Großflächiger Einzelhandel

Von 2010 bis Februar 2015 ist in Sachsen ein Verkaufsflächenrückgang von 7.011.979 m² auf 6.856.324 m² zu verzeichnen. Dieser Rückgang verläuft im Wesentlichen analog zur Bevölkerungsentwicklung. Die Pro Kopf-Ausstattung an Verkaufsfläche bleibt deshalb gegenüber 2010 in der Region Chemnitz (1,78 m²) und der Region Dresden (1,62 m²) nahezu unverändert, in der Region Leipzig ist sie von 1,63 auf 1,69 m² leicht gestiegen. Sie liegt demnach in allen drei Regionen weiterhin über dem Bundesdurchschnitt von 1,52 m². Diese Entwicklung ist Ausdruck eines quantitativen Gesundschrumpfens der Einzelhandelslandschaft in Sachsen.

In den Städten Dresden und Leipzig erhöhte sich der Besatz an Verkaufsfläche spürbar. In der Stadt Leipzig erhöhten insbesondere die Vorhaben Einkaufszentrum „Höfe am Brühl" im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich und das innenstadtnahe, auf dem alten Messegelände städtebaulich integriert verortete Vorhaben „Möbeleinrichtungshaus Porta mit Möbel Boss" die Verkaufsflächenbestände (Z 2.3.2.3). Die Zuwächse in der Stadt Dresden resultieren insbesondere aus der Erweiterung des Elbeparks und der Erweiterung der Altmarktgalerie sowie einer Vielzahl von Lebensmittelmärkten. Die größten Flächenrückgänge zeigten sich im Landkreis Zwickau mit - 9 % und im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge mit - 10,2 % (vgl. Abbildung 4.1).

Mit dem Rückgang des Verkaufsflächenbestandes ist ein Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe verbunden. Aufgrund der Konzentrationsprozesse im Einzelhandel ist die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe seit mehreren Jahren rückläufig. Vom Markt gehen insbesondere die kleinflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche bis 700 m². Dies hat in Sachsen insbesondere Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel in den ländlichen, dünn besiedelten Räumen:

- In den Landkreisen Leipzig und Nordsachsen reduzierte sich die Anzahl der Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit weniger als 700 m² Verkaufsfläche im Berichtszeitraum um 163 Einrichtungen. Diesem Rückgang standen Zuwächse von 16 Einzelhandelseinrichtungen zwischen 700 und 1.000 m² Verkaufsfläche und zwei Einrichtungen zwischen 1.000 und 1.500 m² Verkaufsfläche gegenüber. Das Einzelhandelsnetz im Lebensmitteleinzelhandel dünnt aus und führt zu Einschränkungen bei der Sicherung einer angemessenen, fußläufig erreichbaren, verbrauchernahen Grundversorgung.
- Kleinräumige Versorgungslücken, trotz einer quantitativ hohen Gesamtausstattung, sind auch in der Region Chemnitz zu verzeichnen. In der Region Chemnitz war mit Ausnahme der Stadt Chemnitz in allen Landkreisen der Verkaufsflächenbestand beim Einzelhandel mit Waren des kurzfristigen Bedarfes rückläufig.
- In der Region Dresden reduzierte sich die Anzahl der Einzelhandelseinrichtungen im Lebensmitteleinzelhandel um 511 Geschäfte bzw. 6.364 m² Verkaufsfläche. Auch hier lag der Schwerpunkt bei den kleinen Fachgeschäften bis zu 100 m². 537 Einzelhandelsobjekte mit kleiner/gleich 100 m² Verkaufsfläche wurden geschlossen. Dem stand die Zunahme von 62 Supermärkten gegenüber.

