlichen Kontext jüngst aber an Nahversorgungsbedeutung sowie an Marktanteilen gewonnen.**



Abbildung 17: Der nahkauf-Supermarkt in Jahnsdorf

Sonderstandort Neefepark (Chemnitz)

Im südwestlichen Chemnitzer Stadtgebiet und südwestlich des Kreuzungsbereichs der B 173 mit der BAB 72 gelegen, handelt es sich bei dem „Neefepark“ um ein fachmarktorientiertes Einkaufszentrum. Der gleichnamige Sonderstandort konzentriert sich allerdings nicht allein auf das vollständig überdachte und in Teilen zweigeschossige Einkaufszentrum, sondern umfasst zusätzlich auch noch das IKEA-Einrichtungshaus unmittelbar südlich des Neefeparks sowie den nahe der B 173 gelegenen und räumlich etwas vom Neefepark abgesetzten Gartenfachmarkt Dehner. Wenngleich damit ein großer Teil des örtlichen Verkaufsflächenvolumens auf nicht-zentrenrelevante Sortimente (Möbel, Gartenbedarf) entfällt, wird das Einkaufszentrum selbst v.a. von Anbietern mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten belegt, sodass sich der Standort insgesamt durch einen **breiten Branchenmix** kennzeichnet. Eine wesentliche Veränderung im Mieterbesatz hat sich erst im vergangenen Jahr vollzogen, indem Globus den Standort verlassen und Kaufland große Teile der vorher von Globus angemieteten Fläche übernommen hat.



Abbildung 18: Der Neefepark in Chemnitz

Wenngleich die im Jahr 2019 erfolgte Neuansiedlung von Globus dem Neefepark einen Frequenz- und Attraktivitätsschub verliehen hat, hat der südliche und zweigeschossig ausgebildete Teil des Centers in den vergangenen Jahren einen zunehmenden Ladenleerstand erfahren, der sich stark negativ auf die Einkaufsatmosphäre auswirkt. Mit dem Modefachmarkt Adler und dem Spielwarenhändler Spiele Max sind erst in jüngerer Vergangenheit zwei große Mieter ausgezogen, deren ehemalige Flächen weiterhin zur Disposition stehen. Die Angebotsmasse am Standort hat sich zuletzt deshalb spürbar verringert. Problematisch ist dabei sicherlich auch, dass zwischen dem Center und dem

frequenzstarken IKEA-Einrichtungshaus keine optimale räumlich-funktionale Verknüpfung besteht (Höhenversatz, keine gemeinsame Stellplatzanlage, wenig attraktive Wegeverbindung) und sich Kundenaustauschbeziehungen, zusätzlich bedingt durch unterschiedliche Einkaufsanlässe, nur in sehr überschaubarem Maße einstellen.

Die Etablierung von Kaufland als neuem, frequenzstarkem Lebensmittelanker hat dem weiteren Vermietungsgeschehen im Neefepark spürbare Impulse verliehen. Dem Vernehmen nach sollen noch in diesem Jahr mehrere Handelskonzepte Flächen im Neefepark anmieten, darunter ein AWG Mode-Center sowie die Einrichtungsspezialisten Seats and Sofas und Jysk. Zudem steht die Rückkehr eines Drogeriefachmarkts (Rossmann) in das Center in Aussicht. **Nach mehreren schwierigen Jahren zeichnet sich für den Sonderstandort Neefepark also eine positive Entwicklung ab**, wozu die Ansiedlung von Kaufland entscheidend beigetragen haben dürfte. Wenngleich das Vorhaben in Neukirchen das Einzugsgebiet der Kaufland-Filiale im Neefepark nicht wesentlich „beschneiden" wird, werden sich die Nachfragezuflüsse aus Neukirchen vorhabeninduziert etwas abschwächen.

Sonderstandort Kaufland-Center, Hutholz (Chemnitz)

Im Ortsteil Hutholz befindet sich mit einem Kaufland SB-Warenhaus einer der größten Lebensmittelmärkte und zugleich eine von drei Kaufland-Filialen im gesamten Chemnitzer Stadtgebiet. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz ist dieser Anbieter prägender Bestandteil des Sonderstandorts Kaufland-Center Hutholz, zu dem neben einem großen Rest-/Sonderpostenmarkt (REPO; ehem. B1-Discount Baumarkt) im gleichen Gebäude auch noch einige weitere Einzelhandelsbetriebe und ergänzende Nutzungen im Vorkassen-/Mall-Bereich von Kaufland (u.a. AWG Mode-Center, Augenoptiker) zählen. Aufgrund der nur teil-integrierten Standortlage (der Gebäudekomplex ist an drei Seiten von Freiflächen umgeben) und der damit verbundenen ausgeprägten Autokundenorientierung sowie der eher monofunktionalen Struktur **handelt es sich bei dieser Handelsagglomeration auch faktisch nicht um einen zentralen Versorgungsbereich.**

Bedingt durch die randstädtische Lage und die generell große Sogkraft dieses Großflächenformats erschließt das Kaufland SB-Warenhaus ein weitläufiges Einzugsgebiet, welches neben großen Teilen des südlichen Chemnitzer Stadtgebiets auch Teile des Chemnitzer Umlands umfassen dürfte. So ist der Sonderstandort v.a. für Verbraucher aus den Gemeinden Neukirchen und Burkhardtsdorf sehr gut zu erreichen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass Kaufland mit seinem sehr breiten und tiefen Sortiment v.a. hinsichtlich des großvolumigen Versorgungs-/Wocheneinkaufs auch für Kunden aus dem nahen Chemnitzer Umland eine gefragte Einkaufsalternative darstellt. Diese überörtliche Ausstrahlungskraft des Kaufland-Markts konnte im Rahmen mehrfacher Vor-Ort-Begehungen jedenfalls bestätigt werden, indem auf der großzügigen Stellplatzanlage zahlreiche ortsfremde Kfz-Kennzeichen (v.a. aus dem südlich an

Chemnitz angrenzenden Erzgebirgskreis) auszumachen waren. Im Zuge der Vorhabenrealisierung werden sich die auf den Kaufland-Standort in Chemnitz-Hutholz ausgerichteten Kaufkraftströme aus Neukirchen bzw. aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens etwas abschwächen, was in gewisse Umsatzrückgänge bei Kaufland münden wird.



Abbildung 19: Das Kaufland SB-Warenhaus in Chemnitz-Hutholz

Sonderstandort Vita-Center (Chemnitz)

Das im Stadtteil Morgenleite und an der Wladimir-Sagorski-Straße gelegene Vita-Center stellt ein in einen Hang eingebettetes und zweigeschossiges Einkaufszentrum dar, welches einst als B-Zentrum in das Chemnitzer Zentrensystem integriert war, **diesen Status allerdings nachvollziehbarerweise bereits seit dem Jahr 2016 nicht mehr innehat**. Seine Nahversorgungsfunktion für das südlich der Wladimir-Sagorski-Straße gelegene und stark verdichtete „Fritz-Heckert-Gebiet" füllt das Vita-Center allerdings weiterhin aus, insbesondere auch weil zu den Ankermietern des Centers die Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi sowie ein dm-Drogeriemarkt zählen und den Verbrauchern damit eine nahezu idealtypische Nahversorgungskonstellation geboten wird. Das ergänzende aperiodische Angebot wird v.a. von preisorientierten Formaten (z.B. Pfennigpfeiffer), einem Elektronikfachmarkt und einem spezialisierten Einrichtungsfachmarkt (Multipolster) geprägt.

Die Leerstandsproblematik innerhalb des Centers ist nach wie vor sehr präsent, wobei der Ladenleerstand zunimmt, je weiter man sich vom vitalen und frequenzstarken Einzelhandelspol im westlichen Teil des Centers, der einen separaten Eingangsbereich aufweist, entfernt. Da es im östlichen Teil des Centers sowohl in der oberen als auch in der unteren Ladenstraße an Magnetbetrieben mangelt (hier sind stattdessen freizeitorientierte Nutzungen wie ein Fitnessstudio konzentriert), kommt es zu einer ungleich-

mäßigen Verteilung der Passanten-/Kundenfrequenz, was die Performance des Gesamtobjekts deutlich schwächt. **Heute ist das Vita-Center nur noch in Teilen als ein attraktives Einkaufszentrum einzuordnen, wobei es klar von den frequenzbringenden Lebensmittelmärkten „getragen" wird.** Diese werden mit dem Vorhaben deshalb gewissermaßen im Wettbewerb stehen, weil davon ausgegangen werden kann, dass das Vita-Center angebots- und lagebedingt derzeit auch von Verbrauchern aus Neukirchen regelmäßig oder gelegentlich aufgesucht wird und sich diese Nachfrageströme vorhabeninduziert etwas abschwächen werden.



Abbildung 20: Das Vita-Center an der Wladimir-Sagorski-Straße

Innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens lässt sich mit dem Ortskern von Neukirchen derzeit nur ein Standortbereich identifizieren, der die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich hinreichend erfüllen kann. Die weiteren Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet sind gleichwohl von großer Bedeutung hinsichtlich der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in Neukirchen-Adorf und in Jahnsdorf.

Bei den untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets handelt es sich mehrheitlich um verkehrsorientierte und fachmarktgeprägte Sonderstandorte, wohingegen das D-Zentrum Paul-Bertz-Straße und die Stollberger Innenstadt als zentrale Versorgungsbereiche einzuordnen sind.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Marktanteile des Edeka-Markts nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	27,3	20,9	48,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,0	1,6	6,6
Marktanteile	18%	8%	14%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	22,3	17,1	39,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,2
Marktanteile	1%	0%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	49,6	38,0	87,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,2	1,7	6,9
Marktanteile	10%	4%	8%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 7: Marktanteile des Edeka-Markts innerhalb des Einzugsgebiets

Wie der vorstehenden Tabelle entnommen werden kann, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben insgesamt einen **Marktanteil** im Einzugsgebiet von etwa 8 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. Da die

Nachfrageabschöpfung bzw. Marktdurchdringung innerhalb des Einzugsgebiets umso stärker abnimmt, je weiter ein Kunde vom Vorhabenstandort entfernt wohnt, wird der Marktanteil in der Zone 1 bei rd. 18 % liegen und sind in der Zone 2 rd. 8 % zu erwarten.

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von rd. 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und mit Kunden erzielt werden, welche außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen (v.a. Berufspendler), errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.100 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 7,6 Mio. € belaufen, wovon mit rd. 7,4 Mio. € (inkl. Backshop[29]) der Schwerpunkt sehr deutlich auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Edeka-Markts (inkl. Backshop)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen-produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	**1.425**	**5.200**	**7,4**
davon EDEKA-Markt (zzgl. Windfang)	1.425	4.900	7,0
davon Backshop			0,4
aperiodischer Bedarf	**75**	**3.000**	**0,2**
Gesamt	**1.500**	**5.100**	**7,6**

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Edeka-Markts

Hinsichtlich der Plausibilisierung der aus der Marktanteilsbetrachtung resultierenden Flächenproduktivität waren einerseits die **Standorteigenschaften** zu berücksichtigen. Das Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet, welches sich in etwa im Bundesschnitt bewegt, wirkt sich weder begünstigend noch restriktiv auf die erzielbare Flächenleistung aus. Im Hinblick auf den Mikrostandort ist einerseits festzuhalten, dass der Edeka-Markt über eine Verkehrs- und Sichtanbindung an die örtliche Hauptverkehrsachse verfügen und damit eine verkehrsgünstige Lage aufweisen wird. Zudem wird sich die unmittelbare Nachbarschaft zu einer neuen Grundschule (zumindest zeitweise) begünstigend auf die Passantenfrequenzen im Standortumfeld auswirken. Da es sich allerdings um einen solitären Standort des Lebensmitteleinzelhandels handeln wird, wird der Edeka-Markt – anders als die Anbieter im multifunktionalen Neukirchener Ortskern oder die in die Untersuchung einbezogenen und agglomerierten Handelslagen außerhalb des Einzugsgebiets - nicht von Agglomerations- und Synergieeffekten mit anderen Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Nutzungen profitieren können.

Mit Blick auf das **Wettbewerbsumfeld** ist zunächst zwar festzuhalten, dass das Einzugsgebiet insgesamt durch eine moderate Wettbewerbssituation gekennzeichnet ist

[29] Für die Umsatzschätzung des Bäckers wird nicht auf eine Flächenproduktivität rekurriert, da es sich bei großen Teilen der Nutzfläche des Bäckers um Aufstellflächen für Stühle und Tische handeln wird, die nicht umsatzwirksam sind. Stattdessen wird eine pauschale Umsatzschätzung für den Bäcker (unabhängig von der Größe des Bäckers und des Gastraums) vorgenommen.

und der Edeka-Markt innerhalb des Einzugsgebiets den einzigen modernen Lebensmittelvollsortimenter darstellen wird. Allerdings wird der lokale Absatzmarkt insbesondere durch die umliegenden Angebotsstrukturen in Chemnitz und Stollberg deutlich begrenzt. So sind gerade im südlichen Chemnitzer Stadtgebiet zahlreiche Lebensmittelvollsortimenter präsent, die noch deutlich größer dimensioniert sind als es der in Neukirchen geplante Edeka-Markt sein wird und die für die Verbraucher aus Neukirchen schnell zu erreichen sind (z.B. E-Center an der Paul-Bertz-Straße, Kaufland in Chemnitz-Hutholz). Es ist daher nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner nicht realistisch, dass der Edeka-Markt innerhalb seines Einzugsgebiets noch höhere als die in Tabelle 7 dargestellten Marktanteile wird erreichen können.

Letztlich ist zu berücksichtigen, dass der geplante Edeka-Markt eine Verkaufsflächendimensionierung aufweisen wird, die sich nicht unerheblich oberhalb des vertriebsschienenspezifischen Durchschnittswerts[30] bewegen wird. Wie in Kapitel 2.2. skizziert, wirken sich größere zur Verfügung stehende Verkaufsflächen i. d. R. sowohl auf die Gestaltung des Verkaufsraums (verbesserte Übersichtlichkeit und Warenpräsentation) als auch auf die Gangbreiten sowie die Regalhöhen und -tiefen (Erhöhung des Einkaufskomforts, Generationenfreundlichkeit, „Verkaufsfläche als Lagerfläche“) aus. In größeren Verkaufsräumen fällt der Anteil der „umsatzneutralen“ Verkehrsflächen an der Gesamtverkaufsfläche entsprechend höher aus als bei kleineren Märkten (= Verringerung der Warendichte je qm Verkaufsfläche). Der Umsatz eines Lebensmittelmarkts steigt – wie auch die Rechtsprechung anerkennt[31] – i. d. R. also nicht proportional zu seiner Verkaufsfläche an, weshalb auf größeren Verkaufsflächen regelmäßig geringere Flächenleistungen erzielt werden.

Vor diesem Hintergrund kann mit der Annahme, dass der in Neukirchen geplante Edeka-Markt prospektiv eine Flächenleistung erzielen wird, die sich rd. 10 % unterhalb des vertriebsschienenspezifischen Filialdurchschnitts[32] bewegen wird, dem **realitätsnahen worst-case-Ansatz** voll entsprochen.

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets im Segment des periodischen Bedarfs von insgesamt rd. 14 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 7,6 Mio. €, davon rd. 7,4 Mio. € im periodischen Bedarf.

[30] Gemäß dem 20. Retail Real Estate Report der Hahn-Gruppe (2025/2026) belief sich die Verkaufsflächengröße einer durchschnittlichen Edeka-Filiale im Jahr 2024 auf rd. 1.320 qm.

[31] Vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [2 A 1510/12] vom 02.12.2013.

[32] Gemäß dem 19. HAHN Retail Real Estate Report 2024/2025 erzielten Edeka-Märkte im Jahr 2023 Flächenproduktivitäten von durchschnittlich rd. 5.600 € je qm Verkaufsfläche, wobei der angegebene Durchschnittswert auch die besonders umsatzstarken Märkte in den Bundesländern mit hoher Kaufkraft (v.a. Bayern und Baden-Württemberg) sowie in den Großstädten inkludiert.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2028 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am künftigen Marktanteil ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2028) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einer leichten **Marktschrumpfung** infolge der für die Gemeinden Neukirchen und Jahnsdorf prognostizierten Bevölkerungsabnahme betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, mindert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsverschärfend** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet auf sich um**.

