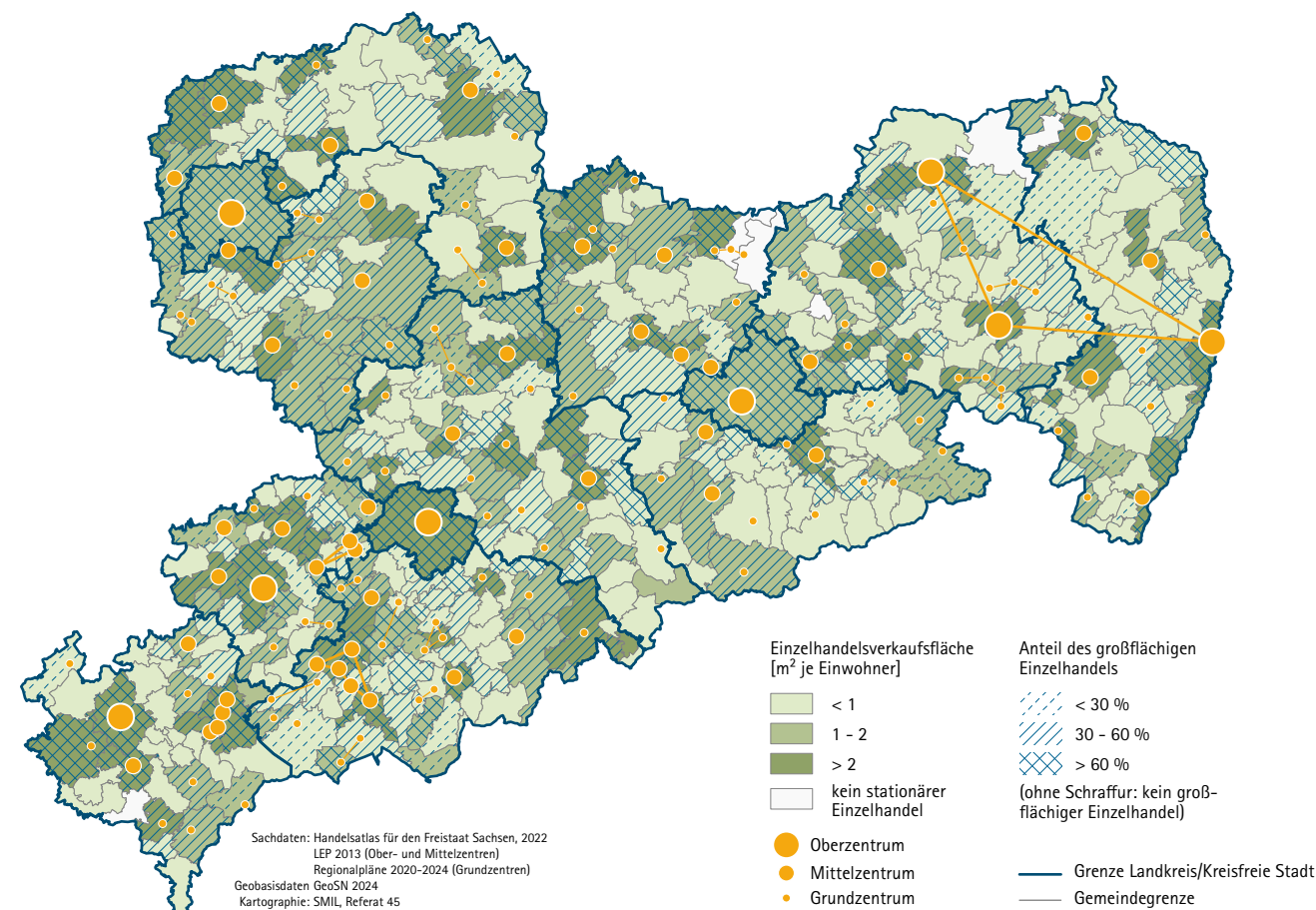


Großflächiger Einzelhandel

Im Freistaat Sachsen wurden bei der letzten flächendeckenden Erhebung für den Handelsatlas Sachsen im Jahr 2022 insgesamt 22.875 Einrichtungen des Einzelhandels erfasst. Die Gesamtverkaufsfläche dieser Einrichtungen beträgt rund 6,72 Mio. m². Das entspricht einem geringen Rückgang im Vergleich zur Erhebung im Jahr 2015, bei der 6,86 Mio. m² erfasst wurden. Die durchschnittliche Pro-Kopf-Verkaufsfläche ist in Sachsen von 1,69 m² auf 1,66 m² gesunken. Sie blieb in den Regionen Chemnitz mit 1,78 m² und Dresden mit 1,61 m² nahezu unverändert. In der Region Leipzig hingegen sank sie von 1,69 m² auf 1,56 m². Damit näherte sich die Pro-Kopf-Verkaufsfläche in der Region Leipzig dem bundesdeutschen Durchschnitt von etwa 1,5 m² an, während sie in den Regionen Chemnitz und Dresden weiter deutlich darüber liegt.

Ein wichtiger Faktor für den Einzelhandel ist die Kaufkraft der Menschen, also das in privaten Haushalten für den Verbrauch verfügbare Einkommen. Im Jahr 2022 betrug die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner in Sachsen rund 6.128 Euro, wobei sich auch hier regionale Unterschiede zeigen: Die Region Leipzig verzeichnete die höchste einzelhandelsrelevante Kaufkraft (6.229 Euro), gefolgt vom Raum Dresden (6.173 Euro) und der Region Chemnitz (6.000 Euro). Diese Werte liegen insgesamt weiterhin deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 6.760 Euro.

Abb. 3.1.2-1: Einzelhandelsverkaufsfläche je Einwohner und Anteil des großflächigen Einzelhandels 2022



Plansätze des LEP 2013

Z 2.3.2.1 ▶ Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandel nur in Mittel- und Oberzentren; Factory Outlet Center (FOC) nur in Oberzentren (Zentralitätsgebot)

Z 2.3.2.2 ▶ Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel (kurzfristiger Bedarf) in Grundzentren

Z 2.3.2.3 ▶ Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² in städtebaulich integrierter Lage bzw. zentralen Versorgungsbereichen (Integrationsgebot)

Z 2.3.2.4 ▶ Einzugsbereich des großflächigen Einzelhandels innerhalb des Verflechtungsbereiches (Kongruenzgebot)

Z 2.3.2.5 ▶ Schutz des zentralörtlichen Versorgungssystems (Beeinträchtungsverbot)

