



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

# **Perspektiven des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gemeinde Neukirchen/Erzgebirge**

Neuaufstellung eines  
Nahversorgungskonzepts



## **Endbericht**

Im Auftrag der Gemeindeverwaltung Neukirchen/Erzgeb.  
Hamburg/Dresden, 28.02.2024



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

## **Perspektiven des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gemeinde Neukirchen/Erzgebirge**

Neuaufstellung eines Nahversorgungskonzepts

Projektnummer: 23DLP3471

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

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

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	IV
<b>1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsdesign	2
1.3	Vorgehensweise	4
<b>2</b>	<b>Allgemeine Entwicklungstrends im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel</b>	<b>5</b>
2.1	Demografischer Wandel	5
2.2	Betriebsformenwandel	6
2.3	Entwicklungen im kurzfristigen Bedarfsbereich	8
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Neukirchen</b>	<b>13</b>
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Funktion	13
3.2	Regionale Wettbewerbssituation	15
3.3	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	17
3.4	Raumordnerische Vorgaben der Einzelhandelsentwicklung	21
<b>4</b>	<b>Nachfragesituation in Neukirchen</b>	<b>24</b>
4.1	Marktgebiet der Gemeinde Neukirchen	24
4.2	Nachfragepotenzial der Gemeinde Neukirchen	26
<b>5</b>	<b>Angebotssituation des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gemeinde Neukirchen</b>	<b>28</b>
5.1	Verkaufsflächenstruktur und -dichte	28
5.2	Raumstruktur des Einzelhandels	30
5.3	Betriebstypenstruktur	31
5.4	Umsatzsituation des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels	35

5.5	Zentralitäts- und Nachfragestromanalyse für die Gemeinde Neukirchen	36
5.6	Einzelhandelsrelevante Planvorhaben in der Gemeinde Neukirchen	37
5.7	Zusammenfassende Stärken- und Schwächen-Analyse zum Nahversorgungsstandort Neukirchen	40
<b>6</b>	<b>Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Neukirchen</b>	<b>43</b>
6.1	Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung der Nahversorgung bis 2030	43
6.1.1	Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung	43
6.1.2	Verkaufsflächenspielräume bis zum Jahr 2030	45
6.2	Zur Zentren- und Standortstruktur in der Gemeinde Neukirchen	48
6.2.1	Zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des Baurechts	48
6.2.2	Gesamtüberblick Zentren- und Standortstruktur innerhalb der Gemeinde Neukirchen	50
6.2.3	ZVB Ortskern Neukirchen	53
6.2.4	Ortskernergänzende Nahversorgungslagen	55
<b>7</b>	<b>Empfehlungen zur nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssteuerung in der Gemeinde Neukirchen</b>	<b>57</b>
7.1	Zur Nahversorgungsrelevanz der Sortimente	57
7.2	Steuerungsempfehlungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Neukirchen	58
7.3	Einordnung der Planvorhaben in das Nahversorgungskonzept	61
<b>8</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>64</b>
<b>I</b>	<b>Glossar</b>	<b>67</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Marktanteilsverschiebung im deutschen Einzelhandel	8
Abbildung 2: Wesentliche Standorttrends im Lebensmitteleinzelhandel	11
Abbildung 3: Lage im Raum	13
Abbildung 4: Wettbewerbssituation im Raum	16
Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung	18
Abbildung 6: Kaufkraftkennziffern im Vergleich	19
Abbildung 7: Marktgebiet des Neukirchener Einzelhandels	25
Abbildung 8: Nachfragepotential im Marktgebiet der Gemeinde Neukirchen	26
Abbildung 9: Nahversorgungssituation im Gemeindegebiet von Neukirchen	29
Abbildung 10: Fußläufige Nahversorgung im Gemeindegebiet von Neukirchen	31
Abbildung 11: Netto-Lebensmitteldiscounter an der Hauptstraße 82	33
Abbildung 12: Penny-Lebensmitteldiscounter Am Marktplatz 3	33
Abbildung 13: Penny-Lebensmitteldiscounter an der Adorfer Hauptstraße 28	34
Abbildung 14: Nachfragestromanalyse des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Neukirchen	37
Abbildung 15: Lageplan Penny-Vorhaben	38
Abbildung 16: Lageplan des Vorhabens an der Stollberger Straße	39
Abbildung 17: Vorentwurf des FNP der Gemeinde Neukirchen mit Ortsteil Adorf, Stand Mai 2021	40
Abbildung 18: Hauptansatzpunkte der Flächenentwicklung in Neukirchen	45
Abbildung 19: Expansionsrahmen für die Weiterentwicklung des örtlichen Einzelhandels (Nahversorgung)	46
Abbildung 20: Hierarchisches Zentren- und Standortmodell für die Gemeinde Neukirchen	51
Abbildung 21: Zentren- und Standortstruktur in der Gemeinde Neukirchen	52
Abbildung 22: Die Lebensmitteldiscounter Penny und Netto im Ortskern von Neukirchen	53
Abbildung 23: Räumliche Abgrenzung des ZVB Ortskern	54
Abbildung 24: Penny-Lebensmitteldiscounter (links) und Getränkemarkt in der NVL Adorf	55

Abbildung 25: Vorhabengrundstück und mehrgeschossige Wohnstrukturen östlich von diesem	56
Abbildung 26: Strategieempfehlung zur räumlich-funktionalen Arbeitsteilung	59

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels	11
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Neukirchen im Vergleich	17
Tabelle 3: Entwicklung der Arbeitslosenquoten	20
Tabelle 4: Ein- und Auspendler im Vergleich	20
Tabelle 5: Einwohnerpotenzial im Marktgebiet des Neukirchener Einzelhandels	24
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur in Neukirchen	28
Tabelle 7: Betriebstypen- und Größenstruktur im Vergleich	32
Tabelle 8 Bewertung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe	34
Tabelle 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels	35
Tabelle 10: Zur Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten	57

# 1 Grundlagen

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Kleinstadt Neukirchen/Erzgebirge<sup>1</sup> befindet sich im südwestlichen Teil des Freistaats Sachsen und ist administrativ dem **Erzgebirgskreis** zugeordnet. Im äußersten Norden dieses Landkreises gelegen, grenzt Neukirchen direkt an die kreisfreie Stadt Chemnitz an. Die überörtliche **verkehrliche Anbindung** wird v.a. über die S 258 (Chemnitzer Straße, Stollberger Straße; ehemalige B 169) gewährleistet, welche u.a. auch als Pendlerachse und Einfallstraße nach Chemnitz fungiert. Von hervorgehobener Bedeutung hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung sind die zwei im Gemeindegebiet gelegenen Haltestellen der City-Bahn Chemnitz (Adorf sowie Neukirchen-Klaffenbach).

Anfang des Jahres 2023 lebten in Neukirchen **rd. 6.925 Einwohner** – mit zuletzt steigender Tendenz. Diese verteilen sich auf den Ortsteil Neukirchen sowie den südlich davon gelegenen Ortsteil Adorf, der 1999 eingemeindet worden ist. Das Gemeindegebiet kennzeichnet sich insgesamt durch eine **disperse Siedlungsstruktur**, die sich teils bandartig entlang der größeren Verkehrsachsen erstreckt. Im Ortsteil Neukirchen befindet sich ein größeres Gewerbegebiet, weshalb Neukirchen eine **erhöhte Arbeitsplatzdichte** aufweist.

Seitens der Regionalplanung des Regionalen Planungsverbands Region Chemnitz ist der Gemeinde Neukirchen – trotz beachtlicher Einwohnerzahl – **keine zentralörtliche Funktion** zugewiesen, was die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (auch mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten) aus genehmigungsrechtlicher Sicht erheblich erschwert. Im interkommunalen Wettbewerb steht Neukirchen vor allem mit dem benachbarten und besonders angebotsstarken Oberzentrum Chemnitz sowie dem nächstgelegenen Mittelzentrum Stollberg.

Das nahversorgungsrelevante **Einzelhandelsangebot** konzentriert sich gegenwärtig in erster Linie auf einen kleinteilig strukturierten Bereich entlang der Hauptstraße, wo mit Penny und Netto auch zwei größere Lebensmitteldiscounter ansässig sind. Ein weiterer strukturprägender Lebensmitteldiscounter befindet sich mit einem Penny-Discounter im Ortsteil Adorf. Ein Lebensmittelvollsortimenter zählt aktuell nicht zum örtlichen Grundversorgungsangebot. Es gibt derzeit allerdings Überlegungen zur Ansiedlung eines solchen. Vor diesem Hintergrund soll ein Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Neukirchen aufgestellt werden.

Das vorliegende, auf einer detaillierten Analyse und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebots- und Nachfragesituation basierende Nahversorgungskonzept soll –

---

<sup>1</sup> Um den Lesefluss nicht zu beeinträchtigen, wird im Fließtext fortlaufend auf den Zusatz „Erzgebirge“ verzichtet.

unter Berücksichtigung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen und der nicht vorhandenen zentralörtlichen Funktion Neukirchens – die Entwicklungsperspektiven sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen und Leitlinien für die künftige Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gemeinde Neukirchen aufzeigen. Es kann damit als belastbare Entscheidungsgrundlage für Politik und Verwaltung im Umgang mit Einzelhandelsplanungen dienen sowie Investoren, Eigentümern und Händlern Planungssicherheit für ihre Investitionsentscheidungen bieten. **Mit einem entsprechenden politischen Beschluss kann das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zudem auch mittelbar Eingang in die Bauleitplanung finden.**

## 1.2 Untersuchungsdesign

Das Untersuchungskonzept zur Erstellung des Nahversorgungskonzepts für die Gemeinde Neukirchen umfasste folgende Schritte:

### Baustein 1: Analyse und Bewertung der Ausgangslage

- Übersicht zu aktuellen **Trends der Nahversorgung**; dabei wurden die wesentlichen Entwicklungstrends auf der Nachfrageseite (Demographie, Konsumverhalten etc.) sowie auf der Angebotsseite (Konzentrationsprozesse, Betriebstypenwandel, Standortanforderungen des Lebensmitteleinzelhandels, Online-Handel) dargestellt und auf die Situation in Neukirchen heruntergebrochen.
- Analyse und Bewertung der **makrostandörtlichen und sozioökonomischen Eckdaten** als Rahmenbedingungen für die Nahversorgungsentwicklung in der Gemeinde Neukirchen (verkehrliche Anbindung, Bevölkerungsentwicklung, Erwerbstätigkeit, Kaufkraft, Pendlerbeziehungen etc.);
- Aufbereitung der **zentralörtlichen Struktur im Raum** sowie der **regionalen Wettbewerbssituation**;
- Darstellung der **raumordnerischen Rahmenbedingungen** (zentralörtliche Funktion Neukirchens, Vorgaben der Landes- und Regionalplanung);
- Analyse und Bewertung der nahversorgungsrelevanten **Nachfragesituation**: Abgrenzung des Marktgebiets des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels; Ermittlung des örtlichen Nachfragepotenzials nach Marktgebietszonen und Ausblick auf dessen erwartbare Entwicklung; Ermittlung des Streuumsatzpotenzials;
- Analyse und Bewertung der **Angebotssituation** des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Neukirchen: Analyse der Verkaufsflächen und der Anzahl an Betrieben nach Lagen/Standorten, Sortimenten, Betriebsformen, Umsatz und Flächenproduktivität;

- Ermittlung der **nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität** als Umsatz-Kaufkraft-Relation; in diesem Zusammenhang Analyse der **nahversorgungsrelevanten Kaufkraftströme** anhand einer Nachfragestromanalyse (Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland, Kaufkraftabflüsse in das Umland);
- quantitative und qualitative Analyse und Bewertung der Leistungs- und Zukunftsfähigkeit der wohnstandortnahen **Nahversorgungsstruktur**:
  - Ermittlung und Bewertung der Nahversorgungsdichte (nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche je Einwohner) im Gemeindegebiet insgesamt; Abgleich des Werts mit bundesdeutschen sowie geeigneten kommunalen Vergleichsdaten aus der Region; Einordnung des Werts vor dem Hintergrund der regionalen Wettbewerbssituation und der zentralörtlichen Struktur;
  - Analyse und Bewertung der räumlichen Abdeckung der verbrauchernahen Versorgung (Identifizierung möglicher räumlicher Versorgungslücken unter Berücksichtigung von Siedlungsstruktur und -dichte) und der nahversorgungsrelevanten Betriebstypenstruktur (Identifizierung ggf. vorhandener qualitativer Angebotslücken);
  - Analyse und Bewertung sämtlicher strukturprägender Lebensmittelbetriebe hinsichtlich möglicher Anpassungsbedarfe anhand transparenter Kriterien (z.B. Verkaufsflächengröße, Anzahl Stellplätze, Marktauftritt) vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und veränderter Standortanforderungen und Betriebskonzepte des Lebensmitteleinzelhandels; Bewertung der Versorgungsfunktion der einzelnen Lebensmittelmärkte;
- Erfassung und Darstellung von **nahversorgungsrelevanten Planvorhaben**;
- Durchführung einer kombinierten **Stärken-/Schwächenanalyse** zur zusammenfassenden Positionsbestimmung Neukirchens als Nahversorgungsstandort.

## Baustein 2: Aufstellung eines Nahversorgungskonzepts

- Darstellung und Analyse der relevanten Rahmenbedingungen bzw. Hauptantriebskräfte der Flächenentwicklung; Ableitung des quantitativen und qualitativen **Entwicklungs- bzw. Expansionspotenzials** für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Gemeinde Neukirchen bis zum Prognosehorizont 2030 unter Berücksichtigung, dass der Gemeinde seitens der Regionalplanung keine zentralörtliche Versorgungsfunktion zugewiesen ist;
- Festlegung einer hierarchischen **Zentren- und Standortstruktur** für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Gemeinde Neukirchen; Definition und räumliche **Abgrenzung des oder ggf. auch der zentralen Versorgungsbereiche und ergänzender Nahversorgungsanlagen**;
- **städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse** der prägenden Nahversorgungslagen sowie des Ortskerns auf Basis einer kriteriengestützten Analyse; Be-

wertung der Funktionswahrnehmung des Ortskerns im Verhältnis zu den übrigen Einzelhandelsstandorten im Gemeindegebiet;

- Aufstellung einer **ortstypischen Sortimentsliste** zur Bestimmung der Nahversorgungsrelevanz einzelner Sortimente;
- übergeordnete und standortspezifische **Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung sowie Ableitung von Handlungserfordernissen** vor dem Hintergrund ggf. identifizierter Versorgungs- und Angebotslücken und der möglichen Anpassungsbedarfe der Nahversorgungsbetriebe sowie der künftigen Einwohnerentwicklung;
- **Einordnung und Bewertung** der aktuellen Planvorhaben (v.a. geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters in Neukirchen) vor dem Hintergrund der übergeordneten Entwicklungsstrategie, der definierten Zentren- und Standortstruktur sowie des aufgezeigten Entwicklungsrahmens für den Einzelhandelsstandort Neukirchen.

## 1.3 Vorgehensweise

Folgende **Primär- und Sekundärerhebungen** waren insgesamt erforderlich, um das skizzierte Untersuchungskonzept umsetzen zu können:

- Durchsicht vorliegender Entwicklungskonzepte (v.a. INSEK) sowie der übergeordneten Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung;
- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- gründliche Begehungen aller Standortbereiche des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Neukirchen sowie der wesentlichen interkommunalen Wettbewerbsstandorte inkl. Fotodokumentation;
- vollständige und flächendeckende Bestandserhebung<sup>2</sup> aller nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Neukirchen, differenziert nach Standorten, Branchen und Betriebstypen;

Gegenstand der Untersuchung war der stationäre Einzelhandel im engeren Sinne. Nachfrageseitig wurde zudem der nicht-stationäre Handel (Online- und Versandhandel), da er immer stärker an Bedeutung gewinnt und Verschiebungen zu Lasten des stationären Einzelhandels zu erkennen sind. Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2030 zu Grunde gelegt.

---

<sup>2</sup> Die Bestandserhebungen erfolgten mittels physischer Begehungen jeglicher Ladenlokale nach dem sogenannten Angebotsprinzip. D.h. Randsortimente werden nicht dem Hauptsortiment zugeschlagen, sondern sortimentsgenau erfasst. Die Erhebung erfolgt mit Unterstützung einer eigens hierfür programmierten App. Hinsichtlich der Verkaufsflächendefinition liegt v.a. das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (4 C 10.04) zugrunde.

## 2 Allgemeine Entwicklungstrends im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

### 2.1 Demografischer Wandel

Der demografische Wandel stellt den deutschen Einzelhandel anhaltend vor **neue Herausforderungen** und setzt diesem einen starken Anpassungsdruck aus. Nach einem langen Zeitraum des Wachstums steht in den nächsten Jahrzehnten erstmals ein Rückgang der Einwohnerzahl bevor. Der in der Vergangenheit erfolgte erhebliche Rückgang der Geburtenrate<sup>3</sup> (seit dem sog. „Pillenknicke“) wird auf Dauer nicht mehr durch einen positiven Wanderungssaldo kompensiert werden können. Und während die Lebenserwartung vor 100 Jahren noch durchschnittlich 46 Jahre betrug, wird in einigen Jahren fast die Hälfte der deutschen Bevölkerung 50 Jahre oder älter sein.

Für den Einzelhandel bedeutet dies konkret, dass der demografische Wandel ...

- ... sich langfristig und stetig vollzieht, seine Ausprägungen und Auswirkungen nicht grundsätzlich umkehrbar, aber durch politische Entscheidungen in Teilen steuerbar sind. Der Einzelhandel kann sich frühzeitig anpassen und Wettbewerbsvorteile generieren.
- ... mit unterschiedlicher Intensität in den einzelnen Regionen sowie auch zeitversetzt voranschreitet. Bundesweit ist ein Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitig absoluter Zunahme der über 60-Jährigen zu erwarten. Grundsätzlich leiden die meisten Regionen in den Neuen Ländern - wie auch der Erzgebirgskreis - stärker unter Bevölkerungsschrumpfung und Überalterung als die Alten Bundesländer, in welchen teilweise starke Einwanderungsüberschüsse zu verzeichnen sind. Aber auch im Osten Deutschlands bleiben besonders attraktive Ballungsräume für den Einzelhandel vorhanden (z.B. Dresden, Leipzig).
- ... je nach regionaler Ausgangslage unterschiedliche Herausforderungen für den Einzelhandel mit sich bringt. So ist in einzelnen Teilen mit starker Urbanisierung, in anderen mit Suburbanisierung zu rechnen. Wieder andere Regionen überaltern stark und andere wiederum ziehen verstärkt jüngeres Publikum an. Daher müssen Standortumfeld und Marketingkonzepte aufeinander abgestimmt werden. Kleinere Kommunen mit günstigen Rahmenbedingungen (z.B. räumliche Nähe zur Großstadt und generelle Partizipation an Suburbanisierungsprozessen) bietet sich

---

<sup>3</sup> Die Geburtenrate in Deutschland liegt derzeit bei etwa 1,5 Kindern pro Frau. Um die Bevölkerung (ohne Berücksichtigung von Zu- und Abwanderungen) auf einem konstanten Niveau halten zu können, wäre jedoch eine Geburtenrate von etwa 2,1 Kindern pro Frau notwendig. In den vergangenen Jahrzehnten lag die Zahl der Sterbefälle deshalb stets über der Geburtenzahl.

beispielsweise die Möglichkeit, durch gezielte Einzelhandelsentwicklungen und die damit verbundene Erhöhung der Lebensqualität Zuzüge zu fördern und die Folgen des demografischen Wandels hierüber zu dämpfen.

Zieht man zusätzlich die soziografischen und ökonomischen Tendenzen

- Veränderung der Konsumentenbedürfnisse,
- Haushaltstypenverschiebung („Singularisierung“) und
- Absinken/ Stagnation des Einzelhandels-Anteils am privaten Verbrauch.

mit in Betracht, so folgt daraus ein **starker Anpassungsdruck für den Einzelhandel**. Dies gilt v.a. auch für jene Einzelhandelsbetriebe, die essenzielle Güter (v.a. Lebensmittel, Drogeriewaren) anbieten und somit von allen Bevölkerungsgruppen aufgesucht werden (müssen). Hier muss dem Generationenwandel bei künftigen Konzeptanpassungen bzw. -weiterentwicklungen eine besondere Beachtung geschenkt werden.

## 2.2 Betriebsformenwandel

Der Einzelhandel in Deutschland sieht sich zahlreichen Veränderungen ausgesetzt. Mit den o.g. demografischen Entwicklungen gehen bei den Verbraucherbedürfnissen Präferenzverschiebungen einher. U.a. sind im Bereich des Food- und Nearfood-Segments<sup>4</sup> in Verbindung mit diversifizierten Arbeitszeitmodellen ein gesteigertes Gesundheitsbewusstsein und Nachfrage nach mehr „Convenience“, der Wunsch nach Fair Trade/Bio, Regionalität und „Handwerk“ gestiegen. Veränderte Haushaltsgrößen („Singularisierung“) fragen andere Produktgrößen nach. Im Bereich Nonfood spielt u.a. der Trend zur Individualisierung – jedoch bei Produkten ohne Mehrwert nach wie vor auch der Preis – eine Rolle. Dieser demografische und sozioökonomische Wandel macht es für den Einzelhandel unumgänglich, neue Konzepte zu entwickeln, um konkurrenz- und somit auch überlebensfähig wirtschaften zu können.

Dabei ist zu prüfen, ob der Lebenszyklus (Wandel) einzelner Betriebsformen von temporärer Natur ist (z.B. durch Nachfrageschwäche) oder ob sich hierin bereits Vorzeichen eines (nur hinausschiebbaren) Niedergangs ausdrücken. So hat beispielsweise das Warenhaus seinen Zenit bereits überschritten, was sich anhand der Insolvenz des KarstadtKaufhof-Konzerns aktuell gut ablesen lässt. Handelsmanager dieser Vertriebsform sind folglich gezwungen, das Format anzupassen und durch einen Relaunch des Marketingkonzepts den weiteren Abschwung zu verhindern.

---

<sup>4</sup> Wie zum Food-Segment (= Lebensmittel, Getränke) zählen auch zum sog. Nearfood-Segment Waren des täglichen Bedarfs, welche von Kunden häufig eingekauft und ständig verbraucht werden. Nearfood-Produkte sind in erster Linie Drogeriewaren (z.B. Körperpflegemittel, Reinigungsmittel, Kosmetik) und Babyartikel, aber auch Gesundheits- und Fitnessprodukte (Nahrungsergänzungsmittel) sowie Tierfutter. Derartige Produkte gehören nahezu ausnahmslos zum Angebotsspektrum von strukturprägenden Lebensmittelmärkten und werden von den Kunden auch erwartet.

Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich derzeit für den Betriebstyp des SB-Warenhauses und damit für ein Großflächenformat mit Kernkompetenz im Food-Segment, welches sich gegenüber kleineren Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels u.a. durch einen erhöhten Verkaufsflächenanteil für Nonfood-Sortimente kennzeichnen lässt. Anfang 2020 wurde bekannt, dass die Handelskette real seitens ihres bisherigen Eigentümers, der Metro-Gruppe, veräußert wurde. Dies war gleichbedeutend mit dem weitgehenden Marktaustritt der bis dahin bereits „kränkenden“ Vertriebslinie. Der neue Eigentümer begann umgehend mit der umfassenden Umstrukturierung der über 270 real-Filialen, welche mittlerweile weitgehend abgeschlossen ist.

Während eine nicht unerhebliche Anzahl der Filialen vollständig vom Markt genommen wurde bzw. noch vom Markt genommen wird, ist der Großteil der bisher von real betriebenen Märkte an andere Lebensmitteleinzelhandelsketten (v.a. Kaufland, Edeka, Globus) übergegangen. In vielen Fällen wurden die bisher von real genutzten Flächen (teilweise mehr als 10.000 qm) allerdings nicht vollständig vom neuen Betreiber belegt, sondern stattdessen mit weiteren Nutzungen (z.B. ergänzender Einzelhandel) „aufgefüllt“. Dies zeigt, dass derart große Flächen mit ausgedehnten Nonfood-Angeboten im Lebensmitteleinzelhandel nur noch bedingt ökonomisch tragfähig betrieben werden können und daher oftmals eine Redimensionierung notwendig ist, wie man sie in der jüngeren Vergangenheit und auch aktuell z.B. auch bei den Elektrofachmärkten beobachten kann.

Im Gegensatz dazu werden kleinflächige Betriebstypen entweder aus dem Markt gedrängt oder müssen sich zunehmend spezialisieren („Nischenplayer“). Absatzkanäle hingegen wie der **E-Commerce** sind weiterhin aufstrebend und verfügen über ein hohes Wachstumspotenzial. Dabei sei jedoch darauf hingewiesen, dass der Online-Handel insbesondere bei den Nonfood-Sortimenten (und dabei insbesondere innenstadttypische Sortimente wie Bekleidung/Schuhe, Elektrowaren, Spielwaren) in jüngerer Vergangenheit rapide an Marktanteilen gewonnen hat, wohingegen sich der Einzelhandel mit Lebensmitteln als weitgehend „onlineresistent“ herausgestellt hat.<sup>5</sup>

Wirft man einen Blick auf die Marktanteilsverschiebung im gesamten Einzelhandel (Food- und Nonfood-Bereiche), so neigt sich das **Gewicht hin zu discount- und fachmarktorientierten Konzepten**. In den vergangenen Jahren ist der Marktanteil der Fachmärkte und Lebensmitteldiscounter stark angestiegen, wenngleich sich der Trend nicht gleichermaßen fortgesetzt hat und zuletzt gerade im Lebensmittelsegment auch wieder hochwertigere Angebotsformate (Super- und Verbrauchermärkte) auf dem „Vormarsch“ sind. Während der inhabergeführte bzw. nicht-filialisierte Fachhandel

---

<sup>5</sup> In einzelnen Nonfood-Branchen (z.B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Unterhaltungselektronik oder Bücher) erreichte der Online-Handel in den Jahren 2021 und 2022 Marktanteile von über 30 %, wobei im Modischen Bedarf und im Elektroniksegment sogar Marktanteile von mehr als 40 % erreicht wurden. Im Bereich der Fast Moving Consumer Goods (FMCG – v.a. Lebensmittel) lag der Anteil im Jahr 2022 allerdings bei lediglich rd. 4 %, was verdeutlicht, dass Lebensmittel noch immer ganz überwiegend stationär nachgefragt werden. Dies gilt für ländlich geprägte Räume und Kleinstädte in besonderem Maße, da Online-Angebote dort (u.a. aus Rentabilitätsgründen) aktuell nur sehr begrenzt verfügbar sind.

bereits seit Jahren stetig an Marktanteilen verliert, hat zuletzt auch der filialisierte Fachhandel erstmals wieder Marktanteile eingebüßt, was zeigt, dass der Online-Handel auch diese Vertriebschiene mittlerweile stark unter Druck setzt.