  Dieser Effekt ist grundsätzlich umso stärker ausgeprägt, je höher die Kaufkraftabflüsse derzeit sind. Für das betreffende Einzugsgebiet ist in Anbetracht einer nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität von lediglich rd. 48 % (siehe Kapitel 5.1) davon auszugehen, dass in erheblichem Maße Nachfrage an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets abfließt. Die Verbraucher aus dem

Einzugsgebiet dürften also regelmäßig oder zumindest gelegentlich attraktive und verkehrlich gut erreichbare Versorgungsstandorte unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets aufsuchen, was v.a. auf qualitative Versorgungsdefizite im Einzugsgebiet zurückzuführen ist. **Einen beträchtlichen Teil seines Umsatzes wird der geplante Edeka-Markt also durch die Rückholung von derzeit aus dem Einzugsgebiet abfließender (und den Anbietern im Einzugsgebiet somit auch nicht „wegbrechender") Nachfrage generieren können.**

- Von den derzeit bestehenden Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren v.a. unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets gelegene und verkehrlich gut erreichbare Handelsstandorte. Die aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner besonders relevanten Versorgungsalternativen bzw. jene Standorte, für die davon auszugehen ist, dass sie in signifikantem Maße von den Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet profitieren, wurden im Rahmen von Kapitel 5.2. bereits konkret bestimmt. **Diese Versorgungsstandorte werden vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge hinnehmen müssen**, da das Vorhaben Nachfrage binden wird, die ihnen derzeit noch aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens zufließt. Dies wurde im Rahmen der nachfolgenden Wirkungsprognose berücksichtigt.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich** (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteil abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteil von maximal 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Haushaltswaren, Schreibwaren, Gartenbedarf etc.) herunterbrechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteilszuwächse und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der vorhabenrelevante Umsatz (periodischer Bedarf) derzeit auf rd. 23,5 Mio. €. Berücksichtigt man die durch die erwartbare leicht Marktschrumpfung ausgelösten vorhabenunabhängigen Umsatzrückgänge (insgesamt rd. 0,1 Mio. €) **ist für das Prognosejahr 2028 von einem vorhabenrelevanten Umsatz in Höhe von rd. 23,4 Mio. € für den Bestandseinzelhandel im Einzugsgebiet auszugehen.**

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 6,6 Mio. € erzielen (inkl. Backshop, ohne nicht im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Streuumsätze). Dabei wird es in erheblichem Maße dazu in der Lage sein, bisherige Kaufkraftabflüsse zu binden (insgesamt rd. 3,9 Mio. €). Dieser Teil des Vorhabenumsatzes wird gegenüber dem Bestandseinzelhandel im Einzugsgebiet somit nicht verdrängungswirksam (wirkungsmildernder Effekt für die Betriebe im Einzugsgebiet). **Der im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Umsatz im Segment fNahrungs- und Genussmittel beträgt demnach insgesamt rd. 2,7 Mio. €.**

Stellt man den prüfungsrelevanten Vorhabenumsatz dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz innerhalb des Einzugsgebiets für das Prognosejahr 2028 in Höhe von rd. 23,4 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 11,5 %.

Wie die Tabelle auf der nachfolgenden Seite verdeutlicht, wirkt sich das Vorhaben jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungslagen im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen aufgrund der Distanzen innerhalb des Kernbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Nahbereich (Zone 2).

Die stärkste Betroffenheit leitet sich aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhabenstandort für den Ortskern von Neukirchen ab. Hier ist mit einem Umsatzrückgang in Höhe von rd. 16,4 % zu rechnen, welcher v.a. die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte Netto und Penny betreffen wird. Die Nahversorgungslage Adorf im gleichnamigen Ortsteil (Penny-Markt) ist dahingegen bereits deutlich weiter vom Vorhabenstandort entfernt, sodass sie von den vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungseffekten entsprechend deutlich geringer betroffen sein wird. Eine nochmals deutlich geringe Umsatzumverteilungsquote wurde für den Einzelhandel in der Zone 2 ermittelt.

Wirkungsprognose des Ansiedlungsvorhabens in Neukirchen/Erzgeb. - Umsatz (2028) in Mio. €

Periodischer Bedarf	Ortskern Neukirchen	Nahversorgungs-lage Adorf	Streulage	Zone 1 Gesamt	Streulage	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	**11,04**	**7,63**	**1,43**	**20,10**	**3,39**	**3,39**	**23,50**
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	-0,03	-0,01	0,00	**-0,04**	-0,02	**-0,02**	**-0,06**
Umsatz vor Ort (2028)	**11,01**	**7,62**	**1,43**	**20,06**	**3,37**	**3,37**	**23,43**
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	**3,61**	**1,26**	**0,15**	**5,02**	**1,62**	**1,62**	**6,64**
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-1,81	-0,63	-0,08	**-2,51**	-1,43	**-1,43**	**-3,94**
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	**1,81**	**0,63**	**0,08**	**2,51**	**0,19**	**0,19**	**2,70**
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2028)	**16,4%**	**8,2%**	**k.A.**	**12,5%**	**5,8%**	**5,8%**	**11,5%**

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Wie bereits in den Kapiteln 5.1 und 5.2 ausführlich beschrieben, ist davon auszugehen, dass viele Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens gegenwärtig regelmäßig oder zumindest gelegentlich an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets einkaufen. Mit der geplanten Ansiedlung eines im Einzugsgebiet derzeit noch fehlenden modernen Verbrauchermarkts/Lebensmittelvollsortimenters wird perspektivisch ein signifikanter Teil dieser abfließenden Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebiets gebunden und der Kaufkraftabfluss damit verbunden deutlich reduziert werden können. Somit wird das Vorhaben auch zu spürbaren Umsatzrückgängen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets führen, welche aktuell von den Zuflüssen profitieren.

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner den Anteil am Umsatz des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden kann (rd. 3,9 Mio. €), vollständig gegen jene Einzelhandelsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets gerechnet, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu den im Einzugsgebiet lebenden Verbrauchern und der jeweiligen Präsenz eines modernen Vollsortimenters derzeit am stärksten von den Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren dürften (siehe Kapitel 5.2 – worst-case-Szenario[33]). Daraus resultieren folgende Umsatzrückgänge:

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Standortlage	Umsatz vor Ort in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in %
Innenstadt Stollberg	13,3	-0,6	-4,4%
D-Zentrum Paul-Bertz-Straße (Chemnitz)	20,1	-1,1	-5,3%
SO Neefepark (Chemnitz)	26,1	-0,6	-2,3%
SO Kaufland-Center, Hutholz (Chemnitz)	31,4	-0,9	-2,9%
SO Vita-Center (Chemnitz)	16,8	-0,8	-4,7%
Gesamt	**107,8**	**-3,9**	**-3,7%**

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet.

Tabelle 10: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens außerhalb des Einzugsgebiets

Wie der vorstehenden Tabelle entnommen werden kann, werden sich die Umsatzumverteilungsquoten gegenüber den untersuchten Standorten außerhalb des Einzugsgebiets im worst-case im Bereich von durchschnittlich rd. 3,7 % bewegen. Da sich die für die Verbraucher aus Neukirchen nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter im D-Zentrum Paul-Bertz-Straße (E-Center) und im Vita-Center (Rewe) befinden, werden diese Standorte überdurchschnittlich stark von dem Vorhaben betroffen sein. Für die Verbraucher aus Jahnsdorf stellt hingegen der Edeka-Markt in der Stollberger

[33] Die prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen werden tatsächlich etwas geringer ausfallen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass für die Betrachtung der umliegenden Versorgungsstandorte der worst-Case unterstellt wurde, der davon ausgeht, dass die Umsatzrückgänge ausschließlich die in der Tabelle 10 gelisteten Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets betreffen werden. Faktisch werden sich die Umsatzrückgänge jedoch noch auf eine größere Zahl von Wettbewerbern (z.B. in Chemnitz) verteilen.

Innenstadt den nächstgelegenen modernen Vollversorger dar. Die absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungsquote bewegt sich somit auch an diesem Standort oberhalb des ermittelten Durchschnittswerts.

Die beiden Kaufland-Märkte im Neefepark und in Chemnitz-Hutholz werden von dem Vorhaben auch deshalb weniger stark betroffen sein, weil sich das hybride Betriebskonzept von Kaufland von dem eines „klassischen" Vollversogers (auch für Kunden erkennbar) unterscheidet. So ist Kaufland als eine Art „Großflächen-Discounter", der insgesamt eher auf den preisbedachten Verbraucher abzielt, am Markt platziert und können sich „klassische" und hochwertige Verbrauchermärkte, wie die vollsortimentierten Vertriebsschienen der Edeka-Gruppe, v.a. hinsichtlich der Service- und Frischekompetenz nochmals ein Stück weit von Kaufland abheben. Die vorhabeninduzierten Kaufkraftumlenkungseffekte werden die Kaufland-Märkte somit in weniger starkem Maße tangieren als die mit dem geplanten Edeka-Markt unmittelbar vergleichbaren „klassischen" Vollversorger.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben erreichen nach den Worst-Case-Prognosen von Dr. Lademann & Partner im periodischen Bedarf Werte von im Schnitt rd. 11,5 % innerhalb des Einzugsgebiets. Die stärkste Betroffenheit lässt sich dabei für den Ortskern von Neukirchen ableiten.

An den untersuchten Standorten außerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens bewegen sich die absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzverteilungsquoten zwischen rd. 2 % und rd. 5,5 %. Die höchsten Umsatzrückgänge werden sich dabei an jenen Versorgungsstandorten einstellen, an denen die für die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet nächstgelegenen „klassischen" Vollversorger ansässig sind.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Die Vorhabenrealisierung soll im Wege der Bauleitplanung und über die **Neuaufstellung eines Bebauungsplans** erfolgen. Für die Bewertung des Vorhabens sind demnach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Sachsen maßgeblich. Besonders im Fokus stehen damit die **Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung**.

Die für den Einzelhandel relevanten Ziele der Raumordnung des LEP Sachsen 2013 beziehen sich auf großflächige Einzelhandelseinrichtungen. Gemäß der Begründung im LEP Sachsen 2013 sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen die in § 11 Abs. 3 BauNVO erfassten Vorhaben. Die Ziele der Raumordnung sind insofern nur dann von Belang, wenn das Vorhaben unter die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, die davon ausgeht, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Ergänzend zu der Wirkungsbetrachtung bedarf es daher eines **Atypik-Nachweises**, in dessen Rahmen zu prüfen ist, ob das Vorhaben unter die ‚Vermutungsregel' des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt.

Die **Prüfung der Atypik** und der konkreten Auswirkungen des Vorhabens im Einzelfall hat in zwei aufeinander folgenden Schritten zu erfolgen (OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12):

1. Schritt: Die Widerlegung der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO erfordert, dass aufgrund konkreter Anhaltspunkte die Annahme gerechtfertigt erscheint, im betreffenden Fall handele es sich um ein Vorhaben, das aufgrund seines Betriebstyps oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu dem Vorhabentyp gerechnet werden kann, den der Verordnungsgeber dem § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugrunde gelegt hat. Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sind – unabhängig davon, ob es sich ggf. um einen Vollsortimenter oder einen Discounter handelt - nicht betrieblich atypisch (vgl. VGH Baden-Württemberg, 12.07.2006, 3 S 1726/05).[34] Insofern kann im Hinblick auf die geplante Ansiedlung des Edeka-Verbrauchermarkts nur eine mögliche atypische Fallkonstellation auf der städtebaulichen Ebene herangezogen werden.

2. Schritt: Greift die Vermutungsregel aufgrund des Vorliegens einer atypischen Fallgestaltung nicht, ist im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls

[34] Unter eine betriebliche Atypik fallen stattdessen insbesondere Betriebe, die aufgrund großvolumiger Waren (bspw. Baustoffhändler) die Grenzwerte der Regelvermutung überschreiten.

aufzuklären, ob der zur Genehmigung gestellte großflächige Einzelhandelsbetrieb gleichwohl im Einzelfall mit Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art verbunden sein wird oder kann. Es sind somit die ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf die Frage zu bewerten, ob diese zu einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung im Untersuchungsraum führen können.

7.2 Zur städtebaulichen Atypik des Vorhabens

Im ersten Schritt ist demnach zu prüfen, ob es sich bei dem Vorhaben aufgrund einer besonderen städtebaulichen Situation um eine atypische Fallkonstellation handelt. In der Praxis hat sich bei der Prüfung einer atypischen Fallgestaltung bewährt, die folgenden Punkte zu untersuchen:

- die Gliederung und Größe der Stadt/Gemeinde und ihre Stadt- bzw. Ortsteile,
- die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie
- das Warenangebot des Betriebs.

Die folgenden Ausführungen zum Atypik-Nachweis entstammen bzw. orientieren sich am Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

Ob die Vermutung widerlegt werden kann, hängt maßgeblich davon ab, welche Waren angeboten werden, auf welchen Einzugsbereich der Betrieb angelegt ist und in welchem Umfang zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird. Entscheidend ist, ob der Betrieb über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Wohngebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind. Nachteilige Wirkungen dieser Art werden noch verstärkt, wenn der Betrieb in erheblichem Umfang zusätzlichen gebietsfremden Verkehr auslöst. Je deutlicher die Regelgrenze von 1.200 qm Geschossfläche überschritten ist, mit desto größerem Gewicht kommt die Vermutungswirkung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zum Tragen. Dabei kann allerdings die jeweilige Siedlungsstruktur nicht unberücksichtigt bleiben. Je größer die Stadt oder der Stadtteil ist, in welchem sich der Vorhabenstandort befindet, desto eher ist die Annahme gerechtfertigt, dass sich die potenziellen negativen städtebaulichen Folgen relativieren (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10/04).

Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik, trotz Überschreitung der Regelvermutungsschwelle von mehr als 1.200 qm Geschossfläche, sind:

- Der **Flächenanteil für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente** beträgt maximal 10 % der Verkaufsfläche.
- Der Vorhabenstandort liegt **verbrauchernah** und induziert ein **verträgliches Maß an gebietsfremdem Verkehrsaufkommen.**
- Der Vorhabenstandort ist **städtebaulich integriert**. Städtebaulich integriert ist ein Standort insbesondere dann, wenn er sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet (OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12). Eine städtebaulich integrierte Lage kann aber auch dann vorliegen, wenn sie, räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich angrenzend, diesen funktional ergänzt. Hierzu muss sich das Vorhaben dem zentralen Versorgungsbereich räumlich und funktional unterordnen und darf keinen Umfang annehmen, der gleichberechtigt zum zentralen Versorgungsbereich tritt. Hinzukommen muss ein gewisser Beitrag zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs, der insbesondere in der Bereitstellung von im entsprechenden Zentrum fehlenden Parkplätzen liegen kann (vgl. OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15). In Ortsteilen, die über keinen zentralen Versorgungsbereich verfügen, kann eine städtebaulich integrierte Lage auch in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegen.
- Das **Vorhaben sichert die Nahversorgung**. Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sind dann gegeben, wenn durch seine Kaufkraftbindung die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich gefährdet wird. Eine derartige Gefährdung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht anzunehmen, wenn der (neue) Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an einem städtebaulich integrierten Standort selbst der verbrauchernahen Versorgung dient.

  Dies ist der Fall, wenn eine funktionale Zuordnung zu einem oder mehreren Wohngebieten vorliegt und das Vorhaben fußläufig erreichbar ist. Das schließt Standorte abseits der Wohnbebauung oder mit zu geringer Dichte aus. Dazu sollte im Nahbereich durch eine Mindestbevölkerung ausreichend Kaufkraftpotenzial vorhanden sein. Zudem wird ein Vorhaben vorwiegend der verbrauchernahen Versorgung dienen, wenn der voraussichtliche Umsatz des Vorhabens für nahversorgungsrelevante Sortimente überwiegend aus diesem Umfeld generiert wird (vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12; OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15).

  Der Nahbereich kann aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren. In stärker verdichteten, kernstädtischen Räumen ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10-15 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m. In Stadt- oder Ortsrandgebieten sowie in Kleinstädten, die durch einen hohen Anteil von Einfamilienhausgebieten und straßenbegleitende Siedlungsstrukturen geprägt sind, und vor allem im ländlichen Raum muss der

Nahbereich aber abweichend beurteilt werden. Bei geringer Siedlungsdichte ist eine fußläufige Nahversorgung nicht flächendeckend zu gewährleisten. Wohnortnahe Grundversorgung schließt hier auch eine angemessene Fahrzeit (mit dem Fahrrad oder mit dem Pkw) mit ein.

