

# **Stadt Treuen**

## **Bebauungsplan**

- 2. Entwurf -

### **Bebauungsplan Sondergebiet "Einzelhandel An der Perlaser Straße"**

#### **Anlage 2 Die Perlaser Straße in der sächsischen Stadt Treuen als Einzelhandelsstandorte Verträglichkeitsgutachten zu den Aus- wirkungen eines Einzelhandelsvorhabens**



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

# **Die Perlaser Straße in der sächsischen Stadt Treuen als Einzelhandelsstandort**

Verträglichkeitsgutachten zu den  
Auswirkungen eines  
Einzelhandelsvorhabens



## **Endbericht**

Im Auftrag der PZ-Marktbau Treuen GmbH  
Hamburg/Dresden, 10.11.2023



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

## **Die Perlaser Straße in der sächsischen Stadt Treuen als Einzelhandelsstandort**

Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens

Projektnummer: 22DLP3308

Exemplarnummer: 01

Projektleitung: Boris Böhm

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Jonas Hopfmann

Im Auftrag der

**PZ-Marktbau Treuen GmbH**  
**Oranienburger Straße 3**  
**10178 Berlin**

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>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
<b>2</b>	<b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>	<b>5</b>
2.1	Mikrostandort	5
2.2	Vorhabenkonzeption	10
<b>3</b>	<b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>	<b>17</b>
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Funktion	17
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	20
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>	<b>23</b>
4.1	Methodische Vorbemerkungen	23
4.2	Wettbewerb im Raum	24
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	27
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	30
<b>5</b>	<b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>	<b>32</b>
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	32
5.2	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets	41
5.3	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	45
5.3.1	Ortskern Treuen	46
5.3.2	Ortskern Lengenfeld	48
5.3.3	Zentrale Versorgungsbereiche außerhalb des Einzugsgebiets	50

<b>6</b>	<b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>	<b>53</b>
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	53
6.2	Wirkungsprognose	59
6.2.1	Vorbemerkungen	59
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung	61
6.2.3	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel	63
<b>7</b>	<b>Bewertung des Vorhabens</b>	<b>67</b>
7.1	Zu den Bewertungskriterien	67
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	69
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	73
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	87
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>92</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	5
Abbildung 2: Die unmittelbar östlich des Vorhabenareals verlaufende Perlaser Straße (Blick in Richtung Umgehungsstraße bzw. Staatsstraße S 299)	6
Abbildung 3: Die Perlaser Straße nahe dem Vorhabenareal mit Blick in Richtung Kreisverkehr	7
Abbildung 4: Blick auf den südlichen, an die kernstädtischen Siedlungsstrukturen angrenzenden Teil des Vorhabengrundstücks	8
Abbildung 5: Bestehende Einzelhandelsagglomeration an der Perlaser Straße	9
Abbildung 6: Lageplan (Stand Oktober 2022)	11
Abbildung 7: Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens - prüfungsrelevant	15
Abbildung 8: Lage im Raum	17
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	24
Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens	28
Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im prospektiven Einzugsgebiet	35
Abbildung 12: Der Edeka-Verbrauchermarkt im Ortskern von Lengenfeld	38
Abbildung 13: Lidl-Discounter an der Oststraße in Treuen	38
Abbildung 14: Netto-Discounter an der Rudolf-Breitscheid-Straße	38
Abbildung 15: Netto-Discounter an der Heinrich-Heine-Straße in Treuen	39
Abbildung 16: Der Elster-Park Plauen mit Kaufland als Ankermieter	43
Abbildung 17: Das Fachmarktzentrum „Göltzschtal-Zentrum“ in Auerbach mit u.a. Rossmann	44
Abbildung 18: Kleinkaufhaus Müller (mit Drogerieschwerpunkt) in der Innenstadt von Auerbach	44
Abbildung 19: Der Ortskern von Treuen (Königstraße links; Marktplatz rechts)	47
Abbildung 20: Räumliche Abgrenzung des Ortskerns von Treuen	47
Abbildung 21: Die beiden Lebensmittelmärkte/Magnetbetriebe im nordöstlichen Teil des Ortskerns	49
Abbildung 22: Räumliche Abgrenzung des Lengenfelder Ortskerns	49
Abbildung 23: Der Neumarkt in der Auerbacher „Einkaufsinnenstadt“	50

Abbildung 24: Der Reichenbacher Marktplatz	51
Abbildung 25: Ehemalige Struktur des NVZ Chrieschwitz Plauen (Archivfoto)	52

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens	13
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	20
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	29
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	30
Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	33
Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	34
Tabelle 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung)	41
Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Gesundheits- und Pflegeartikel)	42
Tabelle 9: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	54
Tabelle 10: Umsatzstruktur des Vorhabens	55
Tabelle 11: Umsatzstruktur des Lidl-Markts (planungsrechtlich zulässiger Status Quo)	56
Tabelle 12: Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs durch die Vorhabenrealisierung	57
Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung	62
Tabelle 14: Umsatzumverteilungswirkungen gegen umliegenden Einzelhandelsstandorte (Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung)	63
Tabelle 15: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren	65
Tabelle 16: Umsatzumverteilungswirkungen gegen umliegenden Einzelhandelsstandorte (Segment Gesundheits- und Pflegeartikel)	65



# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der sächsischen Stadt Treuen (Vogtlandkreis) besteht auf einem derzeit brach liegenden bzw. überwiegend landwirtschaftlich genutzten Baugrundstück im nordöstlichen Kernstadtgebiet die Planung zur **Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts**. Das Vorhabenareal schließt sich unmittelbar nordöstlich an die Bestandsbebauung des Treuener Kernstadtgebiets an und erstreckt sich fingerförmig entlang der Perlaser Straße, welche als wichtige Ausfallstraße fungiert. Gemäß dem derzeitigen Planungsstand wird am Standort konkret die **Neuansiedlung folgender, in erster Linie auf die Nahversorgung ausgerichteter Fachmarktformate** beabsichtigt:

- Rewe-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.000 qm (inkl. jeweils 50 qm für einen Bäcker und einen Fleischer im Vorkassenbereich),
- Lidl-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.300 qm sowie
- Rossmann-Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 740 qm.

Während die Ansiedlungen des Verbrauchermarkts sowie des Drogeriefachmarkts als vollständige Neuansiedlungen in die Prüfung einzustellen sind, betreibt die Firma Lidl am nördlichen Rand der Treuener Kernstadt bereits einen Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 800 qm. Dieser Markt soll an den Planstandort verlagert und in diesem Zuge erweitert werden, **womit es sich bei dieser Vorhabenkomponente nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Betriebsverlagerung eines bereits in Treuen ansässigen Anbieters handelt.**

Die Firma Lidl strebt für ihren Markt an der Oststraße bereits seit einiger Zeit eine bauliche Ausdehnung an. Nach Angaben der Stadt Treuen liegt diesbezüglich bereits eine Baugenehmigung für eine Erweiterung des Lidl-Markts um 422 qm Verkaufsfläche vor, womit dessen Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von rd. 1.220 qm bereits baurechtlich gesichert ist und am Bestandsstandort jederzeit umsetzbar wäre. Dr. Lademann & Partner unterstellen im Rahmen der vorliegenden Untersuchung, dass die am jetzigen Lidl-Standort genehmigte Verkaufsfläche symbolhaft auf den neuen Standort an der Perlaser Straße „übertragen“ werden kann. Für eine Erweiterung des Lidl-Markts auf 1.220 qm Verkaufsfläche ergibt sich insofern kein erneutes Prüferfordernis.

Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass der Lidl-Markt am Vorhabenstandort eine Verkaufsfläche realisieren möchte, die die genehmigte Größenordnung von 1.220 qm um etwa 80 qm übersteigen wird. Der auf dieser Fläche generierte Umsatz ist zusätzlich in die Prüfung einzustellen. Weiterhin muss davon ausgegangen werden, dass der Lidl-Markt an seinem neuen Standort einen nicht unerheblichen Attraktivitätszuwachs



erfahren wird, da er dort im Gegensatz zur heutigen Situation (Solitärstandort an der Oststraße) von Agglomerations- und Synergieeffekten mit den ebenfalls anzusiedelnden Märkten wird profitieren können.

Für das Vorhabengrundstück besteht gegenwärtig kein rechtskräftiger Bebauungsplan. **Die Planung soll jedoch über die Neuaufstellung eines Bebauungsplans (Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße“) umgesetzt werden.** Dabei ist vorgesehen, als Art der baulichen Nutzung mehrere Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festzusetzen und die zulässigen Einzelhandelsbetriebe samt ihrer maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen hinreichend zu definieren. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (im Hinblick auf die maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen) und die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung werden aufeinander abgestimmt.

Die **Aufgabenstellung der Untersuchung** bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen/raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden Strukturen. Dabei stand die Frage im Fokus, ob die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen zu einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum führen können. Prüfungsmaßstab waren damit § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung in Sachsen bzw. in der Region Chemnitz.

## 1.2 Vorgehensweise

Der Bearbeitung der Verträglichkeitsanalyse wurde folgendes Untersuchungskonzept zu Grunde gelegt:

- Beschreibung und Bewertung des **Mikrostandorts**, des Standortumfelds und der planungsrechtlichen Gegebenheiten (u.a. verkehrliche Erreichbarkeit, Visibilität, Nutzungsstrukturen im Umfeld);
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner **Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur** sowie im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz;
- Kurzbewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** am Makrostandort Treuen (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen, zentralörtliche Bedeutung, Pendlerverflechtungen);
- Abgrenzung des **Untersuchungsraums** unter Bewertung der Standorteigenschaften sowie der vorhabenspezifischen **Wettbewerbssituation** im Raum;
- Analyse und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel sowie Bewertung der Versorgungssituation (nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte und Einzelhandelszentralität);

- städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse der **Ausgangslage in den ggf. betroffenen zentralen Versorgungsbereichen** zur Frage der Stabilität/Fragilität der Zentren;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, des darin enthaltenen Nachfragepotenzials (inkl. Abschätzung des Streukundenanteils), des Vorhabenumsatzes, der Umsatzherkunft und zu den Marktanteilen, die das Vorhaben innerhalb seines Einzugsgebiets prospektiv erreichen wird; dabei wurde auch berücksichtigt, dass für eine Erweiterung des Lidl-Markts bereits eine Baugenehmigung vorliegt;
- **absatzwirtschaftliche, sortimentspezifische Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Untersuchungsraum unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung; Wirkungsprognosen waren dabei für folgende, nahversorgungsrelevante Sortimente durchzuführen:
  - Nahrungs- und Genussmittel<sup>1</sup>
  - Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren<sup>2</sup>
- **städtebauliche und raumordnerische Bewertung** der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens nach den Anforderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen in Sachsen. Hierbei standen die im Sinne einer Worst-Case-Analyse ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens besonders im Hinblick auf die Frage im Fokus, ob diese in negative städtebauliche/raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung umschlagen können; darüber hinaus war das Vorhaben auf seine **Vereinbarkeit mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Raumordnung** gemäß dem Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 und dem Regionalplan Südwestsachsen 2011 bzw. dem im Entwurf vorliegenden Regionalplan für die Region Chemnitz<sup>3</sup> zu prüfen (v.a. Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot)<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Inkl. Getränke und Tiernahrung

<sup>2</sup> Inkl. Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel und pharmazeutischer/medizinischer Bedarf.

<sup>3</sup> Im Zuge der sächsischen Funktional- und Kreisgebietsreform im Jahr 2008 wurden die bis dahin selbstständigen Regionalen Planungsverbände Chemnitz-Erzgebirge und Südwestsachsen zum neuen Planungsverband Region Chemnitz fusioniert. Da für den Planungsverband Region Chemnitz noch kein rechtskräftiger Gesamt-Regionalplan vorliegt, gelten die Regionalpläne der ehemaligen Regionen zunächst weiter. Entsprechend ist für die Region Südwestsachsen, welcher die Stadt Treuen zuzuordnen ist, der Regionalplan Südwestsachsen aus dem Jahr 2008 bzw. dessen Fortschreibung aus 2011 maßgeblich. Gleichwohl sind die im Entwurf des Regionalplans Region Chemnitz, welcher sich derzeit im Stadium der (erneuten) öffentlichen Beteiligung befindet, enthaltenen Ziele als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen bereits zu berücksichtigen.

<sup>4</sup> Das Planvorhaben an der Perlaser Straße wurde in seiner ursprünglich geplanten Struktur, die dem seit Januar 2021 vorliegenden B-Plan-Vorentwurf bzw. dessen textlichen Festsetzungen entnommen werden kann, im Rahmen des mittlerweile politisch beschlossenen kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bereits umfassend thematisiert und im Hinblick auf die darin enthaltenen zentralen Zielsetzungen bewertet bzw. eingeordnet. Mit der mittlerweile erfolgten Modifizierung der Vorhabenkonzeption wurden die zentralen Zielaussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bereits berücksichtigt, weshalb im Zuge der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung auf eine erneute detaillierte Bewertung des Planvorhabens vor dem Hintergrund der Aussagen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts verzichtet wurde.

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

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **flächendeckende Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebots-situation<sup>5</sup> im Untersuchungsraum<sup>6</sup>;
- **intensive Begehungen** des Mikrostandorts und des Standortumfelds sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2025 als mögliches erstes Jahr der Marktwirk-samkeit des Vorhabens angesetzt.

---

<sup>5</sup> Zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gehören die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Tiernahrung sowie Gesundheits- und Pflegeartikel (inkl. pharmazeutischer und medizinischer Bedarf) gemäß der Treuener Sortimentsliste.

<sup>6</sup> Dr. Lademann & Partner liegen für das Stadtgebiet von Treuen bereits zahlreiche Grundlagendaten vor, die im Rahmen der erst kürz-lich erfolgten Erarbeitung des kommunalen Einzelhandelskonzepts erhoben wurden. Somit war lediglich für das Treuener Umland eine vollständige (Erst-)Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands vorzunehmen.

Die im Umland von Treuen durchgeführten Bestandserhebungen erfolgten mittels physischer Begehungen der Einzelhandelslokale und einer hierfür programmierten Smartphone-App durch professionell geschultes Personal nach dem Angebotsprinzip. D.h. die er-hobenen Verkaufsflächen wurden nicht dem Hauptsortiment zugeschlagen, sondern nach Haupt- und Randsortiment differenziert nach Teilsortimenten aufgenommen. Hinsichtlich der Verkaufsflächendefinition liegt v.a. das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (4 C 10.04) zugrunde.

## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Das **Vorhabenareal** befindet sich im nordöstlichen Kernstadtgebiet von Treuen und umfasst eine derzeit brach liegende bzw. überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche von etwa 3,1 Hektar. Das Grundstück erstreckt sich fingerförmig entlang der Perlaser Straße und reicht dabei fast bis an die nördlich des Treuener Kernstadtgebiets verlaufende Umgehungsstraße S 299 heran. Im Süden bzw. Südosten schmiegt sich das Planareal unmittelbar an die Bestandsbebauung der Treuener Kernstadt an, wobei ein bereits etablierter Einzelhandelsstandort das Standortumfeld maßgeblich prägt.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt im Wesentlichen über die Perlaser Straße, welche das Vorhabenareal an seinem östlichen Rand begrenzt. Die Perlaser Straße kreuzt sich unmittelbar nördlich des Planareals zunächst mit der Staatsstraße 299, erschließt in ihrem nördlichen Verlauf anschließend den namensgebenden Ortsteil Perlas und geht im südlichen Bereich dieses Ortsteils in den Wolfspfützter Weg über. Der Wolfspfützter Weg führt in der Folge in die nordöstlich an Treuen angrenzende Stadt Lengenfeld, sodass die Perlaser Straße zu den Verbindungsachsen zwischen den beiden Städten Treuen und Lengenfeld zählt.



**Abbildung 2: Die unmittelbar östlich des Vorhabenareals verlaufende Perlaser Straße (Blick in Richtung Umgehungsstraße bzw. Staatsstraße S 299)**

Der Kreuzungsbereich Perlaser Straße/S 299 stellt einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt innerhalb Treuens dar. Die S 299, welche als Umgehungsstraße konzipiert ist und entsprechend an den Siedlungsstrukturen der Treuener Kernstadt vorbeiführt, gehört zu den bedeutendsten Verkehrsachsen im gesamten Treuener Stadtgebiet. Sie stellt einerseits eine Anbindung an übergeordnete Verkehrsachsen (BAB 72 und B 173) her und gewährleistet andererseits eine direkte Verkehrsverbindung mit dem östlich an Treuen angrenzenden mittelzentralen Städteverbund „Göltzschtal“ bzw. mit der diesem zugehörigen Stadt Auerbach/Vogtland. Da die S 299 auch unmittelbar nördlich an den Gewerbestrukturen Treuens vorbeiführt, ist ihr darüber hinaus eine erhöhte Bedeutung für den Pendlerverkehr beizumessen.

Genau wie die Dorfstraße, welche die S 299 nördlich der Siedlungsstrukturen der Treuener Kernstadt schneidet, stellt die Perlaser Straße somit eine bedeutende Ausfallstraße dar und sichert der Wohnbevölkerung von Treuen eine unmittelbare Anbindung an übergeordnete Verkehrsachsen. Umgekehrt fungiert die Perlaser Straße (v.a. im Zusammenspiel mit der S 299) für zahlreiche Treuener Ortsteile als Zubringer zum Kernstadtgebiet, wo die örtlichen Versorgungsstrukturen funktionsgerecht gebündelt sind.



Südlich des Vorhabenareals mündet die Perlaser Straße in einen Kreisverkehr mit zahlreichen Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten. Über die ebenfalls aus diesem Kreisverkehr hervorgehende Oststraße werden die östlichen Teile der verdichteten Wohnsiedlungsstrukturen der Treuener Kernstadt erschlossen. Die als Einbahnstraße angelegte Pfarrstraße führt zudem direkt zum städtischen Marktplatz und erschließt somit den Treuener Ortskern. Die aus östlicher Richtung in den Kreisverkehr mündende Georgenstraße bindet wiederum jene Treuener Ortsteile an die Kernstadt bzw. den Vorhabenstandort an, welche nicht über eine direkte Anbindung an die S 299 verfügen (v.a. Schreiersgrün). **Insgesamt kann dem Vorhabenstandort somit eine sehr gute inner- sowie überörtliche verkehrliche Erreichbarkeit bescheinigt werden.** Das Planareal ist für weite Teile der Treuener Bevölkerung schnell und bequem anfahrbar.