Abbildung 1: Marktanteilsverschiebung im deutschen Einzelhandel

## 2.3 Entwicklungen im kurzfristigen Bedarfsbereich

Durch die flächendeckende Einführung der Selbstbedienung haben sich die ursprünglichen Funktionen des Einzelhandels als Verteiler von Waren stark gewandelt. Es ist ein Netz der Filialisierung und Massendistribution mit ganz unterschiedlichen Betriebsformen entstanden. Die Betriebsformen unterscheiden sich in Sortiment, Preisgestaltung, Verkaufsform und Größe. Im Lebensmittelsegment lassen sich folgende Betriebsformen benennen:

- Lebensmittelgeschäft (bis zu 400 qm Verkaufsfläche)<sup>6</sup>
- Supermarkt (400 bis 799 qm Verkaufsfläche)
- Kleiner Verbrauchermarkt (800 bis 1.499 qm Verkaufsfläche)
- Großer Verbrauchermarkt (1.500 bis 4.999 qm Verkaufsfläche)
- SB-Warenhaus (ab 5.000 qm) sowie

<sup>6</sup> z.B. Bäcker, Fleischer, Kioske, Obst- und Gemüsehändler, Fischläden etc.

### ■ Lebensmitteldiscounter (heute zumeist bis 1.200 qm Verkaufsfläche)

Unter die nahversorgungsrelevanten Betriebsformen fallen darüber hinaus insbesondere Drogeriefachmärkte, Reformhäuser, Apotheken, Sanitätshäuser, Getränkemärkte und Blumenläden.

Zusätzlich zur Angebotsform wird nach Sortimenten und Branchen differenziert. Der periodische oder nahversorgungsrelevante Bedarf beinhaltet folgende Sortimentsgruppen:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel mit Drogeriewaren und Wasch-/Putz- und Reinigungsmitteln
- Pharmazeutischer und medizinischer Bedarf
- Tiernahrung
- Schnittblumen
- Zeitungen/Zeitschriften.

Wie eigene empirische Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner gezeigt haben, präferieren die Kunden für ihre Nahversorgung einen Standortverbund von einem leistungsfähigen, aber nicht zu großen Vollversorger, und einem Discounter, ergänzt um kleinteilige Spezialanbieter. Die räumliche Nähe zum Wohnort nimmt dabei tendenziell eine größere Bedeutung ein als die Größe der Betriebe.

Ein wesentlicher Faktor in der Nahversorgungsentwicklung ist durch die **betriebswirtschaftlich bedingten Maßstabsprünge** der durchschnittlichen Betriebsgrößen und einer damit verbundenen abnehmenden Anzahl von Betrieben und Standorten bedingt. So liegt die mindestoptimale Verkaufsfläche für Vollversorger (Super- und Verbrauchermärkte sowie SB-Warenhäuser) aktuell bei rd. 1.500 qm, bei Discountern häufig bei etwa 1.000 bis 1.200 qm. Die Folge ist, dass die Versorgungsfunktion einer ursprünglich großen Anzahl kleinerer Betriebseinheiten von immer weniger, dafür aber größeren Betrieben übernommen wird. Die angestrebten und auch betriebswirtschaftlich notwendigen Einzugsgebiete dieser Betriebe werden größer, was neben dem Wettbewerbsdruck unter den Betreiberfirmen auch zu einer deutlichen Präferenz von PKW-orientierten Standorten an wichtigen Verkehrsachsen geführt hat.

Größere Lebensmittelanbieter spielen allerdings auch eine wichtige Rolle für Innenstädte und Ortskerne (bzw. Zentren im Allgemeinen) durch ihre **Funktion als Magnetbetriebe und Frequenzbringer**. Vor diesem Hintergrund ist eine Integration dieser Betriebe in gewachsene, integrierte Standorte nach Möglichkeit zu fördern.

Die Erosion von Nahversorgungsbereichen wird jedoch keineswegs nur durch periphere Standorte ausgelöst oder verstärkt. Hierbei spielen zunehmende **Aktivitätskopplungen der Verbraucher zwischen dem Einkauf nahversorgungsrelevanter**

**Sortimente und dem Arbeitsweg** eine immer größere Rolle. Dies wird noch durch Suburbanisierungsprozesse forciert, die teils zu einer Präferenzverschiebung der Wohnbevölkerung führen, was wiederum Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen im Raum hat.

Eine wesentliche städtebauliche Herausforderung für die Nahversorgung stellt das **Vordringen der Lebensmitteldiscounter** mit verhältnismäßig reduzierter Sortimentsvielfalt auf größeren Flächen dar. Selbst diese Flächen werden immer weniger in oder an zentralen Standortbereichen entwickelt, sondern an verkehrlich gut erschlossenen Lagen oder in Gewerbegebieten mit der Gefahr der Verdrängung von gewerblichen Nutzungen oder von verkehrlichen Gemengelagen. Dabei ist die Verkaufsflächenexpansion der Discounter deutlich dynamischer verlaufen als die Entwicklung der Umsätze, was zu einem Absinken der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten (Umsatz je qm Verkaufsfläche) der Discounter geführt hat.

Nicht unerheblich trägt darüber hinaus auch das unternehmerische Potenzial zur Akzeptanz und Stabilität von Nahversorgungsstandorten und -bereichen bei, was stark auch mit der Dynamik **mindestoptimaler Ladengrößen** mit Blick auf eine Sicherung des Auskommens der Betreiber zusammenhängt. Die Problematik mindestoptimaler Betriebsgrößen wird wiederum durch die **ausufernde Sortimentsentwicklung** infolge der **von den Herstellern betriebenen Produktdifferenzierung** forciert, die seit Jahrzehnten zu einer Zunahme der durchschnittlichen Betriebsgrößen geführt hat. Hinzu kommt, dass die Flächenbedarfe durch die gestiegenen Kundenerwartungen an Bequemlichkeit und Warenpräsentation (breite Gänge, niedrigere Regale) angewachsen sind sowie veränderte Flächenansprüche durch Pfandsysteme, Bake-off-Stationen und Frischetheken ausgelöst wird.

#### **Zusammenfassend lassen sich folgende Tendenzen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland festmachen:**

- Flächenexpansion mit gedämpfter Geschwindigkeit;
- Marktanteilsverschiebung zu Lasten des kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandels und älterer Betriebstypen (SB- Warenhäuser und traditionelle Fachgeschäfte);
- Redimensionierung der Formate mit Tendenzen zu kleineren Verkaufsflächen bei SB-Warenhäusern (von 10.000 qm zu 5.000 bis 7.000 qm);
- Vormarsch großer Verbrauchermärkte (oftmals 2.000 qm und mehr);
- größere Verkaufsflächen bei Discountern (von 700 qm bis 800 qm auf 1.000 bis 1.300 qm).

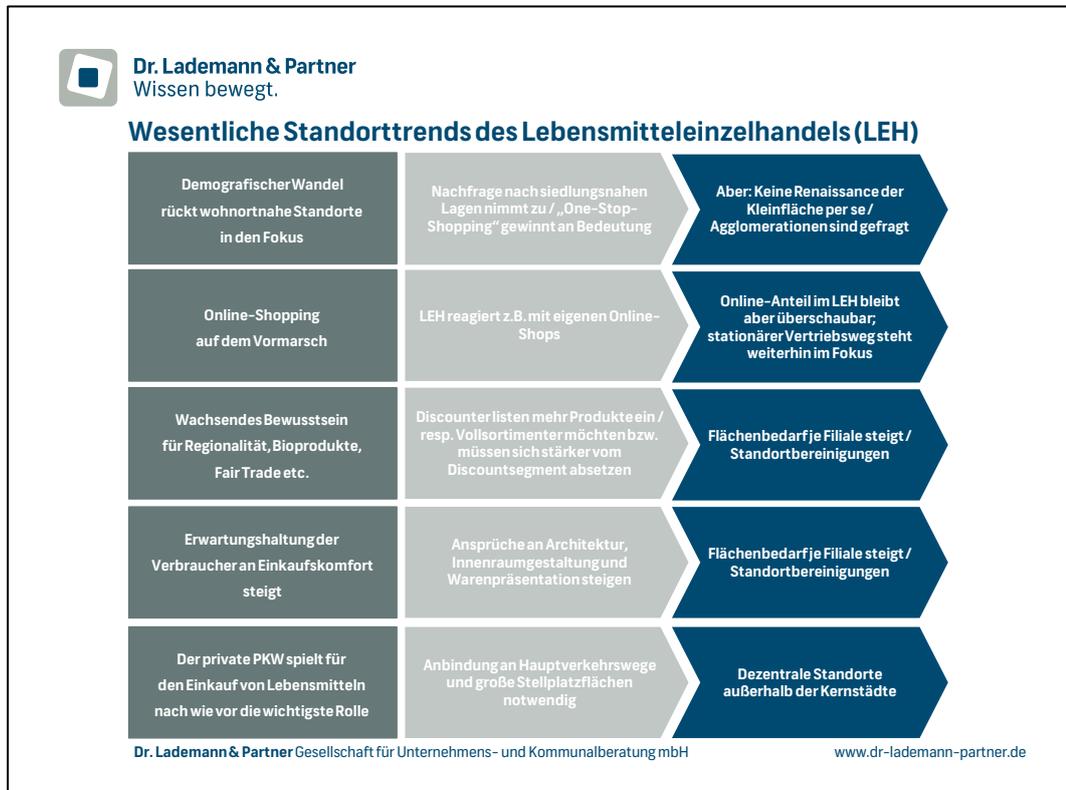


Abbildung 2: Wesentliche Standorttrends im Lebensmitteleinzelhandel

Nachfolgend sind exemplarisch die **Standortanforderungen der einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels** dargestellt:

Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels

Merkmale	Betriebstypen		
Betriebstyp	Verbrauchermarkt	Discounter	großer Verbrauchermarkt/ SB-Warenhaus
Beispiele	Edeka, Rewe	Aldi, Lidl, Netto, Penny, Norma	E-Center, Rewe-Center, Kaufland, Globus, Marktkauf
Verkaufsfläche (ca., inkl. aperiod. Randsortimente)	1.500 bis 2.500 qm	800 bis 1.500 qm	ab 2.500 qm
Foodanteil	85 bis 90 %	80 bis 85 %	70 bis 75 %
Einzugsgebiet	ab 5.000 EW	ab 3.000 EW	ab 10.000 EW
Sortimentstiefe Food	8.000 bis 15.000	1.000 bis 4.000	8.000 bis 20.000
Grundstücksgröße	ab 5.000 qm	ab 4.000 qm	ab 6.000 qm
Parkplätze	ab 80	ab 60	ab 150
Kompetenz	typischer Nahversorger mit Vollsortiment, großes Frischeangebot; Markenartikel mit steigendem Handelsmarktanteil	autoorientiert, preisaggressiv, hoher Eigenmarkenanteil, zusätzlich Markenartikel, positioniert sich verstärkt als Nahversorger	oftmals autoorientiert; Vollsortiment, großzügige Warenpräsentation, hohe Frishekompetenz

Quelle: u.a. Expansionsbroschüren der Edeka, Rewe Group, Aldi Nord, Aldi Süd, Lidl, Netto Marken-Discount, Kaufland

Tabelle 1: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels

Wie bereits erwähnt, spielt der Online-Handel – anders als im Nonfood-Einzelhandel – im Segment des Periodischen Bedarfs bislang kaum eine Rolle. Dies hängt zum einen mit dem dichten Standortnetz von Lebensmittelbetrieben in Deutschland zusammen, die den Online-Handel für viele Menschen obsolet machen. Zum anderen lässt sich der Online-Vertrieb von Lebensmitteln ökonomisch nur schwer darstellen, was einerseits mit den vergleichsweise geringen Margen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel zusammenhängt, andererseits aber auch mit den hohen logistischen Anforderungen zu tun hat (z.B. Aufrechterhaltung der Kühlkette).

Anhand von Zahlen des Handelsverbands Deutschland<sup>7</sup> lässt sich jedoch ablesen, dass sich der Lebensmitteleinzelhandel in den vergangenen Jahren durch ein nachhaltiges und z.T. sehr dynamisches Online-Wachstum gekennzeichnet hat. So ist der Online-Anteil am Gesamtmarkt mit FMCG (Fast Moving Consumer Goods – v.a. Lebensmittel) in den letzten Jahren im Branchenvergleich überdurchschnittlich stark angewachsen, wenngleich sich dieser Anteil im Jahr 2022 mit rd. 4,3 % noch immer auf einem sehr geringen Niveau bewegte. Es ist u.a. in Anlehnung an Prognosen des IFH Köln<sup>8</sup> davon auszugehen, dass sich der Marktanteil des Online-Handels im Lebensmittelsegment auch künftig weiter erhöhen wird. Allerdings ist zugleich zu erwarten, dass der Gesamtmarkt im selben Zeitraum so stark wachsen wird, dass die Abflüsse in den Online-Handel durch steigende Konsumausgaben kompensiert werden können. **Insofern kann für den stationären Einzelhandel mit periodischen Bedarfsgütern von stabilen Nachfragevolumina ausgegangen werden.**

Kommunen sehen sich im Rahmen der Einzelhandelsentwicklung mit vielfältigen Herausforderungen konfrontiert. Während der demografische Wandel eine Verschiebung von Verbraucherbedürfnissen mit sich bringt und den Einzelhandel einem starken Anpassungsdruck aussetzt, entzieht der Online-Handel dem stationären Einzelhandel fortwährend Kaufkraft. Im deutschen Lebensmitteleinzelhandel, der vom Online-Handel kaum tangiert wird und auch künftig auf eine stabile Nachfragebasis zurückgreifen können, halten die Tendenzen zur Konsolidierung (Rückgang der Betriebsanzahl) und zu größeren Verkaufsflächen weiter an.

<sup>7</sup> Vgl. Handelsverband Deutschland: Online Monitor 2023.

<sup>8</sup> Vgl. IFH Köln: Branchenreport Onlinehandel 2020; Dezember 2020.

# 3 Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Neukirchen

## 3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktion

Die Gemeinde Neukirchen/Erzgebirge befindet sich im Südwesten des Freistaats Sachsen und am nördlichen Rand des überwiegend ländlich geprägten Erzgebirgskreises. Dem Ballungsraum Chemnitz-Zwickau angehörend, grenzt Neukirchen direkt an das Stadtgebiet der kreisfreien Großstadt Chemnitz, wobei die Siedlungsgebiete beider Kommunen nahezu fließend ineinander übergehen.



Abbildung 3: Lage im Raum

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 (v.a. Wohnstrukturen entlang der Waldstraße). Naturräumlich werden die beiden Ortsteile durch das Würschnitztal voneinander getrennt.

Die **verkehrliche Anbindung** Neukirchens erfolgt im Wesentlichen über die Staatsstraße S 258, welche innerhalb des Gemeindegebiets als Chemnitzer Straße bzw. Stollberger Straße geführt wird, dieses annähernd parallel zum Verlauf der Bundesautobahn 72 durchquert und die Gemeinde sowohl an Chemnitz (im Nordosten) als auch an Stollberg (im Südwesten) anbindet. 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 ist der Gemeinde Neukirchen **keine zentralörtliche Funktion** zugewiesen. Stattdessen kann die Gemeinde dem Nahbereich des unmittelbar nördlich angrenzenden Oberzentrums Chemnitz zugeordnet werden.<sup>9</sup> Mit den dort

---

<sup>9</sup> 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 zugewiesenen Nahbereich (bzw. grundzentralen Verflechtungsbereich) zu erfüllen.

verorteten und (funktionsgerecht) umfangreichen Einzelhandelsangeboten stehen die in Neukirchen verorteten Grundversorgungsstrukturen in einem **intensiven interkommunalen Wettbewerb** (siehe Kapitel 3.3).

Als nächstgelegene Mittelzentren sind die Stadt Stollberg (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 westlich) zu nennen. Nächstgelegene Grundzentren sind gemäß dem Regionalplan Chemnitz-Erzgebirge 2008 bzw. der Satzungsfassung des (noch nicht in Kraft getretenen) Regionalplans für die Region Chemnitz die grundzentralen Verbünde Thalheim/Erzgeb. – Zwönitz (rd. 9 km südlich) und Lugau/Erzgeb. – Oelsnitz/Erzgeb. (rd. 10 km südwestlich).

## 3.2 Regionale Wettbewerbssituation

Die regionale Wettbewerbssituation (bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel) wird insbesondere durch die räumliche Nähe der Gemeinde Neukirchen zum Oberzentrum Chemnitz geprägt. Funktionsgerecht wird den Verbrauchern in Chemnitz sowie im unmittelbaren Chemnitzer Umland ein umfassendes Grundversorgungsangebot offeriert. Die Angebotsstruktur offenbart dabei insbesondere im Hinblick auf die verschiedenen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels keinerlei Lücken. Dies gilt auch nur bezogen auf das südliche Chemnitzer Stadtgebiet. Die dortigen Nahversorgungsangebote dürften auch für die Verbraucher aus Neukirchen als Einkaufsalternativen relevant sein.

Die Karte auf der nachfolgenden Seite gibt einen Überblick über die regionalen Wettbewerbsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel (strukturprägende Lebensmittelmärkte > 400 qm Verkaufsfläche). Die Wettbewerbssituation hat dabei auch einen wesentlichen Einfluss auf die Ausprägung des Neukirchener Marktgebiets, welches im Rahmen von Kapitel 4 noch näher definiert wird.

Wie die Karte zeigt, befinden sich in räumlicher Nähe zur Gemarkungsgrenze zwischen Neukirchen und Chemnitz mehrere strukturprägende Lebensmittelmärkte. Hervorzuheben sind dabei zunächst die beiden SB-Warenhäuser Globus (Neefepark) und Kaufland (Fachmarktlage Hutholz), die als Großflächenformate mit einem besonders differenzierten Angebot (auch im Nonfood-Bereich) aufwarten können, weiträumig ausstrahlen und deren Einzugsgebiete (auch lagebedingt) über das Chemnitzer Stadtgebiet hinausreichen. Die beiden Anbieter dienen in erster Linie dem großvolumigen Versorgungs-/Wocheneinkauf und dürften auch von Verbrauchern aus Neukirchen regelmäßig oder zumindest gelegentlich aufgesucht werden.

Weiterhin sind mehrere große Verbrauchermärkte/Lebensmittelvollsortimenter im südlichen Chemnitzer Stadtgebiet ansässig, die vom Ortsteil Neukirchen aus in weniger

als 10 Fahrminuten erreicht werden können. Als Anbieter mit besonders hoher Frische- und Servicekompetenz dürften auch diese Märkte für Konsumenten aus Neukirchen interessant sein, zumal diese im Verbund mit Drogeriemärkten (z.B. Vita-Center mit Rewe und dm) oder Lebensmitteldiscountern (z.B. Verbundstandort E-Center und Lidl an der Paul-Bertz-Straße) auftreten und ihre Sogkraft durch Agglomerationsvorteile somit noch erhöhen können.

Im südlichen Neukirchener Umland fällt die Angebotsdichte dahingegen deutlich geringer aus. Sowohl in Jahnsdorf als auch in Burkhardtsdorf ist jeweils nur ein kleiner und auf die örtliche Nachfrage ausgerichteter Supermarkt ansässig. Die Versorgungsstrukturen im Mittelzentrum Stollberg und im Grundzentrum Thalheim sind bereits mehr als 10 Fahrminuten (und z.T. sogar mehr als 15 Fahrminuten) entfernt, sodass angesichts der Zeit- und Distanzsensibilität der Verbraucher beim Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs nicht davon auszugehen ist, dass wesentliche Einkaufsverflechtungen zwischen Neukirchen und Stollberg bzw. Neukirchen und Thalheim bestehen.

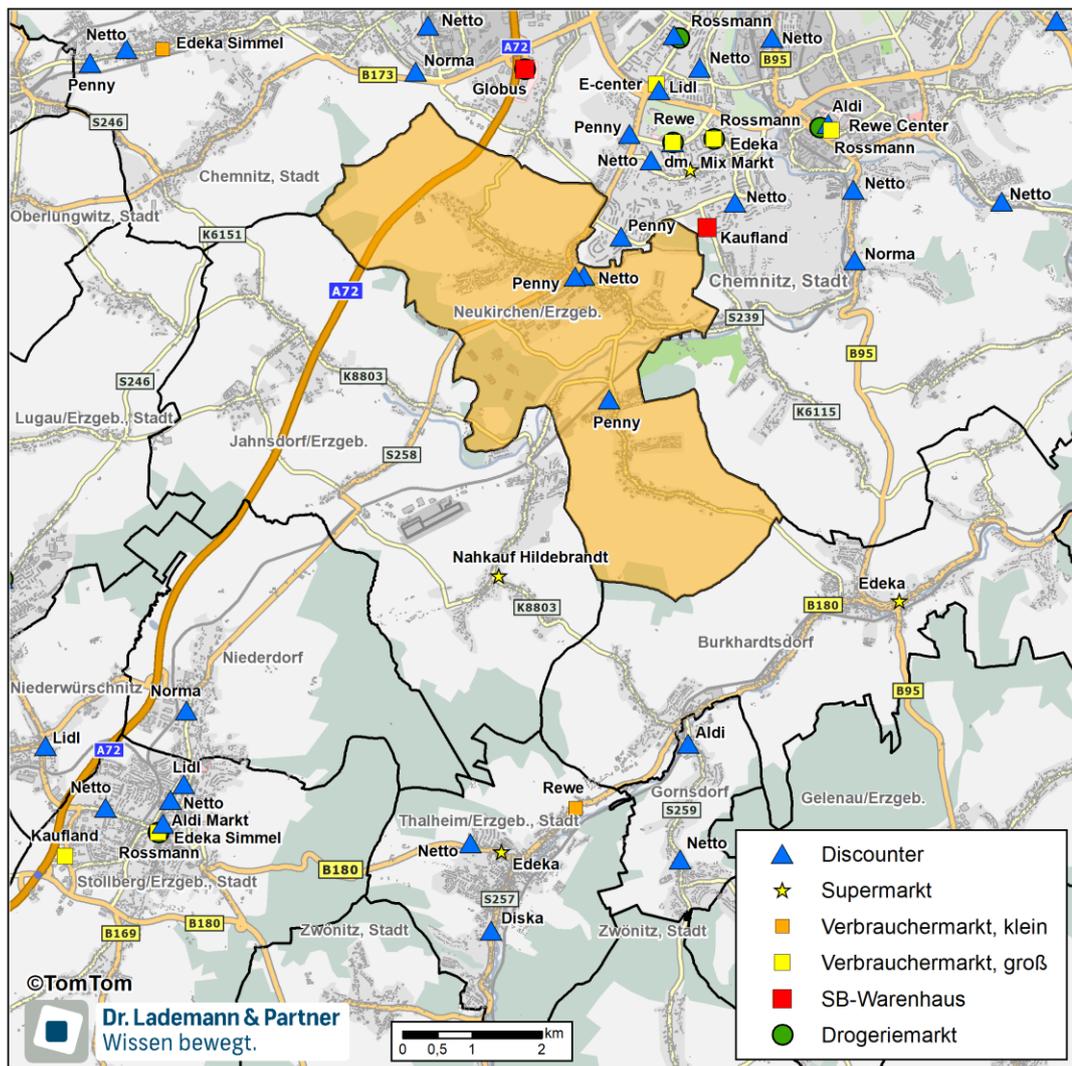


Abbildung 4: Wettbewerbssituation im Raum

Angesichts der unmittelbaren räumlichen Nähe zum breit aufgestellten Oberzentrum Chemnitz ist auch für den periodischen Bedarf insgesamt von einer **intensiven interkommunalen Wettbewerbssituation** auszugehen. Damit verbunden besteht die Tendenz erheblicher Nachfrageabflüsse an Angebotsstandorte außerhalb Neukirchens. Dies ist angesichts der fehlenden zentralörtlichen Funktion Neukirchens zwar nicht generell zu beanstanden, jedoch ist es (auch im Sinne einer ressourcenschonenden Raumplanung) ein übergeordnetes Ziel der Landesplanung, eine möglichst flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung im gesamten Freistaat Sachsen sicherzustellen (=Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse).

### 3.3 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Neukirchen verlief seit 2018 mit einem jährlichen Wachstum von rd. + 0,3 % p.a. positiv. Damit konnte sich die Gemeinde vom negativen Entwicklungstrend der umliegenden Gemeinden (Ausnahme: Chemnitz) und dem Erzgebirgskreis entkoppeln.<sup>10</sup> Neukirchen zählt zu den wenigen Kommunen im Erzgebirgskreis, die im Vergleichszeitraum an Bevölkerung zulegen konnten.

Insgesamt lebten in Neukirchen Anfang 2023 **rd. 6.930 Einwohner**.

Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Neukirchen im Vergleich

Kommune, Landkreis, Land	2018	2023	abs.	+/- 18/23	
				in %	Veränderung p.a. in %
<b>Neukirchen/Erzgeb.</b>	<b>6.808</b>	<b>6.925</b>	<b>117</b>	<b>1,7</b>	<b>0,3</b>
Jahnsdorf/Erzgeb.	5.570	5.411	-159	-2,9	-0,6
Burkhardttsdorf	6.216	6.035	-181	-2,9	-0,6
Thalheim/Erzgeb.	6.127	5.948	-179	-2,9	-0,6
Oelsnitz/Erzgeb.	11.014	10.837	-177	-1,6	-0,3
Stollberg/Erzgeb.	11.283	11.139	-144	-1,3	-0,3
Lichtenstein (Sachsen)	11.481	10.946	-535	-4,7	-0,9
Chemnitz	246.855	248.563	1.708	0,7	0,1
<b>LK Erzgebirgskreis</b>	<b>340.373</b>	<b>328.850</b>	<b>-11.523</b>	<b>-3,4</b>	<b>-0,7</b>
<b>Sachsen</b>	<b>4.081.308</b>	<b>4.086.152</b>	<b>4.844</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>

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

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Neukirchen im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Neukirchen muss in Anlehnung an die aktuelle Prognose des Statistischen Landesamts des Freistaates Sachsen<sup>11</sup> unter

<sup>10</sup> Der leichte Bevölkerungszuwachs im Freistaat Sachsen ist auf einen sprunghaften Anstieg der Bevölkerungszahl zwischen Ende 2021 und Ende 2022. Dieser wiederum steht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Folgen des Ukraine-Konflikts, der eine massive Flüchtlingswelle ausgelöst und zu Bevölkerungsgewinnen in vielen sächsischen Städten (und v.a. in den Großstädten) geführt hat. Die demographischen Schrumpfungstendenzen konnten durch den wanderungsinduzierten Bevölkerungszuwachs überkompensiert werden. Von einer anhaltenden Trendumkehr ist derzeit allerdings nicht auszugehen.