Diese Situation ergibt sich vor allem in kleineren Städten und Gemeinden oder in mehrgliedrigen Flächengemeinden mit mehreren kleinen Ortschaften und Ortsteilen, die je für sich kein eigenes Nahversorgungszentrum ausbilden können und wo Lebensmittelmärkte an ökonomische Tragfähigkeitsgrenzen stoßen. Ein solcher Fall aber ist auch in dispers besiedelten Teilbereichen einer Großstadt möglich. In so einer Fallkonstellation sollte zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts möglich sein, der ggf. auch andere Ortsteile mitversorgt, die wegen ihrer geringen Einwohnerzahl keine Chance mehr auf einen eigenen Lebensmittelladen haben. Festzuhalten bleibt also, dass sich der Nahbereich nicht schematisch durch eine einheitliche Entfernungsangabe bestimmen lässt - seine sachgerechte Bestimmung muss vor allem die Siedlungsstruktur und die unterschiedlichen Einwohnerdichten berücksichtigen. In Betracht kann beispielweise eine Entfernung von bis zu 2.500m kommen (vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd. 98.).

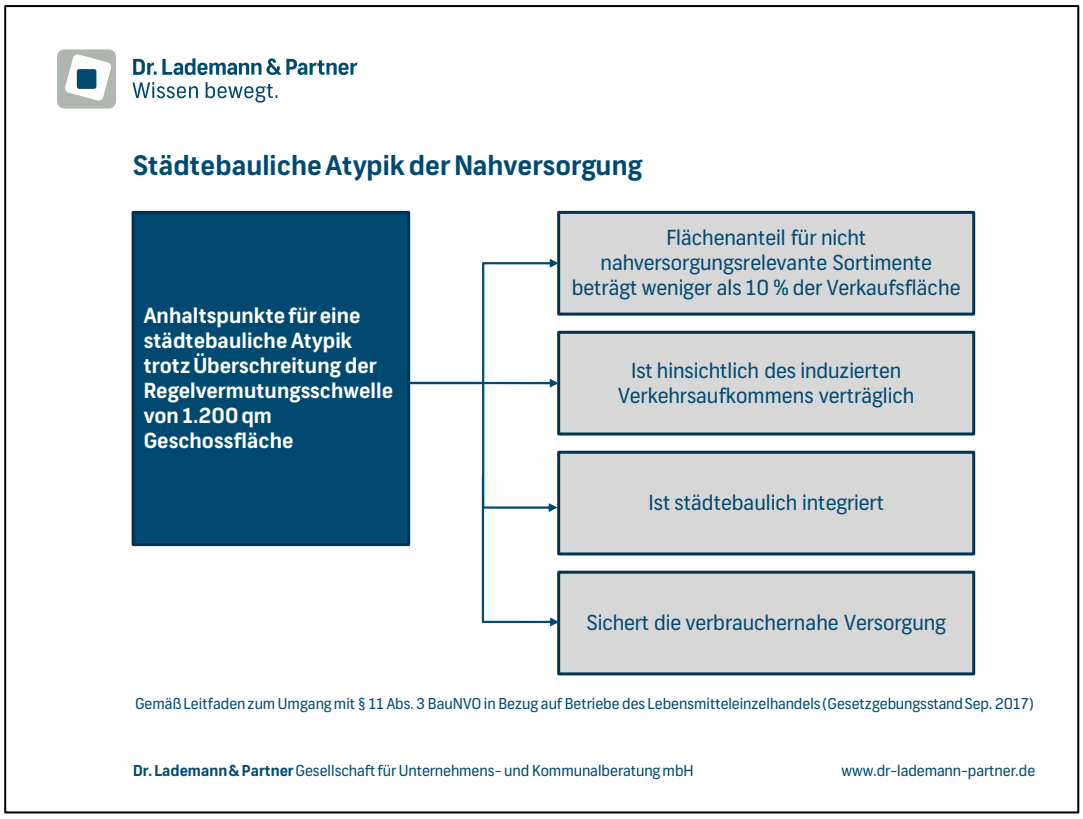


Abbildung 21: Übersicht zur Prüfung einer städtebaulichen Atypik

Aus Sicht von Dr. Lademann & Partner sprechen folgende Aspekte für eine atypische Fallgestaltung im Hinblick auf das in Rede stehende Einzelhandelsvorhaben in der Gemeinde Neukirchen:

Der geplante Edeka-Verbrauchermarkt wird im Kern nahversorgungsrelevante Sortimente (v.a. Lebensmittel) anbieten. **Der Anteil nicht-nahversorgungsrelevanter (bzw. aperiodischer) Sortimente wird bei einem Verbrauchermarkt in der geplanten Größenordnung erfahrungsgemäß bei etwa 5 % liegen.** Aperiodische Sortimente werden in der Sortimentsstruktur des Edeka-Markts entsprechend nur eine ergänzende Funktion haben.

Die geplante Größenordnung von rd. 1.500 qm Verkaufsfläche stellt eine für Lebensmittelvollsortimenter **typische und zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung** dar. Eine solche Verkaufsflächengröße ist auch notwendig, um den gestiegenen Kundenanforderungen gerecht zu werden, dem fortschreitenden Generationenwandel ausreichend Rechnung zu tragen und die Kernkompetenzen eines Vollversorgers (Sortiment, Frische, Service) auszuschöpfen. Dabei bewegt sich die für den Edeka-Markt in Neukirchen geplante Größenordnung am unteren Rand der für moderne Vollsortimenter derzeit marktgängigen Größenordnung. **Allein aus der Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit (800 qm VKF) kann gerade unter der Berücksichtigung des anhaltenden Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel jedenfalls nicht abgeleitet werden, dass es sich hier um einen weiträumig ausstrahlenden Betrieb und nicht um einen Betrieb der Nahversorgung handeln könnte**, zumal in der Literatur eine Verkaufsfläche bis 1.500 qm bei Lebensmittelmärkten der typisierenden Widerlegung der Regelvermutung als zugänglich bewertet wird.[35]

Die Nah- und Grundversorgung in der Gemeinde Neukirchen wird derzeit ausschließlich durch Lebensmitteldiscounter mit einem eher schmalen Sortiment, einer einfach gehaltenen Warenpräsentation und einer ausgeprägten Preisfokussierung gesichert. An einem Anbieter mit hoher Sortiments-/Frische- und Servicekompetenz fehlt es aktuell. Der geplante Lebensmittelvollsortimenter wird einen solchen Anbieter darstellen, sodass die bestehende Angebotslücke im Zuge der Vorhabenrealisierung geschlossen **und die Nah- und Grundversorgungsstruktur unter qualitativen Gesichtspunkten deutlich aufgewertet wird.** Wie die Ausführungen in Kapitel 7.3 noch zeigen werden, wirkt das Vorhaben strukturergänzend und nicht strukturverdrängend.

Wenngleich das prospektive **Einzugsgebiet** des Vorhabens über das Gemeindegebiet von Neukirchen hinausreicht, **ist eine weiträumige Ausstrahlungskraft nicht gegeben**. Dem Einzugsgebiet lässt sich neben dem Gemeindegebiet von Neukirchen lediglich noch das Gebiet der durch eine disperse und fragmentierte Siedlungsstruktur gekennzeichneten Nachbargemeinde Jahnsdorf zuordnen. Dies liegt darin begründet,

[35] Vgl. RA Dr. jur. Heinz Janning: Die "typische Atypik" bei großflächigen Lebensmittelmärkten an städtebaulich integrierten Standorten.

dass die Verbraucher aus Jahnsdorf vor Ort nur auf einen kleinen Basisversorger zugreifen können und die nächstgelegenen modernen Vollversorger ca. zehn Fahrminuten entfernt sind. Das Vorhaben zielt somit maßgeblich auf die **verbrauchernahe Versorgung der umliegenden Siedlungsstrukturen** von Neukirchen und Jahnsdorf ab. Es wird dabei auch **keine Kaufkraft aus den Gebieten der umliegenden Zentren Orten abziehen**, sondern lediglich dazu dienen, die örtliche Kaufkraft stärker in den beiden qualitativ unzureichend versorgten Gemeinden zu halten.

Dies ist im Übrigen auch im Sinne einer ressourcenschonenden Raumplanung. Denn die vorhabeninduzierten Kaufkraftrückholeffekte werden mit einer Reduzierung der regionalen Versorgungsverkehre einhergehen. Mit anderen Worten: Die Zeit- und Wegeaufwände, die die Verbraucher aus Neukirchen derzeit in Kauf nehmen müssen, um sich auch unter qualitativen Gesichtspunkten adäquat mit Waren des täglichen Bedarfs versorgen zu können, werden sich im Zuge der Vorhabenrealisierung spürbar verringern. Dies wird im Umkehrschluss zwar dazu führen, dass sich der Versorgungsverkehr stärker auf das Straßennetz in Neukirchen verlagert. Die Stollberger Straße ist jedoch als leistungsfähige Verkehrsachse konzipiert, die bereits heute eine zentrale Ortsdurchfahrt darstellt und den Verkehr u.a. in das benachbarte Oberzentrum Chemnitz führt. Der erwartbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Projektstandorts, die auch im Zusammenhang mit dem Grundschulneubau steht, wurde mit dem Bau eines neuen Kreisverkehrs bereits vorweggegriffen. Hiermit ist sichergestellt, dass keine zusätzlichen Abbiegespuren notwendig werden und der Verkehrsfluss entlang der Stollberger Straße nicht gestört wird. **Dass das mit der Vorhabenrealisierung verbundene Verkehrsaufkommen ein verträgliches Maß nicht überschreiten wird**, gilt auch deshalb, weil sich das zusätzlich induzierte gebietsfremde Verkehrsaufkommen in Grenzen halten wird. Das überörtliche Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst einzig die Gemeinde Jahnsdorf und deren Bevölkerung dürfte die Stollberger Straße (v.a. im Rahmen von Pendler- und Versorgungsverflechtungen mit dem Oberzentrum Chemnitz) bereits heute regelmäßig frequentieren.

Gemäß dem Nahversorgungskonzept der Gemeinde Neukirchen bildet der Projektstandort an der Stollberger Straße die perspektivische Nahversorgungslage Forststraße. Es wird sich hierbei um keinen zentralen Versorgungsbereich handeln, da eine über den Edeka-Markt (inkl. Backshop) hinausgehende Entwicklung im Bereich zentrentypischer Nutzungen ausdrücklich nicht vorgesehen ist. Die Nahversorgungslage soll in Ergänzung zu den bestehenden Handelslagen und insbesondere zum Ortskern von Neukirchen treten und diesen zentralen Versorgungsbereich nicht substituieren. **Auf den einzigen zentralen Versorgungsbereich im Gemeindegebiet von Neukirchen, den tradierten Ortskern, lässt sich das Vorhaben nicht verweisen, da dort keine geeigneten Flächenpotenziale zur Ansiedlung eines modernen Vollversorgers vorhanden sind.** Der Einzelhandelsstandort am Marktplatz wird derzeit bereits umstrukturiert und modernisiert und steht damit nicht zur Verfügung.

Wenngleich eine siedlungsstrukturelle Integration des Projektstandorts derzeit nur sehr bedingt gegeben ist, wird sich dies perspektivisch ändern. Die Bauarbeiten an der neuen Grundschule sind bereits weit fortgeschritten, sodass deren Eröffnung noch vor dem Markteintritt des Vorhabens erfolgen wird. Darüber hinaus haben sich die Planungen zum städtebaulichen „Lückenschluss" zwischen dem neuen Grundschulstandort und der Jahnstraße konkretisiert. Das aktuelle Konzept sieht insbesondere Wohnbebauung in beträchtlichem Umfang vor. **Der Vorhabenstandort wird somit in eine siedlungsstrukturell-integrierte Lage „hineinwachsen".** Künftig wird Wohnbebauung im Standortumfeld deutlich präsenter sein als bislang (bestehende Wohnblöcke südöstlich des Vorhabenstandorts). Damit verbunden wird sich auch die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts verbessern. Mit der erfolgten Einrichtung des Bushaltepunkts „Saulheimer Straße" unmittelbar östlich des Vorhabenareals ist eine sehr gute ÖPNV-Anbindung bereits heute gegeben.

Mit Blick auf die im Sinne der städtebaulichen Atypik ebenfalls zwingend zu erfüllende Nahversorgungsfunktion des Vorhabens ist zunächst festzuhalten, dass es Dr. Lademann & Partner unter Berücksichtigung der Gliederung und Größe der Gemeinde Neukirchen nicht für gerechtfertigt halten, hinsichtlich der Abgrenzung des Nahbereichs den gleichen Maßstab anzusetzen wie in einem verdichteten Bereich einer Großstadt. Denn die Gemeinde Neukirchen kennzeichnet sich durch eine weit weniger kompakte Siedlungsstruktur als z.B. die an Neukirchen angrenzenden und überwiegend dicht besiedelten Stadtteile von Chemnitz. Vielmehr ist in großen Teilen des Gemeindegebiets eine bandartige Siedlungsstruktur, die auf eine historisch gewachsene Orientierung der Wohnbebauung entlang der Hauptverkehrsachsen und topographische Gegebenheiten zurückzuführen ist, charakteristisch. **Das Kriterium der Nahversorgung rein an der Fußläufigkeit festzumachen und bei der Abgrenzung des Nahbereichs somit auf eine 700m – 1.000m-Isodistanz abzustellen, greift insofern zu kurz.**

Wie bereits eingangs beschrieben, sollte sich hinsichtlich der Abgrenzung des Nahbereichs an den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten vor Ort und nicht nur an starren Entfernungsangaben orientiert werden. In Anlehnung an die Fachliteratur kann im ländlichen Raum eine Entfernung von bis zu 2.500 Metern in Betracht kommen. Um jedoch dem Umstand Rechnung zu tragen, dass sich die Gemeinde Neukirchen im Übergangsbereich vom städtisch geprägten Raum (Chemnitz) in den ländlich geprägten Raum (Erzgebirgskreis) befindet und zumindest im Ortsteil Neukirchen kompaktere Siedlungsbereiche vorhanden sind, wurde für die Abgrenzung des Nahbereichs nicht die im zitierten Leitfaden verankerte 2.500m-Isodistanz herangezogen, sondern eine um 500 Meter geringere 2.000m-Isodistanz.[36]

[36] Die Abgrenzung der 2.000m-Isochrone erfolgte mit dem Geografischen Informationssystem ArcGIS von Esri und einem darin integrierten und vom Anbieter WiGeoGIS bezogenen Routing-Tool, welches dem örtlichen Straßen- und Wegenetz sowie möglichen Barrieren trägt. Im ArcGIS sind zudem halbjährlich aktualisierte Einwohnerzahlen hinterlegt, die vom renommierten Datenlieferanten MB Research bezogen werden. Diese werden in einem 100m x 100m Raster eingespielt, so dass über die jeweiligen Zentroide der Raster für individuell abgegrenzte Einzugsgebiete und Routings valide Einwohnerzahlen abgerufen werden können.

Um sicherzustellen, dass der Nahbereich auch tatsächlich als Maßstab einer auf Neukirchen bezogenen Nahversorgungsfunktion des Vorhabens dient, wurde bei dessen Abgrenzung zudem dafür Sorge getragen, dass sich dieser nur auf das Gemeindegebiet von Neukirchen bezieht und keine Siedlungsbereiche umliegender Kommunen (Jahnsdorf, Chemnitz) umfasst. An jenen Stellen, an denen die GIS-generierte 2.000m-Isodistanz rund um den Vorhabenstandort über das Gemeindegebiet von Neukirchen hinausreicht, wurde diese manuell bereinigt. In dem abgegrenzten und in Abbildung 20 kartografisch aufbereiteten Nahbereich leben derzeit rd. 3.320 Personen, die allesamt aus Neukirchen stammen. Dies entspricht unter Zugrundelegung des über die örtliche Kaufkraft gewichteten Pro-Kopf-Ausgabesatzes im periodischen Bedarf[37] einem nahversorgungsrelevanten Nachfragepotenzial in Höhe von rd. 13,4 Mio. € und somit einer bereits recht breiten Kaufkraftbasis.