**Abbildung 3: Die Perlaser Straße nahe dem Vorhabenareal mit Blick in Richtung Kreisverkehr**

Wenngleich das Vorhabengrundstück aufgrund der räumlichen Nähe zu den Wohnsiedlungsstrukturen im östlichen Kernstadtbereich für einen gewissen Teil der Treuener Bevölkerung auch fußläufig zu erreichen ist<sup>7</sup>, wird der zu entwickelnde Nahversorgungsstandort aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an einer Ausfallstraße zum überwiegenden Teil auf Kundengruppen ausgerichtet sein, die den Standort bevorzugt mit dem Auto aufsuchen. Darauf kann auch deshalb geschlossen werden, weil am Planstandort mit der Kombination eines modernen Vollsortimenters, eines modernen Discountmarkts sowie eines Drogeriefachmarkts eine idealtypische Nahversorgungskonstellation entwickelt wird, die den Verbrauchern ein entsprechend vielfältiges

<sup>7</sup> Im fußläufigen Umfeld (= 700m-Radius) des unmittelbar südlich an das Vorhabenareal angrenzenden Norma-Markts leben derzeit immerhin rd. 2.830 Einwohner, womit der Standort durchaus auch hinsichtlich der fußläufigen Grundversorgung von erhöhter Relevanz ist.

Grundversorgungsangebot offerieren wird („One-Stop-Shopping“)<sup>8</sup>. Am Vorhabenstandort wird tendenziell also der großvolumige Versorgungseinkauf, also der Einkauf einer größeren und somit transportsensibleren Artikelzahl, in den Vordergrund rücken.

Eine **ortsübliche Anbindung an den ÖPNV** wird über den Bushaltepunkt „Treuen, Perlaser Straße“ gesichert, welcher unmittelbar gegenüber der bestehenden Einzelhandelsagglomeration und somit in fußläufiger Entfernung zum Vorhabenareal verortet ist. Hier verkehrt die TaktBuslinie 63 (Treuen – Irfersgrün), welche u.a. als ÖPNV-Verbindung zwischen Treuen und Lengenfeld fungiert, in stündlicher bis zweistündlicher Taktung. Dabei bedient die Buslinie mehrere Haltestellen im Stadtgebiet von Treuen. Aufgrund der relativ unregelmäßigen bzw. geringen Taktfrequenz des bestehenden ÖPNV-Angebots in Standortnähe ist allerdings nicht davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben in signifikantem Maße von ÖPNV-Kunden aufgesucht werden wird.

Das etwa 3,1 Hektar umfassende **Vorhabenareal** an der Perlaser Straße ist derzeit vollständig unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Auffällig ist zudem ein deutlich sichtbarer Geländeanstieg, der sich v.a. von Nordosten nach Südwesten und somit entlang der Perlaser Straße vollzieht.



**Abbildung 4: Blick auf den südlichen, an die kernstädtischen Siedlungsstrukturen angrenzenden Teil des Vorhabensgrundstücks**

Das **Standortumfeld** ist insgesamt heterogen geprägt. Während sich sowohl unmittelbar nördlich des Planareals bzw. nördlich der S 299 (mit Ausnahme einiger Baukörper

<sup>8</sup> Mehrere in jüngerer Vergangenheit veröffentlichte Studien (u.a. von den Marktforschungsinstituten GfK und Nielsen sowie vom Handelsverband Deutschland) haben gezeigt, dass das „One-Stop-Shopping“ auch beim Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs (u.a. aufgrund begrenzter Zeitbudgets im Berufsalltag) immer stärker an Bedeutung gewinnt. Verbraucher bevorzugen Standorte/Märkte mit einem breiten und tiefen Nahversorgungssortiment, sodass alle notwendigen (und auch den gestiegenen Ansprüchen der Konsumenten an Quantität und Qualität des Angebots gerecht werdenden) Einkäufe an nur einem Ort erledigt werden können. Damit verbunden steigt nicht nur die Nachfrage nach genau solchen Versorgungsstandorten, sondern i.d.R. auch das Volumen des getätigten Einkaufs, weshalb das Auto (v.a. in ländlichen Räumen) auch beim Einkauf von periodischen Bedarfsgütern nach wie vor einen sehr hohen Stellenwert erlangt.



entlang der Perlaser Straße) als auch östlich der Perlaser Straße überwiegend Freiflächen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen erstrecken, schmiegt sich in südlicher Richtung ein bestehender Einzelhandelsstandort, bestehend aus zwei funktionalen Baukörpern und einer gemeinsamen Stellplatzanlage, an das Vorhabengrundstück an. Mit einem Norma-Lebensmitteldiscounter, einem Getränkefachmarkt (Markgrafen) und einem Nonfood-Discounter (LilaPetz) sind hier mehrere, in erster Linie auf die Nahversorgung ausgerichtete Einzelhandelsbetriebe ansässig. **Das Vorhabenareal grenzt somit unmittelbar an einen bereits etablierten und im Bewusstsein der Verbraucher verankerten Grundversorgungsstandort an.**

Im südlichen bzw. südwestlichen Standortumfeld erstreckt sich zunächst aufgelockerte (Wohn-)Bebauung, ehe sich stärker verdichtete Wohnstrukturen beiderseits der Oststraße bzw. der Rudolf-Breitscheid-Straße anschließen. **Von dort aus kann der Vorhabenstandort auch fußläufig und mit dem Rad erreicht werden**, wobei im Zuge der Vorhabenrealisierung eine direkte Fußwegeverbindung zwischen dem Projektareal und ebendiesen Wohnstrukturen geschaffen werden soll.



**Abbildung 5: Bestehende Einzelhandelsagglomeration an der Perlaser Straße**

Im beschlossenen kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Treuen wurde der Vorhabenstandort als **hervorgehobener Sonderstandort für die Grundversorgung in Ergänzung zum Ortskern** ausgewiesen. Da der Treuener Ortskern keine marktadäquaten Potenzialflächen zur Ansiedlung leistungsfähiger Nahversorgungsformate bietet<sup>9</sup>, sollen am Standort Perlaser Straße<sup>10</sup> grundzentrale Einzelhandelsangebote entwickelt werden, die die Grundversorgung in Treuen sowohl unter

<sup>9</sup> Siehe hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 5.3.1

<sup>10</sup> Eine in Ergänzung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept durchgeführte Standortalternativenprüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Planstandort an der Perlaser Straße aktuell den am besten geeigneten Standort zur Ansiedlung marktgängiger Nahversorgungsformate innerhalb des Treuener Kernstadtgebiets darstellt. Wie im Ortskern, lassen sich auch im Umfeld der weiteren wohngebietsnahen Grundversorgungsstandorte (Netto-Märkte) aufgrund städtebaulicher und eigentumsrechtlicher Restriktionen keine Potenzialflächen identifizieren, die sich zur Erreichung der einzelhandels- bzw. nahversorgungsbezogenen Entwicklungsziele (v.a. Schließung bestehender Angebotslücken) eignen würden.

quantitativen als auch qualitativen Gesichtspunkten aufwerten und den derzeitigen Kaufkraftabflüssen entgegenwirken. Dabei soll der Sonderstandort für die Grundversorgung an der Perlaser Straße den legitimierten Ortskern aber nicht ersetzen, sondern lediglich ergänzen. Im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird daher auch explizit auf eine anzustrebende räumlich-funktionale Arbeitsteilung der unterschiedlichen Einzelhandelsstandorte in Treuen verwiesen.

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die angestrebte **Entwicklung eines nahversorgungsorientierten Einzelhandelsstandorts an der Perlaser Straße** im nordöstlichen Kernstadtgebiet der sächsischen Stadt Treuen. Konkret ist die Realisierung eines Verbundstandorts mehrerer, im Wesentlichen auf die Nahversorgung orientierter Fachmarktanbieter vorgesehen. Nach derzeitigem Planungsstand sollen die folgenden Formate am Planstandort an der Perlaser Straße angesiedelt werden:

- Rewe-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.000 qm (inkl. insgesamt 100 qm für eine Bäckerei sowie eine Fleischerei<sup>11</sup>),
- Lidl-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.300 qm,
- Rossmann-Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 740 qm.

Wie die nachfolgende Abbildung 6 veranschaulicht, sollen die drei Märkte im östlichen und damit direkt an den bereits bestehenden Nahversorgungsstandort an der Perlaser Straße angrenzenden Bereich des Vorhabengrundstücks angeordnet werden. Während die von Lidl und Rossmann zu belegenden Baukörper direkt aneinander angrenzen sollen, wird der Rewe-Markt eine freistehende Immobilie beziehen. Dabei werden alle Märkte über separate Eingangsbereiche verfügen. Die den Märkten vorgelagerte Stellplatzanlage wird den Kunden insgesamt etwa 200 Parkmöglichkeiten offerieren. Zudem wird es Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geben.

Die Ansiedlungen von Rewe und Rossmann sind als vollständige Neuansiedlungen zu bewerten, womit deren Verkaufsflächen vollumfänglich in die Prüfung einzustellen waren. Die Firma Lidl betreibt an der Oststraße innerhalb des Treuener Kernstadtgebiets allerdings bereits heute einen Lebensmitteldiscounter, welcher über eine Verkaufsfläche von etwa 800 qm verfügt und dessen Umfeld überwiegend gewerblich geprägt ist. Dieser Markt soll im Zuge der Vorhabenrealisierung an den Planstandort verlagert und dort erweitert werden. **Insgesamt handelt es sich bei dem Vorhaben also**

---

<sup>11</sup> Im Sinne eines worst-case-Ansatzes wurde unterstellt, dass die für die Bäckerei sowie die Fleischerei vorgesehenen Flächen (jeweils 50 qm) schwerpunktmäßig für den Verkauf von Back- bzw. Fleischwaren genutzt werden. Möglicherweise entstehende Gastronomieflächen (angegliedertes Café bei der Bäckerei oder Imbiss bei der Fleischerei), die im Sinne des Baurechts nicht als Verkaufsfläche zu bewerten wären, wurden außer Acht gelassen, weshalb die entsprechenden Flächen (insgesamt 100 qm) vollständig als zusätzliche Verkaufsfläche in die Prüfung eingestellt wurden. Es wurde somit angenommen, dass im Gebäude des geplanten Rewe-Vollsortiments eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.000 qm vorgehalten werden wird.

**nicht um eine vollständige Neuentwicklung, sondern es kommt zugleich auch zu einer Verlagerung und Neupositionierung eines bereits im Stadtgebiet von Treuen ansässigen Anbieters.**



**Abbildung 6: Lageplan (Stand Oktober 2022)**

Wie aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept hervorgeht, bestand seitens des Vorhabenträgers ursprünglich die Absicht zur vollständigen Neuansiedlung eines in Treuen noch nicht vertretenen Discountformats (Aldi). In Anbetracht der bereits angespannten lokalen Wettbewerbssituation im Discountsegment und unter Berücksichtigung der im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankerten Aussagen<sup>12</sup>, besteht diese Entwicklungsabsicht nicht mehr. Von der (ursprünglich ebenfalls in Betracht gezogenen) ergänzenden Ansiedlung von Fachmärkten mit aperiodischen Kernsortimenten wurde mittlerweile ebenfalls Abstand genommen, sodass diese Sortimente am Standort nur als ergänzendes Randsortiment angeboten werden.

<sup>12</sup> Im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird u.a. angeführt, dass eine den geplanten Verbrauchermarkt ergänzende Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Perlaser Straße eine wesentliche Überschreitung des ermittelten Entwicklungs- bzw. Expansionsrahmens im periodischen Bedarf nach sich ziehen würde. Dies hätte zur Folge, dass die Umsätze des Discounters nahezu vollständig zu Lasten des Bestandseinzelhandels umverteilt werden würden. Somit lassen bereits die Aussagen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept darauf schließen, dass die zusätzliche Ansiedlung eines in Treuen noch nicht vertretenen Discountformats am Planstandort zu ganz erheblichen Umsatzrückgängen bei den Bestandsanbietern führen würde. Dass die für den Lidl-Markt schon seit geraumer Zeit geplante Verkaufsflächenerweiterung (auf rd. 1.220 qm) einen nicht unerheblichen Teil des ermittelten Expansionsrahmens in Anspruch nehmen würde, wurde hinsichtlich der empfohlenen Ausnutzung dieses Entwicklungsrahmens hingegen bereits berücksichtigt.

Die für die einzelnen Märkte vorgesehenen Verkaufsflächendimensionierungen entsprechen den aktuellen Marktstandards und tragen dem stetigen Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel Rechnung, der sowohl bei Modernisierungs- als auch Expansionsbestrebungen gestiegene Flächenansprüche nach sich zieht. Um die ökonomische Tragfähigkeit der Anbieter nachhaltig abzusichern, muss gewährleistet sein, dass diese zeitgemäß aufgestellt sind.

Da der Lidl-Markt an der Oststraße den Ansprüchen an moderne Discountformate in seiner heutigen Struktur nicht mehr entsprechen kann und auf die stetige Weiterentwicklung des Lidl-Betriebskonzepts (und den damit verbundenen zusätzlichen Flächenbedarf einer modernen Lidl-Filiale) reagieren muss, erscheint die angestrebte Neuaufstellung und Erweiterung dieses Anbieters sowohl nachvollziehbar als auch geboten. Dies gilt auch deshalb, weil es innerhalb des Treuener Stadtgebiets im Allgemeinen an einem modern aufgestellten Discountformat fehlt und somit auch bezogen auf das quantitativ eigentlich gut aufgestellte Discountsegment ein gewisses qualitatives Versorgungsdefizit in der Nahversorgungsstruktur erkennbar ist.<sup>13</sup>

Moderne Super- und Verbrauchermärkte, die durch die zunehmende Ausdehnung der Verkaufsflächen bei Discountformaten<sup>14</sup> einem immer stärkeren Konkurrenz- und Anpassungsdruck ausgesetzt sind, benötigen heutzutage Verkaufsflächen von mindestens 1.500 qm, um sich als Vollsortimenter entsprechend positionieren zu können und sich gegenüber dem Angebot von Lebensmitteldiscountern entscheidend abzuheben. Der gestiegene Flächenbedarf der Vollsortimenter resultiert vor allem auch aus folgenden Aspekten:

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der Notwendigkeit die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten. Dadurch steigt der Flächenbedarf an.
- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegan/vegetarisch. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt die Erwartungshaltung an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), was ebenfalls zusätzliche Flächenansprüche induziert.
- Aber auch im konventionellen Bereich kam es in den letzten Jahren zu erheblichen Produktdifferenzierungen und -innovationen. Getragen durch die Werbung,

---

<sup>13</sup> Siehe hierzu auch die Ausführungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Treuen.

<sup>14</sup> Moderne Lebensmitteldiscounter (insbesondere die Formate Aldi und Lidl) realisieren mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 1.000 und 1.400 qm, was die angestrebte Erweiterung des Lidl-Markts in Treuen belegt.

erwarten die Konsumenten daher von einem Vollsortimenter ein sowohl breites als auch tiefes Sortiment, was sich nur auf größeren Verkaufsflächen darstellen lässt.<sup>15</sup>

- Um die Betriebsabläufe zu optimieren, wird darauf hingewirkt, möglichst viel Ware auf die Verkaufsfläche zu bekommen und den Umfang an Lagerware möglichst gering zu halten. Dadurch ist der Bedarf nach Verkaufsfläche gegenüber Lagerflächen überproportional angestiegen.

Wie die nachfolgende Tabelle zur **Verkaufsflächenstruktur** des Vorhabens erkennen lässt, wird sich die Gesamtverkaufsfläche der am Vorhabenstandort zu entwickelnden Märkte auf rd. 4.040 qm belaufen, wobei der größte Teil auf den Rewe-Verbrauchermarkt entfallen wird.

#### Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm
<b>Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung</b>	<b>2.930</b>
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt*</i>	1.715
<i>davon Lidl-Discounter</i>	1.105
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	110
<b>Gesundheits- und Pflegeartikel</b>	<b>640</b>
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt</i>	95
<i>davon Lidl-Discounter</i>	65
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	480
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>470</b>
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt</i>	190
<i>davon Lidl-Discounter</i>	130
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	150
<b>Gesamt</b>	<b>4.040</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers. Werte gerundet.

\* inkl. Bäcker + Fleischer

**Tabelle 1: Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens**

Während der Sortimentsschwerpunkt des Verbrauchermarkts sowie des Discounters im Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt, bietet der Drogeriefachmarkt im Kern Gesundheits- und Körperpflegeprodukte sowie Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel an. Damit stellen die am Vorhabenstandort anzusiedelnden Betriebe **typische Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente (Non-Food ohne Drogeriewaren) wird bei Märkten in dieser Größenordnung

<sup>15</sup> Nach Zahlen des EHI Retail Institute ist die durchschnittliche Artikelzahl der großen Supermärkte im Food-Bereich zwischen 2000 und 2015 von 9.656 Artikeln auf 15.880 Artikel gestiegen.



erfahrungsgemäß zwischen 10 und 20 % (insgesamt rd. 470 qm) liegen. Während sowohl für den Rewe-Verbrauchermarkt angesichts seiner beträchtlichen Größendimensionierung als auch für den Lidl-Discounter ein Randsortimentsanteil von 10 % angenommen wird, kann für den ebenfalls geplanten Rossmann-Drogeriemarkt ein betriebsformen- bzw. betriebslinientypischer Randsortimentsanteil von 20 %<sup>16</sup> unterstellt werden. Zudem bieten Drogeriemärkte regelmäßig in signifikantem Umfang auch Nahrungs- und Genussmittel an (v.a. im Biosegment), wobei deren Anteil für die Verträglichkeitsprüfung auf 15 % der Gesamtverkaufsfläche geschätzt wird.

Wie bereits beschrieben, stellt die beabsichtigte Lidl-Ansiedlung eine Verlagerung eines bereits in Treuen ansässigen Anbieters dar<sup>17</sup>. Der Lidl-Markt ist also bereits heute ein etablierter Bestandteil des örtlichen Einzelhandelsgefüges. **Bezogen auf die geplante Standortverlagerung von Lidl handelt es sich also um ein Erweiterungsvorhaben**, bei dem zwar grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, jedoch berücksichtigt werden muss, dass der an der Oststraße bestehende Lidl-Markt seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit der Verlagerung/Erweiterung verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Gesamtvorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Marktes ergibt<sup>18</sup>.