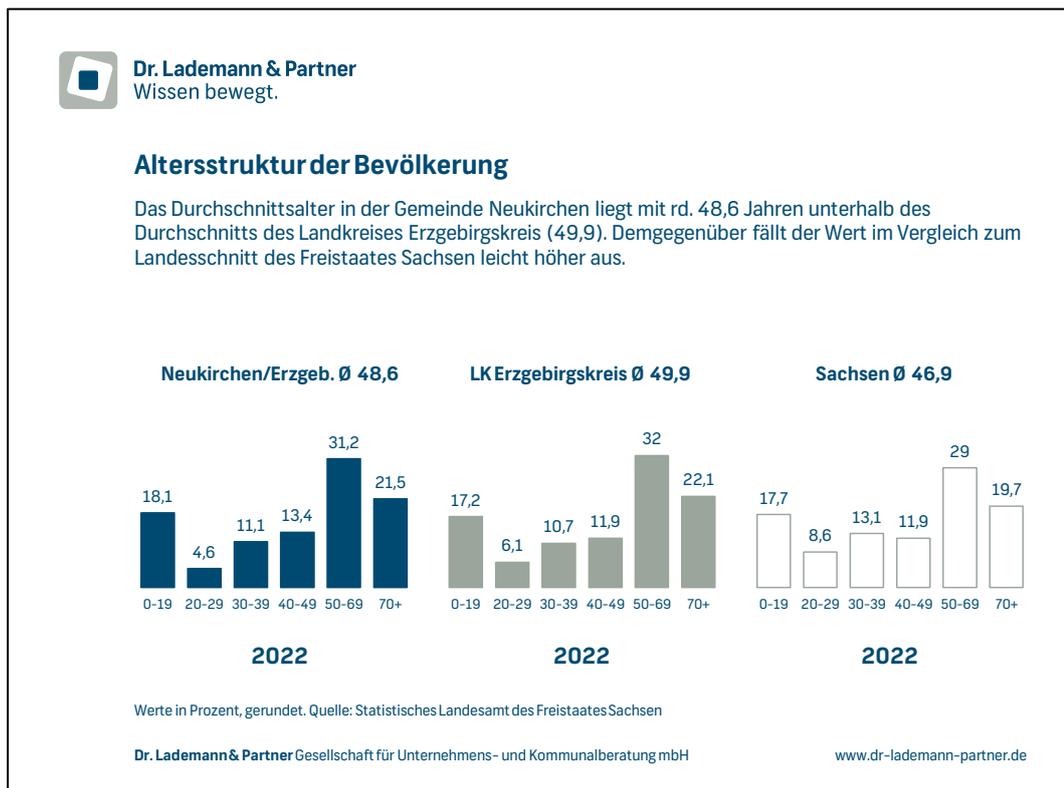
<sup>11</sup> Vgl. 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2024.

Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren jedoch davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren leicht negativ entwickeln werden. Im Jahr 2030 ist in Neukirchen mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

### **rd. 6.830 Einwohnern.**

Auch für weite Teile des unmittelbaren Umlands der Gemeinde Neukirchen sowie den Erzgebirgskreis insgesamt ist mit anhaltenden und flächendeckenden signifikanten Bevölkerungsrückgängen zu rechnen.

Die **Altersstruktur** der Bevölkerung in Neukirchen entspricht dem Trend des demografischen Wandels. So ist mittlerweile mehr als die Hälfte der örtlichen Bevölkerung den Altersgruppen 50 bis 69 Jahre und ab 70 Jahre zuzuordnen. Das Durchschnittsalter liegt dabei über dem Niveau des Freistaats Sachsen, fällt gegenüber der Bevölkerung im Erzgebirgskreis jedoch etwas geringer aus.



**Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung**

Es muss grundsätzlich von einer weiteren **Verschiebung der Altersstruktur** ausgegangen werden. So ist zu erwarten, dass sich jener Anteil der Bevölkerung Neukirchens, der den Altersgruppen 50–69 und 70 + zuzuordnen ist, künftig weiter erhöhen und

damit auch der Altersdurchschnitt weiter steigen wird. Die Herausforderungen des demografischen Wandels wirken sich dabei auch auf die Einzelhandelsentwicklung aus, indem wohnungsnahen Versorgungsstandorten für immobile Bevölkerungsgruppen ein besonderer Stellenwert zuzuschreiben ist. Darüber hinaus sollte sich der Einzelhandel auf ein zielgruppenspezifisches Angebot einstellen. Dies wird ebenfalls Verschiebungen im Einkaufsverhalten induzieren (z.B. höhere Serviceaffinität).

Die Basis für das am Ort bzw. im Marktraum zur Verfügung stehende einzelhandelsbezogene Nachfragepotenzial bildet neben der Einwohnerzahl die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**<sup>12</sup>. Diese beläuft sich in Neukirchen auf 98,9 und liegt damit deutlich oberhalb des Durchschnitts des Erzgebirgskreises (88,0) sowie des Landeschnitts des Freistaates Sachsen (91,4). Auch die betrachteten Orte mit zentralörtlicher Funktion verzeichnen allesamt niedrigere Kaufkraftkennziffern als Neukirchen:

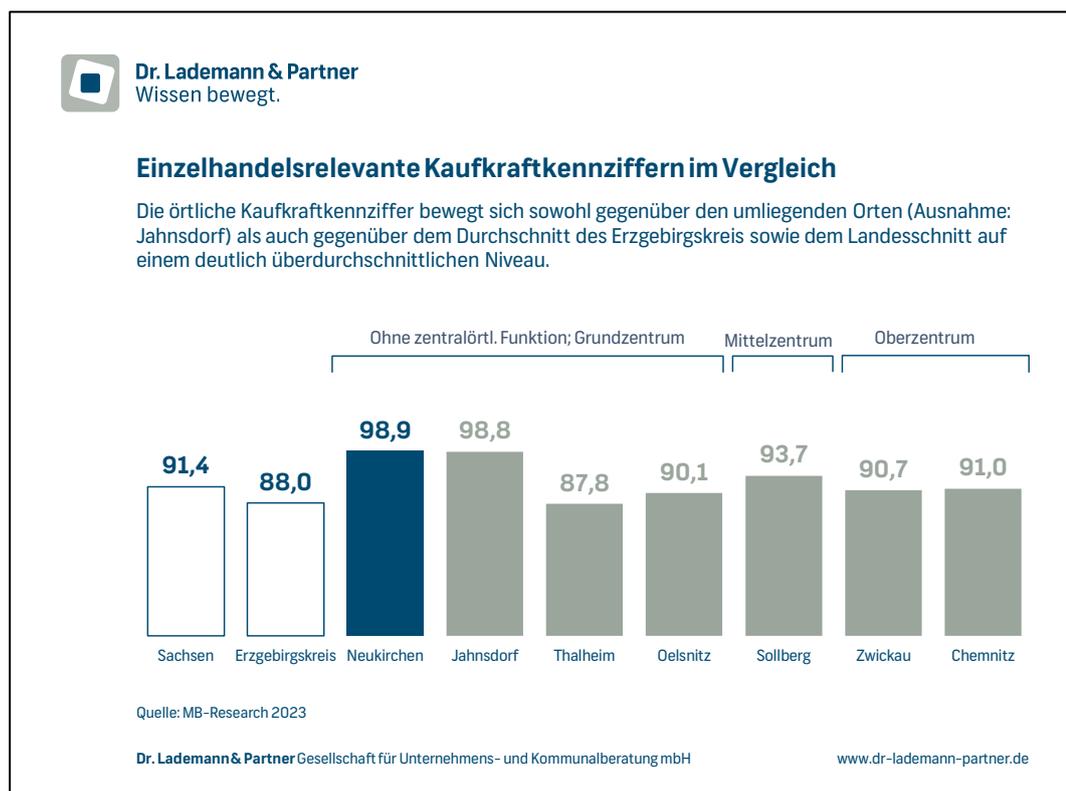


Abbildung 6: Kaufkraftkennziffern im Vergleich

Die **Beschäftigungssituation** in der Region hat sich innerhalb der letzten Jahre positiv entwickelt. So ist die Arbeitslosenquote sowohl im Erzgebirgskreis als auch im Freistaat Sachsen insgesamt zurückgegangen. Die Arbeitslosenquote im Erzgebirgskreis liegt mit rd. 4,4 % nicht nur unterhalb des Bundesdurchschnitts (rd. (5,3 %)), sondern auch auf dem niedrigsten Niveau aller sächsischen Landkreise.

<sup>12</sup> Vgl. MB-Research 2023, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern.

### Entwicklung der Arbeitslosenquoten

Gebietseinheit	Arbeitslosenquote in %		+/-18/22
	2018	2022	%-Punkte
Chemnitz	7,2	7,1	-0,1
LK Erzgebirgskreis	4,7	4,4	-0,3
Sachsen	6,0	5,6	-0,4
Bundesgebiet (West/Ost)	5,2	5,3	0,1

Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsstatistik 2018–22 / Jahreszahlen, Nürnberg.

**Tabelle 3: Entwicklung der Arbeitslosenquoten**

Einen wichtigen Anhaltspunkt für die Verflechtungsbeziehungen der Gemeinde Neukirchen mit ihrem Umland (auch hinsichtlich der zu ermittelnden Einkaufsorientierungen) liefert ein Blick auf die **Aus- und Einpendlerströme**. Die Gemeinde Neukirchen verfügte im Jahr 2022 zwar über einen negativen Pendlersaldo von 240 Personen.<sup>13</sup> Dieser fällt in Anbetracht der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Ober-/Arbeitsmarktzentrum Chemnitz allerdings relativ gering aus.<sup>14</sup> Zudem pendelten berufsbedingt mehr als 2.000 Personen regelmäßig nach Neukirchen ein, was insbesondere im Verhältnis zur Einwohnerzahl einen beachtlichen Wert darstellt.<sup>15</sup> Dies deutet darauf hin, dass die Gemeinde Neukirchen eine **erhöhte Bedeutung als Arbeitsplatzstandort** aufweist, wobei insbesondere auf das (augenscheinlich noch weitere Entwicklungspotenziale bietende) Gewerbegebiet Süd-West verwiesen sei.

### Ein- und Auspendler in der Gemeinde Neukirchen im Vergleich

Gemeinde, Stadt, Kreis	Auspendler		Einpendler		Saldo	
	2018	2022	2018	2022	2018	2022
Neukirchen/Erzgeb.	2.284	2.336	2.035	2.096	-249	-240
Zwickau	13.818	13.746	30.351	31.887	16.533	18.141
Chemnitz	28.207	28.672	52.500	52.172	24.293	23.500
LK Erzgebirgskreis	36.283	35.519	18.816	19.944	-17.467	-15.575

Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Stand jeweils 30.06.)

**Tabelle 4: Ein- und Auspendler im Vergleich**

Vor dem Hintergrund häufiger Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg – insbesondere im Segment des periodischen Bedarfs – ergibt sich für den örtlichen Einzelhandel (und v.a. jenen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten) hierdurch ein zusätzliches Nachfragepotenzial.

<sup>13</sup> Bundesagentur für Arbeit: Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort. Stichtag: 30.06.2022.

<sup>14</sup> In der Mehrzahl der weiteren an Chemnitz direkt angrenzenden Kommunen bewegte sich der Auspendlerüberschuss (= negativer Pendlersaldo) im Jahr 2022 auf einem weitaus höheren Niveau.

<sup>15</sup> In der Gemeinde Neukirchen kommen auf jeden Einwohner 0,3 Einpendler. Noch höhere Werte erreichten im Jahr 2022 lediglich zehn Kommunen innerhalb des Erzgebirgskreis.

## 3.4 Raumordnerische Vorgaben der Einzelhandelsentwicklung

Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen wird in Kapitel 2.3.2 (Handel) des [Landesentwicklungsplans Sachsen 2013](#) geregelt. Die folgenden, additiv verknüpften Ziele und Grundsätze sind bei entsprechenden Vorhaben im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne zu beachten und beeinflussen auch die Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts:

### Z 2.3.2.1 (Konzentrationsgebot)

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

### Z 2.3.2.2 (Konzentrationsgebot)

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

### Z 2.3.2.3 (Integrationsgebot)

Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

### Z 2.3.2.4 (Kongruenzgebot)

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

### Z 2.3.2.5 (Beeinträchtungsverbot)

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

### **G 2.3.2.6 (ÖPNV)**

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

### **Z 2.3.2.7 (Agglomerationsverbot)**

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

Sowohl im noch geltenden **Regionalplan für die ehemalige Region Chemnitz-Erzgebirge aus dem Jahr 2008 als auch im aktuellen Entwurf des Regionalplans für die Region Chemnitz in der Satzungsfassung vom 20. Juni 2023**, dessen in Aufstellung befindliche Ziele im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Nahversorgungskonzepts bereits zu berücksichtigen waren<sup>16</sup>, werden die übergeordneten Ziele und Grundsätze des damals gültigen LEP Sachsen 2003 bzw. des gegenwärtig gültigen LEP Sachsen 2013 durch einige weitere Ziele und Grundsätze mit Handelsbezug ergänzt. In der zur Genehmigung gestellten Satzungsfassung des Regionalplan für die Region Chemnitz heißt es in Kapitel 1.6 „Handel“ wie folgt:

#### ■ G 1.6.1<sup>17</sup>

In der Region ist auf eine ausreichende, bedarfsgerechte Nahversorgung unter Beachtung der demographischen Entwicklung hinzuwirken. Dazu sollen die Betriebstypenvielfalt der Warenanbieter sowie auch neue Versorgungsmodelle umgesetzt werden.

#### ■ Z 1.6.2

Die Innenstädte, vor allem die Stadtzentren und in den Oberzentren Chemnitz, Plauen und Zwickau auch die Stadtteilzentren, sind in ihrer Funktion als Standorte des Einzelhandels und der Nahversorgung zu sichern, zu stärken und auszubauen (s. dazu auch Z 1.1.5). Dabei ist insbesondere auch auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.

#### ■ Z 1.6.3

Es sind kommunale Einzelhandelskonzepte, insbesondere durch die Zentralen Orte sowie die mittel- und grundzentralen Städteverbände der Region zur Vorbereitung der abschließenden planerischen Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels zu erarbeiten.

---

<sup>16</sup> Sobald der erste Gesamt-Regionalplan für die Region Chemnitz in Kraft tritt, werden die bisher geltenden Regionalpläne der ehemaligen Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge, Südwestsachsen und in Teilen Westsachsen in ihrer Gültigkeit abgelöst.

<sup>17</sup> Entspricht G 5.2.1 des Regionalplans Chemnitz-Erzgebirge 2008.

#### ■ Z 1.6.4

In den Zentralen Orten sowie im Versorgungs- und Siedlungskern der Grundzentren gemäß Z 1.2.2.1 sollen zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen der Bauleitplanung abgegrenzt und entsprechend begründet werden.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen in der Gemeinde Neukirchen sind differenziert zu bewerten. Während sich der prognostizierte Einwohnerrückgang, der im suburbanen Chemnitzer Umland gleichwohl moderat ausfallen wird, grundsätzlich restriktiv auf die weitere Einzelhandelsentwicklung auswirkt, lassen sich über die im regionalen Vergleich deutlich überdurchschnittlichen Kaufkraftverhältnisse durchaus noch gewisse Entwicklungsspielräume zugunsten höherwertiger Angebotsformate ableiten.

Für positive Standortbedingungen sprechen zudem die geringe Arbeitslosenquote im Erzgebirgskreis sowie die erhöhte Bedeutung Neukirchens als Arbeitsplatzstandort (vergleichsweise hoher Pendlerzufluss). Da Neukirchen aber über keine zentralörtliche Funktion verfügt, werden die Entwicklungsperspektiven des (großflächigen) Einzelhandels von raumordnerischer Seite (und auch durch die unmittelbare räumliche Nähe zum Oberzentrum Chemnitz bzw. die damit einhergehende intensive Wettbewerbssituation) eingeschränkt. Nichtsdestotrotz ist es ein übergeordnetes Ziel der Raumordnung, die verbrauchernahe Versorgung im gesamten Freistaat auf adäquatem Niveau und ressourcenschonend zu sichern.

## 4 Nachfragesituation in Neukirchen

### 4.1 Marktgebiet der Gemeinde Neukirchen

Das **Marktgebiet einer Stadt bzw. einer Gemeinde** bezeichnet den räumlichen Bereich, den die Summe aller Einzelhandelsbetriebe einer Stadt (= der örtliche Einzelhandel) insgesamt anzusprechen vermag. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Einwohner innerhalb des Marktgebiets alle ihre Einkäufe in der entsprechenden Kommune tätigen, sondern sie weisen lediglich eine deutliche Orientierung auf den lokalen Einzelhandel auf. In Grundzentren und nicht-zentralen Orten entspricht das Marktgebiet i.d.R. dem Einzugsgebiet der strukturprägenden Nahversorgungsstandorte.

Die Ermittlung des Marktgebiets erfolgte grundsätzlich auf Basis der Zeit-Distanz-Methode und unter besonderer Berücksichtigung der nahversorgungsrelevanten Wettbewerbssituation im Raum sowie deren Veränderungen in den letzten Jahren. Eine limitierende Wirkung entfalten insbesondere die umfassenden Grundversorgungsstrukturen im Oberzentrum Chemnitz, aber auch Versorgungsangebote im weiteren Neukirchener Umland (u.a. in Stollberg).

Das Marktgebiet ist in zwei Zonen untergliedert, die der unterschiedlich hohen Intensität der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet entsprechen. Während das Gemeindegebiet von Neukirchen die Zone 1 des Marktgebiets (Kernbereich) darstellt, umfasst die Zone 2 (Nahbereich) die unmittelbar angrenzende Gemeinde Jahnsdorf.

An dieser Stelle sei erneut darauf hingewiesen, dass der Gemeinde Neukirchen von Seiten der Raumordnung keine zentralörtliche Funktion und folglich auch kein grundzentraler Verflechtungsbereich/Nahbereich zugewiesen ist. Das Marktgebiet bildet somit ausschließlich die faktischen Einkaufsorientierungen im Raum, nicht jedoch raumordnerische Vorstellungen ab.

In dem nachfolgend kartografisch aufbereiteten Marktgebiet leben derzeit rd. 12.340 Personen. Auf Basis der o.g. Bevölkerungsprognosen ist von einem leichten Rückgang des Einwohnerpotenzials bis 2030 auf **rd. 12.080 Einwohner auszugehen.**

#### Marktgebiet des Einzelhandels in Neukirchen/Erzgeb.

Bereich	Zonen	2023	2030
Neukirchen/Erzgeb.	Zone 1	6.925	6.830
Jahnsdorf/Erzgeb.	Zone 2	5.411	5.250
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>Gesamt</b>	<b>12.336</b>	<b>12.080</b>

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

**Tabelle 5: Einwohnerpotenzial im Marktgebiet des Neukirchener Einzelhandels**

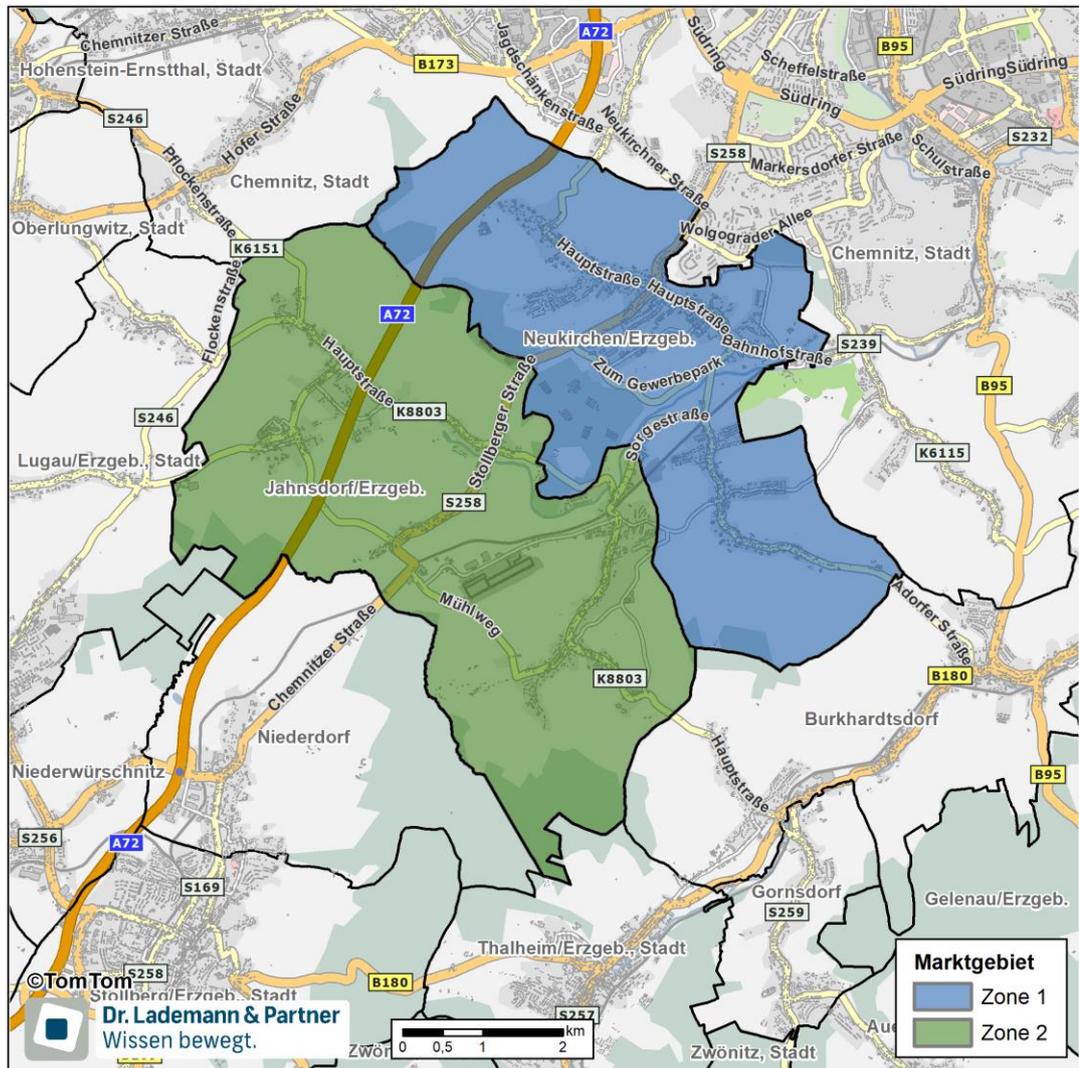


Abbildung 7: Marktgebiet des Neukirchener Einzelhandels

Über das Einwohnerpotenzial im definierten Marktgebiet hinaus ist noch mit einem gewissen Streukundenpotenzial zu rechnen. Diese Streukunden setzen sich aus außerhalb des Marktgebiets lebenden Personen zusammen. Hierzu zählen auch Touristen, Durchreisende, Zufallskunden und Pendler, welche nur gelegentlich in Neukirchen einkaufen. Dabei ist insbesondere die nicht unerhebliche Bedeutung der Gemeinde Neukirchen als Arbeitsplatzstandort herauszustellen. Es pendeln (werktätlich) mehr als 2.000 Personen zum Arbeiten nach Neukirchen ein. In diesem Zusammenhang kann der örtliche Einzelhandel von zusätzlichen Umsatzpotenzialen durch Kunden profitieren, die zwar außerhalb des Neukirchener Marktgebiets leben, die Gemeinde aber dennoch regelmäßig aufsuchen und ihren Versorgungseinkauf gelegentlich mit dem Arbeitsweg koppeln. Das zusätzliche Umsatzpotenzial durch Streukunden kann allerdings nur dann gehoben werden, wenn die örtlichen Angebotsstrukturen modern und leistungsfähig aufgestellt und für ortsfremde Verbraucher somit auch tatsächlich interessant sind.

## 4.2 Nachfragepotenzial der Gemeinde Neukirchen

Auf Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Marktgebiet sowie des bundesdeutschen Pro-Kopf-Ausgabesatzes<sup>18</sup> errechnet sich für 2023 ein **einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial** über alle Sortimente<sup>19</sup> innerhalb des Marktgebiets von **rd. 91,0 Mio. €**.

Dabei handelt es sich um das Volumen, dass die Bewohner aus dem Marktgebiet der Gemeinde Neukirchen jährlich im Einzelhandel ausgeben – in der Gemeinde selbst, an anderen Versorgungsstandorten (z.B. in umliegenden Oberzentren) oder bei anderen Einkaufskanälen (v.a. im stark wachsenden Online-Handel).

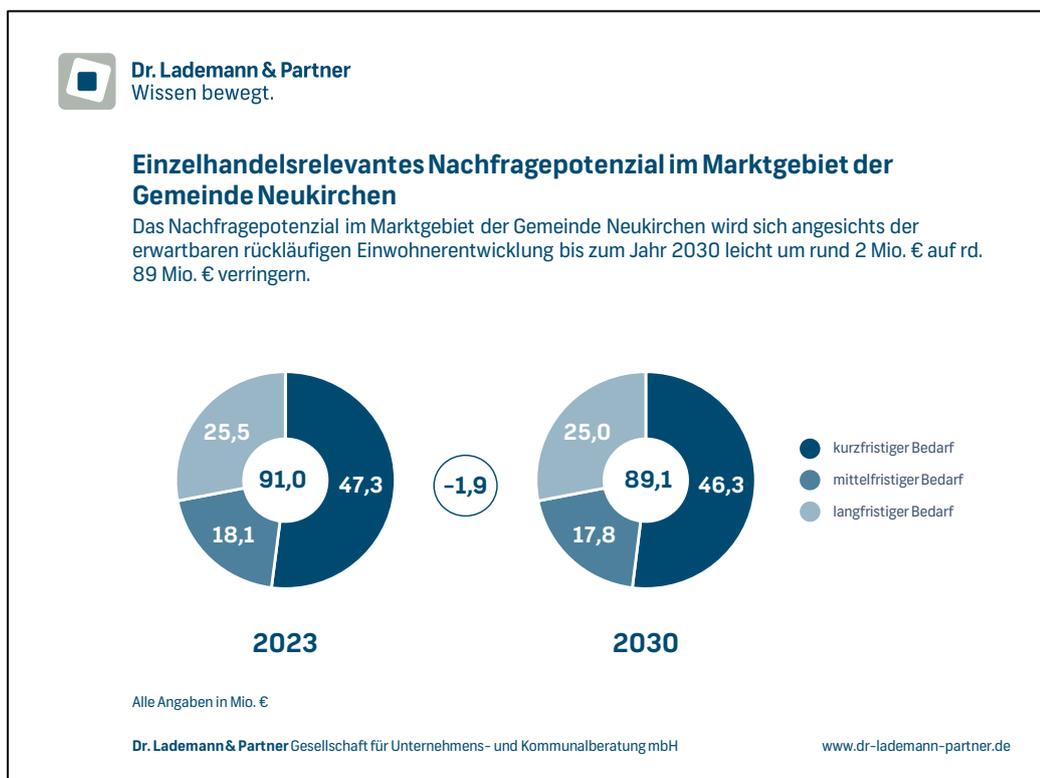


Abbildung 8: Nachfragepotential im Marktgebiet der Gemeinde Neukirchen

Unter Berücksichtigung der abnehmenden Bevölkerungsplattform ergibt sich für das Marktgebiet der Gemeinde Neukirchen für den Prognosehorizont 2030 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial über alle Sortimente von **rd. 89,1 Mio. €**, wovon räumlich bezogen der überwiegende Teil auf die Gemeinde Neukirchen, sortimentsbezogen der überwiegende Teil auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfällt.