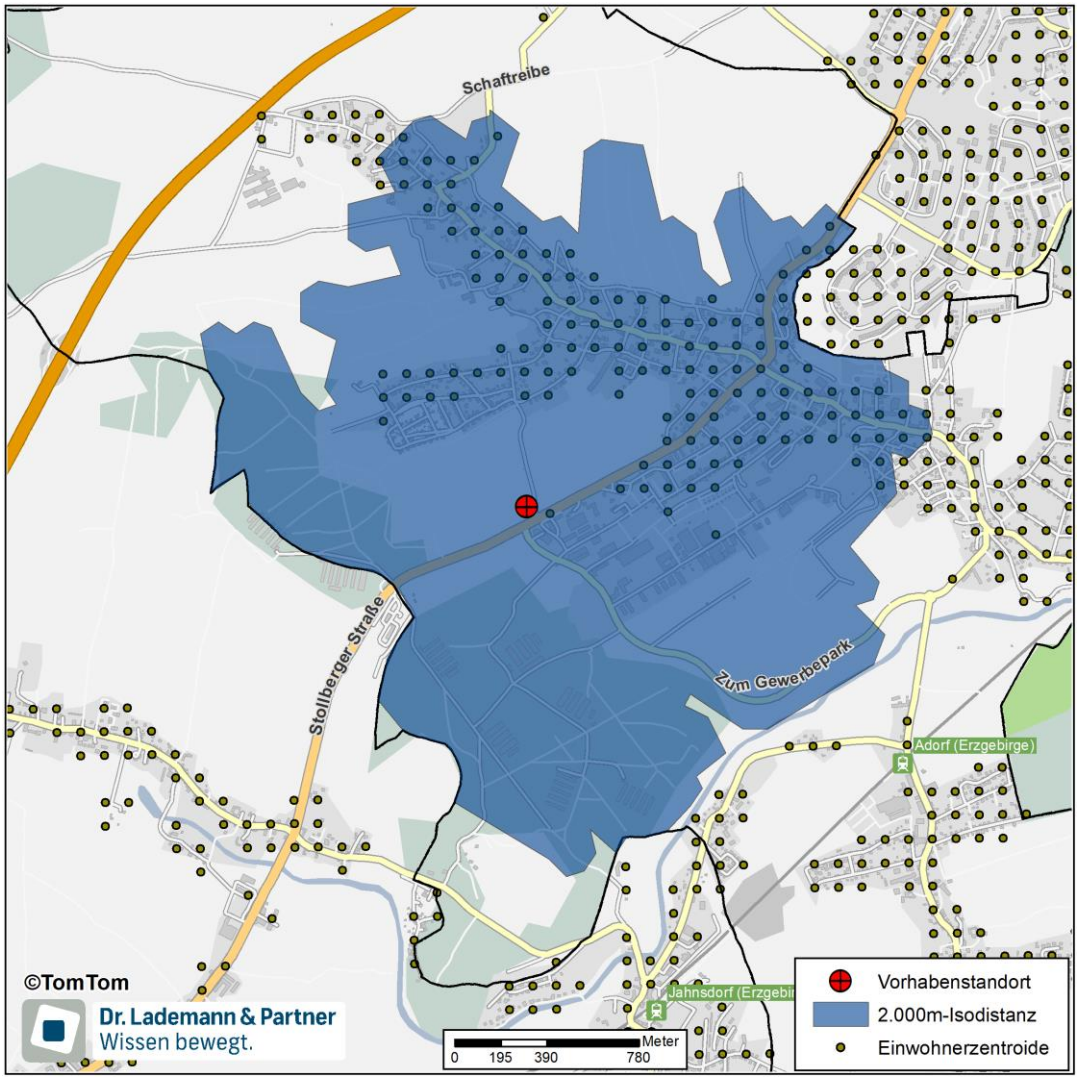


Abbildung 22: 2.000m-Isodistanz rund um den Vorhabenstandort und Einwohnerzentroide

[37] Das Kaufkraftniveau bewegt sich nahezu exakt im Bundesschnitt von 100,0. Der Pro-Kopf-Ausgabesatz für den periodischen Bedarf beträgt (exkl. Apothekenwaren) 4.043 Euro (vgl. MB Research 2025).

Hinsichtlich der Bewertung der künftigen Nahversorgungsfunktion des Vorhabens können konkret geplante und konzeptionell hinreichend bestimmte **Wohnbauentwicklungen im Nahbereich** rund um den Vorhabenstandort nicht unberücksichtigt bleiben. So besteht für die weitläufige Freifläche zwischen dem neuen Grundschulstandort und der Jahnstraße bereits seit geraumer Zeit die planerische Zielsetzung, dort eine mischgenutzte Bebauung mit überwiegenden Wohnanteilen zu entwickeln. Dieses Bestreben findet bereits im Vorentwurf des kommunalen Flächennutzungsplans seinen Niederschlag (Ausweisung des Areals als gemischte Baufläche) und wurde jüngst mit konkreten Planungen untersetzt. Diese sehen im Baugebiet die Errichtung folgender Wohngebäude vor:

- sechs Dreiseit-Wohnhöfe,
- fünf kleine Mehrfamilienhäuser,
- 23 Reihenhäuser,
- 37 Einfamilienhäuser und
- eine Einrichtung für betreutes Wohnen.

Dies entspricht einer signifikanten Anzahl neuer Wohneinheiten, **womit das Einwohnerpotenzial im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandorts perspektivisch nicht unerheblich ansteigen wird**. Um möglichst präzise ermitteln zu können, für wie viele zusätzliche Einwohner das Vorhaben künftig Nahversorgungsfunktion übernehmen wird und diese in die Betrachtung einbeziehen zu können, haben Dr. Lademann & Partner folgenden Ansatz gewählt:

Exkurs: *Mangels konkreter Angaben zu Geschossigkeit, Dichtekennwerten oder Wohnflächen wurde eine **konservative typologische Abschätzung** vorgenommen. Für die 37 Einfamilienhäuser sowie die 23 Reihenhäuser wird jeweils eine Wohneinheit je Gebäude angesetzt. Die fünf kleinen Mehrfamilienhäuser werden mit vier Wohneinheiten je Gebäude kalkuliert.[38] Für die sechs Dreiseit-Wohnhöfe wird ein zurückhaltender Ansatz von 18 Wohneinheiten je Hof unterstellt.[39] Für die Einrichtung des Betreuten Wohnens werden 25 Wohneinheiten angesetzt.[40] **Hieraus ergibt sich eine Gesamtzahl von 213 Wohneinheiten im Minimalszenario.***

Zur Abschätzung der perspektivischen Einwohnerzahl im gesamten neuen Baugebiet wird nun die Gesamtwohnfläche ermittelt und durch die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner dividiert. Die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner beträgt in

[38] Üblicherweise verfügen Mehrfamilienhäuser über zwei bis drei Vollgeschosse mit je zwei Wohnungen je Geschoss (typisches Zweispänner-Treppenhaus). Da die Mehrfamilienhäuser in der Planungsunterlage explizit als „klein" betitelt werden, wird von zwei Vollgeschossen mit je zwei Wohnungen ausgegangen.

[39] Für die insgesamt sechs Dreiseit-Wohnhöfe wurde in einer konservativen (kleinstädtischen) Betrachtung angenommen, dass jeder der jeweils drei Flügel drei Vollgeschosse mit jeweils zwei Wohneinheiten (also sechs Wohneinheiten je Flügel) erhalten wird.

[40] Laut aktuellen Daten der Pflegedatenbank gibt es in Deutschland insgesamt 8.193 betreute Wohnanlagen, die 334.578 Wohnungen für Pflegebedürftige auf sich vereinen. Durchschnittlich verfügt eine Anlage für betreutes Wohnen also über 41 Wohnungen (Quelle: Pflegemarkt.com: „Anzahl und Statistik Betreutes Wohnen und Service Living", Oktober 2025)

Deutschland rund 49 qm pro Kopf.[41] *Die angesetzten durchschnittlichen Wohnungsgrößen orientieren sich an den Ergebnissen des Mikrozensus 2022 sowie den Auswertungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR):*

- *Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern: ca. 130 qm*[42]*,*
- *Wohnungen in Mehrfamilienhäusern: ca. 70 qm*[43]*,*
- *Reihenhäuser: ca. 110 m² (interpolierter Ansatz zwischen Ein- und Mehrfamilienhaus),*
- *Betreutes Wohnen: ca. 45 m² (unterer Erfahrungswert im Segment kleiner Seniorenwohnungen).*

Auf dieser Grundlage ergibt sich für das neue Baugebiet eine Gesamtwohnfläche von rund 17.400 qm. Dividiert durch die durchschnittliche Wohnfläche von 49 qm je Einwohner resultiert eine ***rechnerische Einwohnerzahl von ca. 350 Personen****. Die dargestellten Werte bilden dabei eine bewusst konservative Untergrenze, unterstellen gleichwohl eine Vollvermietung des Wohnungsbestands in der Zukunft.*[44]

Zieht man die zusätzliche Einwohnerzahl von ca. 350 Personen nun in die Betrachtung mit ein, so wird das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im Nahbereich perspektivisch um rd. 1,4 Mio. € auf rd. 14,8 Mio. € ansteigen. Unter der Annahme einer realistisch erreichbaren Abschöpfungsquote von 25 % (es gibt in Neukirchen keinen vergleichbaren Vollversorger) wird der geplante Edeka-Markt aus der 2.000m-Isochrone rund um den Projektstandort bzw. aus dem Nahbereich einen nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von rd. 3,7 Mio. € erwirtschaften. Dies wiederum entspricht einem Anteil am nahversorgungsrelevanten Gesamtumsatz des Edeka-Markts (rd. 7,4 Mio. € inkl. Backshop – siehe Tabelle 8) von etwas mehr als 50 %[45], **womit der Edeka-Markt den überwiegenden Teil seines nahversorgungsrelevanten Gesamtumsatzes mit Verbrauchern aus dem Nahbereich erwirtschaften wird. Dies verdeutlicht, dass das Vorhaben (eben auch rechnerisch) in erster Linie der Sicherung und Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung dienen wird.**

Im vorliegenden Fall liegen nach Einschätzung der Gutachter mehrere gewichtige Anhaltspunkte dafür vor, dass es sich bei dem Vorhaben auf der städtebaulichen Ebene um eine atypische Fallgestaltung im Hinblick auf die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt.

[41] Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis): Wohnfläche je Einwohner, Fachserie „Wohnen", Ergebnisse des Mikrozensus 2022/2023.

[42] Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis), Mikrozensus – Zusatzerhebung Wohnen 2022; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Wohnflächen und Wohnverhältnisse in Deutschland, Auswertung der Mikrozensusdaten.

[43] Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis), Mikrozensus – Zusatzerhebung Wohnen 2022; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Wohnflächen und Wohnverhältnisse in Deutschland, Auswertung der Mikrozensusdaten.

[44] Die Ansiedlung eines Vollversorgers kann dabei maßgeblich dazu beitragen, das Baugebiet als attraktive und nachgefragte Wohnlage zu etablieren, da eine leistungsfähige wohnortnahe Versorgung einen zentralen Standortfaktor darstellt.

[45] Ohne Rundung auf eine ganze Zahl ergibt sich ein Wert von 50,2 %.

7.3 Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung

Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob von dem Vorhaben negative Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art ausgehen können.

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzrückgänge ist allerdings immer auch die konkrete städtebauliche Ausgangslage der Standortbereiche zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität, moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig schädliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe) kann umgekehrt auch ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % schädliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Die Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens werden im worst-case und bezogen auf die Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens Werte von im Schnitt rd. 11,5 % erreichen. Aufgrund der räumlichen Nähe werden die Betriebe innerhalb der Einzugsgebietszone 1 bzw. innerhalb des Gemeindegebiets von Neukirchen grundsätzlich am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein.

Die räumliche Nähe zum Projektstandort ist auch der Hauptgrund dafür, dass der **Ortskern von Neukirchen** am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird. So wurde für den einzigen zentralen Versorgungsbereich im Einzugsgebiet des Vorhabens ein Umsatzrückgang in Höhe von rd. 16,4 % ermittelt. Damit werden die Umsatzrückgänge zwar deutlich spürbar werden, jedoch handelt es sich bei den beiden im Ortskern ansässigen Lebensmittelmärkten Netto und Penny um Discountformate, die sich hinsichtlich des Sortimentskonzepts, der Warenpräsentation, der Preispolitik und der Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug auf die jeweilige Hauptzielgruppe nicht unwesentlich von dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter unterscheiden werden. Damit treten das Vorhaben und die Bestandsmärkte nicht ausschließlich in einen Wettbewerb miteinander, sondern auch in Ergänzung zueinander. Denn heutzutage stellen viele Verbraucher sog. hybride Kunden dar, die hinsichtlich ihres Einkaufs von Waren des täglichen Bedarfs auf verschiedene Angebotsformate/Betriebsformen zurückgreifen, um sich „dem Besten aus mehreren Welten“ zu bedienen.

Überdies kann für Penny und Netto von einer jeweils stabilen Marktposition ausgegangen werden. Es handelt sich hierbei um die beiden zentralen Nahversorger innerhalb des einwohner- und nachfragestarken Ortsteils Neukirchen. Zudem dürften beide Märkte auch regelmäßig von Verbrauchern aus Jahnsdorf aufgesucht werden, da sie insbesondere für die Bewohner des Jahnsdorfer Ortsteils Leukersdorf die nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter darstellen (und auch künftig darstellen werden) und sie zusätzlich von Agglomerations- und Synergieeffekten mit weiteren Einzelhandelsbetrieben und handelsergänzenden Nutzungen profitieren. In Anbetracht der moderaten Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets lässt sich jedenfalls nicht ableiten, dass die Märkte sensibel auf Umsatzrückgänge reagieren werden. Im Gegenteil: Sie dürften gegenüber wettbewerbsinduzierten Kaufkraftumlenkungseffekten „robust“ aufgestellt sein.

Dass die beiden Lebensmittelmärkte auch von Seiten des jeweiligen Betreibers als zukunftsfähig angesehen werden, zeigen die jüngsten und aktuell laufenden Modernisierungsmaßnahmen. Während der Netto-Markt erst im Herbst 2025 modernisiert worden ist, wird der Penny-Markt am Marktplatz aktuell komplett neu gebaut. Diese Maßnahmen dienen der Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit und der langfristigen Standortsicherung und wurden im Wissen der bereits seit mehreren Jahren bestehenden und auch öffentlich bekannten Planung zur Neuansiedlung eines Edeka-Markts in Neukirchen ergriffen. Gegenüber der vorhabeninduzierten Wettbewerbsverschärfung sind die beiden Lebensmittelmärkte im Ortskern jedenfalls „gerüstet“, sodass es Dr.

Lademann & Partner (allein schon aus unternehmensstrategischen Gründen) für äußerst unwahrscheinlich halten, **dass sich einer der Anbieter infolge der Vorhabenrealisierung aus dem lokalen Absatzmarkt zurückziehen wird. Eine vorhabeninduzierte Funktionsschwächung des Neukirchener Ortskerns steht insofern nicht zu befürchten.**[46]

Mit Blick auf die **Nahversorgungslage Adorf**, für die eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 8,2 % ermittelt wurde, lässt sich sehr Ähnliches festhalten. Der dortige Penny-Markt wird gegenüber dem geplanten Vollversorger deutlich wahrnehmbare betrieblich-konzeptionelle Unterschiede aufweisen und im Kern auf eine andere Zielgruppe ausgerichtet sein. Ferner wird die Fa. Penny erheblich in den Standort investieren und den Markt voraussichtlich noch im Jahr 2026 neu aufstellen (eine Baugenehmigung liegt für das Vorhaben bereits vor). So soll der Penny-Markt auf dem Nachbargrundstück (Hauptstraße 24 – 26) neu gebaut und in diesem Zuge deutlich erweitert werden. Künftig wird der Penny-Markt sein Sortiment auf einer marktadäquaten Verkaufsfläche von rd. 1.000 qm präsentieren. Zudem wird er auch weiterhin im Verbund mit anderen Einzelhandelsbetrieben (u.a. Getränkemarkt) agieren, wodurch dem Standort zusätzliche Besuchsanlässe generiert und Kopplungseffekte hervorgerufen werden. **Für einen vorhabeninduzierten Marktaustritt des Penny-Markts in Adorf lassen sich insofern keinerlei Indizien ableiten, sodass die Nahversorgung im Neukirchener Ortsteil Adorf auch künftig gesichert bleiben wird.**

Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der **Einzugsgebietszone 2** bzw. im Gemeindegebiet von Jahnsdorf wurde eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 5,8 % ermittelt, die den 10 %-Abwägungsschwellenwert damit recht deutlich unterschreitet. Von den Umsatzrückgängen wird fast ausschließlich der nahkauf-Supermarkt im Kernort Jahnsdorf betroffen sein, welcher seit der Schließung des kleinen nah & gut-Markts im Ortsteil Leukersdorf den einzigen Lebensmittelmarkt im gesamten Gemeindegebiet darstellt (= Alleinstellungsmerkmal) und entsprechend von großer Bedeutung hinsichtlich der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ist.