Die Firma Lidl beabsichtigt bereits seit geraumer Zeit eine Verkaufsflächenerweiterung für ihren Markt an der Oststraße. Dieses Vorhaben war bereits Gegenstand eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens, wobei nach Angaben der Stadt Treuen für eine Erweiterung des Markts um 422 qm Verkaufsfläche eine Baugenehmigung erreicht werden konnte. Der Lidl-Markt könnte an seinem aktuellen Standort also jederzeit auf eine Verkaufsfläche von rd. 1.220 qm erweitert werden. Dr. Lademann & Partner gehen im Rahmen der vorliegenden Untersuchung davon aus, dass die bereits genehmigte Verkaufsfläche symbolhaft auf den neuen Standort „übertragen“ werden kann. Es wurde also unterstellt, dass die nunmehr an der Perlaser Straße geplante Erweiterung des Lidl-Markts auf eine Verkaufsfläche von rd. 1.220 qm bereits baurechtlich abgesichert ist und kein erneutes Prüferfordernis auslöst.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Lidl-Markt am Planstandort eine Verkaufsfläche von 1.300 qm realisieren möchte, die sich damit oberhalb der genehmigten Verkaufsfläche bewegt. Die auf dieser zusätzlichen Fläche (rd. 80 qm) erzielten Umsätze

---

<sup>16</sup> Rossmann-Drogeriefachmärkte bieten typischerweise v.a. in ländlich geprägten Räumen, wo die Angebotsdichte im aperiodischen Einzelhandel verhältnismäßig gering ausgeprägt ist, auf größeren Teilen ihrer Verkaufsfläche aperiodische Sortimente an. Hierzu zählen u.a. Spiel- und Schreibwaren.

<sup>17</sup> Dr. Lademann & Partner liegt die gesicherte Information darüber vor, dass der Lidl-Bestandsmarkt an der Oststraße ersatzlos aufgegeben und anderweitig nachgenutzt werden soll. Das Grundstück, auf dem der Lidl-Markt derzeit betrieben wird, befindet sich im Eigentum der Fa. Lidl und soll an einen örtlichen Gewerbetreibenden veräußert werden. Hierzu haben bereits konkrete Gespräche stattgefunden. Ein mit dem Planvorhaben unmittelbar verbundener, über das Planvorhaben hinausgehender Anstieg der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche im Stadtgebiet ist daher ausgeschlossen.

<sup>18</sup> Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

sind somit sehr wohl prüfungsrelevant. Gleichzeitig muss berücksichtigt werden, dass der Lidl-Markt am Vorhabenstandort einen nicht unerheblichen Attraktivitätszuwachs erfahren wird, der v.a. auf die am Altstandort so nicht vorhandenen Agglomerations- und Synergieeffekte mit den weiteren anzusiedelnden Märkten zurückzuführen ist. Im Rahmen der Vorhaben- und Wirkungsprognose war also zusätzlich anzunehmen, dass der Lidl-Markt durch diese Attraktivitätssteigerung einen gewissen Umsatzzuwachs gegenüber dem (planungsrechtlich zulässigen) Status Quo generieren wird.

Aufbauend auf diesen Ausführungen verringert sich die **tatsächlich prüfungsrelevante Verkaufsflächenstruktur** des Vorhabens um 1.220 qm. In die Prüfung sind also nicht die vollen rd. 4.040 qm Verkaufsfläche einzustellen, sondern nur die über den (planungsrechtlich zulässigen) Status Quo von Lidl hinausgehenden Verkaufsflächen. Wie die nachfolgende Tabelle veranschaulicht, **beläuft sich der prüfungsrelevante Verkaufsflächenzuwachs somit auf insgesamt rd. 2.820 qm Verkaufsfläche:**

Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens - prüfungsrelevant

Branchenmix	VKF in qm Status quo*	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
<b>Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung</b>	<b>1.040</b>	<b>1.890</b>	<b>2.930</b>
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt</i>	-	1.715	1.715
<i>davon Lidl-Discounter</i>	1.040	65	1.105
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	-	110	110
<b>Gesundheits- und Pflegeartikel</b>	<b>60</b>	<b>580</b>	<b>640</b>
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt</i>	-	95	95
<i>davon Lidl-Discounter</i>	60	5	65
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	-	480	480
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>120</b>	<b>350</b>	<b>470</b>
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt</i>	-	190	190
<i>davon Lidl-Discounter</i>	120	10	130
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	-	150	150
<b>Gesamt</b>	<b>1.220</b>	<b>2.820</b>	<b>4.040</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers. Werte gerundet.

\* baurechtlich gesichert

Abbildung 7: Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens - prüfungsrelevant

Für das Vorhabengrundstück besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. **Das Vorhaben soll allerdings im Wege der Bauleitplanung und über die Neuaufstellung eines Bebauungsplans (Bebauungsplan Sondergebiet „Einzelhandel An der Perlaser Straße“) realisiert werden.** In dessen Rahmen sollen als Art der baulichen Nutzung mehrere Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen textlich festgesetzt werden. Überdies werden die in den einzelnen Sondergebieten zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie die jeweils maximal zulässigen Verkaufsflächengrößen hinreichend definiert. In diesem Zusammenhang sind die zu treffenden textlichen Festsetzungen des



Bebauungsplans und die Ergebnisse der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung aufeinander abzustimmen. Prüfungsmaßstab der vorliegenden Untersuchung sind § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus sind die Belange der Raumordnung in Sachsen zu berücksichtigen.

An der Perlaser Straße im nordöstlichen Kernstadtgebiet von Treuen ist die Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts, bestehend aus einem Rewe-Vollsortimenter (rd. 2.000 qm Verkaufsfläche inkl. Bäckerei/Fleischerei), einem Lidl-Lebensmitteldiscounter (rd. 1.300 qm) und einem Drogeriefachmarkt (rd. 740 qm Verkaufsfläche), vorgesehen. Der Vorhabenstandort ist verkehrlich sehr gut zu erreichen, grenzt unmittelbar an einen bestehenden und auf die Nahversorgung ausgerichteten Einzelhandelsstandort an und stellt gemäß dem Entwurf des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts einen hervorgehobenen Grundversorgungsstandort in Ergänzung zum kleinteiligen Ortskern dar.

Die Vorhabenrealisierung soll im Wege der Bauleitplanung und über die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erfolgen, weshalb auch die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zu beachten sind.

## 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktion

Die **Kleinstadt Treuen** befindet sich im Südwesten des Freistaates Sachsen sowie im nördlichen Bereich des vornehmlich ländlich geprägten Vogtlandkreises. Die nächstgrößeren Städte im Treuener Umland (u.a. Plauen und Reichenbach im Vogtland) können aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung der Stadt binnen 15 Fahrminuten erreicht werden. Treuen ist Sitz der gleichnamigen Verwaltungsgemeinschaft, welcher neben Treuen auch die südwestlich angrenzende Gemeinde Neuensalz angehört. Das Stadtgebiet von Treuen umfasst neben der Kernstadt weitere 11 Ortsteile, die in der Vergangenheit schrittweise nach Treuen eingemeindet wurden, dispers um die Kernstadt verteilt und vorwiegend dörflich geprägt sind.

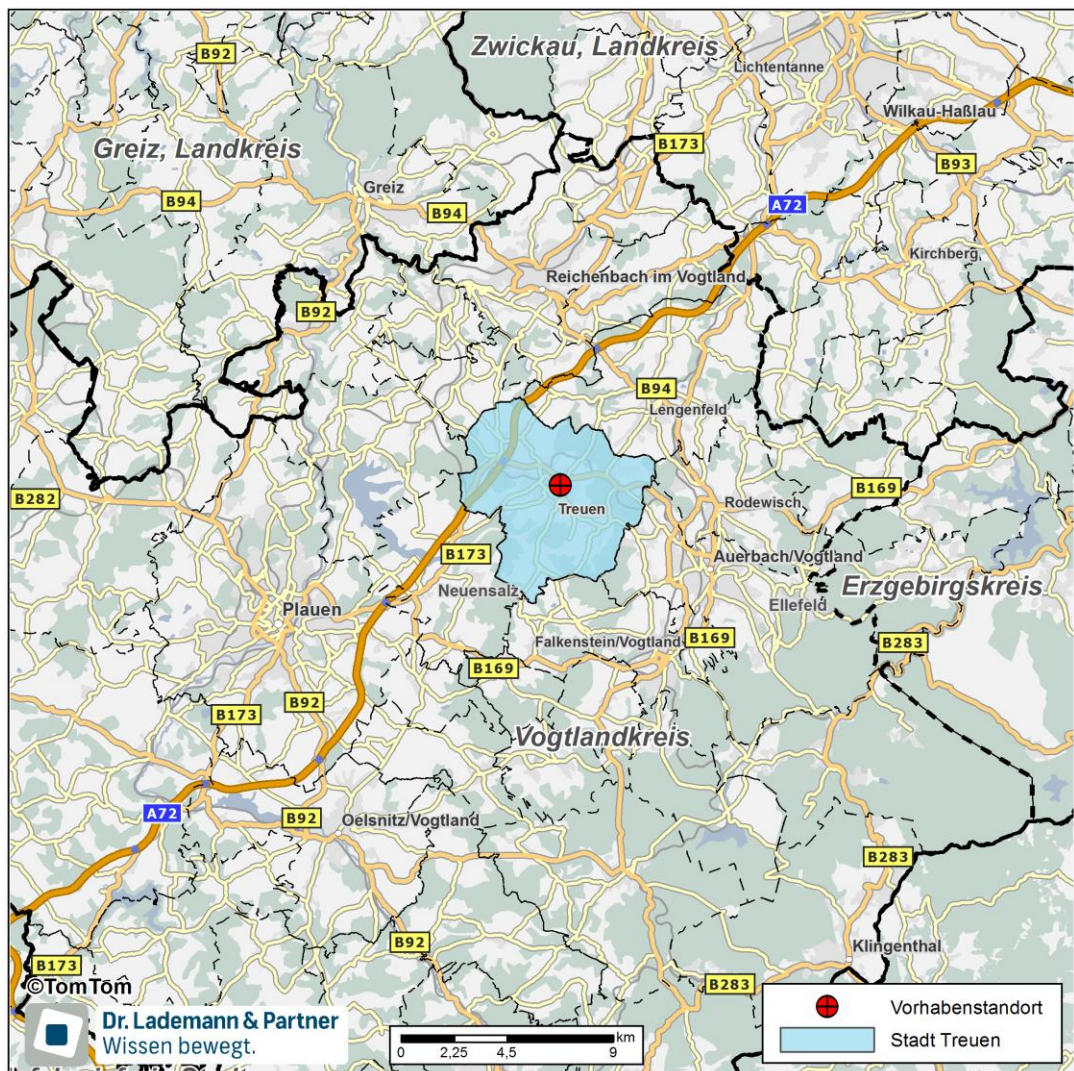


Abbildung 8: Lage im Raum

Von hervorgehobener Bedeutung hinsichtlich der **regionalen sowie überregionalen verkehrlichen Anbindung der Stadt Treuen** ist die Bundesautobahn 72 bzw. die sog. Vogtlandautobahn, welche das Treuener Stadtgebiet im Westen durchquert und dort die Anschlussstelle „Treuen“ bereitstellt. Vom Autobahndreieck „Bayerisches Vogtland“ ausgehend und dort von der BAB 9 abzweigend, verläuft die BAB 72 zunächst durch nördliche Teile Bayerns, ehe sie in östlicher Verlaufsrichtung den Südwesten von Sachsen erschließt und sich bei Chemnitz mit der BAB 4, welche in nordöstlicher Richtung wiederum in die Landeshauptstadt Dresden führt, kreuzt („Kreuz Chemnitz“). Aufgrund der starken Frequentierung der B 95 zwischen Chemnitz und Leipzig wird die BAB 72 seit dem Jahr 2003 zwischen dem Autobahnkreuz Chemnitz und dem (zukünftigen) Autobahnkreuz Leipzig-Süd ausgebaut. Mit der Fertigstellung und Verkehrsfreigabe des letzten Planungs- und Bauabschnitts (Anschlussstelle Espenhain-Nord - Kreuz Leipzig-Süd) ist nach jetzigem Stand im Jahr 2026 zu rechnen.

Angesichts der beschriebenen unmittelbaren Anbindung an die BAB 72 ist die Stadt Treuen somit sowohl sehr gut mit den sächsischen Verdichtungsräumen rund um die Großstädte Chemnitz, Leipzig und Dresden vernetzt als auch an das nördliche Gebiet des Freistaats Bayern bzw. die hier verlaufende BAB 9, die in südlicher Richtung über Nürnberg bis nach München führt, angebunden. Zusätzlich verläuft die B 173, weitgehend parallel zur BAB 72, durch das westliche Treuener Stadtgebiet. Die B 173 fungiert u.a. als Bindeglied zwischen den beiden Oberzentren Plauen und Zwickau und erschließt auch das nördlich von Treuen gelegene Mittelzentrum Reichenbach im Vogtland. **Insgesamt kann der Stadt Treuen somit eine hervorragende regionale sowie überregionale verkehrliche Anbindung attestiert werden.**

Gestützt wird diese weiterhin durch die Umgehungsstraßen S 298 und S 299, welche nördlich am Treuener Kernstadtgebiet vorbeiführen, dort unmittelbar ineinander übergehen und als wichtigste Zubringer zur BAB 72 und der B 173 fungieren. In östlicher Richtung führt die B 299 zudem nach Auerbach/Vogtland und erschließt somit den stärker verdichteten Städteverbund „Göltzschtal“, zu welchem auch noch die Städte Rodewisch, Ellefeld und Falkenstein/Vogtland zählen. Die Kernstadt der nordöstlich von Treuen gelegenen Kommune Lengenfeld kann über die B 299 bzw. die von dieser abzweigende Treuener Straße ebenfalls erschlossen werden. Letztlich kommt den beiden Umgehungsstraßen auch eine zentrale Bedeutung hinsichtlich der Erschließung der verdichteten Treuener Wohnsiedlungsgebiete zu, da von diesen mit der Dorfstraße und der Perlaser Straße, an welcher sich auch der Vorhabenstandort befindet, zwei wichtige Zufahrtsstraßen zur Kernstadt abzweigen.

Abgerundet wird die sehr gute verkehrliche Anbindung der Stadt Treuen durch eine **direkte Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr**. Am örtlichen Bahnhof (nördlich des Lidl-Markts) verkehrt in regelmäßiger Taktung die Regionalbahnlinie 5 (RB 5), welche von der zur Länderbahn GmbH gehörigen Marke Vogtlandbahn betrieben wird, zwischen Mehltheuer und dem tschechischen Kraslice pendelt, u.a. die Bahn-

höfe von Plauen und Auerbach bedient und somit von übergeordneter Bedeutung für den regionalen Pendlerverkehr ist. Ergänzt wird das Nahverkehrsangebot durch ein Busnetz, wobei die stündlich verkehrenden PlusBus-Linien 10 (Falkenstein – Mylau), 60 (Rodewisch – Treuen) und 80 (Rotschau – Treuen) hervorzuheben sind. Die Stadt Treuen ist somit auch über den ÖPNV gut an größere Teile ihres Umlands angebunden.

Angesichts der exponierten und verkehrsstrategisch sehr günstigen Lage haben sich in der Stadt Treuen in der jüngeren Vergangenheit umfangreiche gewerbliche Strukturen entwickelt. Hierzu hat auch die Flächenverfügbarkeit und -qualität beiderseits der BAB 72 entscheidend beigetragen. Das stadträumlich prägende Industrie- und Gewerbegebiet „Goldene Höhe“ verfügt mittlerweile über vier Teilgebiete. Zu den größten und renommiertesten dort ansässigen Unternehmen zählen u.a. das Bauunternehmen Goldbeck, welches bereits seit 1991 in Treuen ansässig ist, der Feinstfilteranlagenhersteller Vomat sowie die Automobilzulieferer Magnetto Automotive und Weidmann Plastics Technology. Insgesamt stellt die Stadt Treuen damit trotz ihrer verhältnismäßig kleinen Stadtgröße ein **regionales Wirtschaftszentrum** im Vogtland dar.

Von Seiten der Regionalplanung<sup>19</sup> ist Treuen die Funktion eines **Grundzentrums** zugewiesen. Die ausgewiesenen Grundzentren ergänzen das von der Landesplanung festgelegte Netz der höherrangigen zentralen Orte (Mittel- und Oberzentren) und sollen als übergemeindliche Zentren über Versorgungseinrichtungen des allgemeinen und täglichen Bedarfs (z.B. Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels) und der sozialen und medizinischen Grundversorgung verfügen. Die in der ehemaligen Planungsregion Südwestsachsen bzw. der jetzigen Planungsregion Chemnitz definierten Grundzentren bzw. grundzentralen Verbünde verfügen mehrheitlich über einen zugewiesenen, übergemeindlichen Verflechtungsbereich. Für diesen Verflechtungsbereich (Nahbereich) sollen die Grundzentren dieselben grundzentralen Versorgungsaufgaben wahrnehmen wie für das eigene Stadt- bzw. Gemeindegebiet.

Die konkrete Ausdehnung der Nahbereiche hängt stark mit den Siedlungsstrukturen innerhalb der Planungsregion zusammen. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den nächstgelegenen Zentralen Orten verfügt die Stadt Treuen über einen relativ kleinräumigen Nahbereich. Zu diesem zählt neben dem eigenen Stadtgebiet nur noch die südwestlich angrenzende Gemeinde Neuensalz. Diese ist dem grundzentralen Verflechtungsbereich von Treuen allerdings vollständig zugeordnet, sodass es zu keiner Überlagerung des Nahbereichs mit dem Nahbereich eines anderen Grundzentrums kommt.

Die nächstgelegenen Zentralen Orte, mit denen Treuen in einem ausgeprägten **interkommunalen Wettbewerb** steht, sind das Grundzentrum Lengenfeld (rd. 6 km nordöstlich), der mittelzentrale Städteverbund „Göltzschtal“, bestehend aus den Städten

---

<sup>19</sup> Maßgeblich ist derzeit noch der Regionalplan Südwestsachsen aus dem Jahr 2008 bzw. dessen Fortschreibung aus dem Jahr 2011. Allerdings sind im Rahmen der Bauleitplanung auch die Bestimmungen des derzeit noch im Entwurf vorliegenden Regionalplans für die Region Chemnitz als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen.