<sup>18</sup> Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2023. Über alle Sortimente liegt der Pro-Kopf-Ausgabesatz bei 7.463 €.

<sup>19</sup> Die Sortimente werden nach Sortimenten des kurzfristigen (v.a. Lebensmittel), mittelfristigen (Sortimente, die für die Innenstadt und die Zentren von Bedeutung sind) und langfristigen (Sortimente, die aufgrund ihrer Spezifikationen nicht auf die Zentren zu verweisen sind) Bedarf gegliedert.

Hinzu kommt noch das Potenzial der nur sporadisch auf die Einzelhandelsangebote in Neukirchen orientierten Streukunden, welches die Gutachter auf eine Größenordnung in Höhe von etwa 5 % vom städtischen Gesamtumsatz ansetzen. Unter den Streukunden werden Durchreisende, Touristen und insbesondere Berufspendler, die in Neukirchen arbeiten, aber im Umland bzw. außerhalb des Marktgebiets wohnen, zusammengefasst.

Bei dem für den örtlichen Einzelhandel zur Verfügung stehenden Nachfragepotenzial muss weiterhin darauf hingewiesen werden, dass sich das Wachstum des Online-Handels in Deutschland seit Jahren fortsetzt. Dabei nimmt der Anteil und somit die Bedeutung am langsamer wachsenden Gesamteinzelhandel (stationär und nicht-stationär) - wenn auch abgeschwächt - weiter zu. Aktuell werden etwas mehr als 13 % der einzelhandelsrelevanten Nachfrage im Bundesgebiet vom nicht-stationären Handel gebunden. Je nach Branche variieren die Marktanteile des Online-Handels jedoch erheblich. So floss im Jahr 2022 beispielsweise im Bundesschnitt im Segment Bekleidung/Schuhe mehr als 40 % der Nachfrage in den Online-Handel ab. Das Segment des periodischen Bedarfs ist dahingegen aktuell (noch) weitgehend onlineresistent. Hier fließen aktuell lediglich rd. 4 % der Nachfrage ab - im ländlichen Raum dürften es noch deutlich weniger sein, da in Klein- und Mittelstädten wie Neukirchen (anders als in Großstadtreionen) kaum ein Angebot für online gehandelte Lebensmittel besteht, da sich dieses in der Fläche nicht rentabel betreiben lässt.

Das Marktgebiet der Gemeinde Neukirchen umfasst neben dem eigenen Gemeindegebiet (= Zone 1) auch die unmittelbar südwestlich angrenzende, verkehrlich sehr gut an Neukirchen angebundene und derzeit eher unterversorgte Gemeinde Jahnsdorf (= Zone 2). Im Marktgebiet leben derzeit rd. 12.340 Personen. Bis zum Jahr 2030 wird die Einwohnerplattform im Marktgebiet voraussichtlich leicht auf rd. 12.100 Personen schrumpfen. Damit verbunden wird auch das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial leicht absinken und sich im Jahr 2030 auf insgesamt rd. 89,1 Mio. € bzw. rd. 46,3 Mio. € bezogen auf den periodischen Bedarf belaufen.

## 5 Angebotssituation des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gemeinde Neukirchen

Im nachfolgenden Kapitel werden die nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in der Gemeinde Neukirchen analysiert und bewertet. Zur Bestimmung der örtlichen Angebotssituation wurde durch Dr. Lademann & Partner eine flächendeckende und sortimentsgenaue Erhebung des Verkaufsflächenbestands durchgeführt.

### 5.1 Verkaufsflächenstruktur und -dichte

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel in der Gemeinde Neukirchen umfasst derzeit (ohne die aperiodischen Randsortimente) eine Verkaufsfläche von insgesamt

**rd. 3.050 qm, verteilt auf 19 Betriebe.**

Davon entfällt mit rd. 2.800 qm der wesentliche Anteil auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel. Die weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimente werden in deutlich geringerem Umfang und primär als Randsortimente der in Neukirchen ansässigen Lebensmittelmärkte angeboten.

#### Einzelhandelsstruktur in Neukirchen/Erzgeb.

Branchen	Verkaufsfläche in qm
<b>Kurzfristiger Bedarf</b>	<b>3.045</b>
Nahrungs- und Genussmittel	2.810
Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	185
Tiernahrung	50

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

**Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur in Neukirchen**

Die **Verkaufsflächendichte** (qm Verkaufsfläche/1.000 Einwohner) ist ein Indiz für die quantitative Flächenausstattung einer Stadt bzw. eines Orts. Für die Gemeinde Neukirchen ergibt sich eine auf den kurzfristigen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf bezogene Verkaufsflächendichte von **rd. 440 qm je 1.000 Einwohner**, die damit recht deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von etwa rd. 560 qm je 1.000 Einwohner (inkl. Apotheken)<sup>20</sup> sowie auch unterhalb des gesamtsächsischen

<sup>20</sup> Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

Durchschnitts (rd. 590 qm je 1.000 Einwohner<sup>21</sup>) liegt. Wenngleich dabei zu berücksichtigen ist, dass der Gemeinde Neukirchen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen und eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte (v.a. aus raumordnerischer Sicht) damit nicht bedenklich ist, deutet dies auf eine moderate Wettbewerbssituation und gewisse Entwicklungsspielräume hin. Bezogen auf das gesamte Marktgebiet fällt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte nochmals geringer aus, da die Gemeinde Jahnsdorf nur über einen geringen Verkaufsflächenbestand (konzentriert auf einen Supermarkt) verfügt.

Die Nahversorgung in der Gemeinde Neukirchen wird derzeit im Wesentlichen von den drei in der nachfolgenden Karte dargestellten strukturprägenden Lebensmittelmärkten (> 400 qm Verkaufsfläche) getragen:

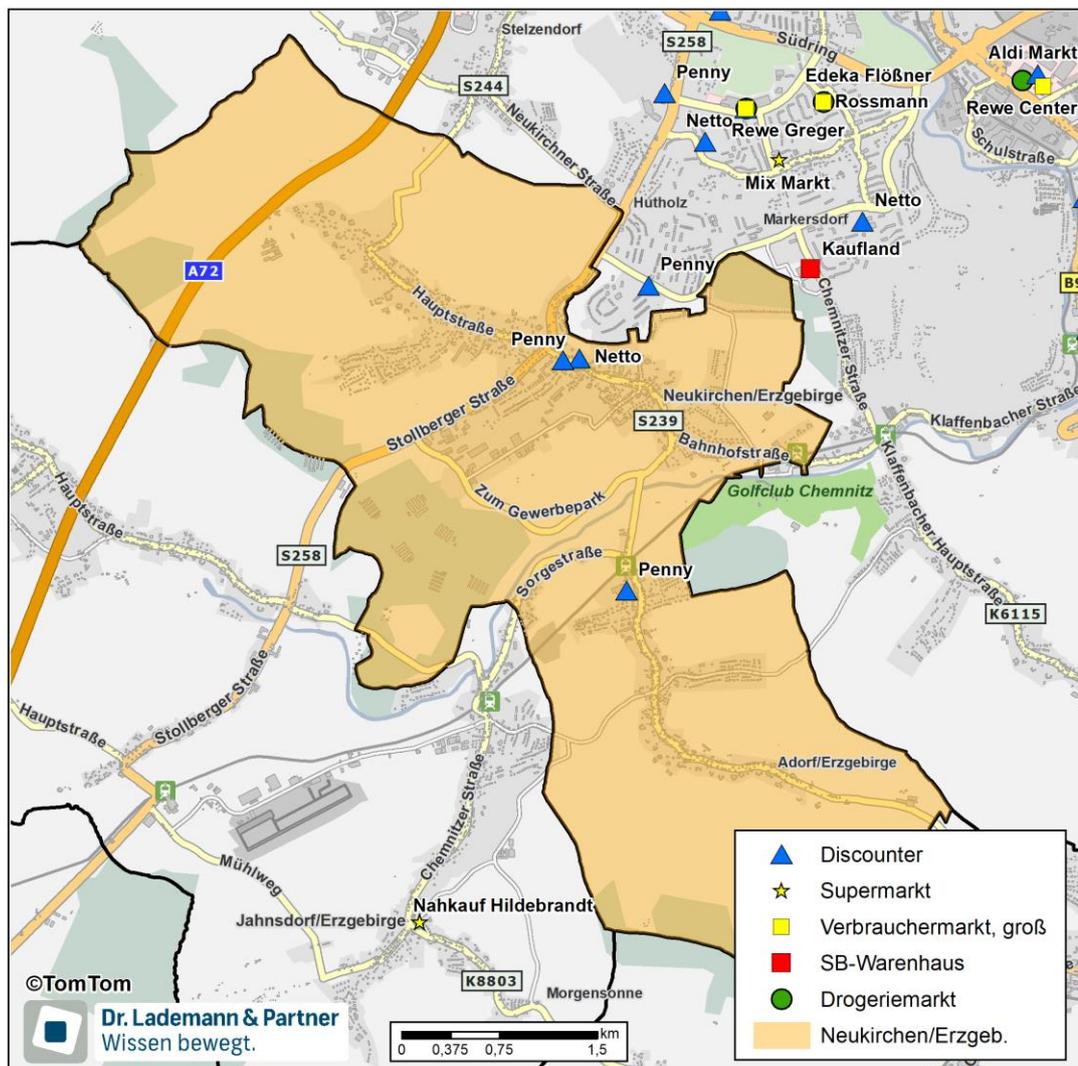


Abbildung 9: Nahversorgungssituation im Gemeindegebiet von Neukirchen

<sup>21</sup> Vgl. Handelsatlas Freistaat Sachsen 2022.

Wie die Karte zeigt, handelt es sich dabei um die folgenden Anbieter, welche sich im Verhältnis 2:1 auf die beiden Ortsteile Neukirchen und Adorf verteilen und allesamt an den Hauptdurchfahrtsstraßen verortet sind:

- Netto-Lebensmitteldiscounter, Hauptstraße 82 (Ortsteil Neukirchen)
- Penny-Lebensmitteldiscounter, Am Marktplatz 3 (Ortsteil Neukirchen)
- Penny-Lebensmitteldiscounter, Adorfer Hauptstraße 28 (Ortsteil Adorf)

**Insgesamt entfallen rd. 65 % der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche innerhalb des Gemeindegebiets auf die drei strukturprägenden Lebensmittelbetriebe.** Ergänzt wird das Angebot durch zwei Getränkefachmärkte, eine Apotheke und mehrere kleine Spezialanbieter, wobei es sich bei fast der Hälfte aller Einzelhandelsbetriebe um Betriebe des Lebensmittelhandwerks mit max. 30 qm Verkaufsfläche handelt. Es lässt sich somit bereits an dieser Stelle erkennen, dass die Angebotssituation insgesamt durch eine eher kleinteilige Betriebsgrößenstruktur geprägt ist.

## 5.2 Raumstruktur des Einzelhandels

Eines der zentralen städtebaulichen (und auch raumordnerischen) Ziele ist die möglichst flächendeckende und leistungsfähige Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Zur Bewertung der Nahversorgungssituation bzw. der räumlichen Verteilung des Angebots wurden die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe im Gemeindegebiet ab einer Verkaufsfläche von ca. 400 qm kartiert. Die 1.000-m-Iso-distanzen<sup>22</sup> um die jeweiligen Standorte entsprechen dabei durchschnittlich 10 bis 15 Gehminuten und somit einem fußläufigen Einzugsbereich. Die innerhalb dieser Bereiche lebenden Einwohner finden in ihrem fußläufigen Umfeld mindestens einen Anbieter mit einem umfassenden Angebot von Waren des täglichen Bedarfs vor, sodass die Nahversorgung in diesen Räumen grundsätzlich gegeben ist.

Wie die Abbildung auf der nachfolgenden Seite zeigt, sind derzeit größere Teile des Gemeindegebiets fußläufig versorgt. Dies gilt sowohl bezogen auf den Ortsteil Neukirchen als auch bezogen auf den Ortsteil Adorf. **Innerhalb der fußläufigen Einzugsgebiete der strukturprägenden Nahversorger leben gegenwärtig rd. 3.850 Personen, sodass rd. 56 % der Gemeindebevölkerung räumlich optimal versorgt sind.** Dies stellt insbesondere in Anbetracht der wenig kompakten Siedlungsstruktur einen beachtlichen Wert dar. Räumliche Versorgungslücken lassen sich v.a. an den Siedlungsrändern erkennen (u.a. südlicher Teil von Adorf, nordwestlicher Teil von Neukirchen). Eine flächendeckende Schließung aller räumlicher Versorgungslücken wird angesichts der begrenzten Einwohnerpotenziale auch künftig nicht möglich sein.

<sup>22</sup> Zugrunde gelegt wurden hier somit kein Radien um die strukturprägenden Nahversorger, sondern fußläufige „Echt-Einzugsgebiete“, welche auch stadt- und naturräumliche Barrieren (z.B. Bahntrassen) berücksichtigen.

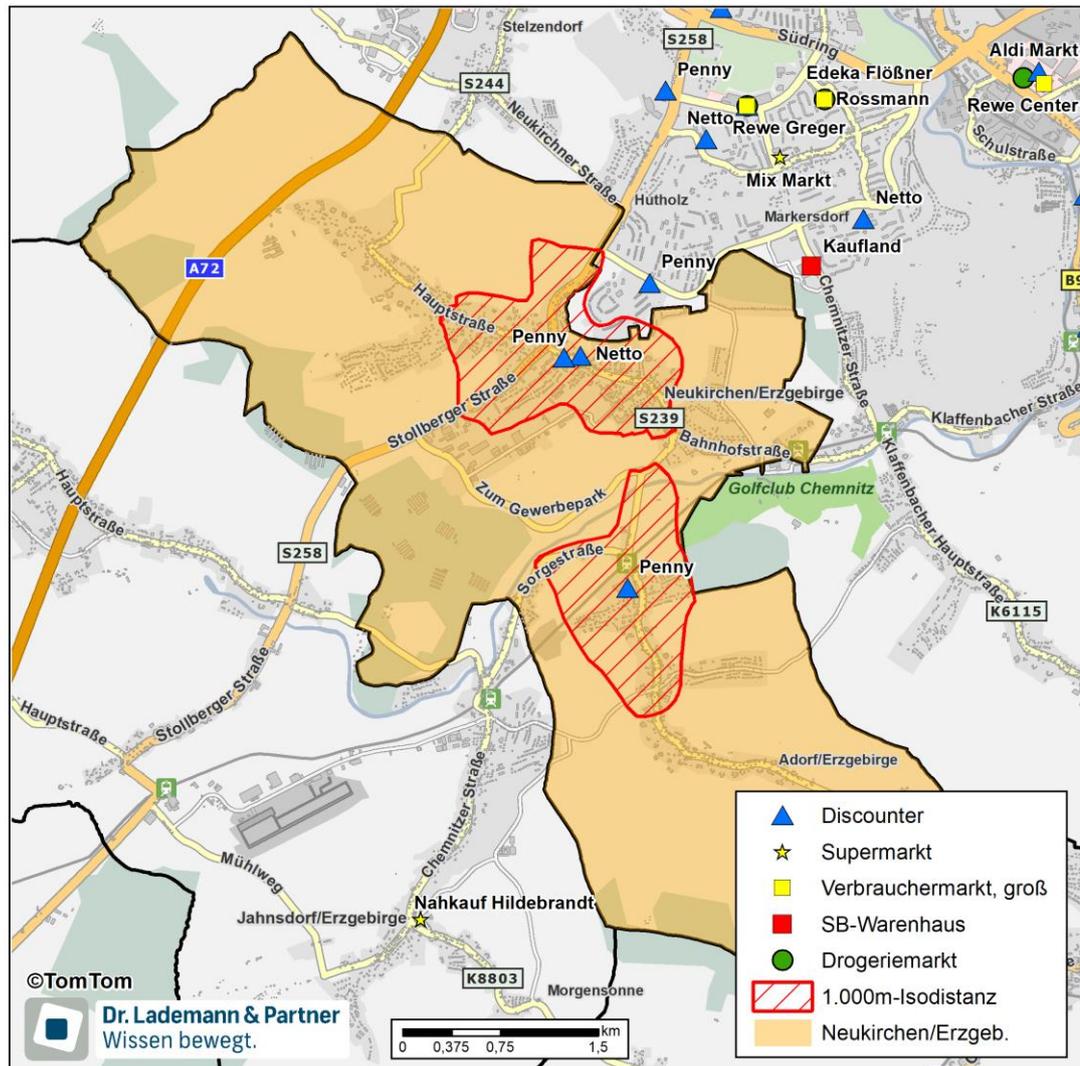


Abbildung 10: Fußläufige Nahversorgung im Gemeindegebiet von Neukirchen

### 5.3 Betriebstypenstruktur

Ein Blick auf die **Betriebstypenstruktur** bzw. die Verteilung der unterschiedlichen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels zeigt, dass innerhalb der Gemeinde Neukirchen aktuell insgesamt drei Lebensmitteldiscounter ansässig sind. Diese kennzeichnen sich im Wesentlichen durch einen eher überschaubaren Sortimentsumfang, eine einfache Warenpräsentation und eine aggressive Preispolitik. Dahingegen fehlt es vollständig an einem Lebensmittelmarkt mit einem breiten und tiefen Sortiment, einem umfassenden Frischeangebot und einer erhöhten Servicequalität (Verbrauchermarkt resp. Lebensmittelvollsortimenter).

Aus diesem Übergewicht discountorientierter Angebotsformate und dem Fehlen eines Gegenpols im Sinne eines Vollversorgers mit hoher Sortiments-, Frische- und Servicekompetenz lässt sich somit insgesamt ein **qualitatives Versorgungsdefizit in der**

**örtlichen Nahversorgungsstruktur** ableiten. Dies ist auch vor dem Hintergrund der im regionalen Kontext deutlich überdurchschnittlichen Kaufkraftverhältnisse zu sehen, die eine gewisse Affinität der Neukirchener Bevölkerung zu höherwertigen Angeboten nahelegen.

Neben den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben sind in Neukirchen insgesamt 16 weitere Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente präsent. Hierzu zählen zwei Getränkemarkte, ein kleinerer Getränkehandel, sieben Bäckereien, zwei Fleischerieen, ein Anbieter von Obst und Gemüse, ein Kiosk, eine Apotheke und ein Tankstellenshop. **Einem spezialisierten Drogeriewarenanbieter (z.B. Drogeriefachmarkt) gibt es in Neukirchen derzeit nicht.** Demnach werden Drogeriewaren gegenwärtig lediglich in Form von Randsortimenten bei den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben (sowie eingeschränkt von der Apotheke) vorgehalten.

Betriebstypenstruktur bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Vergleich (in qm VKF)

Betriebstyp	Betriebsformen -merkmal Spannbreite	mittlere Gesamtgröße BRD	mittlere Gesamtgröße Neukirchen/Erzgeb.	Anzahl der Betriebe
SB-Warenhäuser	5.000 - 6.000	7.250	-	-
Große Verbrauchermärkte	1.500 - 5.000	2.320	-	-
Kleine Verbrauchermärkte	800 - 1.500	1.150	-	-
Supermärkte	400 - 800	590	-	-
Lebensmittel-Discounter	600 - 1.300	830	725	3
Getränkemarkte	ab 100		250	3
Drogeriemärkte	400 - 800	680	-	-
Lebensmittelhandwerk	15 - 50		20	9
Sonstige Anbieter	15 - 90		55	4
<b>Summe</b>				<b>19</b>

Quelle: Einzelhandelserhebung Dr. Lademann & Partner, Flächen gerundet.

Vergleichswerte: Eigene Berechnung auf Basis Trade Dimensions 2021 sowie Erfahrungswerte.

**Tabelle 7: Betriebstypen- und Größenstruktur im Vergleich**

Blickt man auf die Verkaufsflächengrößen, so liegen die Flächen für die in Neukirchen ansässigen Discounter mit einer mittleren Verkaufsflächendimensionierung von rd. 725 qm insgesamt unterhalb des Bundesschnitts (rd. 830 qm). Den eigenen Bestandserhebungen von Dr. Lademann & Partner zufolge weisen die einzelnen Märkte aktuell folgenden Verkaufsflächendimensionierungen auf:

- Netto, Hauptstraße 82 = rd. 840 qm VK
- Penny, Am Marktplatz 3 = rd. 600 qm VK
- Penny, Adorfer Hauptstraße 28 = rd. 740 qm VK

Somit überschreitet einzig der Netto-Lebensmitteldiscounter die Grenze zur Großflächigkeit (800 qm Verkaufsfläche) leicht. Die beiden Penny-Märkte agieren hingegen

auf Flächen von (z.T. deutlich) weniger als 800 qm. In Anbetracht der in Kapitel 2 dargestellten Trends im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sowie der aktuellen betriebstypenspezifischen Standortanforderungen lassen sich somit **grundsätzlich gewisse Anpassungsbedarfe** erkennen. Dies gilt verkaufsflächenseitig v.a. für den Netto-Discounter, da Netto-Märkte mittlerweile auf mindestens 1.000 qm Verkaufsfläche abzielen, um ihr modernes Betriebskonzept umsetzen zu können. Dahingegen ist zu konstatieren, dass Penny-Märkte durchaus auch heute noch mit Verkaufsflächen von 800 qm zurechtkommen. Hier wird es künftig eher darum gehen, sich in Richtung dieser Größenordnung zu bewegen bzw. den Markt im Hinblick auf die Innengestaltung und die Warenpräsentation zu modernisieren. Dies ist vor dem Hintergrund der aktuell nur noch bedingt zeitgemäßen Erscheinungsbilder der Märkte auch geboten und wird im Falle des Penny-Markts in Adorf in naher Zukunft wohl auch vollzogen werden.<sup>23</sup>



Abbildung 11: Netto-Lebensmitteldiscounter an der Hauptstraße 82



Abbildung 12: Penny-Lebensmitteldiscounter Am Marktplatz 3

<sup>23</sup> Siehe hierzu auch Kapitel 5.6 – Einzelhandelsrelevante Planvorhaben in der Gemeinde Neukirchen.



Abbildung 13: Penny-Lebensmitteldiscounter an der Adorfer Hauptstraße 28

Strukturprägende Lebensmittelmärkte (&gt; 400 qm VKF) in der Gemeinde Neukirchen

Betrieb	Adresse	Typ	Bewertung Größe	Lagetyt	Einwohner in 1.000m-Isochrone	Bewertung Versorgungsfunktion
Netto	Hauptstraße 82	DC	o	Ortskern Neukirchen	2.070	+
Penny	Am Marktpl. 3	DC	-	Ortskern Neukirchen	2.680	+
Penny*	Adorfer Hauptstraße 28	DC	o	Nahversorgungslage Adorf	930	+

Quelle: Dr. Lademann & Partner. DC=Discounter, SM=Supermarkt < 800 qm VKF, VK=kleiner Verbrauchermarkt, VG=großer Verbrauchermarkt, SBW=SB-Warenhaus > 5.000 qm VKF; += zukunfts-fähige Verkaufsflächendimensionierung; o = durchschnittliche Verkaufsflächendimensionierung; - = nicht mehr zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung \*Neuaufstellung des Markts bereits geplant.

Tabelle 8 Bewertung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe

Wie die Tabelle noch einmal verdeutlicht, sind die drei Lebensmittelmärkte in der Gemeinde Neukirchen allesamt sowohl im Hinblick auf die Verkaufsflächendimensionierung als auch im Hinblick auf das Erscheinungsbild derzeit nur noch bedingt zeitgemäß aufgestellt. Einen besonderen Nachholbedarf lässt dabei der Penny-Markt im Ortskern von Neukirchen bzw. am dortigen Marktplatz erkennen. Dieser kann auf eine signifikante Einwohner- und Nachfrageplattform in seinem unmittelbaren (fußläufigen) Umfeld zurückgreifen, was ihm nicht nur eine stabile Umsatzbasis sichert, sondern auch seine bedeutende Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung aus dem Ortsteil Neukirchen unterstreicht. Gleiches gilt auch für den Netto-Markt nördlich der Hauptstraße, für welchen in Anbetracht der aktuellen Expansionsstrategie der Vertriebslinie Netto kurz- bzw. mittelfristig eine Weiterentwicklungsbestrebung zu erwarten ist.

Wenngleich der Penny-Lebensmitteldiscounter an der Adorfer Hauptstraße 28 – bedingt durch die bandartige Siedlungsstruktur Adorfs – ein deutlich geringeres Nachfragepotenzial innerhalb seines fußläufigen Einzugsbereichs (1.000m-Isochrone) aufweist, ist diesem Markt ebenfalls eine wesentliche Versorgungsfunktion zuzusprechen. Er stellt den einzigen strukturprägenden Anbieter im räumlich recht deutlich von Neukirchen separierten Ortsteil Adorf dar, ist für mehr als die Hälfte der Einwohner Adorfs fußläufig zu erreichen und verkehrlich (auch mit dem ÖPNV) sehr gut angebunden.

Dem erkennbaren Handlungsbedarf im Hinblick auf den Marktauftritt wird im Zuge der konkret geplanten Modernisierung Rechnung getragen, womit sich der Penny-Markt künftig als ein leistungsfähiger Anbieter präsentieren und die Nahversorgung im Ortsteil Adorf langfristig absichern wird.