Von der Schließung des nah & gut-Markts hat der nahkauf-Supermarkt insofern profitiert, als dass ihm Umsätze zugeflossen sein dürften, die vorher von nah & gut gebunden waren. Denn die ehemaligen nah & gut-Umsätze sind nicht einfach „verloren“ gegangen, sondern haben sich auf umliegende Standorte des Lebensmitteleinzelhandels umverteilt. Es kann in diesem Kontext davon ausgegangen werden, dass die Verbraucher aus Leukersdorf Waren des täglichen Bedarfs nun verstärkt bei dem nahkauf-Supermarkt im Kernort einkaufen. Der damit verbundene Umsatzschub dürfte die vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge weitgehend kompensieren. Mit anderen Worten:

[46] Ein vollständiger Funktionsverlust würde (im Sinne der Rechtsprechung) ohnehin nur dann eintreten, wenn gleich beide Magnetbetriebe schließen würden und der Ortskern seine Versorgungsfunktion in der Folge nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen könnte. Dieses Szenario ist allerdings vollständig ausgeschlossen, da infolge des (nicht anzunehmenden) Marktaustritts einer der beiden Lebensmittelmärkte in erheblichem Maße Umsatzpotenziale „frei“ werden würden, die zu größeren Teilen von dem anderen Lebensmittelmarkt im Ortskern gebunden werden könnten und diesen massiv stärken würden.

Der nahkauf-Supermarkt in Jahnsdorf verliert vorhabeninduziert im Wesentlichen jene Umsätze, die ihm seit Kurzem neu zufließen. Die Umsatzbasis, die dem nahkauf-Supermarkt seine ökonomische Tragfähigkeit vor der Schließung von nah & gut gesichert hat, wird von dem Vorhaben somit nur bedingt „angegriffen" werden.

Die vorhabeninduzierte Betriebsschließung des nahkauf-Markts in Jahnsdorf und eine damit verbundene Beeinträchtigung der dortigen Nahversorgung, halten Dr. Lademann & Partner vor diesem Hintergrund für ausgeschlossen. Dies gilt zusätzlich deshalb, weil zwischen nahkauf („klassischer" Nah-/Ortsversorger mit deutlich begrenzter Sortimentsvielfalt und einem kleinräumigen Einzugsgebiet) und dem geplanten Edeka-Markt (vollwertiger Verbrauchermarkt mit entsprechender Sortimentsbreite und -tiefe und einem umfassenden Frische- und Serviceangebot) unterschiedliche Einkaufsanlässe bedienen bzw. unterschiedliche Hauptzielgruppen ansprechen. Während der nahkauf-Markt v.a. auf die Basisversorgung in unmittelbarer Wohnortnähe ausgerichtet ist, wird der geplante Edeka-Markt v.a. eine Anlaufstelle für den großvolumigen Versorgungs-/Wocheneinkauf darstellen.

Da das Edeka-Vorhaben in signifikantem Maße aktuell bestehende Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückholen wird, wird es auch zu Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets kommen. **Diese Umsatzrückgänge resultieren aber eben überwiegend aus der Umlenkung bzw. Rückholung von Nachfrageabflüssen und nicht daraus, dass das Vorhaben in erheblichem Maße Kunden und Umsätze aus den Kerneinzugsgebieten der umliegenden zentralen Orte abziehen wird.**

Stattdessen wird der erweiterte Edeka-Markt in erster Linie die im Einzugsgebiet vorhandene Nachfrage in stärkerem Maße binden, von deren Abfluss aktuell v.a. Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets und insbesondere die verkehrlich gut erreichbaren und modernen Lebensmittelvollsortimenter in Chemnitz und Stollberg profitieren. Im Sinne einer Etablierung von wohnortnahen Versorgungsstandorten und der Sicherung einer flächendeckenden verbrauchernahen Versorgung ist eine Rückholung von bestehenden Kaufkraftabflüssen unter städtebaulichen (und auch umweltpolitischen) Gesichtspunkten grundsätzlich nicht zu beanstanden. Gleichwohl sind die Umsatzrückgänge auf ihre möglichen Folgewirkungen an den betroffenen Standorten zu bewerten.

Voranzustellen ist, dass es sich bei den vorhabeninduzierten Auswirkungen gegenüber den **Sonderstandorten Kaufland-Center Hutholz, Vita-Center und Neefepark** um rein wettbewerbliche Effekte handelt. Denn diese Standorte besitzen keinen Zentrenstatus und tragen zur Sicherung der verbrauchernahen (fußläufigen) Grundversorgung im Chemnitzer Stadtgebiet nur randlich bei. **Einen besonderen städtebaulichen Schutz können diese primär verkehrsorientierten Standorte nicht für sich ableiten**. Die absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen von

jeweils weniger als 5 % **lassen aber ohnehin nicht auf vorhabeninduzierte Marktaustritte schließen**. Alle drei Sonderstandorte vereinen nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenbestände auf sich, die weit größer ausfallen als die für den Edeka-Markt in Neukirchen geplante Verkaufsfläche. Zudem profitieren die dortigen Lebensmittelmärkte von erheblichen Agglomerations- und Synergieeffekten mit weiteren Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden Nutzungen.

Ein nahversorgungsrelevantes Verkaufsflächenvolumen, das die projektierte Verkaufsfläche des geplanten Edeka-Markts deutlich übersteigt, weist auch das **D-Zentrum Paul-Bertz-Straße** in Chemnitz auf. Den Funktionsträger dieses Zentrums stellt ein sogstarker Verbund aus einem großen Lebensmittelvollsortimenter (E-Center) und einem attraktiven Discountformat (Lidl) dar. Da diese Märkte einerseits über einen unmittelbaren Bezug zu verdichteter Wohnbebauung verfügen und andererseits direkt am Kreuzungspunkt zweier Hauptverkehrsachsen gelegen (und auch direkt an diese angebunden) sind, können sie auf mehrere Umsatzquellen zugreifen. Dies erhöht deren Resilienz gegenüber wettbewerbsinduzierten Kaufkraftumlenkungseffekten deutlich, **sodass bei einem ermittelten Umsatzrückgang von lediglich leicht mehr als 5 % keineswegs davon auszugehen ist, dass es hier zu Betriebsaufgaben und entsprechenden Folgewirkungen kommen wird.**

Ein Umsatzrückgang von ca. 4,4 % wurde für die **Stollberger Innenstadt** ermittelt. Deren Versorgungsfunktion wird maßgeblich vom Einzelhandelsstandort an der Hohensteiner Straße getragen. Dieser kennzeichnet sich mit dem Verbund aus einem modernen Vollversorger (Edeka), einem Lebensmitteldiscounter (Aldi) und einem Drogeriemarkt (Rossmann) durch eine aus Verbrauchersicht nahezu idealtypische Nahversorgungskonstellation, sodass ihm trotz einer bereits intensiven Wettbewerbssituation innerhalb des Stollberger Stadtgebiets eine stabile Marktposition attestiert werden kann. **Bei einem Umsatzrückgang von deutlich unterhalb von 10 % ist jedenfalls nicht anzunehmen, dass einer der Magnetbetriebe vorhabeninduziert aus dem Markt ausscheiden wird und es hierdurch zu einer Funktionsbeeinträchtigung der Stollberger Innenstadt kommen wird.**[47]

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung oder der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum ist nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner nicht zu erwarten.

[47] Mit Blick auf den Edeka-Markt in der Stollberger Innenstadt ist es bereits aus unternehmensstrategischen Gründen überaus unwahrscheinlich, dass die Fa. Edeka ihren über Jahre etablierten Markt, der den einzigen „klassischen" Vollversorger im Mittelzentrum Stollberg darstellt, vorhabeninduziert aufgeben wird. Die mit der Vorhabenrealisierung verbundenen betriebslinieninternen Umsatzumverteilungseffekte bzw. Kannibalisierungseffekte im eigenen Standortnetz werden vielmehr bewusst in Kauf genommen, um das Standortnetz zu verdichten (Ausdifferenzierung der Marktaufteilung).

7.4 Raumordnerische Beurteilung

Wie in Kapitel 7.2 ausgeführt, greift bei dem in Rede stehenden Ansiedlungsvorhaben die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauGB nicht. Es handelt sich nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner und unter Berücksichtigung der speziellen siedlungs- und versorgungsstrukturellen Situation in Neukirchen um ein atypisches Vorhaben auf der städtebaulichen Ebene. Zudem konnte nachgewiesen werden, dass mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind. **Damit erübrigt sich eine Prüfung hinsichtlich der Frage, ob das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung im Einklang steht**.

Zudem sei auch auf die Relevanz von leistungsfähigen und v.a. verbrauchernahen Nahversorgungsstrukturen hinzuweisen, die gerade im ländlichen Raum einen besonderen Stellenwert einnehmen. Hintergrund dieses Gedankens ist der zunehmende Rückzug des Einzelhandels aus der Fläche und die damit häufig verbundene Erosion der wohnortnahen Grundversorgung, die zu einer Verschlechterung der Nahversorgung in den eher ländlich geprägten Gebieten führt. Insbesondere für mobilitätseingeschränkte bzw. immobile Menschen tun sich unüberwindbare Entfernungen auf, um Versorgungsangebote in Anspruch zu nehmen, die für eine entsprechende Lebensqualität sorgen. Zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist es daher notwendig, die Nahversorgung möglichst fußläufig oder zumindest in einem zumutbaren Wege- und Zeitaufwand abzusichern.

Diesem Umstand trägt auch der Regionalplan der Region Chemnitz Rechnung, indem in Grundsatz 1.6.1 verankert ist, dass in der Region auf eine ausreichende, bedarfsgerechte Nahversorgung unter Beachtung der demographischen Entwicklung hinzuwirken ist. Dazu sollen die Betriebstypenvielfalt der Warenanbieter sowie auch neue Versorgungsmodelle umgesetzt werden.

Die geplante Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts in Neukirchen wird zur qualitativen Aufwertung der Nahversorgungsstrukturen in der Gemeinde beitragen, eine stärkere Bindung der örtlich vorhandenen Nachfrage induzieren und damit verbunden auf eine Reduzierung überörtlicher Versorgungsverkehre hinwirken. Das Vorhaben wird dem Grundsatz 1.6.1 des Regionalplans damit gerecht, wenngleich der Gemeinde Neukirchen keine zentralörtliche Versorgungsfunktion beigemessen wird.

8 Exkurs: Standortalternativenprüfung

8.1 Aufgabenstellung

Um der Frage nachzugehen, ob innerhalb des Gemeindegebiets von Neukirchen bzw. innerhalb des Ortsteils Neukirchen alternative Standorte/Grundstücke für die Neuansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters zur Verfügung stehen, soll ergänzend zu der eigentlichen Auswirkungsanalyse eine **Standortalternativenprüfung** durchgeführt werden, die im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens eine wichtige Abwägungsgrundlage bilden kann.

Die Durchführung dieser Standortalternativenprüfung ist dabei im engen Zusammenhang mit der in Neukirchen bestehenden nahversorgungsstrukturellen Ausgangslage zu sehen. Wie sowohl im Rahmen der vorliegenden Untersuchung als auch im kommunalen Nahversorgungskonzept dargelegt, weist die Gemeinde Neukirchen im Bereich der Nah- und Grundversorgung aktuell ein qualitatives Versorgungsdefizit auf. Die örtliche Lebensmittelversorgung wird im Wesentlichen durch discountorientierte Anbieter geprägt; ein Lebensmittelvollsortimenter ist aktuell nicht vorhanden. Die Gemeinde Neukirchen verfolgt deshalb bereits seit geraumer Zeit das Ziel, dieses Versorgungsdefizit abzubauen und die wohnortnahe Grundversorgung nachhaltig zu stärken. Mit dem politischen Beschluss des Nahversorgungskonzepts wurde dieser Zielsetzung Nachdruck verliehen. Das bestehende Ansiedlungsinteresse der Fa. Edeka sieht die Gemeinde insofern als große Chance.

Vor diesem Hintergrund ist zu prüfen, ob die Umsetzung dieses kommunalen Entwicklungsziels an einem siedlungsstrukturell stärker integrierten Standort erfolgen könnte. Im Fokus der Standortalternativenprüfung steht daher die Frage, **ob innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs oder an anderen siedlungsstrukturell günstig gelegenen Standorten möglicherweise Entwicklungsflächen vorhanden sind**, die unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen eines modernen Lebensmittelvollsortimenters sowie der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen grundsätzlich für die Realisierung des in Rede stehenden Ansiedlungsvorhabens geeignet und innerhalb eines realistischen Zeitraums entwicklungsfähig wären.

Eine erneute detaillierte Bewertung des Vorhabenstandorts ist an dieser Stelle weder vorgesehen noch erforderlich. Dessen siedlungsstrukturelle Einordnung wurde bereits in den vorangegangenen Kapiteln der vorliegenden Untersuchung umfassend untersucht und bewertet. Die Standortalternativenprüfung verfolgt vielmehr das Ziel, den Vorhabenstandort in Relation zu möglicherweise vorhandenen und grundsätzlich in

Betracht kommenden Entwicklungsflächen innerhalb des Ortsteils Neukirchen einzuordnen und deren grundsätzliche Eignung für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der geplanten (und städtebaulich/versorgungsstrukturell auch verträglich darstellbaren) Größenordnung zu bewerten.

8.2 Methodisches Vorgehen

Die Prüfung potenzieller Entwicklungsflächen baut grundsätzlich auf den im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung gewonnenen Erkenntnissen zur Siedlungs-, Versorgungs- und Standortstruktur in Neukirchen auf. Um die Prüfung auf eine belastbare Grundlage zu stellen, wurden ergänzend:

- verfügbare Karten- und Luftbildgrundlagen ausgewertet,
- Informationen der Gemeinde zu aktuellen und geplanten städtebaulichen Entwicklungen berücksichtigt,
- vorliegende Flächennutzungs- und Bebauungspläne gesichtet und
- im Juni 2026 **intensive Vor-Ort-Begehungen** im räumlichen Bezugsraum durchgeführt, um die aktuellen städtebaulichen Verhältnisse einzubeziehen.

Als räumlicher Bezugsrahmen bzw. als Suchraum wurde der Ortsteil Neukirchen definiert. Der Ortsteil Adorf wurde hingegen bewusst aus der Prüfung ausgeklammert. Dies liegt einerseits darin begründet, dass der Ortsteil Adorf räumlich recht deutlich vom Siedlungskörper des Ortsteils Neukirchen separiert ist. Ein fließender Übergang der Siedlungsstrukturen liegt nicht vor. Adorf weist zudem eine deutlich geringere Einwohnerzahl auf als der Ortsteil Neukirchen. Würde man einen Vollversorger im Ortsteil Adorf platzieren, würde man dessen Bedeutung für die Nahversorgung im gesamtgemeindlichen Kontext „automatisch“ deutlich herabsetzen. Denn es würden weit weniger Personen in räumlicher Nähe zu dessen Standort leben als bei einem Standort im bevölkerungsreicheren Ortsteil Neukirchen.