Rodewisch, Auerbach/Vogtland, Ellefeld und Falkenstein/Vogtland (rd. 8 km östlich bzw. südöstlich), das Mittelzentrum Reichenbach im Vogtland (rd. 9 km nördlich) und das Oberzentrum Plauen (rd. 13 km westlich bzw. südwestlich).

## 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Den Zahlen des Statistischen Landesamts des Freistaats Sachsen zufolge verlief die **Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Treuen seit 2018** mit einem jährlichen Rückgang von rd. - 0,6 % p.a. negativ. Damit ist Treuen zwar dem allgemeinen Schrumpfungstrend im Vogtlandkreis (rd. - 0,9 % p.a.) gefolgt, dieser hat sich in der Stadt Treuen jedoch etwas moderater niedergeschlagen als im Vogtlandkreis insgesamt<sup>20</sup>. Im Vergleich mit ausgewählten Kommunen im Umland zählt Treuen ebenfalls zu jenen Kommunen, welche zwischen 2018 und 2022 weniger stark an Bevölkerung verloren haben. So mussten die Städte Auerbach/Vogtland (rd. - 1,0 % p.a.), Falkenstein/Vogtland (rd. - 1,2 % p.a.) und Reichenbach im Vogtland (rd. - 1,1 % p.a.) allesamt größere Einwohnerverluste hinnehmen als die Stadt Treuen. Letztlich ist zu konstatieren, dass sich sowohl die Stadt Treuen als auch das ländlich geprägte Vogtland durch einen fortwährenden demografischen Schrumpfungstrend kennzeichnen lässt, welcher zuletzt stärker ausgeprägt war als im Freistaat Sachsen insgesamt (rd. - 0,2 % p.a.) und einen gewichtigen Einfluss auf die Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung ausübt.

Insgesamt lebten in der Stadt Treuen Anfang 2022

### 7.730 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Treuen im Vergleich

Stadt, Landkreis, Land	2018	2022	abs.	+/- 18/22	
				in %	Veränderung p.a. in %
<b>Treuen</b>	<b>7.916</b>	<b>7.730</b>	<b>-186</b>	<b>-2,3</b>	<b>-0,6</b>
Lengenfeld	7.158	6.994	-164	-2,3	-0,6
Auerbach/Vogtland	18.562	17.804	-758	-4,1	-1,0
Falkenstein/Vogtland	8.136	7.748	-388	-4,8	-1,2
Rodewisch	6.445	6.260	-185	-2,9	-0,7
Reichenbach im Vogtland	20.882	19.992	-890	-4,3	-1,1
Plauen	65.148	63.372	-1.776	-2,7	-0,7
<b>Vogtlandkreis</b>	<b>229.584</b>	<b>221.376</b>	<b>-8.208</b>	<b>-3,6</b>	<b>-0,9</b>
<b>Freistaat Sachsen</b>	<b>4.081.308</b>	<b>4.043.002</b>	<b>-38.306</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,2</b>

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

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich**

<sup>20</sup> Zusätzlich muss festgehalten werden, dass die Stadt Treuen zwischen 2020 und 2022 deutlich weniger stark an Bevölkerung verloren hat als in den Jahren zuvor. Zwischen 2020 und 2021 konnte sogar ein leichtes Bevölkerungswachstum verzeichnet werden. Der anhaltende Schrumpfungstrend konnte insgesamt zwar nicht nachhaltig gestoppt, aber zumindest etwas gedämpft werden. Zudem sind die Aussichten für das laufende Jahr positiv zu bewerten, da im ersten Quartal ein (möglicherweise mit den Flüchtlingsbewegungen infolge der Ukraine-Krise zusammenhängender) leichter Bevölkerungsgewinn (von 7.730 auf 7.764) erzielt werden konnte.

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Treuen kann in Anlehnung an die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis zum Jahr 2035<sup>21</sup>, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren (zwischen der Prognosebasis 2019 und dem Jahr 2022), davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren negativ entwickeln werden. Zum Anfang des Jahres 2025 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Treuen daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

**etwa 7.540 Einwohnern.**

Die Stadt Treuen verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**<sup>22</sup> von 89,2. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Vogtlandkreises (88,5) leicht überdurchschnittlich, gegenüber dem Bundesland Sachsen (90,9) hingegen leicht unterdurchschnittlich aus.

Wie bereits beschrieben, haben die Lagequalitäten der Stadt Treuen (v.a. Verkehrsanbindung) die Ansiedlung gewerblicher Strukturen in der Vergangenheit wesentlich begünstigt. So hat sich die Stadt zu einem regional bedeutsamen Wirtschaftszentrum mit **hoher Bedeutung als Arbeitsort** entwickelt. Dies untermauert auch ein Blick auf die aktuellen Pendlerverflechtungen. Die Stadt Treuen verfügte im Jahr 2021 über einen positiven Pendlersaldo von knapp 1.200 Personen. Damit zählt Treuen innerhalb des Vogtlandkreises nicht nur zu jenen Kommunen mit dem größten Einpendlerüberschuss, sondern auch zu den wenigen Kommunen in diesem Landkreis, die überhaupt einen positiven Pendlersaldo aufweisen können.

Vor dem Hintergrund häufiger Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg – insbesondere im Segment des periodischen bzw. kurzfristigen Bedarfs – können die in Treuen ansässigen Einzelhandelsbetriebe von erhöhten Streuumsätzen profitieren, welche insbesondere mit nicht in Treuen ansässigen, aber dort berufstätigen Verbrauchern (Berufspendler) generiert werden.

---

<sup>21</sup> Die 7. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis zum Jahr 2035, die im Mai 2020 veröffentlicht wurde, basiert weitgehend auf der Analyse der Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2014 bis 2018. Dabei stellt der 31.12.2018 den letzten offiziellen Bevölkerungsstand und somit die Prognosebasis dar. Die Bevölkerungsvorausberechnung wurde in zwei Varianten durchgeführt, die sich hinsichtlich verschiedener Annahmen (u.a. zum Geburtenverhalten) voneinander unterscheiden. Für die Stadt Treuen unterscheiden sich die Prognoseergebnisse der beiden Varianten bis zum Jahr 2025 (möglicher Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) nur marginal voneinander. Während die etwas positivere Variante 1 davon ausgeht, dass Anfang des Jahres 2025 etwa 7.520 Einwohner in Treuen leben werden, prognostiziert die etwas negativere Variante 2 eine Bevölkerungszahl von etwa 7.500 Einwohnern. Im Sinne eines worst-case-Ansatzes wurde im Rahmen der Wirkungsprognose auf die etwas negativere Variante 2 abgestellt. In Anbetracht der jüngsten Entwicklungen (gedämpfter Bevölkerungsrückgang zwischen 2020 und 2022, Einwohnergewinn im ersten Quartal 2022) könnte derzeit aber selbst die positivere Prognosevariante als worst-case-Betrachtung angesehen werden.

<sup>22</sup> Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022. Durchschnitt Deutschland=100.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind v.a. angesichts der prognostizierten Einwohnerrückgänge für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Treuen eher restriktiv zu bewerten. Dies wurde im Sinne eines worst-case-Ansatzes bei der nachfolgenden Wirkungsprognose berücksichtigt. Die erhöhte Relevanz der Stadt Treuen als Arbeitsstandort und der damit verbundene deutlich positive Pendlersaldo sichern dem Treuener Einzelhandel hingegen zusätzliche ( und nicht unerhebliche) Umsatzpotenziale durch Streukunden.

Die Stadt Treuen ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und entsprechend dazu angehalten, Grundversorgungsaufgaben für die Bevölkerung in ihrem grundzentralen Verflechtungsbereich, bestehend aus der Stadt Treuen und der Gemeinde Neuensalz, wahrzunehmen. Zu diesen Aufgaben zählt u.a. die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der lokalen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Um die grundzentrale Versorgungsfunktion adäquat wahrnehmen und nachhaltig sichern zu können, ist auf die Entwicklung und Erhaltung eines bedarfsgerechten Angebots hinzuwirken.



## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

Leistungsfähige Verbrauchermärkte mit 1.500 bis 2.000 qm Verkaufsfläche sprechen üblicherweise Einzugsgebiete mit 15.000 bis 20.000 Einwohnern an, welche in dünn besiedelten und ländlich geprägten Räumen durchaus Ausdehnungen von bis zu 15 Fahrminuten erreichen können. Gleiches gilt für leistungsfähige Drogeriemärkte, die aufgrund ihres spezialisierten Betriebskonzepts und des begrenzten Nachfragevolumens für Gesundheits- und Pflegeartikel auf relativ weiträumige Einzugsgebiete angewiesen sind, um einen tragfähigen Betrieb gewährleisten zu können. Lebensmitteldiscounter kommen auch mit geringeren Einwohnerzahlen um die 10.000 Personen aus.

Grundsätzlich ist ohnehin zu berücksichtigen, dass eine Agglomeration unterschiedlicher und leistungsfähig aufgestellter Betriebstypen, die zudem noch die gleiche Nachfrage (z.B. nach Gütern des täglichen Bedarfs) bedienen und somit einen gemeinsamen Einkaufsanlass auslösen, i.d.R. weiträumiger ausstrahlt als ein Solitärstandort. Der am Vorhabenstandort geplante Verbund aus einem Vollsortimenter (Rewe), einem Lebensmitteldiscounter (Lidl) und einem Drogeriefachmarkt wird eine aus Verbrauchersicht idealtypische Nahversorgungskonstellation darstellen und im Sinne von Kopplungseffekten eine entsprechend große Sogkraft entfalten können.

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben an der Perlaser Straße in Treuen übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus sind die eigenen Filialnetze der anzusiedelnden Handelsmarken (Rewe, Lidl und Rossmann) zu berücksichtigen.

Darüber hinaus können städtebauliche und naturräumliche Barrieren (wie z.B. Bahntrassen und Flussverläufe) einen wesentlichen Einfluss auf die Erreichbarkeitsbeziehungen und Nachfrageströme im Raum ausüben und somit auch die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsstandorts wesentlich tangieren.

## 4.2 Wettbewerb im Raum

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Wettbewerbs- und Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel (strukturprägende Lebensmittel- und Drogeriemärkte > 400 qm Verkaufsfläche) dargestellt, welche die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets maßgeblich beeinflussen. Angesichts der verschiedenen Vorhabenkomponenten (Verbrauchermarkt, Discounter, Drogeriefachmarkt) sind auch die Wettbewerbsbeziehungen im Untersuchungsraum differenziert zu bewerten. Während der anzusiedelnde Rewe-Verbrauchermarkt in einem Wettbewerb mit umliegenden Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern mit ähnlicher Angebotsstruktur (Vollsortiment) steht, wird der an den Vorhabenstandort zu verlagernde Lidl-Markt primär mit den discountorientierten Anbietern im Standortumfeld konkurrieren. Der ergänzend anzusiedelnde Drogeriefachmarkt wird hingegen in einen Wettbewerb mit den umliegenden Drogeriefachanbietern und dabei insbesondere mit den typgleichen Drogeriefachmärkten treten.

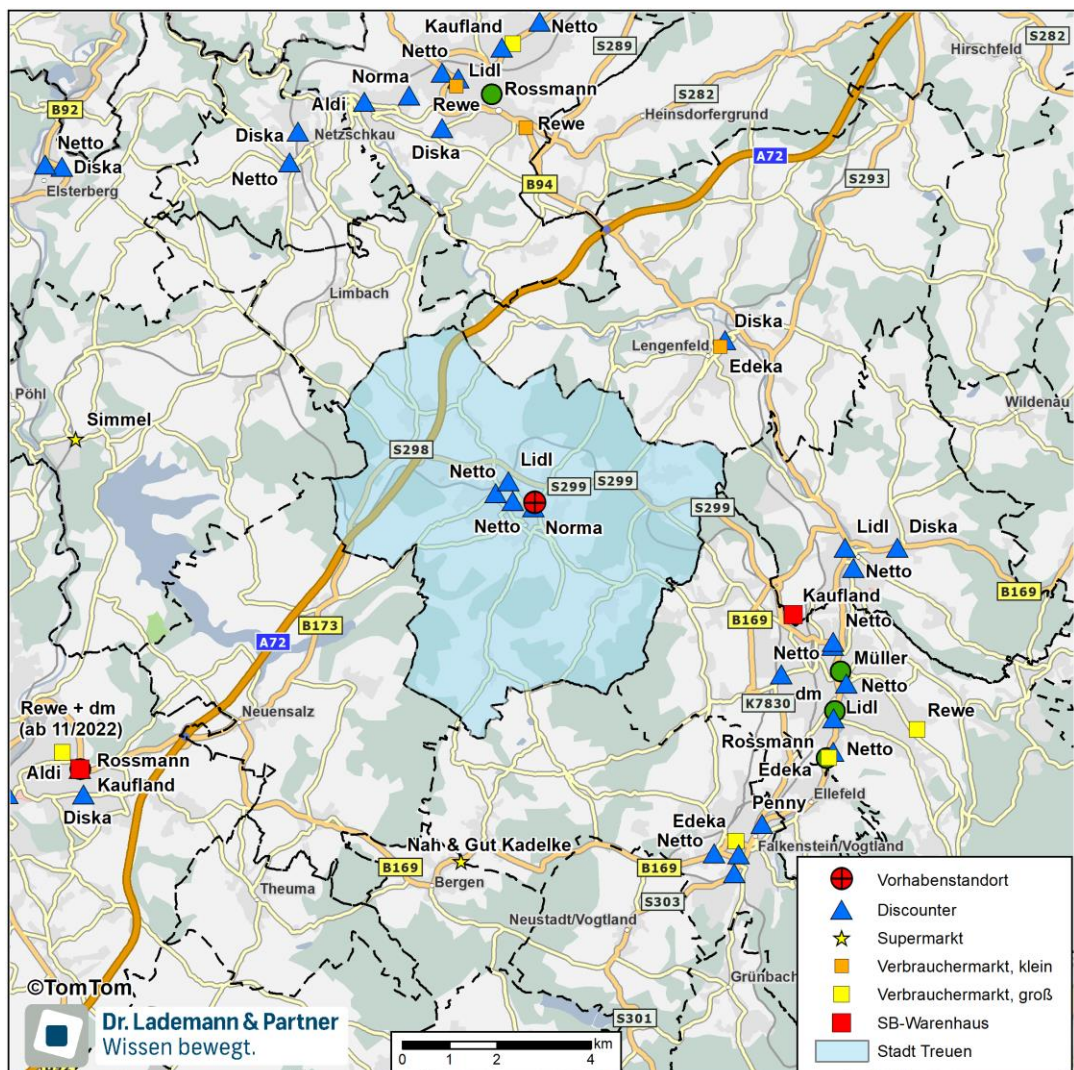


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Wie der Karte entnommen werden kann, befindet sich im Stadtgebiet von Treuen derzeit kein mit dem anzuedelnden Rewe-Markt vergleichbarer Vollsortimenter. Bezogen auf das Lebensmittelvollsortiment besteht gegenwärtig also eine Angebotslücke in der örtlichen Nahversorgungsstruktur. Für die ortsansässige Bevölkerung würde der Rewe-Markt künftig den einzigen vollsortimentierten Anbieter mit hoher Service- und Frischekompetenz im näheren Umfeld darstellen und somit zu den bedeutendsten Einkaufsalternativen für Lebensmittel zählen, weshalb für den potenziellen Rewe-Markt am Vorhabenstandort sowohl von einer gesamtörtlichen Ausstrahlungskraft als auch einer hohen Nachfrageabschöpfung bzw. Marktdurchdringung im Stadtgebiet von Treuen auszugehen ist. Gleiches gilt auch für den am Vorhabenstandort zusätzlich geplanten Drogeriefachmarkt, da es in Treuen aktuell keinen mit diesem vergleichbaren und ähnlich leistungsfähig aufgestellten Anbieter gibt, mit welchem sich eine direkte Konkurrenzsituation um die örtliche Kundschaft ergeben könnte.

Hinzu kommt, dass es der Stadt Treuen derzeit generell an einem zeitgemäß aufgestellten Lebensmittelmarkt fehlt. Die in Treuen ansässigen Anbieter agieren allesamt unterhalb oder nur leicht oberhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 qm Verkaufsfläche) und entsprechen den aktuellen Marktstandards im Lebensmitteleinzelhandel insofern nur bedingt. Der Rewe-Verbrauchermarkt wird perspektivisch also den mit Abstand größten und modernsten Lebensmittelmarkt im Stadtgebiet von Treuen darstellen, was dessen Sogkraft auf die lokalen Verbraucher begünstigt.

Bezogen auf das Discountsegment, welches in Treuen von allen vier strukturprägenden Lebensmittelmärkten repräsentiert wird, ist eine bereits hohe Wettbewerbsintensität zu konstatieren. Wenngleich sich diese tendenziell limitierend auf die Ausstrahlungskraft des zu verlagernden Lidl-Markts auswirkt, ist zu berücksichtigen, dass die in Treuen ansässigen Lebensmitteldiscounter, wie beschrieben, allesamt nicht mehr zeitgemäß aufgestellt sind. Die für Discountmärkte mittlerweile mindestoptimale Verkaufsflächendimensionierung von etwa 1.000 qm erreichen diese bei Weitem nicht. Im Zuge der Vorhabenrealisierung wird sich der Lidl-Markt allerdings als ein den modernen Standards im Lebensmitteleinzelhandel absolut entsprechender Discounter und gleichzeitig als mit Abstand flächengrößter Discountmarkt in Treuen am Markt positionieren können. Es ist vor diesem Hintergrund davon auszugehen, dass der Lidl-Markt (wie schon heute) eine gesamtörtliche Ausstrahlungskraft wird entfalten können und seine Nachfrageabschöpfung innerhalb des Treuener Stadtgebiet im Zuge der Vorhabenrealisierung zudem erhöhen wird<sup>23</sup>.

Hierzu trägt auch bei, dass der Lidl-Markt künftig von der durch die Agglomerations- und Synergieeffekte begünstigten Sogkraft des neu entstehenden Nahversorgungsstandorts ebenfalls profitieren kann. Letztlich ist zu berücksichtigen, dass das Format Lidl allgemein eine hohe Attraktivität aufweist und bei den Verbrauchern beliebt ist,

---

<sup>23</sup> Zu einer Erhöhung der Nachfrageabschöpfung innerhalb des Treuener Stadtgebiets wäre es im Zuge der Realisierung des schon seit geraumer Zeit geplanten und baurechtlich bereits abgesicherten Erweiterungsvorhabens des Lidl-Markts ohnehin gekommen.

sodass es gewisse Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Discountformaten (z.B. Norma oder Netto) generieren kann. Die in der Stadt Treuen gelegenen Discounter begrenzen die räumliche Ausstrahlung von Lidl auch deshalb nur unwesentlich.