Landesentwicklungsplan 2013

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

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

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

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

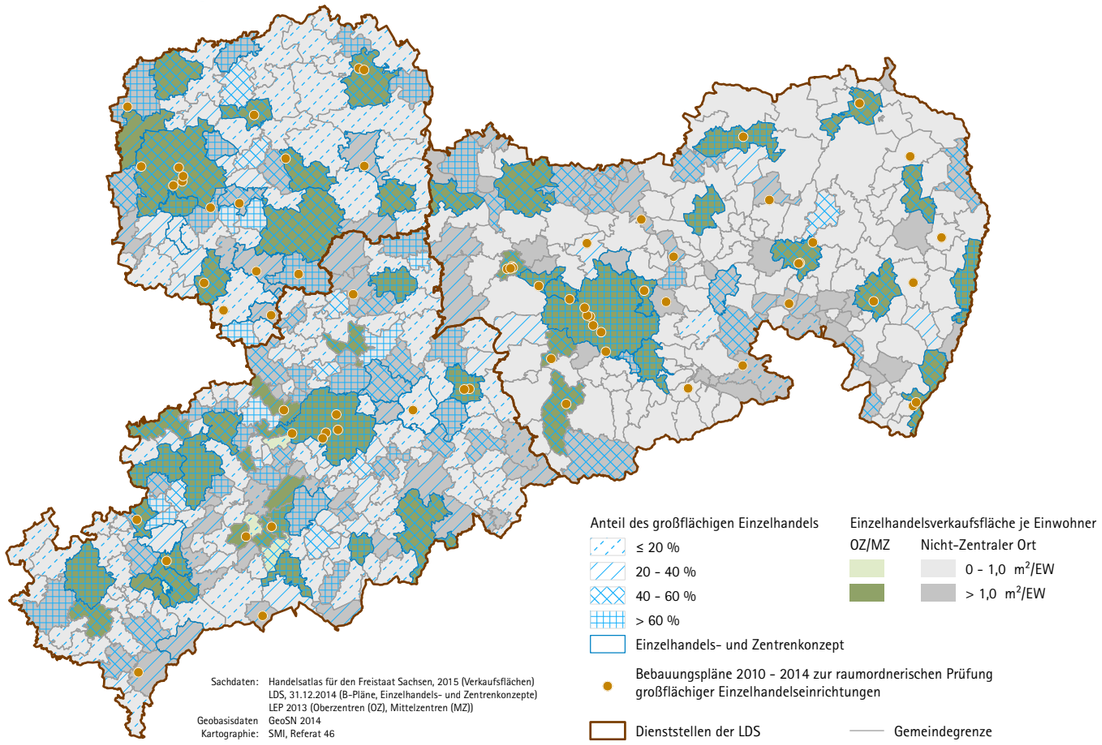
Ziel 2.3.2.5 ▶ Schutz des zentralörtlichen Versorgungssystems (Beeinträchtigungsverbot)

Grundsatz 2.3.2.6 ▶ Anbindung des großflächigen Einzelhandels an ÖPNV

Ziel 2.3.2.7 ▶ Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen

Ziel 6.1.3 ▶ Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs

Karte 4.1: Großflächiger Einzelhandel – Verkaufsflächenausstattung und Bebauungspläne zur raumordnerischen Prüfung



Die Ziele des LEP regeln durch das Zentralitätsgebot (Z 2.3.2.1), das Integrationsgebot (Z 2.3.2.3), das Kongruenzgebot (Z 2.3.2.4) und das Beeinträchtigungsverbot (Z 2.3.2.5) die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung im Bereich von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Der Bestand wird von den Plansätzen nicht berührt.
Von 2010–2014 bestimmte die Arbeit der oberen Raumordnungsbehörde (Landesdirektion Sachsen (LDS)) im Bereich des großflächigen Einzelhandels:

- die Ansiedlung von Lebensmittelsupermärkten mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.450 m², in den letzten zwei Jahren eher größer bis 1.650 m²,
- die Etablierung von Lebensmitteldiscountmärkten mit einer Verkaufsfläche über 800 m² durch Neuansiedlung oder Flächenerweiterung und
- die Änderung der Mitte der 90er Jahre in den Mittelzentren ausgewiesenen Sondergebietsstandorte Einkaufs-/Fachmarktzentrum.