Andererseits kennzeichnet sich der Ortsteil Adorf fast durchgehend durch eine bandartige bzw. straßenbegleitende Bebauung und eine damit verbundene geringe Kompaktheit des Siedlungskörpers. Dadurch und aufgrund der räumlichen Distanz zu den Siedlungsstrukturen des Ortsteils Neukirchen, fiele die Einwohnerzahl im Nahbereich eines Vollversorgers (2.000m-Umfeld) deutlich geringer aus als am Vorhabenstandort. Selbst bei einem potenziellen Standort am nördlichen Siedlungsrand von Adorf wären der Ortskern von Neukirchen und der kompakte Siedlungskern des Hauptorts mehr als 2.000 Meter von diesem Standort entfernt. Letztlich besteht im Ortsteil Adorf ohnehin keine räumliche Versorgungslücke. Im nördlichen Siedlungsteil von Adorf befindet sich an der Hauptstraße ein Penny-Lebensmitteldiscounter, der in naher Zukunft neu gebaut werden soll. Damit wird die wohnortnahe Grundversorgung im Ortsteil Adorf langfristig gesichert bleiben. **Im gesamtgemeindlichen Kontext wäre die Ansiedlung**

eines Vollversorgers im Ortsteil Neukirchen unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten insgesamt deutlich sinnvoller.

Innerhalb des definierten Suchraums wurden insbesondere Flächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Ortskern Neukirchen), sonstige siedlungsstrukturell integrierte Lagen sowie weitere siedlungsnahe Entwicklungsflächen betrachtet, soweit sie nach Lage, Größe und Zuschnitt grundsätzlich für eine einzelhandelsbezogene Entwicklung in Betracht kommen könnten. Ziel war es dabei nicht, jede kleinteilige Baulücke oder bereits dauerhaft belegte Grundstücksfläche vertieft zu untersuchen, sondern diejenigen Flächen zu identifizieren, die unter den konkreten örtlichen Rahmenbedingungen überhaupt als realistische Standortalternative für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Frage kommen.

Maßgeblicher Bewertungsmaßstab waren die **funktionalen Anforderungen eines modernen Lebensmittelvollsortimenters** mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 qm. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Verkaufsfläche nur einen Teil des tatsächlichen Flächenbedarfs abbildet. Zusätzlich sind insbesondere Flächen für das Marktgebäude, ebenerdige Stellplatzanlagen[48], Fahrgassen, Anlieferung, Rangierbereiche, Nebenanlagen sowie ggf. Flächen für Entwässerung, Begrünung und sonstige technische Anforderungen erforderlich. Ein geeigneter Standort muss daher nicht nur eine ausreichende Grundstücksgröße, sondern auch einen funktionsgerechten Grundstückszuschnitt aufweisen. Der Erfahrung nach benötigen nahezu alle Betreiber strukturprägender Lebensmittelmärkte (zumindest in kleinstädtischen/ländlichen Räumen) mittlerweile **zusammenhängende Grundstücke in einer Größe von mindestens 5.000 qm**, um wettbewerbsfähige Märkte zu realisieren, die den modernen Marktanforderungen im Lebensmitteleinzelhandel (siehe Kapitel 2.2) gerecht werden können.

Neben der Flächendimensionierung wurden die verkehrliche Erschließbarkeit, die städtebauliche Einbindung sowie die grundsätzliche Entwicklungsfähigkeit der jeweiligen Fläche berücksichtigt. Von Bedeutung waren insbesondere eine leistungsfähige Anbindung für den Kunden- und Lieferverkehr, die Möglichkeit einer konfliktarmen Anlieferung (mit Sattelzügen), eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV, die Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen (Immissionsschutz) sowie die Frage, ob eine entsprechende Nutzung innerhalb eines realistischen Planungshorizonts tatsächlich umgesetzt werden könnte.

Nicht jede unbebaute, mindergenutzte oder theoretisch mobilisierbare Fläche stellt damit bereits eine realistische Standortalternative dar. Flächen, die aufgrund ihrer geringen Größe, ihres ungünstigen Zuschnitts, bestehender Nutzungen, einer fehlenden oder unzureichenden verkehrlichen Erschließung, erkennbarer städtebaulicher

[48] Eine ausreichende Zahl an ebenerdigen Parkplätzen ist gerade im ländlichen Raum, wo die Verbraucher überwiegend mit dem Pkw einkaufen und teilweise auch einkaufen müssen, essenziell. Andere bauliche Lösungen wie Tiefgaragen oder dem Marktgebäude aufgelagerte Parkplatzflächen („Parken auf dem Dach"), wie sie in großstädtischen Räumen vermehrt umgesetzt werden, sind im ländlichen Raum weder wirtschaftlich darstellbar noch erfahren sie die notwendige Akzeptanz seitens der Verbraucher.

Konflikte oder einer nicht absehbaren Mobilisierbarkeit die grundlegenden Anforderungen an die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters nicht erfüllen, scheiden aus der Betrachtung aus. Die Bewertung erfolgte dabei nicht anhand eines schematischen Punktesystems, sondern als fachgutachterliche Gesamtbewertung der jeweils standortprägenden Rahmenbedingungen.

8.3 Identifizierung und Bewertung potenzieller alternativer Entwicklungsflächen

Voranzustellen ist, dass der Ortsteil Neukirchen (Suchraum) insgesamt keinen kompakten und geschlossenen Siedlungskörper aufweist, sondern sich durch eine vergleichsweise aufgelockerte und heterogene Siedlungsstruktur kennzeichnen lässt und zu großen Teilen einen dörflichen Charakter annimmt. So dominieren locker bebaute Wohngebiete, die durch eine kleinteilige Grundstücksstruktur sowie ein- bis zweigeschossige Wohngebäude, häufig in Form von Einzelhäusern oder kleinen Hofstrukturen, geprägt sind und sich überwiegend bandartig entlang der zentralen Erschließungsstraßen erstrecken. Eine kompaktere Siedlungsstruktur wird insbesondere südlich des Kreuzungsbereichs Hauptstraße/Stollberger Straße erreicht, wo sich der mischgenutzte Ortskern befindet. Der am stärksten verdichtete Wohnbereich erstreckt sich entlang der Waldstraße sowie der Gartenstadtstraße. Hier sind auch einige mehrgeschossige Wohnzeilen verortet. Hervorzuheben ist zudem eine ausgeprägte Gewerbeprägung im Südwesten des Ortsteils (Gewerbegebiet Süd-West).

Charakteristisch für den Ortsteil sind darüber hinaus die enge Verzahnung von Siedlungs- und Freiraumstrukturen sowie der Einfluss der Topographie. Einerseits gliedern landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Waldflächen den Siedlungskörper und führen zu einer vergleichsweise geringen baulichen Dichte. Die topographischen Verhältnisse werden andererseits durch das bewegte Relief des Erzgebirgsvorlands geprägt. Gerade im östlichen und südöstlichen Ortsbereich sowie in Richtung Klaffenbach treten Hanglagen und Höhenunterschiede auf, die sich auf Grundstückszuschnitte, Erschließungen und die Nutzbarkeit größerer zusammenhängender Flächen auswirken.

Vor diesem Hintergrund bestehen bereits aufgrund der siedlungsstrukturellen und naturräumlichen Ausgangslage nur begrenzte Potenziale für die Entwicklung größerer, funktional geeigneter Einzelhandelsstandorte. Nachfolgend werden v.a. jene Grundstücke/Potenzialflächen in den Blick genommen, die eine größere Dimensionierung aufweisen und zugleich an eine Hauptverkehrsachse angebunden sind. Ein besonderer Fokus wird dabei auch auf den Ortskern von Neukirchen gelegt, der als einziger zentraler Versorgungsbereich im Gemeindegebiet grundsätzlich (und im Sinne des kommunalen Nahversorgungskonzepts) als prioritärer Standort für die Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben zu behandeln ist.

Siedlungsbereiche abseits der Hauptverkehrsachsen kommen als Standorte für einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt dahingegen bereits aus verkehrlichen Gründen nicht in Frage, da sich dort die Voraussetzungen für eine störungsfreie Anlieferung (mit Sattelzügen) sowie einen geordneten Kundenverkehr kaum herstellen lassen und zudem nicht hinnehmbare Konflikte mit den vorhandenen Wohnnutzungen (v.a. hohe Verkehrsbelastung, Lärmimmissionen) zu erwarten sind. Beispielhaft angeführt sei an dieser Stelle das Wohngebiet zwischen dem Badbach und der Forststraße (sowie deren gedachter Westverlängerung).

8.3.1 Ortskern Neukirchen

Die nachfolgende Abbildung ist dem Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Neukirchen aus dem Jahr 2024 entnommen und veranschaulicht zunächst die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Neukirchen.

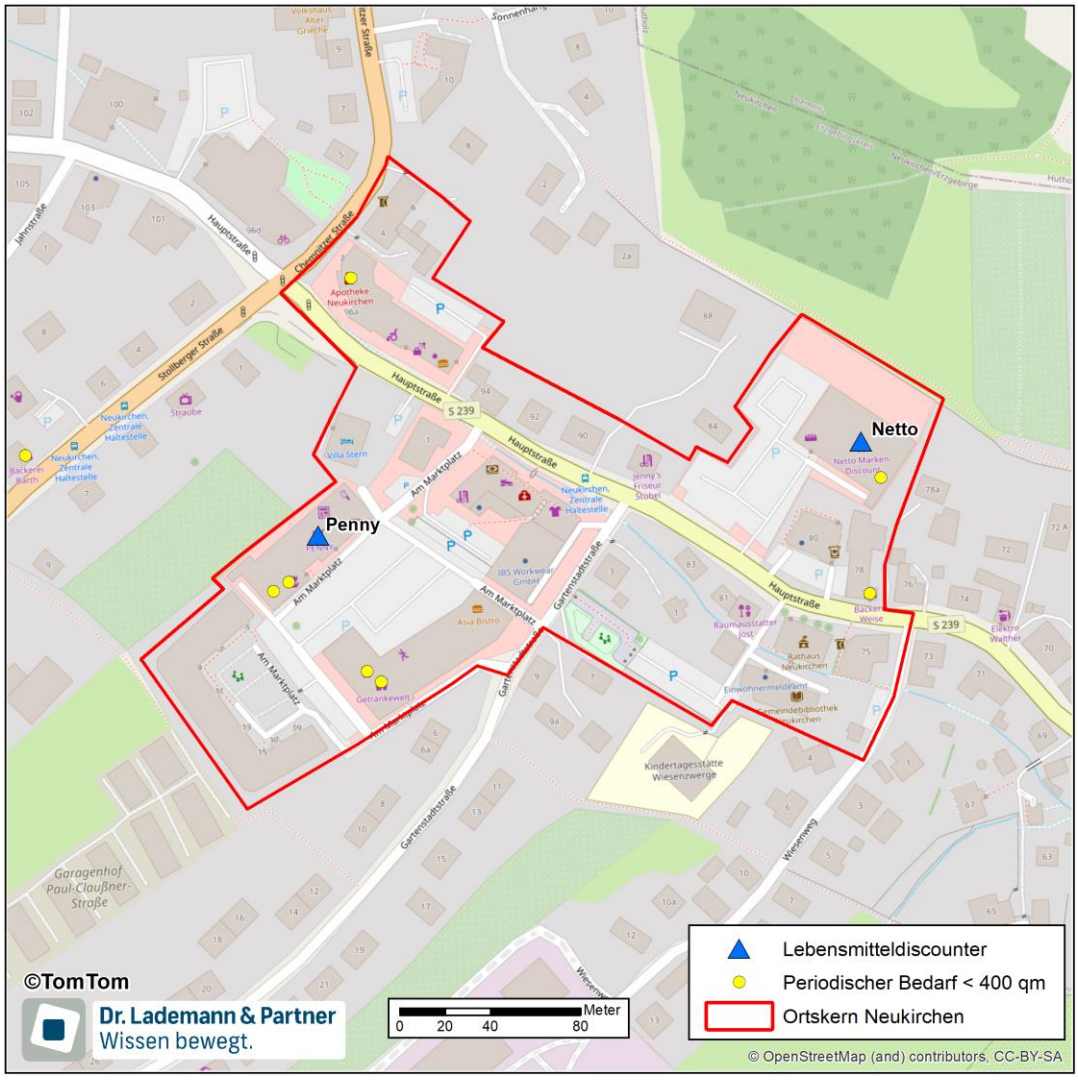


Abbildung 23: Räumliche Abgrenzung des Ortskerns von Neukirchen

Insgesamt weist der Ortskern von Neukirchen eine relativ kompakte Struktur auf. Die räumliche Abgrenzung orientiert sich eng am bestehenden Nutzungsbesatz und umfasst einen Bereich beiderseits der Hauptstraße zwischen der Chemnitzer Straße im (Nord-)Osten sowie der Einmündung des Wiesenwegs in die Hauptstraße im (Süd-) Westen. Dabei wird eine Mischung aus eher kleinteiligen Grundstücks- und Gebäudestrukturen (z.B. Hauptstraße 75-85) sowie größeren Grundstücken und Gebäudekubaturen erkennbar.

Das Grundstück an der Hauptstraße 82, welches zu den größten Grundstücken im Ortskern von Neukirchen zählt, wird aktuell von einem Netto-Lebensmitteldiscounter und damit einem strukturprägenden Lebensmittelmarkt genutzt. Da der Netto-Markt erst im vergangenen Jahr modernisiert wurde, lassen sich Anzeichen für eine kurz- oder mittelfristig bevorstehende Marktabgängigkeit keineswegs erkennen. Es muss gegenwärtig davon ausgegangen werden, **dass die Fa. Netto langfristig an ihrem Standort im Ortskern von Neukirchen festhalten möchte und das Grundstück für andere (oder gleichartige) Nutzungen auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehen wird.**



Abbildung 24: Der Netto-Markt im Ortskern von Neukirchen (Hauptstraße 82)

Für die Neuansiedlung eines modernen und marktadäquat aufgestellten Vollversorgers (Verkaufsfläche von mindestens 1.500 qm – wie vorgesehen) scheidet das von Netto belegte Grundstück aber auch deshalb aus, weil dessen Dimensionierung nicht den flächenseitigen Anforderungen entspricht. Es fällt mit einer Fläche von rd. 4.600 qm (Abmessung via Luftbild) zwar groß genug aus, um einen Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche von rd. 900 qm sowie eine ebenerdige Stellplatzanlage zu beherbergen. Ein Vollversorger würde allerdings ein deutlich größeres Marktgebäude und wohl auch noch weitere Stellplatzflächen benötigen. Da der Einbezug umliegender Grundstücke aufgrund der vorhandenen dichten Bebauung (u.a. Wohngebäude, Gebäude der Sparkasse) sowie der topographischen Verhältnisse mit einer

Hanglage direkt hinter der Netto-Immobilie (siehe Abbildung 22) nicht in Betracht kommen kann, ließe sich ein größeres Gebäude (wenn überhaupt) nur durch eine Überbauung großer Teile der Stellplatzanlage realisieren. Dies wiederum würde am Standort aber zu einer ausgeprägten Stellplatzknappheit führen, die im kleinstädtischen Kontext weder aus Betreibersicht noch aus Verbrauchersicht hinnehmbar wäre.

Ein weiteres größeres und zusammenhängendes Areal, welches an die Hauptstraße angebunden ist und bereits heute einzelhandelsseitig genutzt wird, befindet sich am Marktplatz. Dort sind zwei funktionale Immobilien verortet, die sich direkt gegenüberliegen und zwischen welchen eine ebenerdige Stellplatzanlage organisiert ist. Während in der L-förmigen Immobilie mit den Hausnummern 2 und 4 ein Getränkemarkt, ein Sportfachgeschäft, ein Sanitätshaus und ein Gastronomiebetrieb/Imbiss untergebracht sind, wird die Immobilie mit der Adresse Am Marktplatz 3 derzeit vollständig neu gebaut. Wie bisher wird dort auch künftig ein Penny-Lebensmitteldiscounter betrieben werden, wobei dieser aber eine den heutigen Markt- und Baustandards entsprechende Immobilie belegen und dort sein modernes Filialkonzept umsetzen wird. In Anbetracht der derzeit laufenden umfassenden Modernisierung und der damit verbundenen erheblichen Investitionen in den Standort erscheint eine Betriebsaufgabe des Penny-Markts im Ortskern von Neukirchen mittelfristig überaus unwahrscheinlich. **Das Gesamtareal am Marktplatz, welches für die potenzielle Ansiedlung eines modernen Vollversorgers in Gänze beansprucht werden müsste, stellt damit keine in einem realistischen Zeitraum aktivierbare Potenzialfläche dar.**



Abbildung 25: Das großzügig dimensionierte Areal am Marktplatz in Neukirchen

Ohnehin sei darauf hingewiesen, dass die zur Ansiedlung eines modernen Vollversorgers notwendige Inanspruchnahme des gesamten Areals zur Folge hätte, dass mehrere aktuell am Marktplatz ansässige Unternehmen ihren Betrieb einstellen müssten und aufgrund des Mangels an alternativen Flächen aus dem Ortskern „gedrängt“ werden würden. Dass der bestehende Penny-Markt durch einen Vollversorger ersetzt werden würde, wäre unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten zwar nicht zu beanstanden. Jedoch würde der Ortskern „auf einen Schlag“ deutlich an Anbietervielfalt einbüßen. Es handelt sich bei allen derzeit am Marktplatz ansässigen Betrieben um zentrentypische Nutzungen, die die Versorgungsfunktion des Ortskerns stützen und zu dessen Multifunktionalität beitragen.