Die Wettbewerbssituation im Umland von Treuen ist differenziert zu bewerten. Die nördlichen und westlichen Teile des Treuener Umlands, welche überwiegend ländlich geprägt und dünn besiedelt sind, weisen derzeit insgesamt eher überschaubare Angebotsstrukturen auf. Zwar befinden sich hier mit einem Edeka-Verbrauchermarkt sowie einem Disca-Lebensmitteldiscounter in Lengenfeld und dem Edeka-Supermarkt in Pöhl insgesamt drei Anbieter (zwei davon mit vollsortimentierter Angebotsausrichtung), diese sind jedoch deutlich kleiner dimensioniert als die am Planstandort geplanten Märkte es wären, entsprechen den Anforderungen an modern aufgestellte Lebensmittelmärkte nur noch bedingt und entfalten eine entsprechend geringere Sogkraft. Dies gilt vor allem für den Edeka-Supermarkt in Pöhl, der in erster Linie die wohnortnahe Versorgung im Kernort Pöhl sicherstellt.

Insofern muss davon ausgegangen werden, dass die am Vorhabenstandort anzusiedelnden Lebensmittelmärkte auch für Verbraucher aus dem nördlichen und westlichen Treuener Umland, welches verkehrlich (u.a. über die S 299) gut an das Treuener Stadtgebiet angebunden ist, als Einkaufsalternativen relevant werden würden. Gleiches gilt auch in diesem Fall für den Drogeriefachmarkt, welcher auch für größere Teile der Umlandbewohner zu den nächstgelegenen spezialisierten und breit aufgestellten Drogeriemärkten zählen würde.

Eine deutlich erhöhte Angebotsdichte lässt sich hingegen im östlichen Treuener Umland feststellen, wo der mittelzentrale Städteverbund „Göltzschtal“ gürtelartig an das Treuener Stadtgebiet angrenzt. Während die Konkurrenzbeziehung zwischen dem anzusiedelnden Rewe-Markt und dem in Rodewisch ansässigen Kaufland-Verbrauchermarkt aufgrund des besonderen Kaufland-Betriebskonzepts, welches eher auf den preisbewussten Kunden abzielt und die Service- und Frischekompetenz eines „klassischen“ Verbrauchermarkts nicht erreicht, etwas abgeschwächt wird, stünde der Rewe-Markt in direkter Konkurrenz mit den leistungsfähig aufgestellten Verbrauchermärkten Edeka und Rewe in Auerbach.

Leistungsfähige und besonders mit dem an den Vorhabenstandort zu verlagernden Lidl-Markt im Wettbewerb stehende Discountformate gibt es sowohl in Rodewisch (Lidl) und Auerbach (Lidl und Aldi) als auch zusätzlich in Falkenstein (Aldi). Da zudem auch das Betriebskonzept von Kaufland Charakterzüge eines Discounters („Großflächen-Discounter“) aufweist, ist die Wettbewerbsdichte im östlichen Treuener Umland auch bezogen auf das Discountsegment als intensiv zu bewerten.

Der am Vorhabenstandort geplante Rossmann-Drogeriefachmarkt würde hingegen in einen direkten Wettbewerb mit den verschiedenen Drogeriemärkten in Auerbach (Müller in der Innenstadt, dm und Rossmann in Fachmarktlage) treten. Die Verbraucher aus



dem mittelzentralen Städteverbund können somit bereits auf ein vielfältiges, breit aufgestelltes und attraktives Nahversorgungsangebot vor Ort zurückgreifen, weshalb nicht davon auszugehen ist, dass das Planvorhaben an der Perlaser Straße in Treuen auch in signifikantem Maße Kunden aus dem mittelzentralen Städteverbund ansprechen könnte.

Für das erweiterte Umland lässt sich ebenfalls eine erhöhte Wettbewerbsdichte konstatieren, welche v.a. durch Angebotsstandorte in Plauen und Reichenbach im Vogtland initiiert wird. Während in Reichenbach alle Betriebsformen des Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandels mehrfach vertreten und die lokalen Verbraucher somit bestens versorgt sind, ist im Oberzentrum Plauen das überörtlich ausstrahlende Fachmarktzentrum Elster-Park besonders hervorzuheben, welches am östlichen Rand des Plauer Siedlungsgebiets und somit in räumlicher Nähe zur Stadt Treuen gelegen ist. Mit einem Verbund eines Kaufland-Verbrauchermarkts, eines Aldi-Discounters und eines Rossmann-Drogeriefachmarkts ist der Elster-Park für große Teile der Bevölkerung im östlichen Plauer Stadtgebiet auch für die Nahversorgung relevant. Darüber hinaus wird im Stadtteil Chrieschwitz derzeit ein neuer Nahversorgungsstandort (Rewe + dm) in Zentrumslage (Nahversorgungszentrum Chrieschwitz) errichtet, wodurch den Verbrauchern im Osten von Plauen künftig sowohl ein „echter“ Vollversorger als auch ein zusätzlicher Drogeriemarkt als Einkaufsalternative zur Verfügung stehen wird.

**Insgesamt ist die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Raum differenziert zu bewerten.** Während die Wettbewerbsintensität sowohl im Stadtgebiet von Treuen (bestehende Angebotslücken sowie nur noch bedingt zeitgemäß aufgestellte Anbieter im Discountsegment) als auch im eher ländlich geprägten nördlichen und westlichen Treuener Umland moderat ausgeprägt ist und die Ausstrahlung des Vorhabens hier begünstigt wird, nimmt die Angebotsdichte v.a. im unmittelbar östlich an Treuen angrenzenden Umland erheblich zu. In diesen Bereichen wirkt sich die intensive Wettbewerbssituation in erheblichem Maße limitierend auf die räumliche Ausstrahlungskraft des Vorhabens aus.

### 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das in Abbildung 10 kartografisch aufbereitete und von der örtlichen Wettbewerbssituation maßgeblich bestimmte prospektive **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich über das gesamte Stadtgebiet von Treuen und umfasst neben der Kernstadt somit auch alle weiteren, vornehmlich dörflich geprägten Treuener Ortsteile, welche verkehrlich (u.a. über die S 299 bzw. Perlaser Straße) allesamt gut an das Kernstadtgebiet sowie den Vorhabenstandort angebunden sind. Weiterhin beinhaltet das Einzugsgebiet das vollständige Gebiet der Gemeinde Neuensalz, welche dem raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich von Treuen zuzuordnen und über die B 173 bzw. die hiervon abzweigende „Alte Treuener Straße“ an die Kernstadt von Treuen angebunden ist.

Die Gemeinden Pöhl und Limbach werden zwar nicht vollständig vom Einzugsgebiet des Vorhabens umschlossen, jedoch ist davon auszugehen, dass größere Teilbereiche dieser Gemeinden ebenfalls von dem Vorhaben angesprochen werden können, da das Grundversorgungsangebot in diesen Gemeinden rudimentär ausfällt, die Stadt Treuen zu den nächstgelegenen Städten mit Grundversorgungsstrukturen zählt und über die Herlasgrüner Straße/S 298 eine leistungsfähige Verkehrsanbindung an die Stadt Treuen sowie den Vorhabenstandort gegeben ist. Letztlich sind auch die südlichen Teile der Gemeinde Lengenfeld (u.a. die Kernstadt von Lengenfeld) dem Einzugsgebiet zuzuordnen, da die hier lebenden Verbraucher den Vorhabenstandort relativ zügig erreichen können.

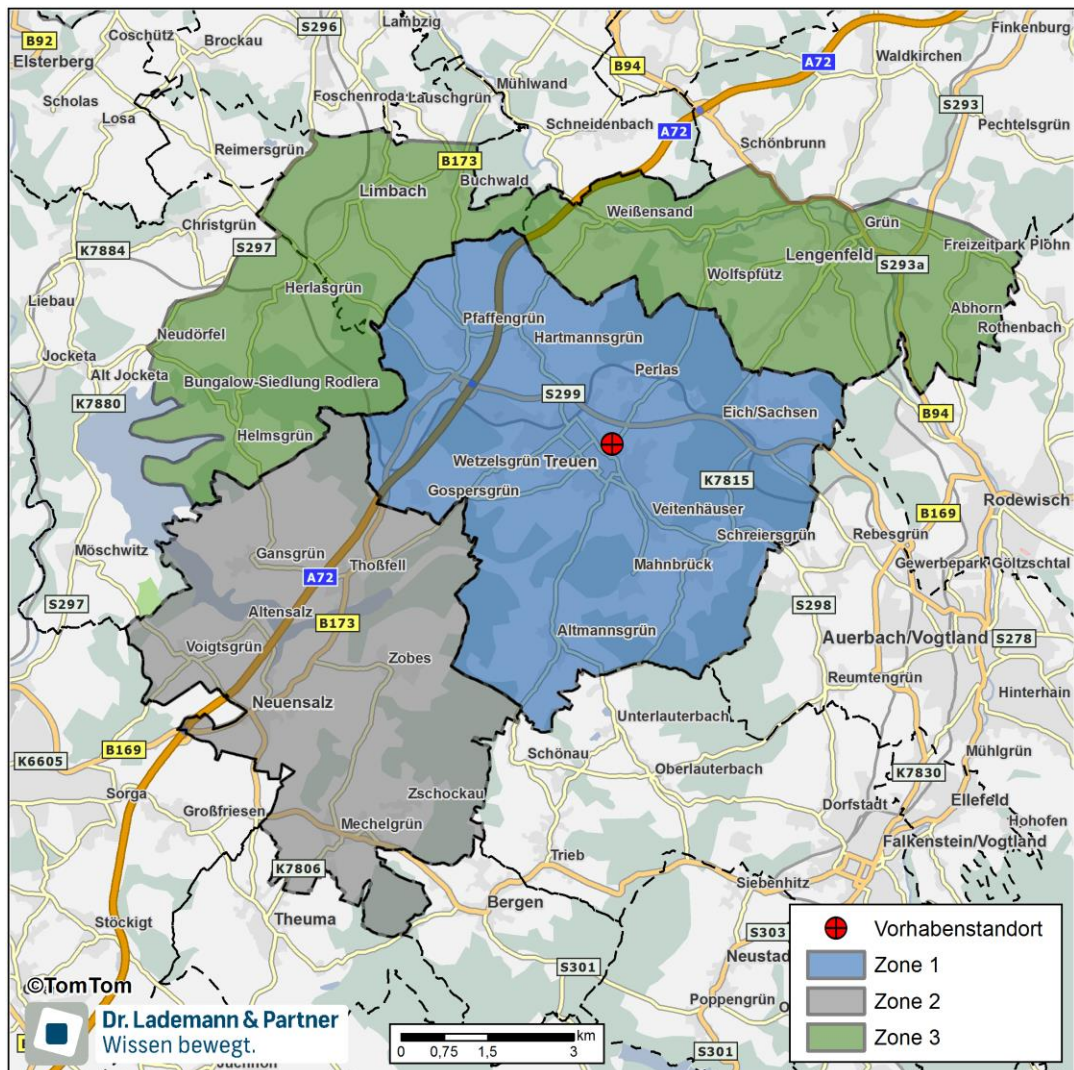


Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Der Kernbereich (**= Zone 1**) umfasst das gesamte Stadtgebiet von Treuen. Für die Treuener Bevölkerung sind die Versorgungsangebote in der Kernstadt verkehrlich gut und schnell zu erreichen. Sie stellen somit die präferierten Einkaufsalternativen dar, wobei der zu entwickelnde Grundversorgungsstandort von seiner erhöhten Sogkraft (u.a. bedingt durch die Agglomerationseffekte) profitieren wird. Entsprechend wird das Vorhaben in der Zone 1 seine größte Marktdurchdringung (Nachfrageabschöpfung) erlangen.

Der Nahbereich (**= Zone 2**) umfasst die Gemeinde Neuensalz und damit den überörtlichen Teil des grundzentralen Verflechtungsbereichs des Grundzentrums Treuen. Die Zonen 1 und 2 repräsentieren somit den seitens der Raumordnung vorgesehenen Nahbereich der Stadt Treuen. Das erweiterte Einzugsgebiet (**= Zone 3**) umfasst darüber hinaus größere, unmittelbar an das Stadtgebiet von Treuen angrenzende Teilbereiche der Gemeinden Pöhl und Limbach sowie der Stadt Lengenfeld. Die in den Zonen 2 und 3 lebenden Verbraucher finden allerdings auch alternative Versorgungsangebote (z.B. in Plauen oder in Auerbach/Vogtland bzw. im Fall von Lengenfeld auch im eigenen Stadtgebiet) vor, sodass die Nachfrageabschöpfung hier spürbar abfallen wird.

In dem in Abbildung 10 dargestellten prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben gegenwärtig etwa 16.390 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen muss allerdings von einem leicht sinkenden Einwohnerpotenzial bis zum Jahr 2025 ausgegangen werden.

#### Einzugsgebiet des Einzelhandelsvorhabens in Treuen

Bereich	2022	2025
Zone 1	7.730	7.540
Zone 2	2.043	2.010
Zone 3	6.618	6.500
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>16.391</b>	<b>16.050</b>

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

**Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens**

Wie die vorstehende Tabelle zeigt, kann für das Jahr der Marktwirksamkeit angenommen werden, dass

**rd. 16.050 Einwohner** im Einzugsgebiet des Vorhabens leben werden.

Zusätzlich muss berücksichtigt werden, dass das Vorhaben auch solche Personen ansprechen kann, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (sog. Streukunden). In diesem Zusammenhang ist v.a. auf die erhöhte Bedeutung der Stadt Treuen als Gewerbestandort sowie Arbeitsort in einem ländlich geprägten Raum zu verweisen. Im Jahr 2021 verzeichnete die Stadt Treuen einen positiven Pendlersaldo von etwa 1.200 Personen. Täglich pendeln mehr



als 3.450 Beschäftigte zum Arbeiten nach Treuen ein, wohingegen nur etwa 2.260 Personen aus Treuen auspendeln. Die sog. Tagesbevölkerung erhöht sich hierdurch signifikant. Vor dem Hintergrund der bereits erwähnten, häufigen Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeitsweg und Versorgungseinkauf ergibt sich dadurch ein nicht unerhebliches zusätzliches Umsatzpotenzial für den örtlichen Einzelhandel, wovon v.a. Anbieter von Waren des täglichen Bedarfs profitieren können. Hieran wird der auf dem verkehrsgünstig gelegenen Vorhabenareal geplante Verbundstandort, als am breitesten aufgestellter und damit sogkräftigster Nahversorgungsstandort im Treuener Stadtgebiet, in besonderem Maße partizipieren können.

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>24</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes<sup>25</sup> beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 98,5 Mio. €. Hiervon entfallen knapp 46,1 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung sowie rd. 6,8 Mio. € auf Gesundheits- und Pflegeartikel.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2025 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsabnahme von einer leichten **Reduzierung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

**rd. 96,4 Mio. € (- 2,1 Mio. €).**

Hiervon entfallen knapp 45,1 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung sowie rd. 6,7 Mio. € auf Gesundheits- und Pflegeartikel.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2025 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung	20,9	5,8	18,4	45,1
Gesundheits- und Pflegeartikel	3,1	0,9	2,7	6,7
Aperiodischer Bedarf*	20,7	5,8	18,2	44,6
<b>Gesamt</b>	<b>44,7</b>	<b>12,5</b>	<b>39,3</b>	<b>96,4</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. \*ohne Möbel.

**Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit**

<sup>24</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2022.

<sup>25</sup> Vgl. Sortimentskaufkraft MB-Research Prognose 2022.

Da die aktuell angegebenen Pro-Kopf-Ausgabesätze durch das veränderte Ausgabeverhalten der Verbraucher während der Corona-Pandemie beeinflusst sind (z.B. erhöhte Ausgaben für Lebensmittel aufgrund geschlossener Kantinen/Mensen und Gastronomiebetriebe sowie vermehrter Homeoffice-Tätigkeit), haben Dr. Lademann & Partner gemeinsam mit MB Research einen Ausgabesatz (ohne Corona-Einfluss) ermittelt. Danach beträgt der der Untersuchung zu Grunde gelegte nahversorgungsrelevante Pro-Kopf-Ausgabebetrag insgesamt 3.617 €. Aufgeschlüsselt nach den einzelnen prüfungsrelevanten Sortimenten ergeben sich die folgenden Werte: Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung: 3.156 €; Gesundheits- und Pflegeartikel: 461 €.

Die räumliche Ausstrahlungskraft des Vorhabens wird neben der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts sowie den dort entstehenden Agglomerationseffekten insbesondere dadurch begünstigt, dass der an der Perlaser Straße anzusiedelnde Verbrauchermarkt den einzigen hochwertigen und zeitgemäß aufgestellten Lebensmittelvollsortimenter in Treuen sowie in größeren Teilen des Treuener Umlands darstellen wird. Zudem wird sich der an den Planstandort zu verlagernde Lidl-Markt als mit Abstand modernstes Discountformat innerhalb des engeren Untersuchungsraums am Markt positionieren.

Die erhöhte Wettbewerbsintensität im weiteren Umland (insbesondere in Richtung Osten) wird die räumliche Ausstrahlungskraft des Vorhabens hingegen limitieren. Das Kundenpotenzial des Vorhabens wird im Jahr der Marktwirksamkeit 2025 rd. 16.050 Personen betragen. Das Nachfragepotenzial für die periodischen Sortimente wird bis zu diesem Zeitpunkt auf rd. 52 Mio. € absinken.

## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen des vorhabenrelevanten Einzelhandels an den untersuchten Standortlagen innerhalb sowie unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert. Dabei wird auch der Frage nachgegangen, ob sich im Untersuchungsraum besonders zu berücksichtigende zentrale Versorgungsbereiche identifizieren lassen, welche hinsichtlich ihrer städtebaulichen/versorgungsstrukturellen Ausgangslage näher zu untersuchen sind.

### 5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im November 2021 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung<sup>26</sup> des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet<sup>27</sup> des Vorhabens durchgeführt.