## 5.4 Umsatzsituation des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels

Die Umsätze des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels wurden auf der Basis branchenüblicher und standortgewichteter Flächenproduktivitäten der einzelnen Betriebsformen/Betreiber geschätzt. Demnach belief sich der **Bruttoumsatz** aller Nahversorgungsbetriebe in der Gemeinde Neukirchen in 2023 auf insgesamt

**rd. 16,5 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).**

Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche **Flächenproduktivität** über alle Betriebe von rd. 5.400 € pro qm Verkaufsfläche und Jahr.<sup>24</sup>

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in Neukirchen/Erzgeb.

Branchen	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
<b>Kurzfristiger Bedarf</b>	<b>3.045</b>	<b>16,5</b>
Nahrungs- und Genussmittel	2.810	15,3
Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel	185	1,1
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	135	0,7
pharmazeutischer und medizinischer Bedarf	50	0,4
Tiernahrung	50	0,1

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

**Tabelle 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels**

Große Teile des Umsatzes konzentrieren sich (erwartungsgemäß) auf die drei strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Da hiervon zwei im Ortskern von Neukirchen verortet sind und dort zudem auch mehrere kleinere Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente präsent sind, stellt dieser den umsatzstärksten Einzelhandelsstandort im Gemeindegebiet dar. Darauf folgt die Nahversorgungslage an der Adorfer Hauptstraße, wohingegen Streulagen kaum zum gesamtstädtischen Umsatz beitragen.

<sup>24</sup> In Anbetracht der anhaltend hohen Inflation, die vor allem auch Waren des täglichen Bedarfs (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) betrifft, sind aktuell steigende Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten, auch weil die Einsparpotenziale für die Verbraucher bei Gütern des periodischen Bedarfs stark begrenzt sind und viele Haushalte entsprechend deutlich mehr Geld für Waren des täglichen Bedarfs aufwenden müssen. Der daraus resultierende Umsatzzuwachs ist jedoch nur nominal zu betrachten. Real ist (v.a. im Vergleich zu den umsatzstarken Coronajahren) z.T. sogar von sinkenden Umsätzen im Lebensmitteleinzelhandel auszugehen, da auch die Händler mit stark gestiegenen Kosten (z.B. im Einkauf, bei der Anlieferung oder der Energieversorgung) konfrontiert sind und diese nicht in vollem Umfang an die Kunden weitergeben können.

## 5.5 Zentralitäts- und Nachfragestromanalyse für die Gemeinde Neukirchen

Die Einzelhandelszentralität (Z) bildet das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage ab:

$$\text{Einzelhandelszentralität (Z)} = \frac{\text{am Ort getätigter Umsatz}}{\text{am Ort vorhandene Nachfrage}} \times 100$$

Ist dieser Wert größer als 100, zeigt dies insgesamt Nachfragezuflüsse aus dem Umland an. Je größer der Z-Wert ist, desto stärker ist die Sogkraft, die von einem Ort ausgeht. Ein Wert unter 100 zeigt an, dass hier höhere Nachfrageabflüsse an das Umland bestehen. U.a. kann man also an der Zentralität die **Einzelhandelsattraktivität eines Orts** im Vergleich zu anderen, konkurrierenden Kommunen ablesen.

Das Verhältnis von Umsatz vor Ort (rd. 16,5 Mio. €) zum örtlichen Nachfragepotenzial (rd. 26,6 Mio. €) bezogen auf den periodischen Bedarf) bzw. die **Zentralität** liegt damit für den **nahversorgungsrelevanten Bedarf** in der Gemeinde Neukirchen bei

**rd. 62 %.**

Der getätigte nahversorgungsrelevante Umsatz vor Ort liegt demnach rd. 38 % unterhalb der am Ort vorhandenen Nachfrage. Dies lässt darauf schließen, dass ein erheblicher Teil der lokalen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs an Einkaufsstandorte außerhalb des Neukirchener Gemeindegebiets abfließt.<sup>25</sup> Dies ist angesichts der fehlenden zentralörtlichen Funktion Neukirchens sowie der räumlichen Nähe zum angebotsstarken Oberzentrum Chemnitz allerdings nicht verwunderlich. In Chemnitz sind weiträumig ausstrahlende Angebotsformate ansässig, die es in dieser Form auch künftig nicht in Neukirchen geben wird. Es wird somit auch perspektivisch nicht gelingen können, die örtlich vorhandene Nachfrage vollständig vor Ort zu binden.

Gleichwohl könnte mittels der Behebung des identifizierten qualitativen Versorgungsdefizits (kein Vollversorger), welches Nachfrageabflüsse wesentlich begünstigt, eine Steigerung des Zentralitätswerts durchaus erreicht werden. Die qualitative Aufwertung der Nahversorgungsstruktur würde zu einer verstärkten Bindung der örtlichen Nachfrage beitragen und mit einer entsprechenden Reduzierung des Zeit- und Wegeaufwands der örtlichen Verbraucher beim Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs einhergehen. Dies wäre sowohl aus raumordnerischer Perspektive (sofern keine Kaufkraft aus umliegenden Zentralen Orten abgezogen wird) als auch unter umweltpolitischen Gesichtspunkten erstrebenswert.

Der Zentralitätswert stellt also eine Saldo-Größe aus den Nachfragezuflüssen aus dem Umland und den Nachfrageabflüssen aus der Gemeinde Neukirchen in das Umland dar.

<sup>25</sup> Es sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass der Online-Handel im Segment des periodischen Bedarfs (und v.a. auch im ländlichen Raum) eine stark untergeordnete Rolle spielt.

Mit Hilfe einer Analyse der Nachfrageverflechtungen (**Nachfragestromanalyse**) lassen sich diese Zu- und Abflüsse quantifizieren:

Von der in der Gemeinde Neukirchen vorhandenen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs werden zurzeit rd. 12,0 Mio. € oder 45 % gebunden, die übrigen 55 % des Nachfragepotenzials fließen (v.a. an sogstarke Versorgungsstandorte im Oberzentrum Chemnitz) ab. Dem steht ein Brutto-Zufluss von insgesamt rd. 4,5 Mio. € p.a. gegenüber. Dieser Nachfragezufluss resultiert aus dem Nachfragezufluss aus der eher unterversorgten Gemeinde Jahnsdorf (Zone 2 des Marktgebiets) in Höhe von rd. 3,7 Mio. € zuzüglich dem Streukundenpotenzial von etwa 5 % (bzw. rd. 0,8 Mio. €), welches sich aus Gelegenheitskunden (v.a. Berufspendler) von außerhalb des Neukirchener Gemeindegebiets zusammensetzt.

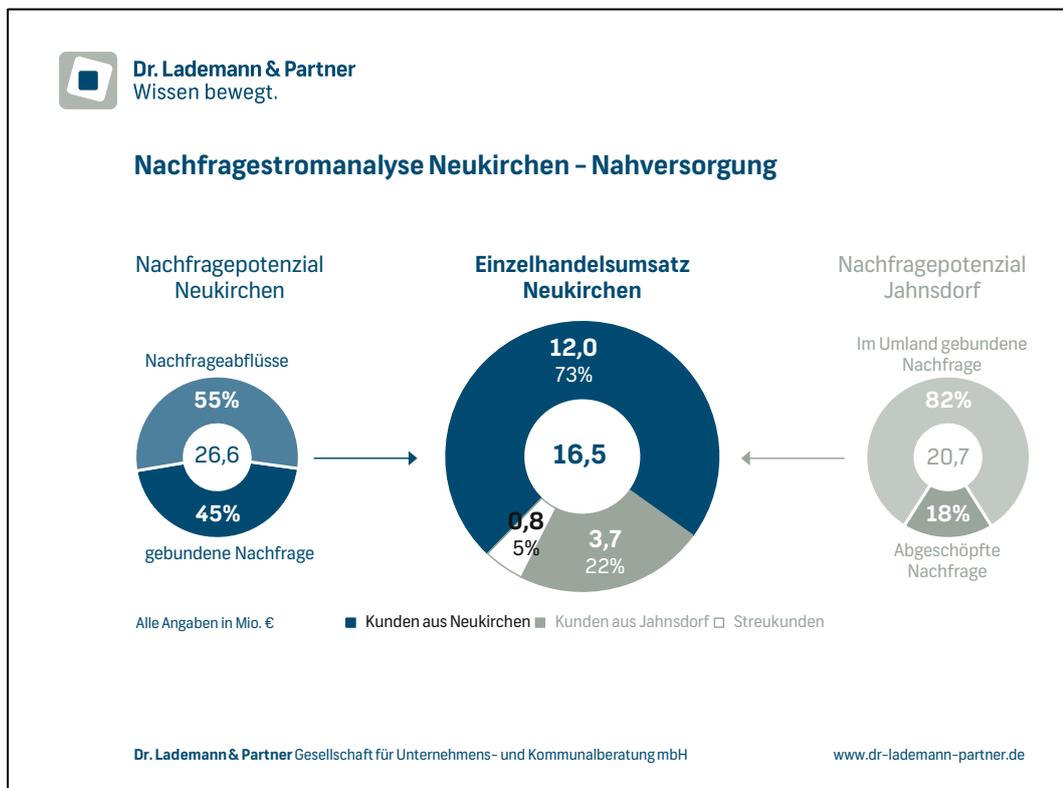


Abbildung 14: Nachfragestromanalyse des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Neukirchen

## 5.6 Einzelhandelsrelevante Planvorhaben in der Gemeinde Neukirchen

Gegenwärtig sind den Gutachtern innerhalb der Gemeinde Neukirchen folgende (nahversorgungsrelevante) Planvorhaben bekannt:

- Im Ortsteil Adorf besteht die Planung, den dort ansässigen Penny-Markt (Adorfer Hauptstraße 28) an seinem Bestandsstandort neu aufzustellen. Dabei ist konkret

vorgesehen, den aus drei baulich voneinander getrennten Gebäuden bestehenden Handelsstandort umzustrukturieren. **Der Penny-Markt soll an jener Stelle neu errichtet werden, wo sich derzeit noch ein Baukörper mit mehreren leerstehende Ladeneinheiten befindet (u.a. ehem. „Komma10“ – Hausnummern 24 und 26), und in diesem Zusammenhang geringfügig auf eine Verkaufsfläche von rd. 800 qm erweitert werden.** Während die Penny-Bestandsimmobilie durch einen (nicht näher definierten) Nonfood-Markt nachgenutzt werden soll, wird das auf der Nordseite der Agglomeration bestehende Gebäude (Getränke Hoffmann) von der Maßnahme unberührt bleiben. Weiterhin ist die Erneuerung der vorhandenen Stellplatzanlage (mit künftig 44 Stellplätzen) geplant. Da für das Vorhaben bereits ein genehmigter Bauantrag vorliegt, ist davon auszugehen, dass es in naher Zukunft in die Umsetzung gebracht werden wird.

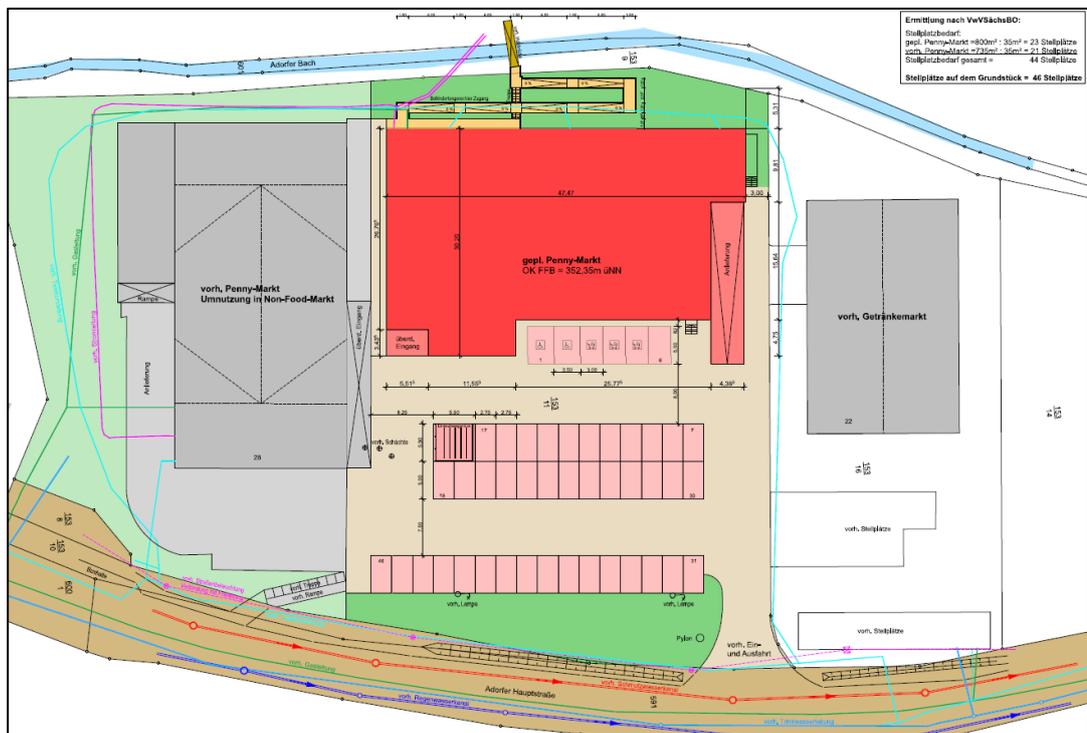


Abbildung 15: Lageplan Penny-Vorhaben<sup>26</sup>

- Auf einem bislang unbebauten Grundstück an der Stollberger Straße ist auf der Höhe des bestehenden Kreisverkehrs die Ansiedlung eines **Edeka-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 qm Verkaufsfläche** (zzgl. Windfang und Backshop) und die Errichtung einer dem Markt vorgelagerten, ebenerdigen Stellplatzanlage geplant. Im Zusammenhang mit der Vorhabenrealisierung soll die Forststraße im Bereich des geplanten Marktgebäudes leicht in Richtung Westen versetzt werden, sodass diese künftig ebenfalls in den Kreisverkehr münden wird. Sodann soll die Zufahrt zum Edeka-Markt im nördlichen Bereich des Planareals

<sup>26</sup> Quelle: Zirpel & Pautzsch, Ingenieurpartnergeseellschaft für Bauwesen.

über die ausgebaute Forststraße erfolgen, womit die Stollberger Straße weiterhin als Durchfahrts- und Pendlerachse effizient genutzt werden kann und durch die Zufahrtssituation zum künftigen Marktgelände in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt wird (= Erhaltung des Verkehrsflusses).

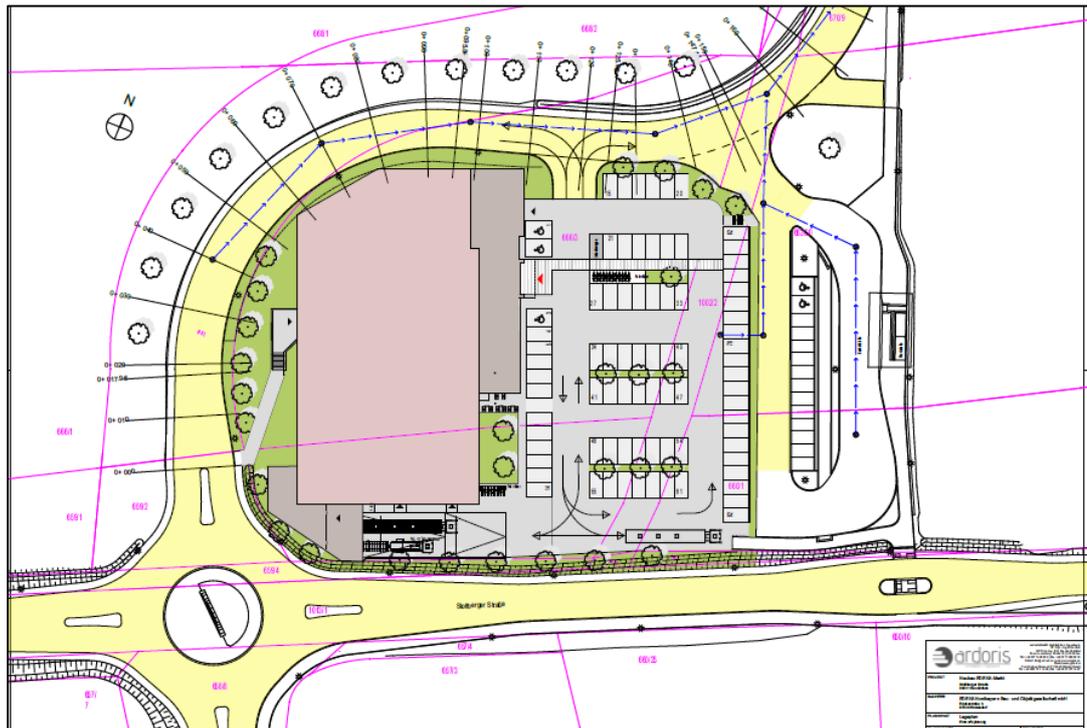


Abbildung 16: Lageplan des Vorhabens an der Stollberger Straße<sup>27</sup>

Im unmittelbaren östlichen Standortumfeld wird gegenwärtig eine **Grundschule mit zentraler Bushaltestelle** neu gebaut. Im weiteren östlichen Standortumfeld besteht seitens der Gemeinde Neukirchen zudem das grundsätzliche Bestreben einer baulichen Nachverdichtung durch mischgenutzte Bebauung (mit voraussichtlich wesentlichen Wohnanteilen). Dieses Ansinnen ist 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<sup>28</sup> als gemischte Baufläche ausgewiesen worden sind. Es ist perspektivisch somit mit einem **Lückenschluss der Bebauung zwischen der neuen Grundschule und der Jahnstraße** auszugehen, womit sich die siedlungsstrukturelle Integration des unmittelbar westlich des Grundschulstandorts geplanten Edeka-Verbrauchermarkts erheblich verbessern würde. Die beschriebenen städtebaulichen Planungen veranschaulicht der nachfolgende Auszug aus dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans.

<sup>27</sup> Quelle: ardoris GmbH Architekten + Ingenieure.

<sup>28</sup> Unmittelbar westlich bzw. nördlich der Jahnstraße entstehen auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans „Eigenheimstandort Jahnstraße“ derzeit zehn Ein- und Mehrfamilienhäuser, womit eine Nachverdichtung der Wohnbebauung entlang der Jahnstraße bereits zum jetzigen Zeitpunkt erfolgt.



Abbildung 17: Vorentwurf des FNP der Gemeinde Neukirchen mit Ortsteil Adorf, Stand Mai 2021

## 5.7 Zusammenfassende Stärken- und Schwächen-Analyse zum Nahversorgungsstandort Neukirchen

Die wichtigsten **Stärken** des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstandorts Neukirchen lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Die Gemeinde Neukirchen verfügt im regionalen Kontext insgesamt über eine **gute verkehrliche Anbindung**. Mit der S 258 (Stollberger Straße/Chemnitzer Straße) verläuft eine bedeutende Pendlerachse durch das Gemeindegebiet. Diese bindet Neukirchen sowohl sehr gut an das Oberzentrum Chemnitz als auch an das Mittelzentrum Stollberg an.
- Der Gemeinde Neukirchen ist eine **erhöhte Bedeutung als Arbeitsplatzstandort** zuzuschreiben. Täglich pendeln mehr als 2.000 Personen berufsbedingt nach Neukirchen ein, was insbesondere im Verhältnis zur Einwohnerzahl einen beachtlichen Wert darstellt. Der örtliche Einzelhandel kann somit grundsätzlich von signifikanten Streuumsatzpotenzialen profitieren.

- Positiv hervorzuheben ist weiterhin das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau**. Dieses liegt in Neukirchen bei 98,9 und bewegt sich somit sehr deutlich sowohl oberhalb des Schnitts des Erzgebirgskreises als oberhalb des Landesschnitts. Hierüber lassen sich gewisse Entwicklungsspielräume zugunsten höherwertiger Angebotsformate ableiten.
- Derzeit sind in der Gemeinde Neukirchen drei strukturprägende Lebensmittelmärkte ansässig. Dies entspricht einer für einen nicht-zentralen Ort **guten Versorgungsausstattung**, auch weil die strukturprägenden Nahversorger durch spezialisierte Anbieter (z.B. Getränkemarkte, Lebensmittelhandwerk) ergänzt werden. Die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist unter quantitativen Gesichtspunkten somit grundsätzlich gesichert. Die im Bundes- und Landesvergleich unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte ist vor dem Hintergrund der fehlenden zentralörtlichen Funktion Neukirchens zu relativieren.
- Die **räumliche Verteilung des Nahversorgungsangebots** ermöglicht im Gemeindegebiet eine weitreichende wohnortbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Für mehr als die Hälfte der Einwohner Neukirchens ist der nächstgelegene Nahversorger zu Fuß oder mit dem Rad gut zu erreichen. Dies ist in Anbetracht der dispersen und bandartigen Siedlungsstruktur keineswegs selbstverständlich und sollte unbedingt gesichert werden. Die bestehenden räumlichen Versorgungslücken werden sich angesichts begrenzter Tragfähigkeitspotenziale auch künftig nicht flächendeckend schließen lassen. Hier stehen auch mobilitätsbezogene Maßnahmen im Fokus (z.B. Sicherung und Stärkung des ÖPNV).

Die wesentlichen **Schwächen** des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Neukirchen lassen sich aus unserer Sicht wie folgt zusammenfassen:

- Den amtlichen Prognosen zufolge wird die Gemeinde Neukirchen in den kommenden Jahren sukzessive Einwohner verlieren. Wenngleich dieser **Bevölkerungsrückgang** voraussichtlich moderat ausfallen wird und die Gemeinde proaktiv auf dessen Abmilderung hinwirkt, wirkt sich dies grundsätzlich restriktiv auf die künftige Einzelhandelsentwicklung aus. Zugleich fördert ein attraktives Grundversorgungsangebot vor Ort aber die Wohnqualität, wodurch Abwanderungen reduziert und Zuwanderungen begünstigt werden können.
- Von raumordnerischer Seite wird der Gemeinde Neukirchen **keine zentralörtliche Funktion** zugewiesen. Dies schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten für den (großflächigen) Einzelhandel erheblich ein. Die Gemeinde Neukirchen kann als nicht-zentraler Ort nicht auf einen überörtlichen Verflechtungsbereich zurückgreifen, der überörtliche Teil des Marktgebiets spiegelt ausschließlich die faktischen Einkaufsorientierungen der Jahnsdorfer Bevölkerung auf die Einzelhandelsangebote in Neukirchen wider. Hinzu kommt noch die unmittelbare räumliche Nähe zum angebotsstarken Oberzentrum Chemnitz, die mit einem **intensiven interkommunalen Wettbewerb** einhergeht.

- Dies ist wiederum ein wesentlicher Grund dafür, weshalb die **Nachfragebindung** im kurzfristigen bzw. periodischen Bedarf in der Gemeinde Neukirchen einen Wert von lediglich rd. 45 % erreicht. Im Umkehrschluss fließt gegenwärtig mehr als die Hälfte der örtlich vorhandenen Nachfrage nach Waren des täglichen Bedarfs an Versorgungsstandorte außerhalb des Neukirchener Gemeindegebiets (und v.a. in Chemnitz) ab. Wenngleich Kaufkraftabflüsse nach Chemnitz raumordnerisch vorgesehen sind und diese durch gewisse Kaufkraftzuflüsse aus Jahnsdorf ein Stück weit kompensiert werden können (Einzelhandelszentralität von 62 %) müssen die Bewohner der Gemeinde Neukirchen im Rahmen der Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren aktuell **erhöhte Zeit- und Wegeaufwände** in Kauf nehmen.
- Die beschriebenen Kaufkraftabflüsse werden in wesentlichem Maße aber auch dadurch begünstigt, dass sich das Nahversorgungsangebot durch eine **einseitige Betriebstypenstruktur** kennzeichnet. Während im Gemeindegebiet von Neukirchen insgesamt drei Lebensmitteldiscounter verortet sind, fehlt es derzeit an einem Lebensmittelvollsortimenter mit erhöhter Sortiments-, Service- und Frischekompetenz. Derartige Anbieter befinden sich jedoch zahlreich im südlichen Chemnitzer Stadtgebiet, womit die beschriebenen Nachfrageabflüsse v.a. das Lebensmittelvollsortiment betreffen. Eine signifikante Erhöhung der Nachfragebindung könnte somit durch eine qualitative Ergänzung des Angebots erreicht werden.
- Darüber hinaus besteht ein **qualitatives Versorgungsdefizit** auch deshalb, weil die in Neukirchen ansässigen Lebensmitteldiscounter den aktuellen Marktanforderungen im Lebensmitteleinzelhandel hinsichtlich ihrer Dimensionierung und dem Erscheinungsbild nur noch bedingt gerecht werden können. Es lässt sich somit ein gewisser Modernisierungsbedarf ableiten, dem durch das in Kapitel 5.6 beschriebene Penny-Vorhaben in Adorf bereits Rechnung getragen wird.

Auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.050 qm erwirtschaftet der nahversorgungsrelevante Einzelhandel in Neukirchen einen Umsatz in Höhe von rd. 16,5 Mio. €. Die Nachfragestromanalyse hat ergeben, dass derzeit mehr als die Hälfte der örtlich vorhandenen Kaufkraft an Versorgungsstandorte außerhalb Neukirchens abfließt. Dies ist neben der räumlichen Nähe zum angebotsstarken Oberzentrum Chemnitz v.a. darauf zurückzuführen, dass die Grundversorgung derzeit ausschließlich durch (nur noch bedingt zeitgemäß aufgestellte) Discountformate gesichert wird und es an einem Vollversorger mit einem breiten Sortiment und einem umfassenden Frischeangebot entsprechend fehlt. Positiv ist allerdings hervorzuheben, dass derzeit mehr als die Hälfte der Neukirchener Bevölkerung einen Nahversorger in fußläufiger Distanz vorfinden kann.

# 6 Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Neukirchen

## 6.1 Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung der Nahversorgung bis 2030

### 6.1.1 Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung

Für die weitere Entwicklung der Gemeinde Neukirchen als Nahversorgungsstandort ist die Frage entscheidend, welche Perspektiven der Einzelhandel in Neukirchen insgesamt für die Nahversorgung besitzt. Im Sinne einer Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sollten die örtlichen Grundversorgungsstrukturen nachhaltig abgesichert bzw. gezielt ergänzt werden. Die grundsätzlichen Hauptantriebskräfte der Einzelhandelsexpansion sind in erster Linie

- **Wachstumskräfte** (Bevölkerungs- und Demografieentwicklung, Kaufkraftentwicklung und Betriebstypendynamik);
- **Defizitfaktoren** (unzureichende Zentralitätswerte und Fernwirkung, Strukturdefizite im Angebotsmix, unterdurchschnittliche Flächenausstattung und kleinräumige Versorgungslücken).