69 Bebauungspläne zur Ansiedlung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung großflächiger, § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterliegender Einzelhandelseinrichtungen wurden von 2010–2014 in der LDS raumordnerisch geprüft. Darunter befanden sich keine FOC.
Die Einhaltung des landesplanerischen Integrationsgebotes (Z 2.3.2.3) und des Beeinträchtigungsverbotes (Z 2.3.2.5) bildeten hierbei den Schwerpunkt bei den Abstimmungen mit den betroffenen Mittelzentren. Dabei zeigte sich ein immer größer werdendes Auseinanderfallen von raumordnerischen bzw. städtebaulichen Bedingungen für die Ansiedlung großflächigen, § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegenden Einzelhandels mit den Standortanforderungen der Einzelhandelsunternehmen.
Lebensmittel- und Einzelhandelsunternehmen benötigen aufgrund der europa- und bundesweiten Konzentrationsprozesse und der Betriebsformveränderungen i. d. R. ein Einzugsgebiet größer 5.000 Einwohner, eine sichtbare (einsehbare) Lage möglichst an einer Bundes-, Staats- oder Kreisstraße und eine Flächenverfügbarkeit von mindestens 5.000 m² Grundstücksfläche.
In den Grund- und auch Mittelzentren des Freistaates Sachsen mit bis 29.000 Einwohnern sind häufig in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereichen diese Standortanforderungen nicht zu sichern. I. d. R. lagen deshalb die Ansiedlungsbegehren in diesen Städten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Eine Standortsteuerung bei Ansiedlungsbegehren gewinnt deshalb aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht immer mehr an Bedeutung.

Die Ober- und die Mehrzahl der Mittelzentren des Freistaates Sachsen bedienen sich zur Steuerung der Einzelhandelsstandorte der Möglichkeiten des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) und erarbeiten Einzelhandels- und Zentrenkonzepte (Z 2.3.2.3). Ende 2014 verfügen alle fünf Oberzentren, die drei Städte des Oberzentralen Städteverbundes sowie 32 von 38 Mittelzentren über ein Einzelhandels- bzw. Zentrenkonzept (vgl. Karte 4.1). Die Städte des Mittelzentralen Städteverbundes „Göltzschtal" verfügen über ein entsprechendes Konzept, die Städte der Mittelzentralen Städtverbünde „Silberberg" und „Sachsenring" nicht. Zunehmend arbeiten auch die Grundzentren zum Schutz ihrer Innenstädte und zur Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung mit Einzelhandels- und Zentrenkonzepten. Einmalig im Freistaat Sachsen ist, dass die Gemeinde Ottendorf-Okrilla, als nichtzentraler Ort, ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitete und beschlossen hat. ■ SMI

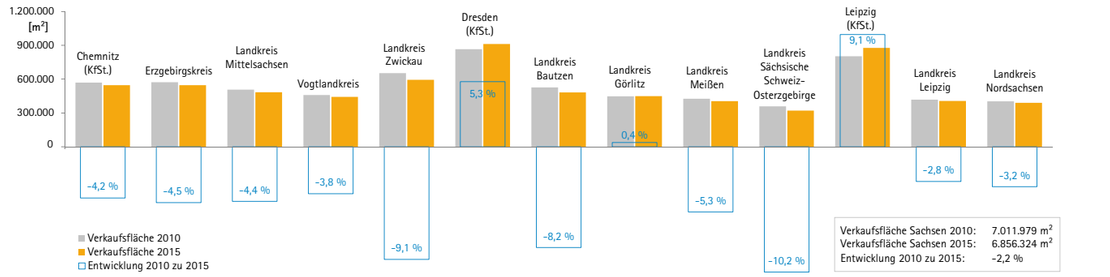


Abbildung 4.1: Entwicklung der Einzelhandelsverkaufsfläche von 2010 bis Feb. 2015 nach Landkreisen/Kreisfreien Städten (Quelle: IHK Handelsatlas 2015)