Die Tabelle auf der nachfolgenden Seite stellt zunächst die **aktuelle Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung** innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens dar. Wie der Tabelle zu entnehmen ist, wird den Ergebnissen der Erhebung zufolge im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens derzeit eine **vorhabenrelevante Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung von**

**rd. 6.580 qm** vorgehalten.

Der verkaufsflächenseitige Angebotsschwerpunkt entfällt mit rd. 3.940 qm auf die Zone 1 bzw. auf das Stadtgebiet von Treuen. Hier sind insgesamt vier strukturprägende Lebensmittelmärkte ansässig, welche über das Treuener Kernstadtgebiet verteilt sind und sich an dezentralen Standorten befinden. Im Ortskern von Treuen wird hingegen nur ein sehr überschaubares Nahrungsmittelangebot vorgehalten. Gleiches gilt auch für die Zone 2 des Einzugsgebiets, wo sich lediglich ein rudimentärer Angebotsbestand vorfinden lässt. Innerhalb der Zone 3 wird das Segment Nahrungs- und Genussmittel hingegen in signifikantem Umfang (rd. 2.550 qm Verkaufsfläche) angeboten. Hier stellt

---

<sup>26</sup> Für das gesamte Stadtgebiet von Treuen lagen Dr. Lademann & Partner Einzelhandelsbestandsdaten vor, die im Rahmen der erfolgten Erarbeitung des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Treuen erst kürzlich vollständig erhoben wurden. Entsprechend beschränkten sich die neuerlichen Erhebungen auf das Treuener Umland.

<sup>27</sup> Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst neben dem Stadtgebiet von Treuen (Zone 1) auch die südwestlich angrenzende Gemeinde Neuensalz (Zone 2) sowie Teile der ebenfalls an Treuen angrenzenden Städte/Gemeinden Lengenfeld, Pöhl und Limbach (Zone 3).

der Ortskern von Lengenfeld mit zwei strukturprägenden Lebensmittelmärkten den bedeutendsten Angebotsstandort dar.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung) innerhalb des Einzugsgebiets

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Ortskern Treuen	130	0,8
Sonderstandort Grundversorgung Perlaser Straße	1.120	3,8
Streulage	2.690	12,5
<b>Zone 1</b>	<b>3.940</b>	<b>17,1</b>
Streulage	90	0,7
<b>Zone 2</b>	<b>90</b>	<b>0,7</b>
Ortskern Lengenfeld	2.340	10,3
Streulage	210	1,3
<b>Zone 3</b>	<b>2.550</b>	<b>11,7</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>6.580</b>	<b>29,5</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**

Die aktuelle Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im ebenfalls prüfungsrelevanten Segment Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens wird in der Tabelle auf der nachfolgenden Seite veranschaulicht. Den Ergebnissen der Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell eine Verkaufsfläche im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren von

rd. 600 qm vorgehalten.

Das verkaufsflächenseitige Angebot fällt an allen untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets gering aus, was in erster Linie darauf zurückzuführen ist, dass es im gesamten Einzugsgebiet derzeit keinen spezialisierten Drogeriefachmarkt gibt. Stattdessen entfällt das Angebot auf Apotheken sowie die Randsortimente der strukturprägenden Lebensmittelmärkte. Da die ehemaligen inhabergeführten Drogeriefachgeschäfte in den Ortskernen von Treuen (Caro-Drogerie) und Lengenfeld (Markt-Drogerie) ihren Betrieb mittlerweile eingestellt haben, gibt es im gesamten Einzugsgebiet auch generell keinen Drogeriefachanbieter mehr. Insbesondere im Ortskern von Treuen fällt das Angebot (lediglich rd. 50 qm Verkaufsfläche) seit dem Rückzug des örtlichen Drogeriefachgeschäfts äußerst gering aus.

### Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des Einzugsgebiets

Gesundheits- und Pflegeartikel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Ortskern Treuen	50	0,4
Sonderstandort Grundversorgung Perlaser Straße	110	0,4
Streulage	190	1,1
<b>Zone 1</b>	<b>350</b>	<b>1,8</b>
Streulage	0	0,0
<b>Zone 2</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
Ortskern Lengenfeld	250	1,4
Streulage	0	0,0
<b>Zone 3</b>	<b>250</b>	<b>1,4</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>600</b>	<b>3,2</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**

Die nahversorgungsrelevante **Verkaufsflächendichte** innerhalb des Einzugsgebiets beträgt derzeit rd. 440 qm/1.000 Einwohner und liegt damit recht deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 560 qm je 1.000 Einwohner)<sup>28</sup>. Diese deutet auf eine insgesamt moderate Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebiets hin und erklärt sich v.a. mit dem geringen nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächenangebot in der Zone 2 sowie in Teilen der Zone 3.

Bezogen auf das Stadtgebiet von Treuen erreicht die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte zwar einen höheren, aber noch immer leicht unterdurchschnittlichen Wert (rd. 550 qm je 1.000 Einwohner), wobei jedoch zu berücksichtigen ist, dass der Stadt Treuen von Seiten der Raumordnung ein überörtlicher grundzentraler Verflechtungsbereich (Gemeinde Neuensalz) zugewiesen ist, für den die gleichen Grundversorgungsaufgaben wahrzunehmen sind wie für das eigene Stadtgebiet. Vor diesem Hintergrund ist dieser Wert zu relativieren.<sup>29</sup> Da die Gemeinde Neuensalz ihrer Bevölkerung kaum eigene Grundversorgungsstrukturen bereitstellt, fällt die Verkaufs-

<sup>28</sup> Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

<sup>29</sup> Nur bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel ist zu konstatieren, dass sich die Verkaufsflächendichte in Treuen mit rd. 510 qm je 1.000 Einwohner auf einem durchschnittlichen Niveau bewegt (zum Vergleich: Gemäß dem Handelsatlas Sachsen 2022 beläuft sich die Verkaufsfläche pro Kopf im Segment Nahrungs- und Genussmittel in der Region Chemnitz auf rd. 0,5 qm). Bezogen auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel fällt die Verkaufsflächendichte in Treuen (rd. 40 qm je 1.000 Einwohner) hingegen deutlich unterdurchschnittlich aus (zum Vergleich: Gemäß dem Handelsatlas Sachsen 2022 beläuft sich die Verkaufsfläche pro Kopf im äquivalenten Segment Drogerie/Parfümerie/Apotheke/Sanitätshaus in der Region Chemnitz auf rd. 0,09 qm). Bei der Einordnung der für Treuen ermittelten Werte ist zu berücksichtigen, dass die für die Region Chemnitz angegebenen durchschnittlichen Flächendichten wesentlich durch die überörtlich ausstrahlenden Zentralen Orte getrieben werden. Überdurchschnittliche Flächendichten bei den nahversorgungsrelevanten Segmenten sind für Zentrale Orte (mit überörtlichen Verflechtungsbereichen) keineswegs ungewöhnlich und auch funktionsgerecht.



flächendichte bezogen auf den Nahbereich wiederum unterdurchschnittlich aus. Das Grundzentrum Treuen kann seinem überörtlichen Grundversorgungsauftrag derzeit noch nicht adäquat nachkommen, worüber sich noch gewisse Ausbaupotenziale ableiten lassen. Ohnehin sagt die rein quantitative Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung noch nichts über die Qualität der Nahversorgung und die räumliche Verortung des Angebots aus.

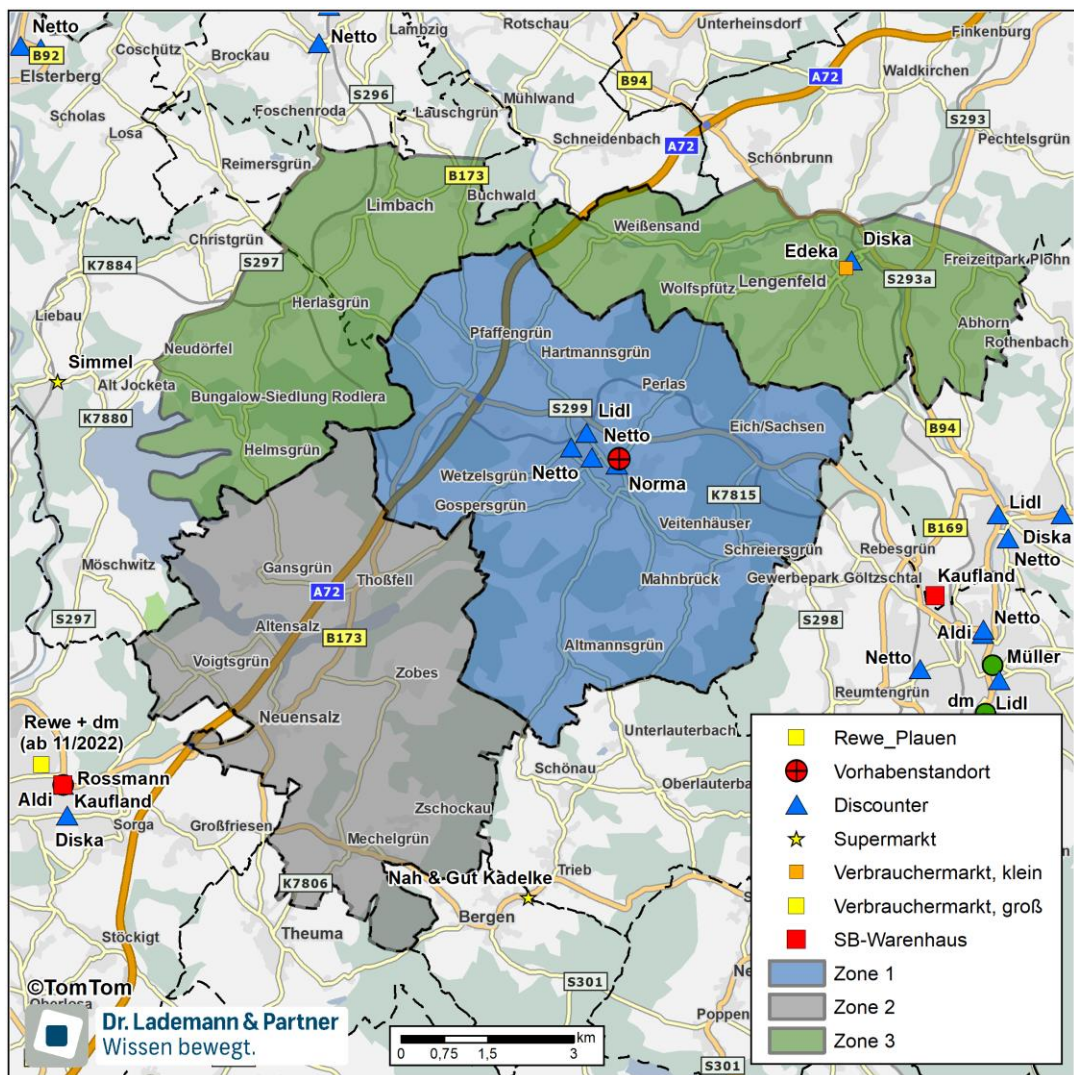


Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im prospektiven Einzugsgebiet

Betrachtet man die Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet unter besonderer Berücksichtigung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (Abb. 11) zeigt sich, dass sich das Angebot (funktionsgerecht) vollständig auf die Kernstadtgebiete der beiden Grundzentren Treuen und Lengenfeld konzentriert. Im Kernstadtgebiet von Treuen ist durch die bestehenden Angebotsstrukturen dabei auch eine flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung gegeben. In den weiteren zum Einzugsgebiet zählenden Gemeinden bzw. Gemeindeteilen im Treuener Umland sind hingegen überhaupt keine strukturprägenden Angebote verortet, weshalb die hier lebenden Verbraucher

hinsichtlich des Einkaufs von Gütern des täglichen Bedarfs auf Angebotsstandorte in anderen Bereichen bzw. Kommunen angewiesen sind und diesbezüglich (auch aufgrund des eher begrenzten ÖPNV-Angebots) zwangsläufig auf das Auto als primäres Transportmittel zurückgreifen müssen.

Dabei sind v.a. die Versorgungsangebote in Treuen verkehrlich gut (und z.T. eben auch besser als jene in den umliegenden Zentralen Orten) zu erreichen, weshalb davon ausgegangen werden muss, dass die Verbraucher aus den ländlich geprägten und angebotsschwachen Teilen des Treuener Umlands bereits heute regelmäßig oder gelegentlich an Versorgungsstandorten in Treuen einkaufen. Die Orientierung auf den Treuener Einzelhandel würde mit der Realisierung des in Rede stehenden Vorhabens in diesen Bereichen perspektivisch noch weiter zunehmen.

Die Abbildung 11 gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens. Wirft man einen Blick auf die Verteilung der unterschiedlichen Betriebstypen lässt sich aktuell ein deutliches **Übergewicht discountorientierter Anbieter** feststellen. Insgesamt fünf Lebensmitteldiscountern steht nur ein vollsortimentierter Anbieter gegenüber. Dabei handelt es sich um einen Edeka-Verbrauchermarkt in der Stadt Lengenfeld, welcher mit seiner derzeitigen Verkaufsflächendimensionierung aber nicht in eine für leistungsfähige Verbrauchermärkte markttypische Größenordnung vorstoßen kann<sup>30</sup>. Besonders gravierend stellt sich die betriebstypenbezogene Schiefelage in der Nahversorgungsstruktur im Stadtgebiet von Treuen dar. Hier sind derzeit vier Lebensmitteldiscounter verortet, wohingegen es vollständig an einem Vollversorger mit hoher Service- und Frischekompetenz fehlt.

Auch unter Berücksichtigung des unterdurchschnittlichen Kaufkraftniveaus innerhalb des Untersuchungsraums, welches eine erhöhte Präsenz discountbasierter Betriebsformen grundsätzlich nahelegt, lässt sich das deutliche Missverhältnis zwischen vollsortimentierten und discountorientierten Anbietern nur teilweise relativieren. Insofern lässt sich mit dem Fehlen eines zeitgemäß aufgestellten Vollversorgers, welcher sich im Wettbewerb mit den Discountern im Einzugsgebiet zukunftsfähig positionieren kann, **ein qualitatives Versorgungsdefizit innerhalb des Einzugsgebiets identifizieren. Dies betrifft in besonderem Maße das Stadtgebiet von Treuen, wo derzeit noch überhaupt kein „klassischer“ Vollsortimenter ansässig ist. Mit der Realisierung des Vorhabens könnte dieses Versorgungsdefizit ein Stück weit abgebaut und die Qualität der Nahversorgung insgesamt verbessert werden.**

---

<sup>30</sup> Wie bereits beschrieben, hat sich der Verkaufsflächenbedarf der Vollsortimenter zuletzt stetig erhöht, um den gestiegenen Ansprüchen der Verbraucher an den Einkaufskomfort, die Warenpräsentation, die Sortimentsvielfalt und die Service- und Frischekompetenz, die für Vollsortimenter besonders wichtig ist, um sich entscheidend vom Angebot discountorientierter Anbieter abheben zu können, gerecht werden zu können. Hinzu kommt, dass viele Discountformate mittlerweile auf 1.000 qm Verkaufsfläche und mehr abzielen und den Wettbewerbsdruck auf die Vollversorger damit erheblich verschärfen. Vor diesem Hintergrund hat sich die mindestoptimale Verkaufsflächengröße für Vollversorger in der Vergangenheit auf etwa 1.500 qm Verkaufsfläche erhöht.

Ein weiterer qualitativer Mangel in der Nahversorgungsstruktur ergibt sich dadurch, dass die Mehrzahl der im Einzugsgebiet verorteten Anbieter derzeit nur noch bedingt zeitgemäß aufgestellt ist. Dies gilt neben dem Edeka-Verbrauchermarkt in Lengenfeld auch für die verschiedenen Lebensmitteldiscounter. In quantitativer Hinsicht ist das Discountsegment innerhalb des Einzugsgebiets bzw. insbesondere im Treuener Stadtgebiet zwar gut abgedeckt<sup>31</sup>, die für leistungsfähige Discountmärkte typische Größenordnung von 1.000 qm wird gegenwärtig aber von keinem der im Einzugsgebiet ansässigen Anbieter erreicht. Es fehlt derzeit also sowohl an einem den aktuellen Marktanforderungen vollständig entsprechenden Lebensmittelmarkt im Allgemeinen als auch an einem modern aufgestellten Discountformat im Speziellen.

Vor diesem Hintergrund lässt sich für den Lebensmitteleinzelhandel (sowohl bezogen auf das Vollsortiment als auch bezogen auf das Discountsegment) innerhalb des Einzugsgebiets noch ein gewisser Modernisierungs- bzw. Weiterentwicklungsbedarf ableiten. Diesem könnte einerseits mit der Ansiedlung eines modernen und zeitgemäß dimensionierten Verbrauchermarkts sowie andererseits mit der Weiterentwicklung bzw. Neupositionierung eines bereits in Treuen ansässigen Discountformats Rechnung getragen werden.

**Abschließend lässt sich an dieser Stelle konstatieren, dass sich mit dem Fehlen eines spezialisierten Drogeriefachmarkts mit breitem Sortiment eine Angebotslücke innerhalb des Einzugsgebiets auftut.** In diesem Teilsegment des periodischen Bedarfs kann weder das Grundzentrum Treuen noch das Grundzentrum Lengenfeld der grundzentralen Versorgungsfunktion in adäquater Form nachkommen. Wenngleich das verfügbare Marktpotenzial im Untersuchungsraum nicht dazu ausreichen wird, die Ansiedlung je eines Drogeriefachmarkts in beiden Kommunen zu ermöglichen, sollte versucht werden die bestehende räumliche Versorgungslücke im Drogeriesegment zumindest in einem der beiden Grundzentren nachhaltig zu schließen. Hierzu würde das Vorhaben in Treuen entscheidend beitragen können.