Betrachtet man Wachstums- und Defizitfaktoren aus der lokalspezifischen Situation der Gemeinde Neukirchen heraus, zeichnen sich folgende Entwicklungstendenzen ab:

- Die **Einwohnerzahlen** in Neukirchen werden perspektivisch abnehmen, womit eine Schrumpfung der Nachfrageplattform einhergehen wird. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass der Einwohner- und Nachfragerückgang voraussichtlich moderat ausfallen wird. Dennoch bewirkt die **demografische Entwicklung** zunehmend Veränderungen im Einkaufsverhalten. Es steigt damit auch die Bedeutung einer fußläufigen bzw. im modal split gut erreichbaren Nahversorgung.
- Auch wenn es in den letzten Jahren einen stetigen Zuwachs bei den Konsumausgaben für Waren des täglichen Bedarfs gegeben hat (u.a. steigendes Gesundheits- und Umweltbewusstsein der Verbraucher), der sich im Zuge der anhaltend hohen Inflation nochmals erheblich verstärkt hat, lassen Dr. Lademann & Partner die künftige Entwicklung der **Pro-Kopf-Ausgaben** aufgrund großer Prognoseunsicherheiten im Rahmen der vorliegenden Untersuchung unberücksichtigt. Inflationsbedingte Ausgabezuwächse führen ohnehin nicht zu einem flächenseitigen Entwicklungspotenzial, womit sich über einen Anstieg von Verbraucherausgaben letztlich auch nur begrenzte zusätzliche Verkaufsflächenpotenziale ableiten lassen.

- Die **Betriebstypendynamik** im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist auch für Neukirchen relevant: So ist davon auszugehen, dass aus den allgemeinen Strukturverschiebungen zu Gunsten der Großflächen<sup>29</sup> Verkaufsflächenpotenziale hervorgehen. Die Bestandsentwicklung der letzten Jahre war nach wie vor durch die Tendenz einer ansteigenden durchschnittlichen Verkaufsfläche je Betriebseinheit gekennzeichnet. Die Betriebstypendynamik erweist sich als ein stetiger Prozess.
- Die **Verkaufsflächenausstattung** des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Neukirchen liegt im Bundes- und Landesvergleich auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Wenngleich dies vor dem Hintergrund der fehlenden zentralörtlichen Funktion der Gemeinde zu relativieren ist, leiten sich hieraus gewisse Flächenpotenziale zur Stärkung der örtlichen Grundversorgung ab.
- Die ermittelte **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 62 % deutet auf erhebliche Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb Neukirchens hin. Wenngleich diese grundsätzlich nicht raumordnerisch zu beanstanden sind und es aufgrund der Sogkraft des Angebots im Oberzentrum Chemnitz auch künftig nicht gelingen wird, die örtlich vorhandene Nachfrage vollständig vor Ort zu binden, lassen sich über das bestehende Zentralitätsdefizit gewisse Flächenpotenziale ableiten. Durch eine gezielte Aufwertung des Angebots könnte eine Steigerung des Zentralitätswerts und eine stärkere Bindung der örtlichen Nachfrage erreicht und somit die verbrauchernahe Versorgung verbessert werden.
- Ferner sind **strukturelle Defizite** in Neukirchen feststellbar: Die gegenwärtige Nahversorgungsstruktur kennzeichnet sich durch eine einseitige Betriebstypenstruktur. Bei den insgesamt drei strukturprägenden Lebensmittelmärkten handelt es sich ausschließlich um Lebensmitteldiscounter mit überschaubarem und preisorientiertem Sortiment. Ein Angebotsformat mit erhöhter Sortiments-, Frische- und Servicekompetenz (Verbrauchermarkt resp. Lebensmittelvollsortimenter) fehlt in Neukirchen, womit sich ein qualitatives Versorgungsdefizit in der örtlichen Nahversorgungsstruktur einstellt. Darüber hinaus sind die in Neukirchen verorteten Lebensmittelmärkte hinsichtlich ihrer Dimensionierung und ihrem Erscheinungsbild nur noch bedingt zeitgemäß aufgestellt. Hiermit gehen Modernisierungsbestrebungen seitens der Betreiber (Penny in Adorf) einher.
- Zum Teil sind – insbesondere angesichts der bandartigen und dispersen Siedlungsstruktur Neukirchens – **räumliche Versorgungslücken** in der Nahversorgung gegeben, die sich v.a. auf die jeweiligen Randbereiche der beiden Ortsteile Neukirchen und Adorf beziehen. Diese werden jedoch voraussichtlich aufgrund der fehlenden Tragfähigkeitspotenziale nicht vollständig geschlossen werden können. Hier rücken somit mobilitätsbezogene Maßnahmen in den Vordergrund.

---

<sup>29</sup> Die Betriebstypendynamik wird weiter dafür sorgen, dass der Flächenanspruch der Einzelhandelsbetriebe (auch der im Bestand) um etwa 0,3 % p.a. steigen wird.

Spielräume zum Ausbau des Nahversorgungsangebots ergeben sich damit v.a. aus folgenden Quellen:

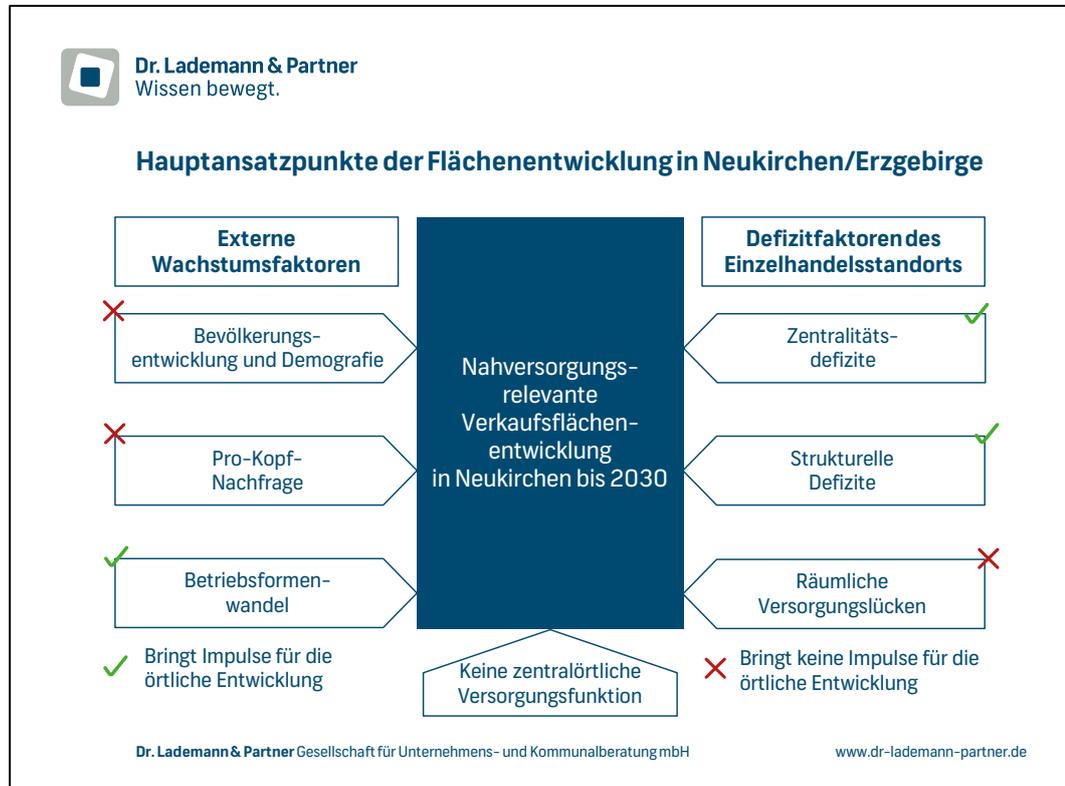


Abbildung 18: Hauptansatzpunkte der Flächenentwicklung in Neukirchen

Über diesen weitgehend verdrängungsneutralen Entwicklungsrahmen hinaus ergeben sich zusätzliche Expansionspotenziale durch die **Berücksichtigung einer verträglichen Umsatzumverteilung**. Denn letztlich wird und kann ein Ansiedlungsvorhaben in einem verträglichen Umfang Nachfrage zu Lasten anderer Standorte in seinem Einzugsgebiet umverteilen (Umsatzumverteilung). Dabei setzen Dr. Lademann & Partner den in der Rechtsprechung gängigen Schwellenwert von rd. 10 % an. Damit ist sichergestellt, dass in dieser pauschalen Betrachtung die prospektiven Auswirkungen nicht mehr als unwesentlich sein werden. Bei konkreten Vorhaben ist allerdings regelmäßig eine Einzelfalluntersuchung zur Ermittlung und Bewertung der spezifischen Auswirkungen erforderlich.

## 6.1.2 Verkaufsflächenspielräume bis zum Jahr 2030

Unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren errechnet sich für die Gemeinde Neukirchen ein **tragfähiger Flächenrahmen bis zum Jahr 2030** für die Nahversorgungsentwicklung (nur periodischer Bedarfsbereich ohne die üblichen betriebsformentypischen Randsortimentsanteile) von zusätzlichen insgesamt

**rd. 1.120 bis rd. 1.420 qm Verkaufsfläche.**



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

**Entwicklungsrahmen\* für die Weiterentwicklung des Einzelhandels bis zum Prognosehorizont 2030**

	<b>K</b> kurzfristiger Bedarf
VKF-Bestand	3.505
Wachstumsinduzierter Flächenzuwachs	1.120
Potenziale aus der Umsatzumverteilung von max. 10 %	300
<b>Summe des Expansionsrahmens bis 2030</b>	<b>1.420</b>

\*Werte gerundet. Alle Angaben in qm

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH www.dr-lademann-partner.de

**Abbildung 19: Expansionsrahmen für die Weiterentwicklung des örtlichen Einzelhandels (Nahversorgung)**

Dabei sei zunächst darauf hingewiesen, dass der aus der geringfügigen Schrumpfung der Nachfrageplattform resultierende Flächenrückgang durch die unterstellte Betriebstypendynamik geringfügig überkompensiert werden kann und sich hieraus bereits (ein sehr überschaubares) wachstumsinduziertes Flächenpotenzial ableiten lässt.

Weiterhin liegt der Berechnung die Annahme zugrunde, dass die Nachfragebindung bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb der Gemeinde Neukirchen von derzeit rd. 45 % auf künftig rd. 65 % gesteigert werden könnte. Dies ließe sich v.a. im Zuge einer qualitativen Aufwertung des örtlichen Nahversorgungsangebots (Ergänzung im Lebensmittelvollsortiment) realistisch darstellen. Eine noch höhere Kaufkraftbindungsquote erscheint in Anbetracht der räumlichen Nähe zum angebotsstarken Oberzentrum Chemnitz hingegen nicht realistisch, zumal der Gemeinde Neukirchen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist und Kaufkraftabflüsse nach Chemnitz raumordnerisch vorgesehen sind.

Das wachstumsinduzierte Verkaufsflächenpotenzial speist sich somit insbesondere aus einer realisierbaren Erhöhung der örtlichen Nachfragebindung bzw. aus einer Rückholung von derzeit (v.a. nach Chemnitz) abfließender Kaufkraft. Dieser Teil des Expansionsrahmens (rd. 1.100 qm Verkaufsfläche) schlägt verdrängungsneutral gegenüber dem örtlichen Einzelhandel zu Buche. Mit anderen Worten: Es werden innerhalb der Gemeinde Neukirchen keine Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst.

Über den verdrängungsneutralen Expansionsrahmen hinausgehende Entwicklungspotenziale lassen sich über die Berücksichtigung bzw. Inkaufnahme einer (pauschal verträglichen) Umsatzumverteilung ableiten. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass es sich bei diesem Expansionsrahmen nur um einen groben Orientierungsrahmen handelt, der unter sorgfältiger Abwägung der Vor- und Nachteile ggf. auch leicht überschritten werden kann. Wie erwähnt, ist für konkrete Vorhaben dabei jedoch regelmäßig eine detaillierte Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

Aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner sollten die ermittelten Flächenpotenziale v.a. für eine **Qualifizierung des örtlichen Nahversorgungsangebots** genutzt werden:

- Maßvolle Verkaufsflächenerweiterung bei Bestandsanbietern im Zusammenhang mit einer Modernisierung dieser nur noch bedingt zeitgemäß aufgestellten Lebensmittelmärkte. Im Falle des Penny-Markts in Adorf ist dies bereits konkret geplant (Verkaufsflächenerweiterung um rd. 60 qm).
- Ergänzung des örtlichen und gegenwärtig sehr discountlastigen Nahversorgungsangebots durch einen Lebensmittelvollsortimenter mit breitem und tiefem Sortiment, einem umfassenden Frischeangebot und einer erhöhten Servicequalität. Das ermittelte Verkaufsflächenpotenzial würde dafür ausreichen, einen Verbrauchermarkt mit marktgängiger Verkaufsflächendimensionierung neu anzusiedeln.

Insgesamt errechnet sich für die weitere Nahversorgungsentwicklung (nur periodischer bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarf) in der Gemeinde Neukirchen ein Verkaufsflächenpotenzial von rd. 1.100 qm (verdrängungsneutraler Expansionsrahmen durch eine Erhöhung der Nachfragebindung respektive eine Rückholung derzeit abfließender Kaufkraft) bis 1.400 qm (unter zusätzlicher Berücksichtigung einer in der pauschalen Betrachtung verträglichen Umsatzumverteilung).

Dr. Lademann & Partner empfehlen den ermittelten Entwicklungsrahmen zur Qualifizierung des örtlichen Nahversorgungsangebots einzusetzen. Neben Modernisierungen von Bestandsanbietern kann hierzu insbesondere auch die Schließung der identifizierten qualitativen Angebotslücke (= Ansiedlung Vollversorger) beitragen.

## 6.2 Zur Zentren- und Standortstruktur in der Gemeinde Neukirchen

### 6.2.1 Zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne des Baurechts

Im Rahmen der Analyse wurden die Versorgungsstandorte der Gemeinde Neukirchen unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten bewertet und im Hinblick auf ihre Einordnung in ein hierarchisches Zentren- und Standortmodell entsprechend den im Folgenden dargestellten Kriterien beurteilt. Das Zentren- und Standortmodell umfasst neben dem eigentlichen Zentrum auch Standorte ohne Zentrenstatus.

Die Begrifflichkeit der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger in den planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) verankert und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Im Jahr 2004 setzte das Europaanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) den Begriff in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) und in den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich neu fest (§ 34 Abs. 3 BauGB).

In der Novellierung des BauGB vom 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Somit berechtigt das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche die Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Hinsichtlich der aktuell geltenden Rechtsprechung im Bau- und Bauordnungsrecht, u.a. im § 34 Abs. 3 BauGB, ist darauf hinzuweisen, dass lediglich die „echten“ Zentrenstypen (Innenstadt, Ortsteil- und/oder Nahversorgungszentren) als zentrale Versorgungsbereiche fungieren und somit schützenswert sind.

Es ist daher sinnvoll bzw. notwendig, die relevanten Zentren abzugrenzen, um diese bei der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung besonders berücksichtigen zu können. Der § 34 Abs. 3 BauGB sieht eine Prüfung von einzelhandelsrelevanten Ansiedlungsvorhaben bezüglich ihrer Auswirkungen auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche vor. Die Definition und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist somit eine Möglichkeit, den bestehenden kommunalen Einzelhandelsbestand zu schützen bzw. dessen Entwicklung in geordnete/gewünschte Bahnen zu lenken. Für eine eindeutige Zuordnung der jeweiligen Grundstücke bzw. Betriebe zu einem zentralen Versorgungsbereich ist eine genaue Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche notwendig, da nur diese Bereiche gemäß den Zielen der Stadtentwicklung einen schützenswerten Charakter besitzen.

Die **Rechtsprechung und die kommentierende Literatur**<sup>30</sup> haben dazu eine Reihe von Kriterien aufgestellt. 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 Angebot wird i.d.R. durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt.<sup>31</sup>

Eine zentrale Lage setzt eine städtebauliche Integration voraus. Ein zentraler Versorgungsbereich muss dabei mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote umfassen (Maßnahmen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sollen nicht auf den Schutz eines Einzelbetriebs vor Konkurrenz hinauslaufen). Zugleich sind anders genutzte „Lücken“ in der Nutzungsstruktur eines zentralen Versorgungsbereichs – solange ein Zusammenwirken der zentrentypischen Nutzungen im Sinne eines „Bereichs“ angenommen werden kann – möglich.

Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung eines Gemeindegebiets oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen.

Der Begriff ‚zentral‘ ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich muss über einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben. Er muss damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken; er kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen.

**Kein zentraler Versorgungsbereich** sind Agglomerationen einzelner Fachmärkte oder auch peripher gelegene Standorte, wie man sie oftmals in ehemaligen Gewerbegebieten findet. Durch ihre hoch spezialisierte Aufstellung befriedigen sie lediglich einen geringen und eingeschränkten Bedarf an Waren. Ferner fehlen andere Nutzungen wie Dienstleistungs- oder Gastronomieangebote in vielen Fällen. Obwohl besagte Fachmarkttagglomerationen allein wegen ihrer Größe ein weitläufiges Einzugsgebiet bedienen, fehlt ihnen vor allem aufgrund der fehlenden Integration die für einen zentralen Versorgungsbereich unabdingbare Zentrumsfunktion für eben dieses Einzugsgebiet.

Die im Folgenden näher erläuterten **funktionalen und städtebaulichen Kriterien** ermöglichen neben einer **hierarchischen Einordnung** auch eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche untereinander und bilden somit die Grundlage für einen eindeutigen räumlichen Bezugsrahmen für die Einzelhandelsentwicklung in

<sup>30</sup> Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 – 7 D 1/09.NE –, S.27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.

<sup>31</sup> Siehe hierzu insbesondere BVerwG Urteil v. 11.10.2007 – 4 C 7.07 und BVerwG Urteil v. 17.12.2009 – 4 C 2.08.

Neukirchen. Wesentliche Kriterien für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs für die Gemeinde Neukirchen waren:

- der bestehende Einzelhandelsbesatz,
- ergänzende Nutzungen (konsumnahe Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, kulturelle, öffentliche und Freizeiteinrichtungen),
- die allgemeine städtebauliche Gestalt/Qualität sowie
- eine fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung an den MIV (Motorisierter Individualverkehr) sowie ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr).

Entsprechende Standortbereiche müßend dabei jedoch noch nicht vollständig als Versorgungsbereich entwickelt sein. Auch ein Entwicklungsziel kann als Kriterium zur Abgrenzung herangezogen werden. So ist es z.B. denkbar, Potenzialflächen in den zentralen Versorgungsbereich mit aufzunehmen, die mittel- und langfristig entsprechend entwickelt werden sollen.

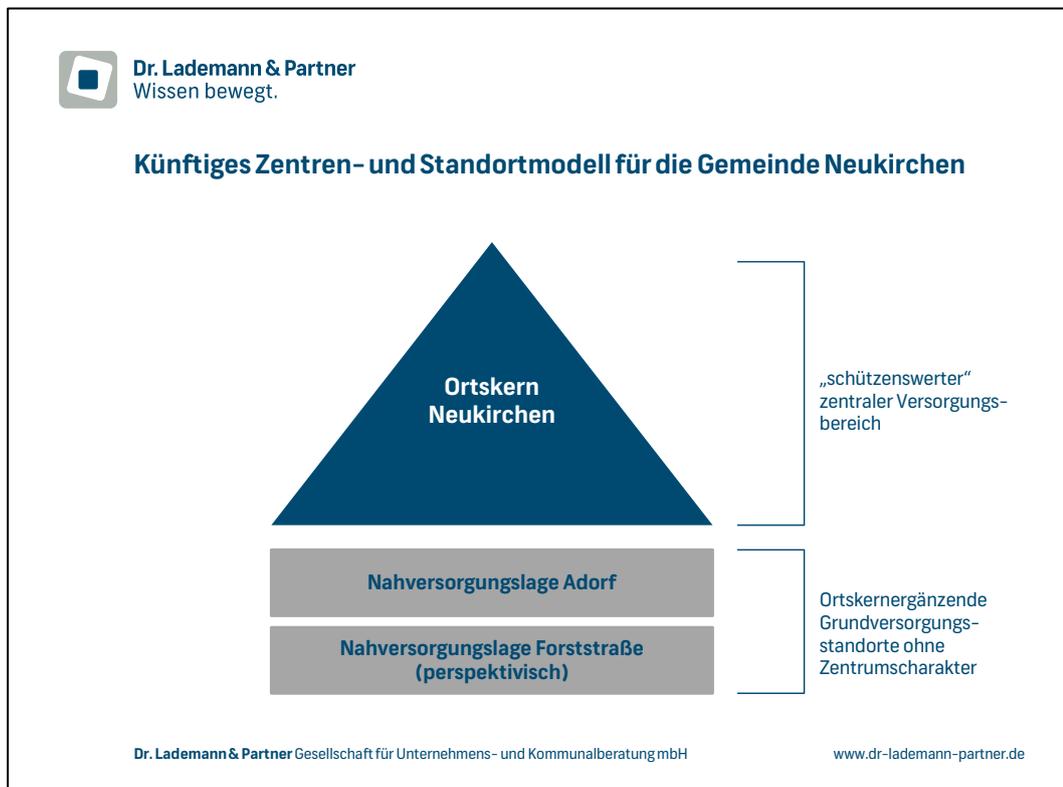
## 6.2.2 Gesamtüberblick Zentren- und Standortstruktur innerhalb der Gemeinde Neukirchen

Das vorliegende Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Neukirchen konkretisiert die Entwicklungsvorstellungen für städtebaulich sinnvolle Standortlagen. Dabei wurde die Einstufung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche auf Basis der o.g. quantitativen als auch qualitativen Kriterien vorgenommen.

In Neukirchen lässt sich lediglich ein Standortbereich identifizieren, der im Sinne des § 34 BauGB sämtliche Kriterien zur Einstufung eines **zentralen Versorgungsbereichs** vollständig erfüllen kann. 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. Mit seinem auf das gesamte Gemeindegebiet bezogenen Einzugsbereich, der Einbettung in Wohnstrukturen und seinem ausgewogenen Nutzungsmix (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung) erlangt der Ortskern eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus und zeichnet sich sowohl durch eine städtebaulich-integrierte Lage als auch eine erhöhte Multifunktionalität aus.

Das Ziel einer möglichst flächendeckenden, wohnortnahen und auch unter qualitativen Aspekten gut aufgestellten Grundversorgung lässt sich aber nicht allein durch diesen zentralen Versorgungsbereich erreichen. Dies gilt im Falle von Neukirchen einerseits auch deshalb, weil sich das Gemeindegebiet durch eine disperse und bandartige Siedlungsstruktur kennzeichnet. Andererseits bietet der Ortskern aufgrund flächenseitiger Restriktionen nur noch bedingte Entwicklungspotenziale. Es bedarf daher weiterer, die Versorgungsfunktion des Ortskerns ergänzender Nahversorgungsstandorte.

Ein solcher Standort, dem ein essenzieller Stellenwert hinsichtlich der flächendeckenden verbrauchernahen Versorgung im Gemeindegebiet von Neukirchen beizumessen ist, befindet sich im Ortsteil Adorf. Hierbei handelt es sich um einen agglomerierten Handelsstandort an der Adorfer Hauptstraße. Da dieser Standortbereich aufgrund seiner Monofunktionalität (weitgehende Beschränkung auf Einzelhandel) und der eher begrenzten Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllen kann, wird er als Nahversorgungslage eingestuft. Die **Nahversorgungslage Adorf** erhält damit zwar keinen Zentrenstatus, stellt jedoch den prioritären (und durchaus weiterentwickelbaren) Einzelhandelsstandort in diesem vom Ortsteil Neukirchen räumlich deutlich abgesetzten Ortsteil dar.



**Abbildung 20: Hierarchisches Zentren- und Standortmodell für die Gemeinde Neukirchen**

Wie in Kapitel 5.6 beschrieben, besteht auf einem unbebauten Grundstück an der Stollberger Straße bzw. Forststraße im Ortsteil Neukirchen die Planung zur Neuansiedlung eines Verbrauchermarkts. Als noch fehlender Baustein einer vollwertigen Grundversorgung wird dieser Vollversorger künftig eine gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion übernehmen, weshalb es geboten ist, ihn in das Zentren- und Standortmodell der Gemeinde Neukirchen zu integrieren. Wenngleich diesem neuen Versorgungsstandort künftig eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommen und der Standortbereich in eine siedlungsstrukturell-integrierte Lage „hineinwachsen“ wird, können die rechtlichen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich insgesamt nicht erfüllt werden.

So wird am Standort künftig lediglich ein Lebensmittelvollsortimenter, ergänzt durch einen in den Vorkassenbereich integrierten Backshop, aktiv sein. Es wird sich somit um einen Solitärstandort des Lebensmitteleinzelhandels handeln. Die Ansiedlung weiterer kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe sowie von Dienstleistern oder gastronomischen Angeboten ist – auch zum Schutze des Ortskerns – explizit nicht vorgesehen. Somit wird der Standortbereich über keine, einen zentralen Versorgungsbereich typischerweise auszeichnende Multifunktionalität verfügen. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird der Vorhabenstandort als **perspektivische Nahversorgungslage Forststraße** in das Zentren- und Standortmodell der Gemeinde Neukirchen aufgenommen.

Nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die räumliche Verortung der benannten Versorgungsstandorte innerhalb des Gemeindegebiets:

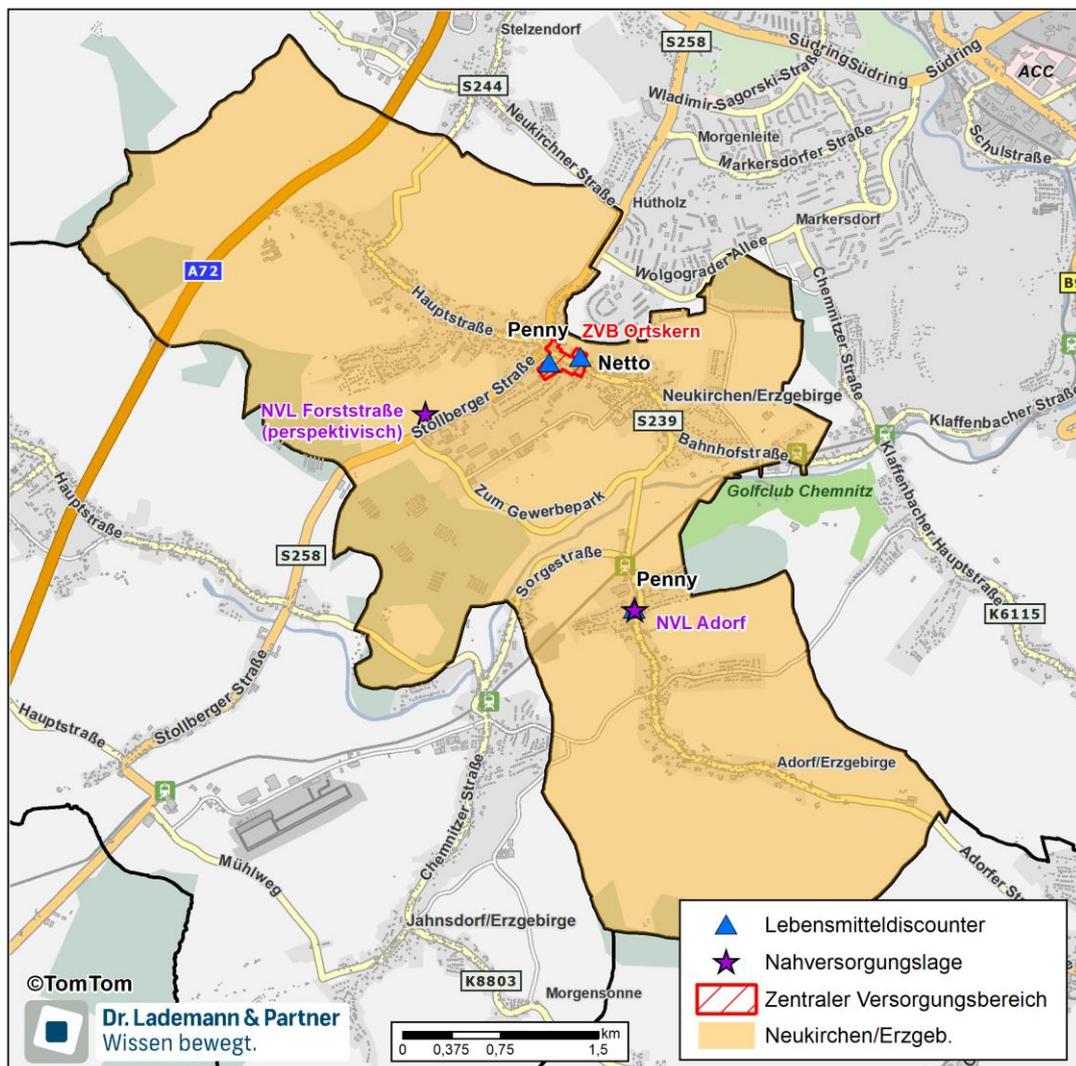


Abbildung 21: Zentren- und Standortstruktur in der Gemeinde Neukirchen

Nachfolgend werden der Ortskern sowie die beiden Nahversorgungsanlagen einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Analyse unterzogen.

## 6.2.3 ZVB Ortskern Neukirchen

## Verkaufsfläche und Umsatz (Nahversorgung):

rd. 1.700 qm

rd. 9,6 Mio. €

### Zentrenpass

#### Räumliche Analyse

##### Lage / Verortung

Zentrale Lage im Siedlungsgebiet des Ortsteils Neukirchen

##### Standortumfeld

Wohnnutzungen in aufgelockerter Bauweise dominieren; unmittelbar nördlich verläuft bereits die Gemarkungsgrenze zu Chemnitz

##### Abgrenzung

Relativ kompaktes Zentrum, welches sich zwischen der Chemnitzer Straße im (Nord-)Osten und der Einmündung des Wiesenwegs in die Hauptstraße im (Süd-)Westen beiderseits der Hauptstraße erstreckt; stärkere Nord-Süd-Ausdehnung in den Bereichen Markt und Netto

#### Städtebauliche Analyse

##### Städtebau / Erscheinungsbild

Funktionale Handelsagglomeration am Marktplatz sowie freistehender Netto-Markt als zentrale Ankerpunkte; kleinstädtisch geprägter Straßenraum entlang der Hauptstraße mit einem kleinteiligen und nicht durchgängig ausgeprägten Nutzungsbesatz in Erdgeschosslage

##### Aufenthaltsqualität

Eher geringfügig ausgeprägt aufgrund des Mangels an verkehrsberuhigten Räumen -> Funktionalität der Nahversorgung steht im Vordergrund

##### Leerstandssituation

Zum Zeitpunkt der Begehung waren keine augenscheinlichen Leerstände auszumachen

##### Flächenpotenziale

Aufgrund der bereits dichten Bebauung innerhalb und außerhalb des Ortskerns sind keine größeren Flächenpotenziale vorhanden

#### Verkehrliche Analyse

##### MIV-Anbindung / Stellplätze

ein Anschluss an die stark frequentierte S 258 als Hauptverkehrsachse in Nord-Süd-Richtung besteht (Kreuzungsbereich mit der Hauptstraße); Stellplätze sind in ausreichender Zahl und kostenfrei v.a. auf den vorgelagerten Parkplätzen der Lebensmittelanker vorhanden

##### ÖPNV-Anbindung

Die Bushaltestelle „Zentrale Haltestelle“ inmitten des Ortskerns wird von insgesamt vier Linien (39, 200, 201, 262) frequentiert

##### Fußläufigkeit

Eine fußläufige Erreichbarkeit ist grundsätzlich aus allen Richtungen gegeben

#### Funktionale Analyse

##### Einzelhandelsstruktur

Klarer Schwerpunkt im periodischen Bedarf; aperiodische Sortimente v.a. als Randsortimente der Lebensmittelmärkte bzw. in Form des inhabergeführten Fachhandels;

##### Magnetbetriebe

Lebensmitteldiscounter Netto und Penny

##### Komplementärnutzungen

Einfache Gastronomieangebote (Imbiss), Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen (v.a. Rathaus) -> Multifunktionalität

##### Einzugsbereich / Versorgungsfunktion

Versorgungsfunktion nicht nur für die umliegenden Wohnbereiche, sondern für das gesamte Gemeinde- bzw. Marktgebiet



Abbildung 22: Die Lebensmitteldiscounter Penny und Netto im Ortskern von Neukirchen

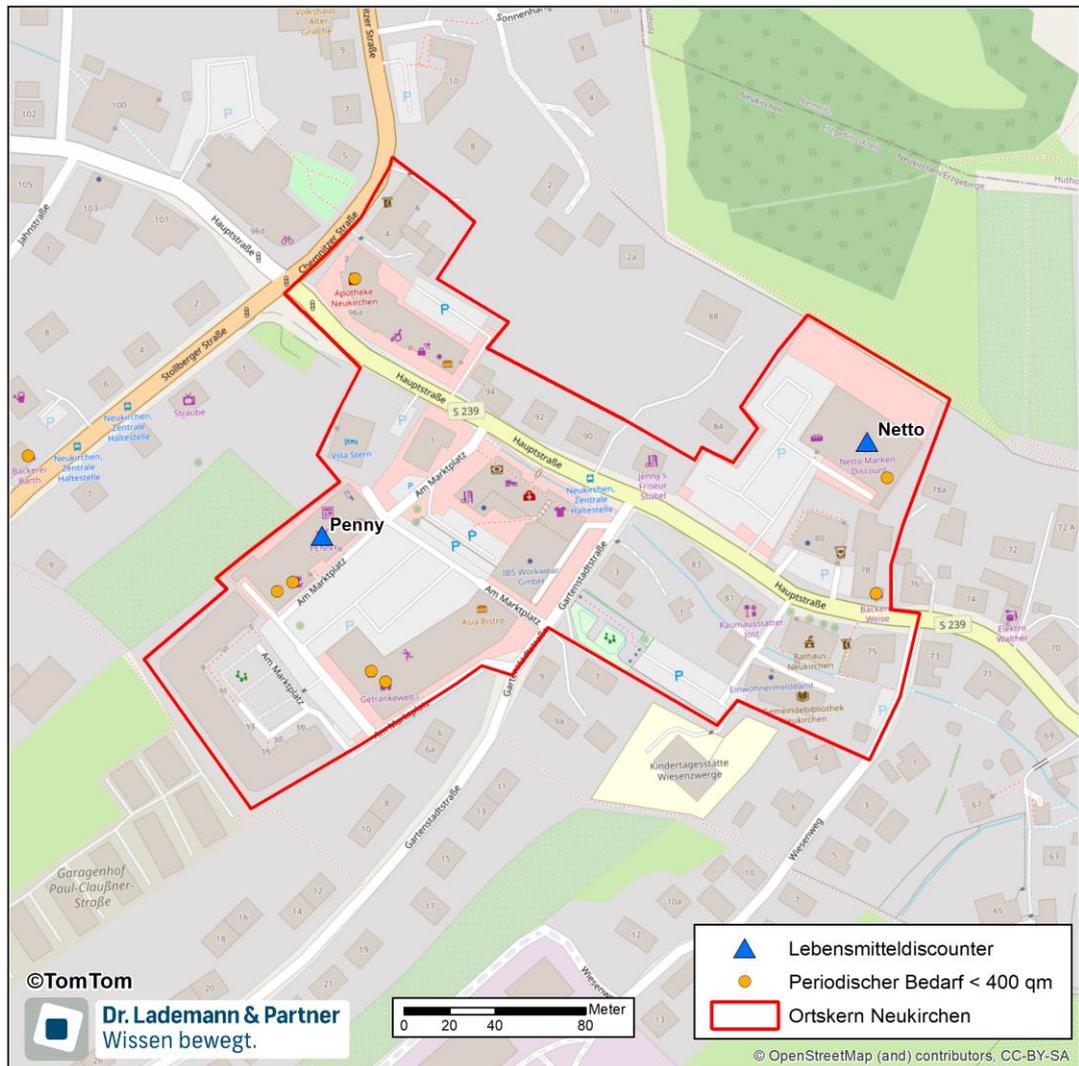


Abbildung 23: Räumliche Abgrenzung des ZVB Ortskern

**Der Ortskern von Neukirchen lässt sich insbesondere im kleinstädtischen Kontext als ein voll funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereich einstufen.** Er stellt den dominanten Einzelhandelsstandort innerhalb des Gemeindegebiets dar (ca. 56 % der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche in Neukirchen entfallen auf den Ortskern). Hierzu tragen die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte Netto und Penny maßgeblich bei. Von deren Frequenzwirkung profitieren die weiteren kleinteiligen Nutzungen, die sich relativ gleichmäßig über den Ortskern verteilen. Dieser lässt sich somit auch als ein zusammenhängender Versorgungsstandort wahrnehmen, dem mit seinem diversifizierten Nutzungsbesatz über den Einzelhandel hinausgehende Grundversorgungsfunktionen zukommen.

**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 sollte im Rahmen der künftigen Einzelhandelsentwicklung zwingend beachtet werden.

## 6.2.4 Ortskernergänzende Nahversorgungslagen

### 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 Getränkemarkt und einem Schönheitssalon belegt. Das dazwischenliegende, deutlich schmalere Gebäude (Hausnummern 24 und 26) untergliedert sich in drei Geschäftseinheiten, die mittlerweile allesamt leer stehen.



Abbildung 24: Penny-Lebensmitteldiscounter (links) und Getränkemarkt in der NVL Adorf

Derzeit entfallen rd. 1.080 qm bzw. rd. 35 % 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 dortige Penny-Markt stellt für die Verbraucher aus dem Ortsteil Adorf den nächstgelegenen „klassischen“ Nahversorger dar und verfügt zudem über eine sehr gute verkehrliche Anbindung. Im Zuge des in Kapitel 5.6. beschriebenen (und baurechtlich gesicherten) Umstrukturierungsvorhabens wird sich der Penny-Markt zukunftsfähig aufstellen können.

### Nahversorgungslage Forststraße (perspektivisch)

Die perspektivische Nahversorgungslage Forststraße umfasst ein unbebautes Grundstück unmittelbar nordöstlich des bestehenden Kreisverkehrs an der Stollberger Straße, welcher im Zusammenhang mit der dort geplanten Ansiedlung eines Verbrauchermarkts noch ausgebaut werden soll. Der Standort verfügt somit über eine sehr verkehrsgünstige Lage und ist für alle Verbraucher aus dem Gemeindegebiet von Neukirchen zügig anfahrbar. Wenngleich der geplante Lebensmittelvollsortimenter (allein schon konzeptbedingt) primär dem autoorientierten Versorgungs-/Wocheneinkauf dienen wird, wird er auch fußläufig (sowie mit dem ÖPNV) erreichbar sein. So befinden

sich einerseits die aufgelockerten Wohnstrukturen zwischen der Forststraße (und deren gedachter Verlängerung) und dem Badbach in fußläufiger Distanz zum Planstandort und ist andererseits die mehrgeschossige Wohnbebauung entlang der Waldstraße lediglich rd. 450 Meter vom Vorhabenstandort entfernt. Im Zusammenhang mit dem (mittelfristig) vorgesehenen baulich-räumlichen Lückenschluss (durch u.a. Wohnbebauung) zwischen der im Bau befindlichen Grundschule und der Jahnstraße wird sich die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts künftig noch weiter verbessern.



**Abbildung 25: Vorhabengrundstück und mehrgeschossige Wohnstrukturen östlich von diesem**

Wie bereits beschrieben, wird sich das Angebot der perspektivischen Nahversorgungs-lage Forststraße auf einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 1.500 qm und einen in diesen integrierten Backshop beschränken. Damit wird diese künftige Nahversorgungs-lage zwar dennoch auf Anhieb ein erhebliches versorgungsstrukturelles Gewicht erlangen, jedoch wird der dort vorgesehene Anbieter die mindestoptimale Verkaufsflächendimensionierung für einen modernen Vollversorger (1.500 qm) nicht überschreiten und v.a. in **Angebotsergänzung zu den aktuell in Neukirchen ansässigen discountorientierten Lebensmittelmärkten treten.**

Das Zentren- und Standortmodell der Gemeinde Neukirchen kennzeichnet sich durch eine mehrpolige Struktur. Während der über zwei strukturprägende Anbieter verfügende und multifunktionale Ortskern den einzigen zentralen Versorgungsbereich darstellt, werden im Ortsteil Adorf sowie an der Forststraße im Ortsteil Neukirchen zwei Nahversorgungs-lagen ohne Zentrenstatus ausgewiesen. Beide Nahversorgungs-lagen treten in funktionale Ergänzung zum Ortskern, indem einerseits die verbrauchernahe Versorgung im Ortsteil Adorf gesichert sowie andererseits eine qualitative Aufwertung des bestehenden Nahversorgungsangebots angestrebt wird.

## 7 Empfehlungen zur nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssteuerung in der Gemeinde Neukirchen

Im Folgenden werden Empfehlungen zur nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssteuerung in der Gemeinde Neukirchen dargestellt. Dafür ist zunächst die Nahversorgungsrelevanz der Sortimente zu bestimmen, bevor standort- und sortimentspezifische Empfehlungen abgegeben werden können. In diesem Zusammenhang werden auch die in Kapitel 5.6 beschriebenen einzelhandelsrelevante Planvorhaben in die Zielstellungen des Nahversorgungskonzepts eingeordnet.

### 7.1 Zur Nahversorgungsrelevanz der Sortimente

Eine wichtige Bedeutung in der Bewertung künftiger Einzelhandelsvorhaben kommt der Frage nach der **Nahversorgungsrelevanz der Sortimente** zu. Sortimentslisten fungieren als wichtiges Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung einer Stadt oder Gemeinde. Ziel dieser ortstypischen Sortimentsliste ist es, Ansiedlungsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche und auf städtebaulich bzw. versorgungsstrukturell geeignete Standorte zu lenken und somit dysfunktionale Planvorhaben abwenden zu können. Zudem dient die ortstypische Sortimentsliste als Grundlage für Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in Bebauungsplänen.

Insgesamt empfehlen Dr. Lademann & Partner folgende Einstufung der Nahversorgungsrelevanz für die Einzelhandelsentwicklung in Neukirchen, die sich aus der faktischen Situation innerhalb des Gemeindegebiets heraus ableitet und die Eigenschaften der Warengruppen hinsichtlich Transportsensibilität und Platzbedarf sowie die Vorgaben aus der Raumordnung berücksichtigt.

#### Zur Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten ("Neukirchener Liste")

nahversorgungsrelevant

Lebensmittel inkl. Getränke

Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel

Zeitungen, Zeitschriften

pharmazeutischer Bedarf

Schnittblumen

Tiernahrung

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

**Tabelle 10: Zur Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten**

## 7.2 Steuerungsempfehlungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Neukirchen

Wesentliches mit der Aufstellung des Nahversorgungskonzepts verbundenes Ziel ist die **Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung** für die Bevölkerung in der Gemeinde Neukirchen

Dies beinhaltet zum einen eine **möglichst flächendeckende Versorgung der Bevölkerung** ohne größere räumliche Versorgungslücken, um vor allem immobilen Bevölkerungsgruppen, aber auch der Bevölkerung im Allgemeinen, ein fußläufig gut zu erreichendes Grundversorgungsangebot mit Waren des täglichen Bedarfs anbieten zu können. Die Einsparung von Zeit- und Wegekosten beim Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs erhöht nicht nur den Wohnkomfort in der Gemeinde Neukirchen, sondern ist auch im Sinne einer ressourcenschonenden Gemeindeentwicklung zu begrüßen.

Gleichwohl wird es aus ökonomischen Gründen nicht möglich sein, allen Bewohnern der sich durch eine vergleichsweise disperse Siedlungsstruktur kennzeichnenden Gemeinde Neukirchen ein fußläufiges Nahversorgungsangebot offerieren zu können. Denn in den Randbereichen des Siedlungskörpers reicht die Einwohnerbasis nicht aus, um konventionelle Nahversorgungsformate hier ökonomisch tragfähig betreiben zu können. Umso mehr kommt es darauf an, die strukturprägenden Nahversorger an verkehrlich gut erreichbaren Standorten zu platzieren und durch ein leistungsfähiges ÖPNV-Netz die nicht-versorgten Bereich des Siedlungsgebiets anzubinden.

Da die Verbraucher differenzierte Ansprüche an das nahversorgungsrelevante Angebot haben, ist zum anderen auf eine **möglichst vielfältige Angebotsstruktur** Wert zu legen, die die unterschiedlichen Erwartungen und Bedürfnisse der Konsumenten berücksichtigt. Ziel sollte daher die Sicherung bzw. Entwicklung eines breiten Angebots- und Betriebsformenspektrums sein. Im strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandel sind neben Lebensmitteldiscountern auch vollsortimentierte Super- und/oder Verbrauchermärkte unerlässliche Träger einer qualitativ hochwertigen Grundversorgung. Kleinteilige und spezialisierte Anbieter (z.B. Bäcker, Fleischer, Obst- und Gemüsehändler, Kioske, Apotheken, Drogerien) stehen regelmäßig in Ergänzung zu den „klassischen“ Nahversorgern und sind bei Verbrauchern nach wie vor gefragt.

In der Gemeinde Neukirchen ist es aus städtebaulichen Gründen (mangelnde Flächenpotenziale innerhalb und unmittelbar außerhalb des Ortskerns) weder möglich, einen solch vielfältigen Betriebstypenmix an nur einem Standort zu konzentrieren noch ist es versorgungsstrukturell sinnvoll, das gesamte Nahversorgungsangebot auf nur einen Standort zu beschränken. Es können somit auch Einzelhandelsentwicklungen an Standorten außerhalb des Ortskerns dem oben bezeichneten übergeordneten Ziel des Nahversorgungskonzepts zuträglich sein, sofern diese nachfragegerecht und ortskernverträglich (es sind ortskernergänzende und nicht ortskernersetzende

Entwicklungen geboten) von Statten gehen. Insofern empfehlen Dr. Lademann & Partner die künftige Einzelhandelsentwicklung am Prinzip der **räumlich-funktionalen Arbeitsteilung** des Standortnetzes zu orientieren.

In diesem Zusammenhang empfehlen Dr. Lademann & Partner der Gemeinde Neukirchen die folgende Ausrichtung der einzelnen, in Kapitel 6 definierten **Standortbereiche** anzusteuern:

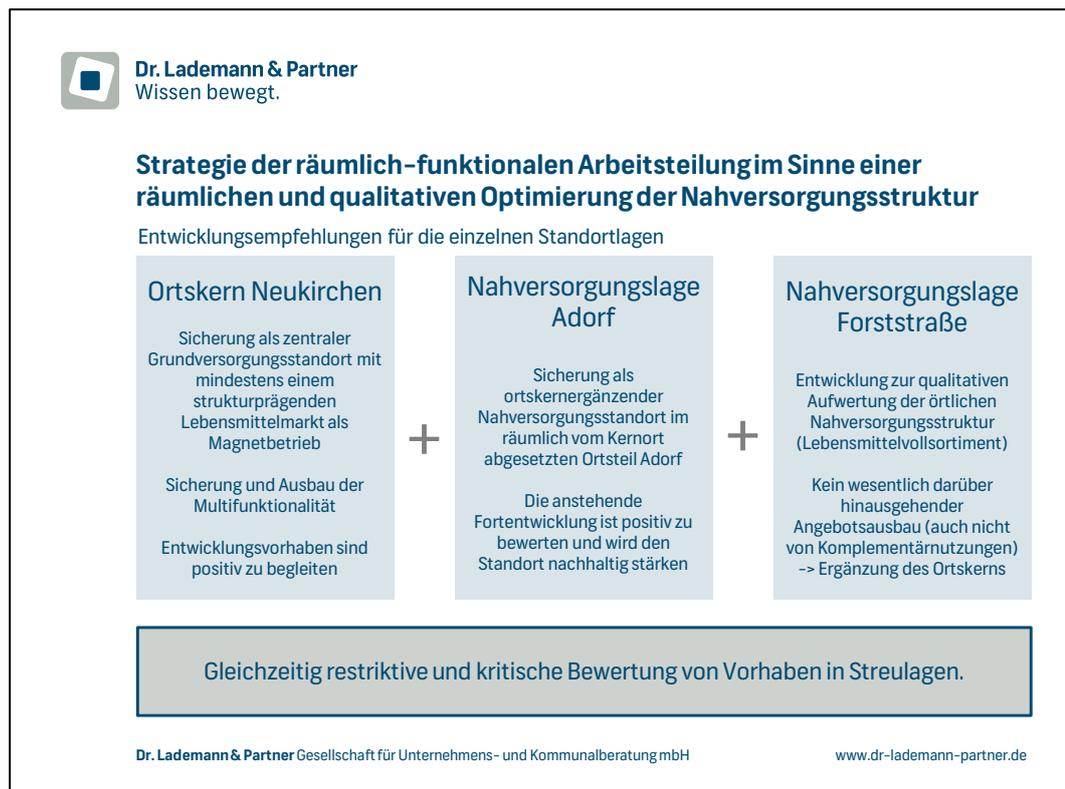


Abbildung 26: Strategieempfehlung zur räumlich-funktionalen Arbeitsteilung

- Positionierung und **Sicherung des Ortskerns als zentraler Grundversorgungsstandort innerhalb des Ortsteils Neukirchen**. Dabei ist insbesondere darauf hinzuwirken, dass der Ortskern auch künftig über mindestens einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb verfügt. Denn ein Lebensmittelmarkt bildet das „Rückgrat“ eines kleinstädtischen Ortskerns, ist Träger der Nahversorgungsfunktion desselben und wirkt sich als Frequenzbringer positiv auf die Zukunftsfähigkeit kleinteiliger Nutzungen aus. Den beiden im Ortskern ansässigen Lebensmittelmärkten sollten in diesem Zusammenhang Entwicklungsspielräume eingeräumt werden. Gleichzeitig sind Einzelhandelsvorhaben an Standorten außerhalb des Ortskerns sorgfältig im Hinblick auf ihre möglichen Auswirkungen gegenüber dem Neukirchener Ortskern zu untersuchen.

**Darüber hinaus sollte die Multifunktionalität des Ortskerns dringend gesichert und nach Möglichkeit weiter ausgebaut werden.** Den bestehenden Mix aus mittel- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie kleinteiligem Fachhandel zu

erhalten, stellt dabei ebenso ein zentrales Ziel dar wie die Sicherung eines angemessenen Umfangs an den Einzelhandel arrondierenden und ortskerntypischen Komplementärnutzungen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass sich die Grundversorgungsfunktion des Ortskerns eben nicht allein am nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bemisst, sondern ein breiteres Spektrum der Daseinsvorsorge (u.a. Verwaltungsfunktion) abdeckt.

- Als ein ortskernerergänzender Einzelhandelsstandort mit Fokus auf die Grundversorgung fungiert die **Nahversorgungslage Adorf** für den gleichnamigen, räumlich vom Ortskern abgesetzten Ortsteil. **Hier steht die Sicherung des bestehenden Angebots im Vordergrund.** Zu diesem Zwecke kann auch dessen Weiterentwicklung befürwortet werden, sofern diese maßvoll ausfällt und der Standort seine auf die Nahversorgung im Ortsteil Adorf ausgerichtete Versorgungsfunktion – im Sinne der Vermeidung einer Funktionsbeeinträchtigung des Ortskerns – nicht wesentlich ausdehnt. Das in Kapitel 5.6 beschriebene Planvorhaben ist in diesen Kontext einzuordnen und kann zur nachhaltigen Bestandssicherung der Nahversorgungslage entscheidend beitragen (siehe Kapitel 7.3).
- Die Ausweisung der **perspektivischen Nahversorgungslage Forststraße** ist mit dem klaren Ziel verbunden, dort ein Angebotsformat (Lebensmittelvollsortimenter) zu etablieren, welches bisher nicht im Gemeindegebiet von Neukirchen vertreten ist und sich aufgrund seines erhöhten Flächenbedarfs nicht in den verdichteten Ortskern integrieren lässt. **Somit steht an diesem Standort die qualitative Aufwertung der gesamtgemeindlichen Grundversorgungsstruktur im Fokus.** Der Standort soll also in funktionale Ergänzung zum Ortskern treten. Um dieses Ziel nicht zu konterkarieren, ist von einem über den geplanten Vollversorger hinausgehenden Angebotsausbau an diesem Standort dringend abzuraten. Dies gilt nicht nur bezogen auf den Einzelhandel, sondern auch bezogen auf handelsergänzende Nutzungen. Diese sollen auch weiterhin auf den Ortskern konzentriert werden.
- Darüber hinaus sollte eine **restriktive und kritische Bewertung von Vorhaben in Streulagen** erfolgen, um eine weitere Zersplitterung der Einzelhandelsstrukturen zu vermeiden, sofern es sich dabei nicht um Vorhaben handeln sollte, die eindeutig der wohnortnahen Grundversorgung dienen.