Zur Multifunktionalität des Ortskerns tragen zudem die beiden mischgenutzten und mehrgeschossigen Gebäudekomplexe an der Hauptstraße 87-89 sowie östlich der Kreuzung der Hauptstraße mit der Chemnitzer Straße bei. Die dortigen Gewerbeflächen, welchen auch jeweils im Innenhof gelegene Parkplätze zugeordnet sind, werden u.a. von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben (z.B. Apotheke) sowie von diversen Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Reisebüro, Friseur, Gesundheitsdienstleistungen) belegt. Selbst wenn man dagegensprechende wirtschaftliche Aspekte ausblendet, wäre die Integration eines modernen Vollversorgers mit den entsprechenden Flächenbedarfen in eines der beiden Geschäftshäuser auch dann nicht denkbar, wenn man jeweils alle Geschäftsflächen zu einer großen Fläche vereinen würde. **Die entstehenden Gesamtflächen würden hierfür nicht ausreichen**, wobei mit Blick auf das Geschäftshaus an der Kreuzung Hauptstraße/Chemnitzer Straße noch erhebliche bauliche Restriktionen (Höhenversatz und Terrassierung) hinzukommen würden.

Ebenfalls nicht ausreichen würden die jeweiligen Grundstücksgrößen für die Neuansiedlung eines modernen Vollversorgers im Kontext von Abriss und Neubau. Ein solcher umfassender baulicher Eingriff in die Bestandsstrukturen des Ortskerns dürfte aber ohnehin nicht im Interesse der Gemeinde Neukirchen sein. Die beiden Geschäftshäuser prägen den Ortskern bzw. den zentralen Versorgungsbereich sowohl baulich als auch nutzungsseitig und entfalten eine adressenbildende Wirkung. Sie erlauben die Bündelung verschiedener Nutzungen an einem Standort, erzeugen somit Synergiepotenziale und verleihen dem Ortskern von Neukirchen die für Ortszentren typische Multifunktionalität.



Abbildung 26: Fachmärkte an der Königstraße in Minden

In exponierter Lage unmittelbar nördlich des Kreuzungsbereichs Hauptstraße/Chemnitzer Straße befindet sich eine größere Immobilie, die zwar kein Bestandteil des Ortskerns (bzw. des zentralen Versorgungsbereichs im Sinne des Nahversorgungskonzepts) mehr ist, sich aber direkt an den Ortskern anschmiegt. Die vergleichsweise große Geschäftsfläche im Erdgeschoss dieses Objekts wurde einst von einem Lebensmittelmarkt (Netto) belegt und ist derzeit an ein Fahrradfachgeschäft („Bike Scheune“) und einen Nonfood-Discounter (Tedi) vermietet. **Dass diese Geschäftsfläche unter den veränderten Rahmenbedingungen im Lebensmitteleinzelhandel nicht mehr dafür geeignet ist, einem Lebensmittelmarkt einen wirtschaftlich tragfähigen**

Betrieb langfristig zu sichern, zeigt bereits der in der Vergangenheit vollzogene Umzug des Netto-Markts, wobei zu berücksichtigen, dass ein Lebensmitteldiscounter wie Netto geringere Ansprüche an die Verkaufsraumgröße stellt als ein moderner Vollversorger mit deutlich breiterem Sortiment. Als realistische Standortalternative für die Neuansiedlung eines Vollversorgers in der in Rede stehenden Größenordnung kommt das Objekt bzw. das Grundstück damit nicht in Frage. Hier wird realistischerweise auch künftig nur Nonfood-Handel stattfinden können, wobei dies durchaus einer Bereicherung des örtlichen Einzelhandelsangebots gleichkommt.



Abbildung 27: Die v.a. einzelhandelsseitig genutzte Immobilie unmittelbar außerhalb des Ortskerns

Die vorstehenden Ausführungen zeigen deutlich, dass sich aktuell weder innerhalb des Ortskerns von Neukirchen noch unmittelbar angrenzend Flächen identifizieren lassen, die die beschriebenen Voraussetzungen für die Neuansiedlung eines modernen Vollversorgers mitbringen und zugleich in einem realistischen Zeitraum verfügbar wären. Da der Ortskern allerdings zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte mit sehr guter Aussicht auf einen langfristigen Fortbestand zu seinem Angebot zählt, ist dessen Funktionsfähigkeit nicht daran geknüpft, dort noch einen weiteren Lebensmittelmarkt erfolgreich anzusiedeln. Er wird auch ohne einen Vollversorger, der das discountbasierte Lebensmittelangebot im Ortskern ergänzen würde, künftig einen wichtigen Standort der verbrauchernahen Versorgung bilden.

8.3.2 Weitere potenzielle Entwicklungsflächen im Suchraum

In einem zweiten Untersuchungsschritt haben Dr. Lademann & Partner all jene Siedlungsbereiche des Ortsteils Neukirchen in den Blick genommen, die außerhalb des Ortskerns und an den zentralen Erschließungsachsen gelegen sind. Dabei lässt sich zunächst festhalten, dass die Siedlungsstrukturen im nördlichen Teil des Ortsteils einen stark straßenbegleitenden Charakter annehmen und zudem von den topographischen Verhältnissen geprägt sind. So erstreckt sich - ausgehend vom Kreuzungsbereich

Hauptstraße/Chemnitzer Straße und Stollberger Straße – entlang der Hauptstraße sowie entlang der Chemnitzer Straße überwiegend kleinteilige Wohnbebauung, wobei das Gelände in Richtung Ortszentrum jeweils sukzessive abfällt. **Es lassen sich in diesen Bereichen weder größere Baulücken noch mindergenutzte Grundstücke in einer größeren Dimensionierung ausmachen.**

Einige wenige größere Grundstücke lassen sich hingegen entlang des östlich des Ortskerns gelegenen Abschnitts der Hauptstraße bzw. entlang der aus dieser hervorgehenden Bahnhofstraße ausmachen. Hierbei handelt es sich zum einen um ein Grundstück an der Hauptstraße 61, an welches sich östlich weitere unbebaute Flächen anschließen. Derzeit befinden sich auf dem Grundstück ein ruinöses Gebäude und zugehörige Gartenflächen, die aktuell zur Lagerung von Holz verwendet werden. Das Grundstück misst allein allerdings weniger als 2.000 qm, sodass es für eine Nutzung durch einen modernen Vollversorger nicht ausreichend groß dimensioniert ist. Damit käme es als potenzielle Entwicklungsfläche nur mittels einer Zusammenlegung mit den benachbarten unbebauten Grundstücken in Frage. **Die Schaffung eines ausreichend groß dimensionierten Areals, das in Gänze aktiviert und zusammenhängend bebaut werden kann, wird sich allerdings nicht realisieren lassen**, da die einzelnen Grundstücke durch den Verlauf des Neukirchner Bachs voneinander separiert sind.



Abbildung 28: Größere Grundstücke entlang der Hauptstraße/der Bahnhofstraße

Etwa 100 Meter östlich des Übergangs der Hauptstraße in die Bahnhofstraße befindet sich ein größeres Areal, welches teils bebaut und teils unbebaut ist. Auf dem bebauten Teil des Grundstücks befindet sich das Hotel „Olymp“ samt einem Restaurant im Erdgeschoss. Das Gebäude macht keinen baufälligen oder sanierungsbedürftigen Eindruck und ist auf die aktuelle Nutzung zugeschnitten. Von einer Mindernutzung kann in jedem Fall nicht gesprochen werden, auch wenn der unbebaute Grundstücksteil nur spärlich als Parkplatz genutzt wird. **Das Gesamtareal, dessen Dimensionierung für die Neuansiedlung eines modernen Vollversorgers wohl ohnehin nicht ausreichen würde und dessen schmaler Zuschnitt für eine Einzelhandelsentwicklung suboptimal ausfällt, steht damit auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung.** Die aktuelle Nutzung kann auch nicht als generell unpassend oder nicht standortgerecht angesehen werden, da sie sich wohnverträglich in das Umfeld einfügt und zudem einen wichtigen Baustein des örtlichen Gastronomie- und Beherbergungsangebots darstellt.

Folgt man dem Verlauf der Bahnhofstraße in Richtung Osten, lassen sich am östlichen Siedlungsrand von Neukirchen bzw. im westlichen Umfeld des Bahnhofs „Neukirchen-Klaffenbach“ mehrere potenzielle Entwicklungsflächen vorfinden, die noch im Siedlungsmantel des Ortsteils liegen. Hierbei handelt es sich einerseits um unbebaute Grünflächen nördlich der Bahnhofstraße und östlich der unteren Bergstraße sowie nördlich der Bahntrasse und östlich des Gutswegs. Andererseits erstreckt sich zwischen der Mühlenstraße, dem Gutsweg und der Bahntrasse ein Gewerbeareal (Autohandel) samt einer direkt angrenzenden (und dem Gewerbeareal grundsätzlich zurechenbaren) Freifläche.



Abbildung 29: Potenzielle Entwicklungsflächen im Umfeld des Bahnhofs Neukirchen-Klaffenbach

Alle diese Grundstück weisen hinsichtlich ihrer Flächendimensionierung, ihres Zuschnitts sowie ihrer verkehrlichen Erschließbarkeit über die als Teil der Hauptortsdurchfahrt fungierenden Bahnhofstraße grundsätzlich günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelmarkts bzw. Lebensmittelvollsortimenters auf. Mit Blick auf die grundsätzliche Flächenverfügbarkeit bestehen derzeit ebenfalls keine erkennbaren Restriktionen, die einer entsprechenden Entwicklung zwingend entgegenstehen würden.

Gleichwohl stellen diese Flächen keine vorzugswürdigen Standortalternativen zum Vorhabenstandort dar. Ursächlich hierfür ist insbesondere ihre siedlungsstrukturelle Lage am südöstlichen Ortsrand. Die Flächen befinden sich deutlich außerhalb des kompakteren Siedlungsschwerpunkts des Ortsteils Neukirchen und weisen im Vergleich zum Vorhabenstandort eine geringere räumliche Nähe zu den stärker verdichteten Wohngebieten sowie zum Ortskern auf. **Eine Ansiedlung an dieser Stelle würde daher einen geringeren Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung leisten, da für einen größeren Teil der Bevölkerung längere Wege erforderlich wären.**

Hinzu kommt, dass der Vorhabenstandort künftig zusätzlich durch die im Bau befindliche Grundschule sowie die geplante wohnbauliche Entwicklung zwischen Schule und bestehender Wohnbebauung funktional in den Siedlungskörper eingebunden wird. Die dadurch entstehenden Wegebeziehungen stärken die Nahversorgungsfunktion des Vorhabenstandorts und verbessern dessen Erreichbarkeit für unterschiedliche Nutzergruppen. Eine vergleichbare funktionale Einbindung in bestehende oder absehbare

Siedlungsentwicklungen ist für die betrachteten Flächen am südöstlichen Ortsrand derzeit nicht erkennbar.

Vor diesem Hintergrund können die genannten Flächen zwar grundsätzlich als entwicklungsfähig angesehen werden, sie erfüllen jedoch die mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters verfolgte Zielsetzung einer möglichst wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung in deutlich geringerem Maße als der Vorhabenstandort und stellen aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner daher keine vorzugswürdigen Standortalternativen dar.

Abschließend soll der Blick noch auf den westlichen Siedlungsteil des Ortsteils Neukirchen gelenkt werden. Dieser wird hauptsächlich von der Stollberger Straße erschlossen und es befindet sich in diesem Bereich auch der Vorhabenstandort. Entlang des östlichen Abschnitts der Stollberger Straße zwischen der Kreuzung am Ortskern und der Jahnstraße lassen sich aktuell keine größeren Baulücken oder mindergenutzten Grundstücke identifizieren. Dieser Straßenabschnitt ist zudem durch ein topographisches Gefälle bzw. ein absteigendes Gelände in Richtung Ortszentrum gekennzeichnet, was größere bauliche Entwicklungen erheblich erschweren würde.

Eine große und derzeit vollständig unbebaute Entwicklungsfläche befindet sich sodann zwischen der Jahnstraße und dem neuen Grundschulstandort:



Abbildung 30: Entwicklungsfläche zwischen dem neuen Grundschulstandort und der Jahnstraße

Wie bereits mehrfach skizziert soll diese Fläche einer umfassenden städtebaulichen Entwicklung unterzogen werden, wobei konkret eine mischgenutzte Bebauung mit hohem Wohnanteil vorgesehen ist. Die für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters erforderliche Flächendimensionierung sowie eine geeignete Grundstücksgeometrie weist die Fläche bzw. eine Teilfläche grundsätzlich auf, wobei die Platzierung

eines Vollversorgers am südöstlichen Rand des Areals einen unmittelbaren Siedlungsanschluss zur Folge hätte. Die verkehrliche Erschließung des Vollversorgers ließe sich über die Stollberger Straße grundsätzlich herstellen. **Gleichwohl halten Dr. Lademann & Partner diese Fläche bzw. einen südöstlichen Teil dieser Fläche nicht für eine vorzugswürdige Standortalternative zum geplanten Vorhabenstandort.**

Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere städtebauliche Erwägungen. Der südöstliche Teil des Areals bildet einen zentralen Entwicklungsbaustein des zwischen der neuen Grundschule und der bestehenden Wohnbebauung an der Jahnstraße geplanten Quartiers. Nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Neukirchen soll hier ein gemischt genutzter Bereich mit Wohnnutzungen, sozialen Einrichtungen, ergänzenden gewerblichen Nutzungen sowie ggf. kleinflächigem, gebietsbezogenem Einzelhandel entstehen. **Diese Entwicklungsabsicht kommt bereits im Flächennutzungsplan (bzw. in dessen Entwurf) zum Ausdruck, der für das gesamte Areal eine gemischte Baufläche darstellt.**

Die Inanspruchnahme eines erheblichen Teils der Entwicklungsfläche durch einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter einschließlich der erforderlichen Stellplatz- und Anlieferungsflächen würde die angestrebte Quartiersentwicklung nachhaltig einschränken und den städtebaulichen Entwicklungsspielraum der Gemeinde erheblich reduzieren. Aus städtebaulicher Sicht erscheint es daher folgerichtig, die zentralen Entwicklungsflächen des geplanten Mischgebiets vorrangig den vorgesehenen quartiersbezogenen Nutzungen vorzubehalten und den großflächigen Einzelhandel an dessen Rand zu verorten.

Die Standortwahl ist daher nicht isoliert für das Vorhaben zu betrachten, sondern im Zusammenhang mit der städtebaulichen Gesamtentwicklung dieses Bereichs zu bewerten. Mit dem Neubau der Grundschule, der geplanten Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers sowie dem Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur verfolgt die Gemeinde das Ziel, diesen Bereich schrittweise zu einem neuen Siedlungsbaustein mit wohnortnahen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen weiterzuentwickeln. Der geplante Lebensmittelvollsortimenter ist damit nicht lediglich Gegenstand eines Einzelvorhabens, sondern Bestandteil einer aufeinander abgestimmten städtebaulichen Gesamtentwicklung. Er übernimmt innerhalb des Entwicklungskonzepts die Funktion eines zentralen Nahversorgungsbausteins und mit seiner Lage am neuen Kreisverkehr gleichzeitig die städtebaulich und verkehrlich schlüssige Funktion als Quartierseingang.