Als flächengrößte Nahversorgungsanbieter (> 400 qm Verkaufsfläche) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens lassen sich die folgenden Anbieter identifizieren:

- Edeka-Verbrauchermarkt im Ortskern von Lengenfeld (Zone 3);
- Norma-Lebensmitteldiscounter am Sonderstandort Perlaser Straße (Zone 1);
- Diska-Lebensmitteldiscounter im Ortskern von Lengenfeld (Zone 3);
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Rudolf-Breitscheid-Straße in Treuen (Zone 1);

---

<sup>31</sup> Vor diesem Hintergrund wurde bereits im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts deutlich gemacht, dass die Ansiedlung eines zusätzlichen Discountformats unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten nicht zu befürworten wäre. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines solchen Vorhabens würden sich fast vollständig zu Lasten des Bestandseinzelhandels niederschlagen und könnten die verbrauchernahe Versorgung im Treuener Stadtgebiet damit verbunden beeinträchtigen. Um den qualitativen Mangel im Discountsegment dennoch beheben zu können, wäre daher nur die Weiterentwicklung bzw. Erweiterung eines bereits im Stadtgebiet von Treuen etablierten Anbieters ein geeignetes Mittel.



Die Perlaser Straße in der sächsischen Stadt Treuen als Einzelhandelsstandort | Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens

- Lidl-Lebensmitteldiscounter, Oststraße in Treuen (Zone 1);
- Netto-Lebensmitteldiscounter, Heinrich-Heine-Straße in Treuen (Zone 1).



Abbildung 12: Der Edeka-Verbrauchermarkt im Ortskern von Lengenfeld



Abbildung 13: Lidl-Discounters an der Oststraße in Treuen



Abbildung 14: Netto-Discounters an der Rudolf-Breitscheid-Straße



Abbildung 15: Netto-Discounter an der Heinrich-Heine-Straße in Treuen

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

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

**rd. 32,7 Mio. €**, wovon der überwiegende Teil auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung) entfällt.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität** für das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung beträgt insgesamt rd. 4.500 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen von den umsatzstarken Lebensmitteldiscountern (v.a. dem leistungsstarken Format Lidl) getrieben. Die unterdurchschnittlichen Kaufkraftverhältnisse im Einzugsgebiet wirken sich hingegen dämpfend auf die erzielbaren Flächenleistungen aus. Im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel fällt die Flächenproduktivität mit rd. 5.400 € je qm Verkaufsfläche höher aus, was auf die kleinteiligen Angebotsstrukturen (u.a. umsatzstarke Apotheken) zurückzuführen ist. Zudem haben die kürzlich erfolgten Marktaustritte der Drogeriefachgeschäfte in den Ortskernen von Treuen und Lengenefeld zu einem Anstieg des Produktivitätsniveaus geführt.

Daraus resultiert eine **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von insgesamt rd. 62 % für das Einzugsgebiet, die auf bestehende, erhebliche Kaufkraftabflüsse hindeutet. Hierbei muss allerdings zwischen den verschiedenen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels differenziert werden. Für das Discountsegment ist davon auszugehen, dass die zahlreichen Anbieter innerhalb des Einzugsgebiets die hier vorhandene Nachfrage weitgehend decken können. Es kommt somit nur zu überschaubaren und aus dem qualitativen Defizit resultierenden Kaufkraftabflüssen, die v.a. an den Rändern des Einzugsgebiets (z.B. in Neuensalz oder Limbach) auftreten und in erster Linie (discountbasierten) Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des



Einzugsgebiets zugutekommen. Stattdessen betreffen die Nachfrageabflüsse in erster Linie das Lebensmittelvollsortiment. Wie beschrieben, fehlt es im Einzugsgebiet (und v.a. im Stadtgebiet von Treuen) derzeit an einem zeitgemäß aufgestellten Verbrauchermarkt mit umfassender Sortiments-, Service- und Frischekompetenz und entsprechend erhöhter Sogkraft. Das hiermit verbundene qualitative Versorgungsdefizit zieht signifikante Kaufkraftabflüsse nach sich, welche nicht nur an den Rändern des Einzugsgebiets zu verzeichnen sind, sondern auch den Kern des Einzugsgebiets, also das Stadtgebiet von Treuen, betreffen. Von diesen Nachfrageabflüssen profitieren aktuell v.a. verkehrlich gut erreichbare und attraktiv aufgestellte Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets (z.B. in Plauen, in Reichenbach oder im mittelzentralen Städteverbund „Göltzschtal“).

Eine ähnliche Situation ergibt sich auch für das Drogeriesegment (Zentralitätskennziffer von lediglich rd. 47 %), welches im Einzugsgebiet derzeit nur von Apotheken sowie den Randsortimenten der Lebensmittelmärkte, nicht jedoch von einem leistungsfähigen Drogeriefachmarkt mit breitem und tiefem Sortiment, repräsentiert wird. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet ihre Nachfrage nach Drogeriewaren gelegentlich oder regelmäßig an besser aufgestellten Angebotsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets bedienen. Hierzu zählen u.a. der Elster-Park in Plauen (Rossmann), die Innenstadt von Auerbach (Müller) oder verkehrsgünstig gelegene Fachmarktlagen in Auerbach (Rossmann, dm).

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt knapp 7.200 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 33 Mio. € Umsatz generiert. Neben der unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendichte kennzeichnet sich die Nahversorgungsstruktur im Einzugsgebiet auch durch qualitative Mängel, welche Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets nahelegen.

Dies verdeutlicht auch die relativ geringe nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 62 %. Die hieraus resultierenden Nachfrageabflüsse betreffen in erster Linie das Lebensmittelvollsortiment sowie das Drogeriesegment, wo es innerhalb des Einzugsgebiets an zeitgemäß aufgestellten Anbietern fehlt. Mit der Vorhabenrealisierung bzw. der Ansiedlung aktuell fehlender/unterrepräsentierter Betriebstypen kann auf eine Aufwertung des Grundversorgungsangebots sowie eine Reduzierung der Kaufkraftabflüsse hingewirkt werden.

## 5.2 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Da das Vorhaben an der Perlaser Straße in Treuen dazu in der Lage sein wird einen nicht unwesentlichen Teil der beschriebenen Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückzuholen, wird es durch die Vorhabenrealisierung auch zu Umsatzrückgängen an Standortbereichen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets kommen. Aus diesem Grund haben Dr. Lademann & Partner auch an diesen Versorgungsstandorten umfangreiche Erhebungen vorgenommen. Da von den derzeit bestehenden Kaufkraftabflüssen vornehmlich die vollsortimentierten Anbieter (im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung) sowie Drogeriefachmärkte und SB-Warenhäuser (im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel) profitieren und diese somit auch ganz überwiegend von den vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen betroffen sein werden, wurden die Erhebungen an den untersuchten Standortlagen auf diese Anbieter beschränkt. Da sich die Umsatzrückgänge faktisch jedoch auf noch weitere „Schultern“ verteilen werden, wird damit auch dem worst-case-Ansatz, der der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung zu Grunde liegt, Rechnung getragen.

Den Ergebnissen dieser ergänzenden Erhebung zufolge wird an den untersuchten Standorten und von den untersuchten Betrieben (Lebensmittelvollsortimenter) unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens eine **Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung** vorgehalten von

**rd. 13.300 qm.**

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung) unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
NVZ Lengenfelder Straße Reichenbach	1.065	5,3
Elster-Park Plauen	4.790	25,4
Gewerbepark Göltzschtal Rodewisch	4.600	22,5
FMZ Göltzschtal-Zentrum Auerbach	1.315	6,4
NVZ Chrieschwitz Plauen	1.530	7,0
<b>Gesamt</b>	<b>13.300</b>	<b>66,6</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung)**

Der Schwerpunkt entfällt mit rd. 4.790 qm Verkaufsfläche bzw. rd. 4.600 qm Verkaufsfläche auf die beiden Kaufland-Märkte im Elster-Park Plauen sowie im Gewerbepark Rodewisch. Beide SB-Warenhäuser generieren als Großflächenformate eine große Sogkraft und sind für die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet verkehrlich sehr gut zu

erreichen, weshalb davon ausgegangen werden muss, dass diese Anbieter gegenwärtig besonders stark von den Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet profitieren können<sup>32</sup>. Allerdings ist das Format Kaufland etwas anders positioniert als „klassische“ Verbrauchermärkte. Das Betriebskonzept von Kaufland zielt insgesamt eher auf den preisbewussten Kunden ab. Zeitgemäß aufgestellte Verbrauchermärkte können sich hinsichtlich der Service- und Frischekompetenz nochmals etwas von Kaufland abheben.

Vor diesem Hintergrund ist anzunehmen, dass für die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens auch noch andere Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets als Einkaufsalternative relevant sind. Hierzu zählt u.a. der Edeka-Verbrauchermarkt im Göltzschtal-Zentrum Auerbach, der einen „echten“ Vollversorger darstellt und u.a. von den Agglomerationseffekten mit einem Drogeriemarkt (und einem Discounter) profitieren kann. Für das NVZ Lengenfelder Straße in Reichenbach (Rewe) und das derzeit in Weiterentwicklung befindliche NVZ Chrieschwitz in Plauen (Rewe) ist ebenfalls davon auszugehen, dass sie derzeit (bzw. künftig) von gewissen Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren können.

Im **Segment Gesundheits- und Pflegeartikel** wird an den untersuchten Standorten und von den untersuchten Betrieben (Drogeriefachmärkte + SB-Warenhäuser mit einem Drogeriewarenangebot auf Fachanbieterniveau<sup>33</sup>) unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens eine Verkaufsfläche vorgehalten von

### **rd. 3.990 qm.**

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Gesundheits- und Pflegeartikel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Innenstadt Auerbach	610	3,4
Innenstadt Reichenbach	430	2,2
FMZ Göltzschtal-Zentrum Auerbach	480	2,5
Elster-Park Plauen	1.010	4,8
Gewerbepark Göltzschtal Rodewisch	450	2,0
Verbundstandort Göltzschtalstraße Auerbach	550	3,6
NVZ Chrieschwitz Plauen	460	2,8
<b>Gesamt</b>	<b>3.990</b>	<b>21,3</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Gesundheits- und Pflegeartikel)**

<sup>32</sup> Nach Zahlen der Marktforschungsinstitute GfK und IRI belief sich der Umsatzanteil der SB-Warenhäuser am Gesamtumsatz im Lebensmittel Einzelhandel im Jahr 2021 beispielsweise auf rd. 14,9 %.

<sup>33</sup> Ein solches, sehr umfassendes Drogeriewarenangebot bieten die beiden Kaufland SB-Warenhäuser im Elster-Park Plauen sowie in Rodewisch (Gewerbepark Göltzschtal Rodewisch).

Für das Drogeriesegment ist ebenfalls davon auszugehen, dass der Elster-Park (Rossmann + Kaufland mit Drogeriewarenangebot auf Fachanbierniveau) am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird. Hier wird ein besonders sogstarkes Nahversorgungsangebot offeriert. Zudem ist der Elster-Park aufgrund seiner randstädtischen Lage und der guten Verkehrsanbindung auch für einen großen Teil der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet (u.a. aus Neuensalz und Treuen) sehr gut zu erreichen. Der Rossmann-Drogeriefachmarkt stellt derzeit für zahlreiche Bewohner aus dem Einzugsgebiet den nächstgelegenen breit aufgestellten Drogeriefachanbieter dar. Im Umfeld des Elster-Parks wurde mit dem NVZ Chrieschwitz jüngst ein wohngebietsintegriert gelegener Nahversorgungsstandort entwickelt, wobei neben einem Rewe-Vollversorger auch ein dm-Drogeriefachmarkt angesiedelt wurde. Für diesen Standort ist (auch vor dem Hintergrund der entstehenden Kopplungseffekte zwischen Rewe und dm) ebenfalls davon auszugehen, dass er für die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens (und dabei v.a. für die Verbraucher aus Neuensalz und Treuen) in naher Zukunft als Einkaufsalternative für Gesundheits- und Pflegeartikel relevant werden wird<sup>34</sup>.



Abbildung 16: Der Elster-Park Plauen mit Kaufland als Ankermieter

Darüber hinaus werden aber auch andere, verkehrlich ebenfalls gut zu erreichende Standortlagen von Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren können. Hierzu zählen neben dem v.a. auch für Verbraucher aus Treuen sehr gut erreichbaren Kaufland SB-Warenhaus in Rodewisch v.a. die Innenstadt von Auerbach

<sup>34</sup> Zwischen den beiden Formaten Rossmann und dm bestehen u.a. Unterschiede hinsichtlich des Sortiments und des Marktauftritts, weshalb sich bei den Verbrauchern gewisse Präferenzen ergeben. Es kann daher einerseits durchaus zwischen Rossmann-Kunden und dm-Kunden differenziert werden, andererseits gibt es auch Verbraucher die je nach konkretem Bedarf auch bei beiden Formaten regelmäßig oder zumindest gelegentlich einkaufen. Es kann also davon ausgegangen werden, dass Kunden aus dem Einzugsgebiet, welche das Format dm hinsichtlich des Einkaufs von Drogerieartikeln klar bevorzugen oder dort zumindest hin und wieder gerne einkaufen, an einem Rossmann-Standort vorbeifahren, um dann beim nächstgelegenen dm-Drogeriemarkt einzukaufen. Gleiches gilt natürlich auch umgekehrt.



sowie der Verbundstandort Göltzschtalstraße in Auerbach (Lidl + dm). Diese Standorte sind v.a. für die Verbraucher aus Lengenfeld relevant, da über die B 94 bzw. B 169 eine sehr gute Verkehrsverbindung gegeben ist. Die Innenstadt von Reichenbach (Rossmann) sowie das FMZ Göltzschtal-Zentrum in Auerbach (ebenfalls Rossmann) sind räumlich bereits weiter von den Verbrauchern aus dem Einzugsgebiet entfernt und dürften von den Nachfragezuflüssen eher in überschaubarem Maße profitieren.



Abbildung 17: Das Fachmarktzentrum „Göltzschtal-Zentrum“ in Auerbach mit u.a. Rossmann



Abbildung 18: Kleinkaufhaus Müller (mit Drogerieschwerpunkt) in der Innenstadt von Auerbach



## 5.3 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Hinsichtlich der Identifizierung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowohl planerische Überlegungen (z.B. im Rahmen von kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten) als auch die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu berücksichtigen. Entsprechend stellen die Aussagen aus ggf. vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepten zwar einen wesentlichen Orientierungsrahmen dar, zusätzlich war durch Dr. Lademann & Partner mittels intensiver Vor-Ort-Begehungen aber auch eine Überprüfung durchzuführen, inwieweit die prägenden (und planerisch ggf. als zentrale Versorgungsbereich abgegrenzten) Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraums die Kriterien an zentrale Versorgungsbereiche auch faktisch erfüllen können.

Innerhalb des Untersuchungsraums lassen sich mehrere zentrale Versorgungsbereiche identifizieren, welche die durch die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur<sup>35</sup> aufgestellten Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich der Mindestausstattung in vollem Umfang (oder zumindest weitgehend) erfüllen können. Hierbei handelt es sich zum einen um den **Ortskern von Treuen**, welcher gemäß dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Treuen als einziger zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Treuener Stadtgebiets ausgewiesen wurde. Zudem ist aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner auch dem bipolaren **Ortskern von Lengenfeld** eine Zentrumsfunktion zuzuweisen, da eine städtebaulich integrierte Lage vorliegt, sich dort ein ausgeprägter Einzelhandelsbesatz (v.a. im Lebensmittelsegment) vorfinden lässt, welcher durch zentrentypische Funktionen (Dienstleistungen, Gastronomie) ergänzt wird, und diesem letztlich eine über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkende Versorgungsfunktion zukommt.

Ergänzend hierzu lassen sich auch unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets zentrale Versorgungsbereiche ausmachen, welche in der vorliegenden Untersuchung besonders zu berücksichtigen waren und durch die vorhabeninduzierte Rückholung derzeit aus dem Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft von dem Vorhaben betroffen sein werden. Gemäß den jeweiligen kommunalen/regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten<sup>36</sup> handelt es sich hierbei zum einen um die **Innenstädte von Auerbach/Vogtland und Reichenbach im Vogtland** sowie zum anderen um das **Nahversorgungszentrum Lengenfelder Straße in Reichenbach**. Die planerischen Überlegungen konnten anhand der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort weitgehend bestätigt werden.

<sup>35</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>36</sup> Vgl. Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Reichenbach im Vogtland 2019 sowie CIMA Beratung + Management: Regionales Einzelhandelskonzept für den Mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal 2017.

# Zentrenpass

## 5.3.1 Ortskern Treuen

### Räumliche Analyse

#### Lagebeschreibung

Zentrale Lage im Kernstadtgebiet; dabei umfasst der Ortskern neben der Hauptgeschäftsachse Postplatz – Königstraße – Markt auch einige Nebenlagen mit mehr oder weniger ausgeprägtem Nutzungsbesatz (u.a. Bereich Pfarrstraße)

#### Versorgungsfunktion

Gesamtstädtische Versorgungsfunktion sowie grundsätzlich Versorgungsfunktion für Teile des Umlands (Neuensalz), die aber nur sehr eingeschränkt wahrgenommen werden kann

#### Städtebau/Umfeld

Im unmittelbaren Umfeld des Ortskerns finden sich überwiegend mischgenutzte Strukturen mit einem signifikanten Wohnanteil wieder; südwestlich schließt u.a. ein Schulgelände an

### Funktionale Analyse

#### Einzelhandelsstruktur

sehr kleinteilige Nutzungsstrukturen, weshalb inhabergeführte und beratungsintensive Fachgeschäfte dominieren; mittel- und großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Filialkonzepte fehlen hingegen vollständig

#### Branchen-Mix

der Angebotsschwerpunkt liegt im mittelfristigen Bedarf; der kurz- und der langfristige Bedarf sind weniger stark vertreten; insgesamt ausgewogener Branchenmix

#### Magnetbetriebe

Es fehlt dem traditionellen Ortskern vollständig an sogkräftigen und frequenzerzeugenden Magnetbetrieben; das Drogeriefachgeschäft „Caro“ wurde kürzlich aufgegeben

#### Ergänzende Nutzungen

recht ausgeprägter und differenzierter Besatz konsumnaher Nutzungen, wobei ein Ausbaupotenzial beim gastronomischen Angebot und räumlich gesehen im Bereich des Markts besteht.