Zusammenfassend bleibt an dieser Stelle festzuhalten, dass im Hinblick auf das übergeordnete Ziel des Nahversorgungskonzepts – und auch vor dem Hintergrund der fehlenden zentralörtlichen Funktion – künftig weniger der quantitative Ausbau des Grundversorgungsangebots als vielmehr die qualitative Aufwertung der örtlichen Nahversorgungsstruktur im Fokus stehen sollte. Dies kann sowohl durch Modernisierungen im Bestand als auch durch gezielte Neuansiedlungen (von derzeit noch nicht vorhandenen Betriebsformen) erfolgen. In jedem Falle ist darauf zu achten, dass die bestehenden Versorgungsstrukturen (und v.a. der Ortskern) ihre bereits ausgeprägten Grundversorgungsfunktionen nicht verlieren.

## 7.3 Einordnung der Planvorhaben in das Nahversorgungskonzept

Wie in Kapitel 5.6 beschrieben, bestehen zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Nahversorgungskonzepts im Gemeindegebiet von Neukirchen zwei konkrete Einzelhandelsprojekte im Kontext der Nahversorgung. Im Folgenden sollen diese beiden Planvorhaben in die Zielstellungen des Nahversorgungskonzepts der Gemeinde Neukirchen eingeordnet werden. Unabhängig davon ist für einzelne Vorhaben – sofern es um großflächigen Einzelhandel geht – aber in jedem Falle die Erbringung detaillierter städtebaulicher und raumordnerischer Verträglichkeitsgutachten erforderlich.

### Weiterentwicklung der Nahversorgungslage Adorf

Die geplante Umstrukturierung des Handelsstandorts an der Adorfer Hauptstraße, in deren Zuge sich der dort ansässige Penny-Markt (durch einen Ersatzneubau) vollständig neu aufstellen wird, wird wesentlich zur nachhaltigen Sicherung der Nahversorgungslage Adorf beitragen. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des modernen Penny-Betriebskonzepts wird der Standort einen Attraktivitätsschub erfahren und seine Kundenbindung verstärken können. Zugleich wird die mit der Modernisierung verbundene Verkaufsflächenerweiterung (um etwa 60 qm) moderat ausfallen, womit einerseits nur ein sehr geringer Teil des ermittelten Entwicklungsrahmens in Anspruch genommen und andererseits keine wesentliche Verschärfung des Konkurrenzdrucks gegenüber dem Ortskern von Neukirchen ausgelöst wird.

**Das (baurechtlich ohnehin bereits gesicherte) Vorhaben fügt sich somit vollständig in die Zielstellungen des Nahversorgungskonzepts ein und ist aus Gutachtersicht entsprechend zu befürworten.** Dies gilt auch deshalb, weil im Zuge der Vorhabenrealisierung ein städtebaulicher Missstand (Rückbau der vollständig leerstehenden Immobilie nördlich von Penny) beseitigt werden kann, ohne dass dabei ein neuer entsteht. Denn: Die derzeit von Penny belegte Immobilie wird nicht leerfallen, sondern soll durch einen Nonfood-Markt nachgenutzt werden. Es wird damit sogar noch ein weiteres (über die Nahversorgung hinausgehendes) Einzelhandelsangebot geschaffen.

### Neuentwicklung der perspektivischen Nahversorgungslage Forststraße

Mit der geplanten Ansiedlung eines Verbrauchermarkts bzw. Lebensmittelvollsortiments an der Stollberger Straße/Forststraße wird in Neukirchen ein Betriebstyp etabliert werden, der derzeit noch nicht im Gemeindegebiet vertreten ist. Während aktuell ausschließlich discountorientierte Anbieter mit entsprechender Preisfokussierung und einem eher überschaubaren Sortimentsumfang die örtliche Nahversorgung tragen, wird künftig ein hochwertigeres Format mit breiterem und tieferem Sortiment und einer erhöhten Service- und Frischekompetenz in den Markt eintreten. So zählen u.a. Frischebedientheken (Käse/Wurst/Fleisch), eine breite Palette regionaler und bio-zertifizierter Produkte und ein umfassenderes Getränkesortiment zum „Fundus“ eines

modernen Vollversorgers. **Die Qualität der örtlichen Nahversorgung wird sich somit deutlich erhöhen**, mit der positiven Folge, dass die Verbraucher aus Neukirchen nicht mehr zwingend auf längere Versorgungsfahrten angewiesen sind, um ein ausgewogenes und vollwertiges Grundversorgungsangebot vorfinden zu können.

Die geplante Entwicklung einer neuen Nahversorgungslage an der Stollberger Straße/Forststraße ist somit insgesamt als **Angebotsergänzung** zu verstehen. Der geplante Vollversorger wird sich im Hinblick auf das Sortimentskonzept, die Warenpräsentation, die Preispolitik und die Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug auf die Hauptzielgruppe nicht unerheblich von den in Neukirchen ansässigen Lebensmitteldiscountern unterscheiden. Zudem ist am Standort explizit kein über den geplanten Vollsortimenter hinausgehender Angebotsausbau vorgesehen, was sowohl bezogen auf den Einzelhandel als auch bezogen auf handelsergänzende Nutzungen gilt. **Es wird somit kein direkter Konkurrenzstandort zum Ortskern geschaffen**. Dies sollte auch bauplanungsrechtlich fixiert werden, um das Risiko, dass ortskerntypische Funktionen aus dem Ortskern „herausgezogen“ werden, langfristig zu minimieren.

Da der geplante Verbrauchermarkt die mindestoptimale Verkaufsflächendimensionierung für moderne Vollversorger (1.500 qm) nicht überschreiten wird, ist sichergestellt, dass er sich – unter der Berücksichtigung eines gewissen aperiodischen Randsortimentsanteils – **fast vollständig in den ermittelten Expansionsrahmen (1.120 bis 1.420 qm Verkaufsfläche) einfügt**. Große Teile seines Umsatzes werden verdrängungsneutral gegenüber dem örtlichen Einzelhandel zu Buche schlagen, da sie sich aus der Rückholung aktuell abfließender Nachfrage speisen werden. Wie in Kapitel 6.1.2 erläutert, generiert sich ein Teil des ermittelten Expansionsrahmens aber durch die Umverteilung von gemeindeinterner Kaufkraft. Wenngleich eine solche zur Erreichung der übergeordneten versorgungsstrukturellen Ziele in Kauf genommen werden kann, ist im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsuntersuchung nachzuweisen, dass die vorhabeninduzierten Umsatzumverteilungseffekte nicht zu einer Beeinträchtigung des Neukirchener Ortskerns führen oder die verbrauchernahe Versorgung an anderer Stelle im Gemeindegebiet (oder außerhalb des Gemeindegebiets) gefährden.

Vorbehaltlich einer solchen detaillierten Verträglichkeitsanalyse, die sich u.a. auch mit der Umsatzherkunft des konkreten Vorhabens auseinandersetzen muss, lässt sich konstatieren, dass das Nachfragepotenzial in der Gemeinde Neukirchen bzw. im definierten Marktgebiet bei weitem ausreicht, um einem zeitgemäß dimensionierten Vollversorger die ökonomische Tragfähigkeit zu sichern. Es bedarf insofern keiner mehr als unwesentlichen und raumordnerisch nicht vertretbaren Kaufkraftabzüge aus den umliegenden zentralen Orte. **Das Vorhaben dient eindeutig dazu, die örtliche Kaufkraft auch verstärkt vor Ort zu halten**. Die Entstehung eines raumordnerischen Ungleichgewichts steht insofern nicht zu befürchten, auch wenn der Chemnitzer Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten künftig etwas weniger Kaufkraft aus einem Teil seines Nahbereichs abschöpfen können.

Standortbezogen ist zunächst festzuhalten, dass sich ein moderner Vollversorger mit seinem entsprechenden Platzbedarf nur schwerlich in den bereits dicht bebauten Ortskern integrierten lässt. Zur Erreichung des übergeordneten versorgungsstrukturellen Ziels, die Grundversorgung qualitativ aufzuwerten, muss somit auf einen Standort außerhalb des Ortskern zurückgegriffen werden. Der gewählte Projektstandort verfügt derzeit noch über keine siedlungsstrukturell-integrierte Lage. Nichtsdestotrotz ist er für einen Teil der Bewohner Neukirchens schon heute fußläufig erreichbar. Es befinden sich sowohl die stärker verdichteten Wohnstrukturen entlang der Waldstraße/Gartenstadtstraße in fußläufiger Distanz zum Planstandort als auch das aufgelockerte Wohngebiet zwischen Forststraße (und deren gedachter Verlängerung in Richtung Westen) und dem Badbach. Letzteres ist derzeit nicht fußläufig versorgt (siehe auch Abbildung 10 in Kapitel 5.2), **womit das Vorhaben zur Schließung einer räumlichen Versorgungslücke im Ortsteil Neukirchen beitragen könnte.**

**Überdies wird der Projektstandort künftig in eine siedlungsstrukturell integrierte Lage „hineinwachsen“.** So befindet sich auf dem Nachbargrundstück eine neue Grundschule im Bau, die künftig Frequenzen erzeugen wird. Überdies strebt die Gemeinde Neukirchen mittelfristig den baulichen Lückenschluss zwischen dem neuen Grundschulstandort und der Jahnstraße an. Während nördlich und westlich der Jahnstraße auf der Grundlage eines Bebauungsplans aktuell bereits zehn Eigenheime entstehen, ist der gesamte unbebaute Bereich zwischen den B-Plan-Gebieten „Neue Grundschule Neukirchen“ und „Eigenheimstandort Jahnstraße“ gemäß dem aktuellen Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neukirchen als gemischte Baufläche ausgewiesen (siehe Abbildung 10 auf der Seite 40). Es ist somit ein stadtplanerisches Ansinnen<sup>32</sup>, auf diesem Areal durch die Entwicklung mischgenutzter Strukturen eine bauliche Nachverdichtung zu vollziehen und die neue Grundschule sowie den künftigen Standort des Edeka-Markts an das zusammenhängende Siedlungsgefüge anzugliedern. Da zu erwarten ist, dass in diesem Zusammenhang auch neue Wohnbebauung entstehen wird, wird sich das Einwohnerpotenzial im fußläufigen Einzugsbereich der perspektivischen Nahversorgungslage Forststraße künftig erhöhen.

Im Zuge der Auflösung der gegenwärtig einseitigen Betriebstypenstruktur kann an einem künftig siedlungsstrukturell-integrierten Standort insgesamt also eine stärkere Bindung der örtlichen Nachfrage, eine entsprechende Reduzierung von Zeit- und Wegeaufwänden beim Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs und letztlich eine wesentliche (qualitative) Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung erreicht werden. **Damit entspricht das Vorhaben sowohl dem raumordnerischen Leitbild, gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilen des Bundes- bzw. Landesgebiets zu schaffen und zu sichern, und zugleich auch den übergeordneten Zielstellungen des vorliegenden Nahversorgungskonzepts.**

---

<sup>32</sup> Dr. Lademann & Partner empfehlen, die städtebaulichen Ziele bauplanungsrechtlich weiter zu fixieren, indem die Aufstellung des Flächennutzungsplans vorangetrieben und dessen Festsetzungen sukzessive in die verbindliche Bauleitplanung überführt werden.

## 8 Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich für die Perspektiven der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Neukirchen Folgendes festhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Gemeinde Neukirchen sind differenziert zu bewerten. Während sich der erwartbare, aber voraussichtlich moderate Bevölkerungsrückgang grundsätzlich restriktiv auf die künftige Einzelhandelsentwicklung auswirken wird, lassen die im regionalen Vergleich überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer und der relativ große Pendlerzufluss gewisse Entwicklungspotenziale erkennen. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Lebensmitteleinzelhandel vom wachsenden Online-Handel und der aktuell beobachtbaren „Kauf- bzw. Konsumzurückhaltung“ im Zusammenhang mit der anhaltend hohen Inflation und steigenden Energiekosten nur randlich tangiert wird.

Der Gemeinde Neukirchen ist von Seiten der Raumordnung **keine zentralörtliche Funktion** zugewiesen, was die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten erschwert. Gleichwohl ist es ein raumordnerisches Anliegen, die verbrauchernahe Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge flächendeckend im gesamten Freistaat Sachsen zu sichern.

Im **Marktgebiet** der Gemeinde Neukirchen, dessen räumliche Ausdehnung insbesondere vom wettbewerblichen Einfluss des unmittelbar angrenzenden und angebotsstarken Oberzentrums Chemnitz limitiert wird und welches auch die südöstlich angrenzende Gemeinde Jahnsdorf umfasst, lebten Anfang 2023 gut 12.300 Personen. Vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs in Neukirchen und Jahnsdorf wird sich die Bevölkerungsplattform im Marktgebiet perspektivisch verringern. Damit verbunden wird das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial bis zum Jahr 2030 auf rd. 89,1 Mio. € absinken, wovon rd. 46,3 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf entfallen werden.

Aktuell wird in der Gemeinde Neukirchen eine **nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche** von rd. 3.050 qm vorgehalten. Die Verkaufsflächendichte fällt mit rd. 440 qm je 1.000 Einwohner im Bundes- und Landesvergleich unterdurchschnittlich aus, was jedoch vor dem Hintergrund der fehlenden zentralörtlichen Funktion zu relativieren ist. Die insgesamt drei strukturprägenden Lebensmittelmärkte verteilen sich im Verhältnis 2:1 auf die Ortsteile Neukirchen und Adorf und decken die fußläufige Grundversorgung von etwa 56 % der Bewohner Neukirchens ab. Dies stellt in Anbetracht der dispersen und bandartigen Siedlungsstruktur einen erfreulich hohen Wert dar.

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten beläuft sich auf rd. 16,5 Mio. €. Die Analyse der Nachfrageströme im Raum hat ergeben, dass gegenwärtig nur etwa 45 % der in Neukirchen vorhandenen Nachfrage nach Gütern des täglichen

Bedarfs auch vom Einzelhandel vor Ort gebunden werden können, wohingegen mehr als die Hälfte der Kaufkraft an Versorgungsstandorte außerhalb des Gemeindegebiets (v.a. in Chemnitz) abfließt.

Diese Nachfrageabflüsse werden v.a. dadurch befördert, dass sich das Nahversorgungsangebot durch eine **einseitige Betriebstypenstruktur** kennzeichnet. Bei den strukturprägenden Lebensmittelmärkten handelt es sich ausschließlich um Discountformate, wohingegen es an einem Vollversorger mit erhöhter Sortiments-, Service- und Frischekompetenz fehlt. Aufgrund dieses **qualitativen Versorgungsdefizits**, welches noch dadurch verstärkt wird, dass die in Neukirchen ansässigen Lebensmitteldiscounter nur noch bedingt zeitgemäß aufgestellt sind, müssen die örtlichen Verbraucher erhöhte Zeit- und Wegeaufwände in Kauf nehmen, um sich vollwertig mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen zu können.

Für die Gemeinde Neukirchen errechnet sich bis zum Jahr 2030 ein **Entwicklungsrahmen für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel** zwischen 1.120 und 1.420 qm zusätzlicher Verkaufsfläche. Dieser resultiert in erster Linie aus der Annahme, dass die aktuelle Nachfragebindung noch moderat ausgebaut bzw. der derzeitige Nachfrageabfluss im Sinne gleichwertiger Lebensverhältnisse und einer ressourcenschonenden Raumplanung reduziert werden kann. Der Entwicklungsrahmen sollte in erster Linie zur Qualifizierung des örtlichen Nahversorgungsangebots eingesetzt werden. Eine solche kann sowohl durch die Modernisierung von Bestandsanbietern als auch durch die gezielte Neuansiedlung eines bisher nicht in Neukirchen vertretenen Angebotsformats (Lebensmittelvollsortimenter) erreicht werden. Die bestehenden Einzelhandelsvorhaben (Ersatzneubau des Penny-Markts in Adorf, Neuansiedlung eines Vollversorgers an der Stollberger Straße) sind in diesen Kontext einzuordnen.

Das **Zentren- und Standortmodell der Gemeinde Neukirchen** kennzeichnet sich durch eine mehrpolige Struktur. Den einzigen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 34 BauGB stellt der Ortskern von Neukirchen dar. Dieser vereint rd. 56 % der gesamtgemeindlichen Verkaufsfläche auf sich, stellt somit den dominanten Einzelhandelsstandort dar und ist Träger der Grundversorgung im Ortsteil Neukirchen. Da das Ziel einer möglichst flächendeckenden, wohnortnahen und auch vollwertigen Grundversorgung nicht allein vom Ortskern erfüllt werden kann, wurden unterhalb der Ebene des zentralen Versorgungsbereichs zwei Nahversorgungslagen definiert (Nahversorgungslage Adorf und perspektivische Nahversorgungslage Forststraße). Diese erlangen zwar keinen Zentrenstatus, spielen hinsichtlich der Sicherung einer wohnortnahen und auch qualitativ hochwertigen Grundversorgung aber eine wichtige Rolle. Sie ergänzen den Ortskern funktional und sind diesem insbesondere im Hinblick auf die Nutzungsvielfalt untergeordnet.

Die **grundsätzliche Entwicklungsstrategie** für den Einzelhandel orientiert sich somit am Prinzip der **räumlich-funktionalen Arbeitsteilung** unterschiedlich profilierter

Angebotsstandorte. Während der Ortskern von Neukirchen auch weiterhin als zentraler Grundversorgungsstandort mit mindestens einem strukturprägenden Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb positioniert und zugleich in seiner Multifunktionalität gestärkt werden sollte, ist die Nahversorgungslage Adorf als Standort der Grundversorgung im gleichnamigen Ortsteil langfristig zu sichern.

Mit der Ausweisung der **perspektivischen Nahversorgungslage Forststraße** wird das klare Ziel verfolgt, dort ein Angebotsformat (Vollversorger) zu etablieren, welches derzeit noch nicht in Neukirchen vertreten ist und für welches im Ortskern kein Ansiedlungspotenzial besteht. Hier steht also die qualitative Aufwertung der örtlichen Nahversorgungsstruktur im Fokus. Einem darüberhinausgehenden Angebotsausbau (auch mit handelsergänzenden Nutzungen) sollte an diesem Standort entgegengewirkt werden, um zu verhindern, dass Versorgungsfunktionen aus dem Ortskern „herausgezogen“ werden und somit sicherzustellen, dass die perspektivische Nahversorgungslage ihre ortskernergänzende Stellung auch langfristig beibehält.

**Die beiden einzelhandelsrelevanten Planvorhaben stehen mit den Zielen des vorliegenden Nahversorgungskonzepts vollständig im Einklang:**

- Im Zuge der geplanten Umstrukturierung der Nahversorgungslage Adorf wird sich der dortige Penny-Markt zukunftsfähig aufstellen können. **Damit scheint der Fortbestand dieses für die verbrauchernahe Versorgung in Adorf bedeutenden Lebensmittelmarkts langfristig gesichert.** Da die mit dem Ersatzneubau verbundene Verkaufsflächenerweiterung (um rd. 60 qm) moderat ausfallen wird, wird sich weder das versorgungsstrukturelle Gewicht dieser Nahversorgungslage noch der Konkurrenzdruck gegenüber dem Ortskern wesentlich erhöhen.
- Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters an der Stollberger Straße/Forststraße wird dazu beitragen, **das Qualitätsniveau der örtlichen Grundversorgung wesentlich zu erhöhen.** Damit verbunden wird es gelingen, die bestehenden Nachfrageabflüsse (und somit auch Versorgungsverkehre) signifikant zu reduzieren und letztlich auch die Qualität des Wohnstandorts Neukirchen zu steigern. Die mindestoptimale Verkaufsfläche für einen modernen Vollversorger wird das Vorhaben nicht überschreiten, womit es sich in den ermittelten Expansionsrahmen weitestgehend einfügen wird. Im Zuge des geplanten Lückenschlusses zwischen dem neuen Grundschulstandort und der Jahnstraße wird das Standortumfeld perspektivisch eine bauliche Nachverdichtung erfahren und der Planstandort sukzessive an das zusammenhängende Siedlungsgefüge heranrücken.

Hamburg/Dresden, 28. Februar 2024

Boris Böhm

Jonas Hopfmann

Dr. Lademann & Partner GmbH

# I Glossar<sup>33</sup>

## Betriebstypen im Einzelhandel:

### Food-Einzelhandel

#### ■ Lebensmitteldiscounter

Lebensmittelmarkt mit Verkaufsflächen bis etwa 1.200 qm (im Einzelfall auch höhere Verkaufsfläche), der ein auf Waren mit hoher Umschlagshäufigkeit beschränktes Sortiment sowie ein wöchentlich wechselndes Aktionssortiment (im Mittel 2.100 Artikel) mittels aggressiver Niedrigpreispolitik verkauft.

#### ■ Supermarkt

Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm bis 800 qm Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren und Drogeriewaren, Wasch-, Putz und Reinigungsmittel anbietet.

#### ■ Verbrauchermarkt, klein

Einzelhandelsbetrieb mit Sortimentsschwerpunkt „tägliches Bedarfs“, der überwiegend auf einer Verkaufsfläche zwischen 800 und 1.500 qm geführt wird.

#### ■ Verbrauchermarkt, groß

Einzelhandelsbetrieb mit Angebotsschwerpunkt „tägliches Bedarfs“, der aufgrund der Flächenbedarfe meist an Pkw-orientierten Standorten auf einer Verkaufsfläche zwischen 1.500 und unter 5.000 qm geführt wird.

#### ■ SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb ab 5.000 qm Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Nonfood-Warengruppen (bis zu 50 % der Artikel), die überwiegend an Pkw-orientierten Standorten angeboten werden.

#### ■ Vollsortimenter

Einzelhandelsbetrieb, welcher ein breites und tiefes Sortiment mit einem flächenbezogenen Frischeanteil von ca. 30 % anbietet und durch größere Bedienungstheken gekennzeichnet ist. Das Angebot konzentriert sich im Wesentlichen auf den periodischen Bedarf (Lebensmittel) mit einem Umfang von mind. 12.000 Artikeln, ergänzt um ein Non-Food Sortiment von etwa 10 bis 15 %. SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte

---

<sup>33</sup> Die Definitionen sind in Anlehnung an folgende Quellen formuliert:

Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln, Ausschuss für Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft, 1995: Katalog E Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft

Metro-Handelslexikon 2009/2010

Definitionen zur Einzelhandelsanalyse der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. 2014

sind regelmäßig als Vollsortimenter zu bezeichnen. Supermärkte erreichen dagegen oftmals nicht die nötige Sortimentstiefe und -breite.

### Begriffe aus dem Bauplanungsrecht<sup>34</sup>

#### ■ Großflächigkeit

Das Merkmal der Großflächigkeit kennzeichnet die Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe des § 11 (3) BauNVO nur noch in einem Kerngebiet i.S.v. § 7 BauNVO oder in einem Sondergebiet für Einzelhandel i.S.v. § 11 BauNVO zulässig sind, sofern die Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO nicht wiederlegt werden kann, die von negativen Auswirkungen (u.a. auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung) ausgeht. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass die Grenze der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 qm beginnt.

#### ■ Zentraler Versorgungsbereich

Unter einem zentralen Versorgungsbereich ist nach der Rechtsprechung ein räumlich abgrenzbarer Bereich einer Gemeinde, dem aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Ein zentraler Versorgungsbereich kann sich sowohl aus planerischen Festsetzungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Voraussetzung ist, dass dieser sich in einer städtebaulich integrierten Lage befindet. Isolierte Standorte bilden keinen zentralen Versorgungsbereich.

### Sonstige Definitionen

#### ■ Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der einkommensbedingten, potenziellen Endverbrauchernachfrage in Konsumgütermärkten. In Verbindung mit den Zahlen zur ortsansässigen Bevölkerung erlaubt die Kaufkraftkennziffer quantitative Angaben zur Einschätzung der lokalen Nachfrage. Kaufkraftkennziffern werden jährlich von Marktforschungsinstituten ermittelt und zeigen, ob ein bestimmtes Gebiet tendenziell über oder unter dem Bundesdurchschnitt von 100 liegt. Die Kaufkraftkennziffer gibt insofern die relative Verteilung der Kaufkraft an.

#### ■ Ausgabesatz

Ausgabesätze geben die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel innerhalb eines Jahres an. Sie werden sortimentspezifisch ermittelt und geben somit Auskunft über die Höhe der Ausgaben der Bevölkerung, bezogen auf die jeweiligen Sortimente des Einzelhandels. Kombiniert mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer und der

---

<sup>34</sup> Quelle: In Anlehnung an Metro-Handelslexikon 2009/2010.

örtlichen Einwohnerzahl lässt sich darüber das Nachfragepotenzial in einem abgegrenzten Raum ermitteln.

#### ■ Einzelhandelsrelevantes Kaufkraft-/Nachfragepotenzial

Als einzelhandelsrelevante Kaufkraft wird diejenige Geldmenge bezeichnet, die den privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums für Ausgaben im Einzelhandel potenziell netto zur Verfügung steht. Man unterscheidet dabei „Nachfragepotenzial im engeren Sinne“ (stationärer Einzelhandel inkl. Ladenhandwerk) und „Nachfragepotenzial im weiteren Sinne“ (inkl. Ausgaben im nicht-stationären Handel).

#### ■ Flächenproduktivität

Die Flächenproduktivität misst das Verhältnis zwischen dem erzielten Brutto-Umsatz zur eingesetzten Verkaufsfläche und kann als Durchschnittswert für ein Verkaufslokal insgesamt, aber auch für einzelne Sortimente ermittelt werden.

#### ■ Periodischer Bedarf

Unter dem periodischen Bedarf werden die Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren sowie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel zusammengefasst. Der periodische Bedarf entspricht somit weitgehend dem Lebensmitteleinzelhandel und ist in erster Linie auf die tägliche Versorgung ausgerichtet.

#### ■ Aperiodischer Bedarf

Unter dem aperiodischen Bedarf werden alle übrigen Branchen zusammengefasst, die auf die mittel- bis langfristige Versorgung der Bevölkerung ausgerichtet sind.

#### ■ Nahversorgung

Unter Nahversorgung ist die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des Periodischen Bedarfs zu verstehen. Damit sind Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung zum Wohnstandort gemeint, häufig ergänzt um einzelhandelsnahe Dienstleistungen wie Post, Bank, Frisör, Ärzte etc. Was unter einer fußläufigen Entfernung zu verstehen ist, ist nicht einheitlich und verbindlich definiert. Häufig wird eine Entfernung von etwa 10 Gehminuten für angemessen erachtet, was ca. 500 bis 800m Laufweg entspricht.