G 2.3.2.6 ▶ Anbindung des großflächigen Einzelhandels an ÖPNV

Z 2.3.2.7 ▶ Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen

Z 6.1.3 ▶ Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs

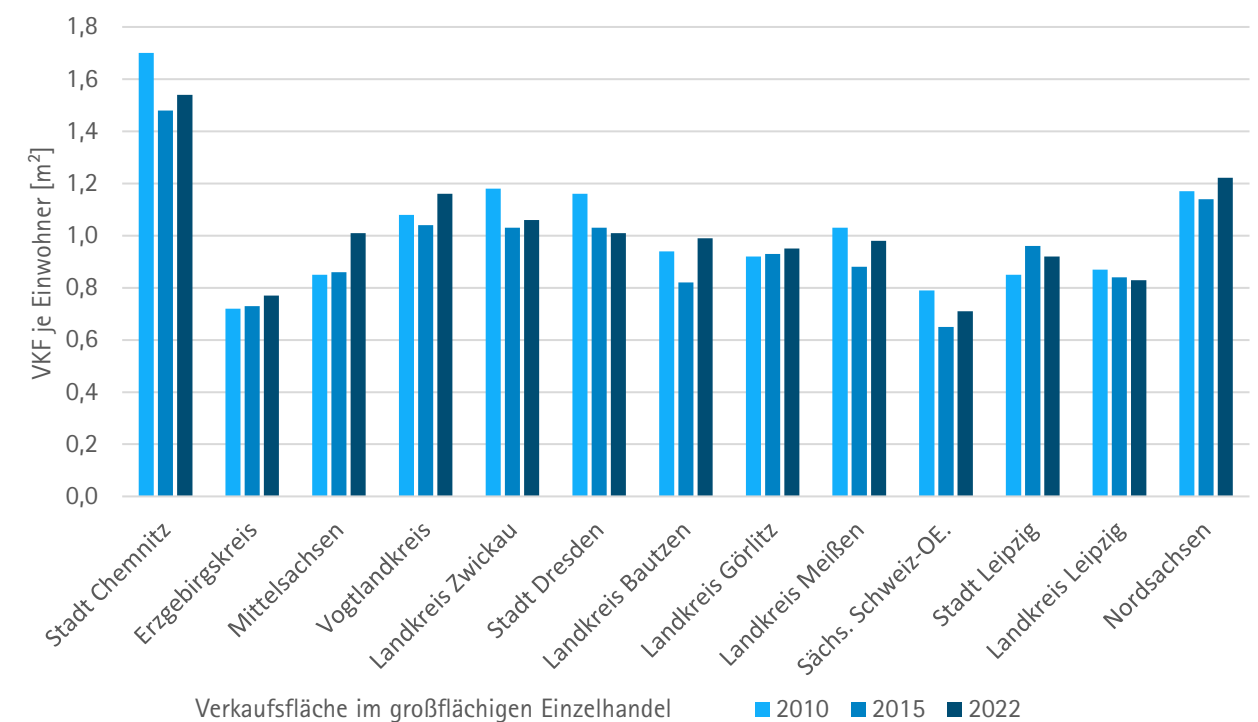
Von der Verkaufsfläche in Sachsen entfallen 60 % auf den großflächigen Einzelhandel (ab 800 m²), 40 % auf den kleinteiligen Einzelhandel. Rund 44 % der Verkaufsfläche decken den mittelfristigen Bedarf ab (z. B. Bekleidung, Schuhe, Baumarkt-sortiment, Sportartikel, Geschenke, Spielwaren), rund 35,5 % den kurzfristigen Bedarf (z. B. Lebensmittel, Drogerieprodukte, Schreibwaren) und rund 20,5 % den langfristigen Bedarf (z. B. Möbel, Uhren, Schmuck, Haushaltsgeräte). Während die Verkaufsfläche für Lebensmittel und Drogeriewaren durch Vergrößerungen oder Neuansiedlungen von Discountern, Fach- und Supermärkten nochmals gegenüber 2015 gestiegen ist, sind die Verkaufsflächen z. B. bei Bekleidung und Schuhen rückläufig.

Die Bedeutung des Online-Handels nimmt weiter zu. In Sachsen stieg der Marktanteil auf rund 15 %. Im Jahr 2015 waren es noch etwa 8 %. Bezogen auf die einzelnen Branchen standen der Bereich Elektrowaren mit fast 50 % sowie die Bereiche Bekleidung und Spielwaren mit fast 40 % Online-Anteil an der Spitze, während Nahrungs- und Genussmittel 2022 nur bei 2 % lagen.

Die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte im Freistaat ist von 2010 bis 2022 um etwa ein Viertel zurückgegangen. Das veränderte Verbraucherverhalten führt zu sinkenden Umsätzen und damit zu mehr Leerstand. Von dieser Entwicklung stark betroffene Sortimente wie Bekleidung, Spielwaren und Elektrowaren befinden sich oftmals in innerstädtischen Lagen, sodass der Leerstand in den sächsischen Innenstädten zunimmt. Vom Markt gehen aber auch kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen mit Verkaufsflächen bis 800 m², insbesondere in den ländlichen, dünn besiedelten Räumen des Freistaates.

Am 19. November 2024 hat das SMR eine überarbeitete Fassung der Handlungsanleitung über die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen) veröffentlicht. Die darin zum Ausdruck gebrachte Notwendigkeit einer Steuerung der Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ergab sich u. a. vor dem Hintergrund einer veränderten Bevölkerungsstruktur und damit einhergehender Veränderungen im Nachfrageverhalten. Infolgedessen hat sich auch die bauliche Gestaltung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen geändert, die sich insbesondere in einer Zunahme der Verkaufsfläche widerspiegelt. Auch unter Berücksichtigung dieser neuen Anforderungen wird in der HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen betont, dass die Innenentwicklung raumordnerisch einer ungeordneten Außenentwicklung und einer Ausdehnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in peripheren Stadtrandlagen vorzuziehen ist. ■ SMWA/SMIL

Abb. 3.1.2-2: Verkaufsflächenentwicklung im großflächigen Einzelhandel je Einwohner (2010/2015/2022)



Quelle: Handelsatlas für den Freistaat Sachsen, Ausgabe 2022