Vor diesem Hintergrund kommt dem neu hergestellten Kreisverkehr als zentralem Erschließungselement der Gebietsentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Er wurde im Zuge der Gesamtentwicklung geschaffen und ist insbesondere auch auf die Erschließung des Grundschulstandorts sowie des geplanten Lebensmittelmarkts ausgerichtet. Die durch den Lebensmittelmarkt ausgelösten Zielverkehre können hier

unmittelbar in das vorhandene Hauptverkehrsnetz eingebunden und abgewickelt werden, ohne das künftig entstehende Quartier zusätzlich zu belasten. Eine Platzierung des Vollversorgers am südöstlichen Rand der Entwicklungsfläche würde diese Erschließungs- und Entwicklungslogik durchbrechen. Während der geplante Standort die durch den Kreisverkehr bereits gebündelte Infrastruktur am Quartierseingang nutzt, würde der Vollversorger bei einer Positionierung im südöstlichen Teil der Baufläche nicht mehr den Quartiersrand markieren, sondern den eigentlichen Entwicklungsbereich des geplanten Mischgebiets prägen. Dadurch ginge seine Funktion als städtebaulicher Auftakt des Quartiers verloren; zugleich würde ein erheblicher Teil der zentralen Entwicklungsfläche durch eine großflächige, überwiegend monofunktionale Nutzung mit umfangreichen Stellplatz- und Anlieferungsflächen in Anspruch genommen.

Für den vorgesehenen Vorhabenstandort spricht darüber hinaus seine Einbindung in die im Zuge der Gebietsentwicklung bereits geschaffene Infrastruktur. Zwischen dem Vorhabenstandort und der neuen Grundschule wurde bereits eine zusätzliche Bushaltestelle eingerichtet. Gemeinsam mit dem neu hergestellten Kreisverkehr werden damit die wesentlichen Erschließungs- und Mobilitätsangebote an einem Standort gebündelt. Der Lebensmittelvollsortimenter ergänzt diese Infrastruktur sinnvoll und stärkt die Funktion des Quartierseingangs als zentralen Erschließungs- und Versorgungsschwerpunkt der Gebietsentwicklung.

Vor diesem Hintergrund erscheint der vorgesehene Standort am westlichen Rand der Entwicklungsfläche nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner und aus städtebaulicher Sicht als die vorzugswürdige Lösung. Er ermöglicht einerseits die Umsetzung des kommunalen Nahversorgungsziels an einem bereits leistungsfähig erschlossenen Standort und trägt andererseits dazu bei, die städtebauliche Entwicklungslogik des geplanten Quartiers zu erhalten und dessen Entwicklungsmöglichkeiten weitgehend offenzuhalten.

Weitere größere Entwicklungsflächen bestehen im Umfeld des Vorhabenstandorts in Form von Gewerbeflächen, die allerdings nur teilweise direkt an die Stollberger Straße angebunden sind, sich allesamt in Nutzung befinden und keinen (wesentlich) höheren Grad an wohnsiedlungsstruktureller Integration aufweisen als der Planstandort. Es dürfte zudem im Interesse der Gemeinde sein, die bestehenden Flächen im Gewerbegebiet Süd-West auch für „klassische“ Gewerbe- und Industriebetriebe freizuhalten.

8.4 Zusammenfassende Bewertung

Die Prüfung potenzieller Entwicklungsflächen im Ortsteil Neukirchen hat gezeigt, dass innerhalb des Ortsteils Neukirchen (Suchraums) keine Fläche identifiziert werden konnte, die gegenüber dem vorgesehenen Vorhabenstandort als städtebaulich vorzugswürdige und zugleich realistische Standortalternative anzusehen ist.

Ein Großteil der untersuchten Flächen scheidet bereits aufgrund ihrer unzureichenden Flächendimensionierung, eines ungeeigneten Grundstückszuschnitts, fehlender bzw. unzureichender verkehrlicher Erschließungsmöglichkeiten, bestehender Nutzungen oder einer fehlenden Entwicklungs- und Mobilisierungsperspektive für die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters aus. Soweit einzelne Entwicklungsflächen die funktionalen Anforderungen eines Lebensmittelvollsortimenters grundsätzlich erfüllen könnten, stehen einer Ansiedlung an diesen Standorten überwiegende städtebauliche Belange entgegen. Dies betrifft insbesondere Flächen, die wesentliche Entwicklungspotenziale für die geplante gemischt genutzte Quartiersentwicklung darstellen oder sich nicht in die von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Gesamtentwicklung einfügen würden.

Die Untersuchung verdeutlicht zugleich, dass die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten des Ortsteils Neukirchen die Verfügbarkeit größerer, funktional geeigneter Entwicklungsflächen grundsätzlich einschränken. Der überwiegend kleinteilige und straßenbegleitende Siedlungsaufbau sowie die enge Verzahnung von Siedlungs- und Freiraumbereichen begrenzen die Möglichkeiten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe erheblich.

Vor diesem Hintergrund stellt der vorgesehene Vorhabenstandort aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen eines modernen Lebensmittelvollsortimenters, der kommunalen Nahversorgungsziele sowie der städtebaulichen Gesamtentwicklung die vorzugswürdige Entwicklungsoption dar. Er ermöglicht einerseits die Umsetzung des von der Gemeinde verfolgten Ziels, das bestehende qualitative Nahversorgungsdefizit durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters abzubauen, und fügt sich andererseits schlüssig in die städtebauliche Entwicklungsstrategie für den südwestlichen Ortseingang von Neukirchen ein.

Im Ergebnis der Standortalternativenprüfung konnten keine Flächen identifiziert werden, die unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen eines modernen Lebensmittelvollsortimenters sowie der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde als gegenüber dem Planstandort vorzugswürdige Alternative anzusehen wären. Zwar wurden einzelne grundsätzlich entwicklungsfähige Flächen betrachtet, diese erweisen sich jedoch im Rahmen der städtebaulichen Gesamtabwägung nicht als vorzugswürdige Standortalternativen. Der Planstandort stellt aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner damit die sachgerechte Entwicklungsoption zur Umsetzung des kommunalen Nahversorgungsziels dar.

Fazit

9 Fazit

In der sächsischen Gemeinde **Neukirchen/Erzgeb.** besteht auf einem derzeit unbebauten Grundstück an der Stollberger Straße die Planung zur Neuansiedlung eines **Edeka-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 qm Verkaufsfläche** (zzgl. Windfang und Backshop).

Die Umsetzung des Vorhabens soll im Wege der Bauleitplanung und über die **Neuaufstellung eines Bebauungsplans** erfolgen. Demnach bestand die **Aufgabenstellung der Untersuchung** in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsraum. Prüfungsmaßstab hierbei waren § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB. Zudem wurde ein **Atypik-Nachweis** durchgeführt, um zu prüfen, ob auf der städtebaulichen Ebene Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO im konkreten Einzelfall widerlegt werden kann.

Für die Bewertung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Der **Projektstandort** befindet sich im westlichen Siedlungsgebiet des Ortsteils Neukirchen auf der Höhe des dort neu entstandenen Kreisverkehrs und damit in direkter Nachbarschaft zum neuen Grundschulstandort. Wenngleich er derzeit noch in keinem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang steht, wird das Standortumfeld im Zuge des konkret geplanten „Lückenschlusses“ zwischen dem neuen Grundschulstandort und der Jahnstraße eine umfassende städtebauliche Entwicklung erfahren. **Damit verbunden wird der Planstandort perspektivisch in eine siedlungsstrukturell-integrierte Lage „hineinwachsen“**.

Das Kundenpotenzial im prospektiven **Einzugsgebiet** des Vorhabens, dessen räumliche Ausdehnung v.a. von Wettbewerbsstandorten in Chemnitz und Stollberg limitiert wird und welches neben der Gemeinde Neukirchen auch die Nachbargemeinde Jahnsdorf umfasst, wird im Jahr 2028 voraussichtlich etwa 12.030 Personen betragen. Das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zum Jahr Marktwirksamkeit leicht auf etwa 48,2 Mio. € absinken.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 4.130 qm wird innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ein Umsatz von rd. 23,5 Mio. € generiert. Während die deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte auf eine moderate Wettbewerbssituation hindeutet, offenbart die Betriebstypenstruktur ein **qualitatives Versorgungsdefizit**. Denn innerhalb des Einzugsgebiets ist derzeit kein moderner Vollversorger mit erhöhter Sortiments-/Frische- und Servicekompetenz präsent. Hiermit gehen wiederum erhebliche Nachfrageabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets einher, worauf auch die ermittelte

Einzelhandelszentralität von rd. 48 % schließen lässt. Da die geplante Neuansiedlung eines Edeka-Markts mit einer Qualifizierung der Nah- und Grundversorgung und einer signifikanten Reduzierung der bestehenden Kaufkraftabflüsse verbunden sein wird, waren auch umliegende Versorgungsstandorte in die Untersuchung einzubeziehen.

Nach den Modellrechnungen ist für das Vorhaben und bezogen auf den periodischen Bedarf im realitätsnahen worst-case von einem prospektiven **Marktanteil** innerhalb seines Einzugsgebiets von rd. 18 % in der Zone 1 (Neukirchen) sowie rd. 8 % in der Zone 2 (Jahnsdorf) auszugehen. Hieraus resultiert unter Berücksichtigung von Streuumsätzen und den Umsätzen mit den typischen Randsortimenten ein potenzielles **Umsatzvolumen** von insgesamt rd. 7,6 Mio. €, wovon wiederum rd. 7,4 Mio. € auf den periodischen Bedarf entfallen werden.

Zur Prüfung, ob die **Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 4 Bau NVO** greift, waren insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen. Die vorliegende städtebauliche Ausgangslage deutet nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner auf eine **atypische Fallkonstellation** hin, da die zur Widerlegung der Vermutungsregel prüfungsrelevanten Aspekte hinreichend erfüllt werden können:

- Das Vorhaben ist hinsichtlich seines Sortimentsschwerpunkts (95 %-Anteil periodischer Sortimente) als **klassischer Nahversorger** zu bezeichnen. Die avisierte Verkaufsflächendimensionierung von rd. 1.500 qm ist als marktadäquat einzustufen, ohne die mittlerweile mindestoptimale Verkaufsflächengroße für einen modernen Vollversorger zu überschreiten. Das Einzugsgebiet erreicht keine wesentliche überörtliche Ausdehnung, sodass die Vorhabenrealisierung **weder weiträumige Kaufkraftabzüge auslösen noch ein wesentliches zusätzliches gebietsfremdes Verkehrsaufkommen induzieren wird.**
- Die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts, die sich jüngst noch deutlich verbessert hat (neuer Kreisverkehr und neuer ÖPNV-Haltepunkt) ist im innerörtlichen Kontext als ausgezeichnet zu bewerten, sodass der geplante Verbrauchermarkt für alle Verbraucher aus der Gemeinde Neukirchen gut zu erreichen sein wird. Er liegt gerade im ländlichen/kleinstädtischen Kontext verbrauchernah. In Anbetracht der konkret geplanten städtebaulichen Entwicklung seines östlichen Umfelds **wird der Projektstandort künftig zudem direkt an den zusammenhängenden Siedlungskörper des Ortsteils Neukirchen anknüpfen** und damit auch für eine größere Zahl von Verbrauchern fußläufig erreichbar sein.
- Unter Berücksichtigung der konkret geplanten Wohnbauentwicklung zwischen dem neuen Grundschulstandort und der Jahnstraße und dem damit verbundenen Bevölkerungszuwachs im östlichen Standortumfeld, wird der Edeka-Markt künftig etwas mehr als 50 % seines nahversorgungsrelevanten Umsatzes mit Verbrauchern aus seinem Nahbereich (2.000m-Isodistanz) erwirtschaften. **Das Vorhaben dient**

somit in erster Linie einer Sicherung der Nahversorgung. Es wird insbesondere zu einer qualitativen Aufwertung der örtlichen Nahversorgungsstruktur beitragen.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch das Ansiedlungsvorhaben erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 11,5 %. Die höchsten Umsatzrückgänge sind aufgrund der räumlichen Nähe zum Projektstandort im Ortskern von Neukirchen zu erwarten. Die dortigen Lebensmittelmärkte Netto und Penny weisen gegenüber dem geplanten Vollversorger allerdings erhebliche betrieblich-konzeptionelle Unterschiede auf und sind wettbewerbs- und zukunftsfähig am Markt positioniert. Denn während Netto-Markt erst im vergangenen Jahr modernisiert worden ist, wird der Penny-Markt am Marktplatz aktuell neu gebaut. **Den vorhabeninduzierten Marktaustritt einer dieser Anbieter halten Dr. Lademann & Partner deshalb für äußerst unwahrscheinlich. Gleiches gilt auch mit Blick auf den Penny-Markt im Ortsteil Adorf**, welcher an seinem Bestandsstandort in naher Zukunft und im Kontext von Abriss und Neubau neu aufgestellt werden wird. **Dass es im Zuge der Vorhabenrealisierung zu einer Destabilisierung der etablierten Versorgungsstrukturen in Neukirchen kommen wird, steht insgesamt nicht zu befürchten.**

Dies trifft auch auf die Einzugsgebietszone 2 bzw. das Stadtgebiet von Jahnsdorf zu. Der absatzwirtschaftlich ermittelte Umsatzrückgang liegt hier bei ca. 6 % und trifft in erste Linie den nahkauf-Supermarkt im Kernort. Dieser Markt dürfte allerdings von der kürzlich erfolgten Betriebsschließung des nah & gut-Markts im Jahnsdorfer Ortsteil Leukersdorf profitiert haben, indem ihm nun Umsätze zufließen, die zur von nah & gut gebunden waren. Die Auswirkungen des Vorhabens in Neukirchen werden also auf eine breitere bzw. sehr gefestigte Umsatzbasis treffen. Der nahkauf-Supermarkt stellt nunmehr jedenfalls den einzigen Lebensmittelmarkt im Gemeindegebiet von Jahnsdorf dar und wird für die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung auch künftig von großer Bedeutung bleiben.

Da sich die für die untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen flächendeckend deutlich unterhalb von 10 % bewegen und diese leistungsfähig aufgestellte Lebensmittelvollsortimenter treffen werden, **lassen sich vorhabeninduzierte Betriebsabgänge für den erweiterten Untersuchungsraum ausschließen.** Ohnehin sei darauf hingewiesen, dass die Umsatzrückgänge ganz wesentlich aus der Rückholung von derzeit aus Neukirchen bzw. dem Vorhabeneinzugsgebiet abfließender Nachfrage resultieren und das Planvorhaben nicht in wesentlichem Maße Kaufkraft aus den umliegenden zentralen Orten abziehen wird.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kann ausgeschlossen werden.

Nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner ist die geplante Neuansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts in der sächsischen Gemeinde Neukirchen unter den Gesichtspunkten der städtebaulichen Atypik nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO städtebaulich verträglich und raumordnerisch zulässig.

Die exkursartig durchgeführte Standortalternativenprüfung bestätigt die Eignung des vorgesehenen Vorhabenstandorts aus städtebaulicher Sicht. Innerhalb des Ortsteils Neukirchen (Suchraum) konnten keine Flächen identifiziert werden, die gegenüber dem Vorhabenstandort als zugleich realistische und städtebaulich vorzugswürdige Standortalternative anzusehen wären. Während ein Großteil potenzieller Entwicklungsflächen bereits aufgrund funktionaler Restriktionen (u. a. Flächendimensionierung, Grundstückszuschnitt, verkehrliche Erschließung oder fehlende Entwicklungsfähigkeit) ausscheidet, stehen einer Ansiedlung auf einzelnen grundsätzlich geeigneten Flächen überwiegende städtebauliche Belange entgegen. Dies betrifft insbesondere die geplante Quartiersentwicklung im Umfeld der neuen Grundschule, deren städtebauliche Entwicklungslogik und Nutzungsmischung durch eine Verlagerung des Vorhabenstandorts beeinträchtigt werden würde.

Die Ergebnisse der Standortalternativenprüfung ergänzen damit die im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens getroffenen Feststellungen. Insgesamt ist festzuhalten, dass der geplante Lebensmittelvollsortimenter geeignet ist, das im kommunalen Nahversorgungskonzept identifizierte qualitative Versorgungsdefizit nachhaltig zu reduzieren. **Zugleich fügt sich der Vorhabenstandort schlüssig in die städtebauliche Gesamtentwicklung im südwestlichen Bereich des Ortsteils Neukirchen ein und stellt unter Berücksichtigung sämtlicher versorgungsstruktureller, funktionaler und städtebaulicher Belange die vorzugswürdige Entwicklungsoption dar.**

Hamburg/Dresden, den 13. Juli 2026

Jonas Hopfmann

Axel Dreher

Dr. Lademann & Partner GmbH