### Städtebauliche Analyse

#### Bebauungsstruktur

kernstädtisch geprägter Straßenraum mit äußerst kleinteiliger Altbausubstanz, wobei v.a. entlang der Hauptgeschäftsachse eine weitgehend geschlossene, straßenbegleitende und verdichtete Bebauungsstruktur vorherrscht; aufgelockerte Bereiche in Randlage (u.a. am Postplatz)

#### Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Der Ortskern ist über ein dichtes Straßennetz (z.T. Einbahnstraße) gut erreichbar, wenngleich keine Anbindung an eine übergeordnete Verkehrsachse besteht; Bushaltepunkte (u.a. am Markt) sichern die ÖPNV-Anbindung

#### Fußläufige Erreichbarkeit

weite Teile des Ortskerns sind von Wohnstrukturen umgeben oder werden selbst zum Wohnen genutzt, sodass die fußläufige Erreichbarkeit grundsätzlich als gut zu bewerten ist; in Richtung Norden/Nordosten behindert die Topografie (Höhenversprung) jedoch die fußläufige Anbindung an das weitere Kernstadtgebiet

#### Stellplatzangebot

das Parkraumangebot ist als ausreichend zu bewerten; die straßenbegleitenden Parkmöglichkeiten werden durch einen größeren Sammelplatz (nördlich der Sparkasse) ergänzt

#### Aufenthaltsqualitäten

höhere Aufenthaltsqualitäten ergeben sich im Bereich des städtebaulich attraktiven Markts; allerdings ist dieser derzeit zu wenig belebt und offeriert nur wenige frequenzerzeugende Angebote; in weiteren Teilen des Ortskerns nehmen Ladenleerstände und teils marode Baukörper zu, was die Verweilqualität schmälert; insgesamt mangelt es v.a. an gastronomischen Angeboten

#### Leerstandssituation

alle Teilbereiche des Ortskerns weisen Leerstände oder mindergenutzte Immobilien auf, wobei die Leerstandsanzahl insgesamt (noch)überschaubar ausfällt



Abbildung 19: Der Ortskern von Treuen (Königstraße links; Marktplatz rechts)

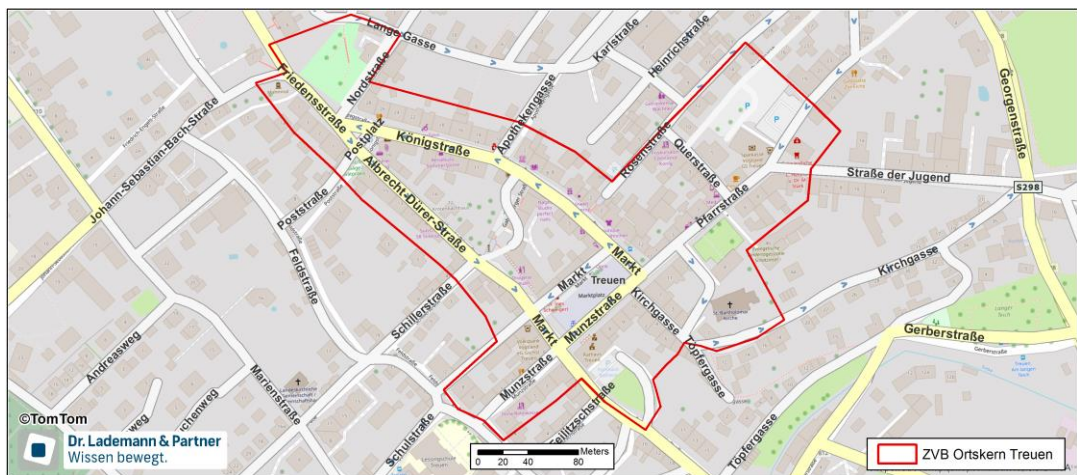


Abbildung 20: Räumliche Abgrenzung des Ortskerns von Treuen

Insgesamt kennzeichnet sich der Ortskern von Treuen durch einen Mix aus Einzelhandel, zentrentypischen Komplementärnutzungen und Wohnnutzungen und weist damit grundsätzlich eine erhöhte Multifunktionalität auf. Angebotsseitig verfügt der Ortskern v.a. im periodischen Bedarf jedoch nur über einen gering ausgeprägten Einzelhandelsbesatz. Zudem fehlt es vollständig an sogkräftigen und frequenzerzeugenden Magnetbetrieben. Mit dem Betriebsabgang des Drogeriefachgeschäfts „Caro Drogerie“, welches innerhalb des Ortskerns ohnehin eher suboptimal gelegen war, hat der Ortskern zuletzt weiter an Angebotsmasse verloren. Der Beitrag des Ortskerns zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung fällt entsprechend gering aus. Angesichts der äußerst kleinteiligen Bebauungsstruktur stehen weder innerhalb noch unmittelbar angrenzend größere Potenzialflächen zur Verfügung, sodass eine Ansiedlung marktgängiger Handelsformate auch künftig nicht gelingen wird.

Der Ortskern von Treuen fungiert insgesamt eher als multifunktionales Dienstleistungszentrum denn als prägender und für die Nahversorgung bedeutender Einzelhandelsstandort und steht mit dem Vorhaben daher auch nur sehr geringfügig im Wettbewerb.

# Zentrenpass

## 5.3.2 Ortskern Lengenfeld

### Räumliche Analyse

#### Lagebeschreibung

Zentrale Lage im Kernstadtgebiet von Lengenfeld, wobei sich der Ortskern in Nordost-Südwest-Ausdehnung im Wesentlichen zwischen der Bahnhofstraße/Poststraße sowie der Zwickauer Straße/Hauptstraße erstreckt

#### Versorgungsfunktion

Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Lengenfeld, aber keine wesentliche überörtliche Ausstrahlung

#### Städtebau/Umfeld

Das Standortumfeld wird in wesentlichem Maße von aufgelockerten Wohnstrukturen dominiert, die dem Ortskern ein signifikantes Einwohnerpotenzial im fußläufigen Einzugsbereich bescheiden; in nordöstlicher Richtung geht von der Bahntrasse eine gewisse Barrierewirkung aus

### Funktionale Analyse

#### Einzelhandelsstruktur

Während im südwestlichen Bereich rund um den Marktplatz kleinteilige Einzelhandelsstrukturen mit Fachgeschäftscharakter vorherrschen, ist im nordöstlichen Bereich ein fachmarktgeprägter und funktionaler Versorgungsstandort verortet -> bipolare Einzelhandelsstruktur

#### Branchen-Mix

Deutlicher Angebotsschwerpunkt im periodischen Bedarf (mehr als 2.500 qm VKF); geringfügiges Angebot mittel- und langfristiger Sortimente in kleinen Fachgeschäften

#### Magnetbetriebe

Edeka-Verbrauchermarkt sowie Disca-Lebensmitteldiscounter im nordöstlichen Bereich

#### Ergänzende Nutzungen

zahlreiche Dienstleistungsbetriebe und vereinzelte Gastronomieangebote ergänzen den Einzelhandelsbesatz; die Stadtverwaltung befindet sich am städtischen Marktplatz

### Städtebauliche Analyse

#### Bebauungsstruktur

Kleinteilige, ortskerntypische Bebauungs- und Nutzungsstrukturen im südwestlichen Bereich; die weitgehend geschlossene und mehrgeschossige Bebauung rund um den Marktplatz erzeugt einen urbanen Charakter; im südwestlichen Bereich reihen sich funktionale und eingeschossige Fachmarktimmobilien straßenbegleitend aneinander; der räumlich-funktionale Zusammenhang zwischen den beiden Zentrums Polen ist eher mangelhaft und noch ausbaufähig

#### Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit, da die beiden den Ortskern umrahmenden Verkehrsstraßen als zentrale Durchfahrtsstraßen im Kernstadtgebiet fungieren; zudem ist eine räumliche Nähe zur B 94 gegeben; eine ÖPNV-Anbindung wird über mehrere Bushaltestellen im Ortskern gesichert

#### Fußläufige Erreichbarkeit

Gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten ist gegeben

#### Stellplatzangebot

Ein größeres zusammenhängendes Parkplatzangebot findet sich im nordöstlichen Bereich am Edeka/Diska-Standort; Ansonsten ist straßenbegleitendes Parken möglich

#### Aufenthaltsqualitäten

Erhöhte Aufenthaltsqualitäten lassen sich am städtischen Marktplatz feststellen, wobei es hier aktuell noch an gastronomischen Angeboten mit Außenbewirtschaftung mangelt; der funktionale nordöstliche Bereich offeriert hingegen keine Verweilqualitäten (reiner Versorgungsstandort)

#### Leerstandssituation

Eine strukturelle Leerstandsproblematik lässt sich trotz einiger Ladenleerstände nicht ableiten; leergefallene Ladenlokale wurden in der Vergangenheit v.a. durch diverse Dienstleister nachgenutzt





Abbildung 21: Die beiden Lebensmittelmärkte/Magnetbetriebe im nordöstlichen Teil des Ortskerns

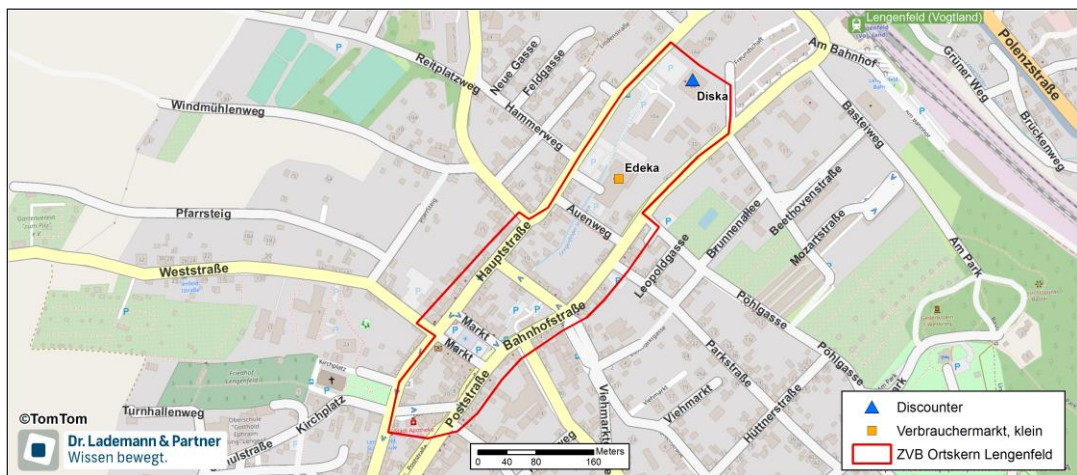


Abbildung 22: Räumliche Abgrenzung des Lengenfelder Ortskerns

Bei dem Lengenfelder Ortskern handelt es sich um ein bipolares Zentrum, welches im südwestlichen Bereich von kleinteiligen Nutzungsstrukturen geprägt wird und im nordwestlichen Bereich über einen funktionalen Handelsstandort verfügt. Die beiden Teilbereiche sind räumlich-funktional aber nicht ausreichend miteinander verknüpft, was sich negativ auf die Gesamtattraktivität des Ortskerns auswirkt. Die beiden Lebensmittelmärkte Edeka und Diska fungieren nicht nur als Magnetbetriebe des Ortskerns und sind für dessen Funktionsfähigkeit von zentraler Bedeutung, sondern leisten zugleich einen essenziellen Beitrag hinsichtlich der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung und grundzentralen Funktionswahrnehmung Lengenfelds. Eine unmittelbare Konkurrenzbeziehung zum Vorhaben wird sich für den Ortskern von Lengenfeld v.a. dadurch einstellen, dass der dortige Edeka-Markt einen mit dem in Treuen anzusiedelnden Rewe-Markt vergleichbaren Lebensmittelvollsortimenter darstellt.

Mit seinen beiden Lebensmittelmärkten als frequenzerzeugende Magnetbetriebe stellt der Ortskern von Lengenfeld insgesamt einen funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich dar, welcher allerdings in eine direkte Konkurrenz zum Planvorhaben in Treuen treten wird.



### 5.3.3 Zentrale Versorgungsbereiche außerhalb des Einzugsgebiets

Wie eingangs geschildert, lassen sich auch unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets zentrale Versorgungsbereiche identifizieren, die von dem Vorhaben deshalb betroffen sein werden, weil dieses in der Lage sein wird einen beträchtlichen Teil der derzeit aus dem Einzugsgebiet an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets abfließenden Kaufkraft zurückzuholen. Für die **Innenstadt von Auerbach** ist dies der Fall, da dort eine Filiale der Kaufhauskette Müller ansässig ist, welche ein breites Angebot an Drogeriewaren offeriert und gegenwärtig auch für Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens (v.a. aus Treuen und Lengenfeld) als Einkaufsalternative relevant ist.

Der dichteste Einzelhandelsbesatz innerhalb der Auerbacher Innenstadt erstreckt sich straßenbegleitend entlang der Achse Nicolaistraße, Bebelstraße und Breitscheidstraße und bezieht auch die städtischen Marktplätze (Neumarkt und Altmarkt) mit ein. Wenngleich in erster Linie kleinteilige Nutzungsstrukturen vorherrschen, verfügt die Innenstadt auch über einige größere Betriebe<sup>37</sup>. Hierzu zählt insbesondere das benannte Müller-Kaufhaus mit Angebotsschwerpunkt im Drogeriesegment, welches zu den wichtigsten Frequenzbringern und Magnetbetrieben der Innenstadt zählt und für deren Funktionsfähigkeit somit von hervorgehobener Bedeutung ist.



Abbildung 23: Der Neumarkt in der Auerbacher „Einkaufsinnenstadt“

<sup>37</sup> Der Netto-Lebensmitteldiscounter an der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße ist gemäß dem regionalen Einzelhandelskonzept für den mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt Auerbach“ zugeordnet. Da sich dieser allerdings unmittelbar an den bestehenden Nutzungsbesatz der Innenstadt anschmiegt und eine beständige Kundenfrequenz erzeugt, von welcher auch der Einzelhandel in der Auerbacher Innenstadt profitieren kann, ist ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zwischen der abgegrenzten Innenstadt und dem Netto-Markt nur schwer von der Hand zu weisen. Der Netto-Discounter trägt also durchaus zur Funktionsfähigkeit der Auerbacher Innenstadt bei, weshalb dessen Nichtberücksichtigung bei der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs in Zweifel zu ziehen ist.

Im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel wird auch die **Innenstadt von Reichenbach** von dem Vorhaben betroffen sein, da der dort ansässige Rossmann-Drogeriefachmarkt v.a. für Verbraucher aus Limbach sowie aus Teilen von Lengenfeld und damit primär für Verbraucher aus der Zone 3 des Vorhabeneinzugsgebiets zu den nächstgelegenen breit aufgestellten Einkaufsalternativen für Drogeriewaren zählt. Der Rossmann-Drogeriefachmarkt ist Bestandteil der leistungsfähigen, aber primär kleinteilig strukturierten Hauptgeschäftslage Zwickauer Straße/Markt und zählt zu den wichtigsten Magnetbetrieben der Innenstadt, deren Angebotsschwerpunkt allerdings auf Sortimente des mittelfristigen Bedarfs entfällt.



Abbildung 24: Der Reichenbacher Marktplatz

Mit dem **Nahversorgungszentrum Lengenfelder Straße** wird auch ein weiterer zentraler Versorgungsbereich im Stadtgebiet von Reichenbach von dem Vorhaben betroffen sein<sup>38</sup>. Der dort ansässige Rewe-Markt, der für die Funktionsfähigkeit des kompakten Zentrums maßgeblich ist, stellt insbesondere für die Verbraucher aus Limbach die nächstgelegene vollsortimentierte Versorgungsalternative dar. Insgesamt wird der Rewe-Markt jedoch nur untergeordnet von den derzeitigen Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren können, da sowohl die Verbraucher aus Lengenfeld (Edeka im Ortskern von Lengenfeld) als auch die Verbraucher aus Treuen (u.a. Kaufland in Rodewisch) auf besser erreichbare Versorgungsalternativen zurückgreifen können.

<sup>38</sup> Aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner ist die Ausweisung des Standorts an der Lengenfelder Straße als Nahversorgungszentrum und damit als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des § 34 BauGB anzuzweifeln. Der Versorgungsstandort befindet sich in verkehrsgünstiger Lage an der B 94 und verfügt nur über einen eingeschränkten räumlich-funktionalen Zusammenhang mit Wohnbebauung. Die umliegenden Wohnstrukturen schmiegen sich zudem nicht unmittelbar an den Einzelhandelsstandort an und sind relativ dünn besiedelt. Darüber hinaus mangelt es an zentrentypischen Ergänzungsnutzungen (insbesondere im Gastronomiebereich). Entsprechend wäre der Standort eher als fachmarktgeprägte Versorgungslage einzustufen, die primär auf Autokunden orientiert ist. Nichtsdestotrotz wird der Standort im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung auch weiterhin als zentraler Versorgungsbereich behandelt.

Im östlichen Plauener Stadtgebiet gibt es neben dem fachmarktgeprägten Einkaufszentrum Elster-Park noch einen weiteren strukturprägenden Einzelhandelsstandort. Hierbei handelt es sich um das **Nahversorgungszentrum Chrieschwitz**, welches unmittelbar in die Großwohnsiedlung „Chrieschwitzer Hang“ eingebettet und somit v.a. von großmaßstäblichen Wohnstrukturen umgeben ist. Vor den mittlerweile bereits abgeschlossenen Abrissarbeiten kennzeichnete sich das Nahversorgungszentrum durch einen fortgeschrittenen Trading-Down-Prozess, der sich u.a. durch erhebliche bauliche Mängel an den ehemaligen Baukörpern, eine zunehmende Abschmelzung des Einzelhandelsangebots und eine damit einhergehende Leerstandsproblematik offenbarte. Als frequenzerzeugender Magnetbetrieb des Zentrums fungierte am Standort bis zuletzt ein Netto-Lebensmitteldiscounter.



**Abbildung 25: Ehemalige Struktur des NVZ Chrieschwitz Plauen (Archivfoto)**

Um die einstige Attraktivität des Zentrums wiederzubeleben und die Nahversorgung im östlichen Plauener Stadtgebiet aufzuwerten und damit langfristig zu sichern, wurde im Jahr 2020 ein umfassender Revitalisierungsprozess angestoßen. Neben einer baulichen Attraktivierung (im Kontext von Abriss und Neubau) stand eine einzelhandelsseitige Neuentwicklung im Fokus des Projekts. Neben einem modernen Rewe-Vollversorger (rd. 1.800 qm Verkaufsfläche) werden am Standort auch ein dm-Drogeriefachmarkt sowie ergänzende Anbieter aperiodischer Sortimente (u.a. Textildiscounter Takko) angesiedelt. Mit der Eröffnung des Ankermieters Rewe wird im November diesen Jahres gerechnet.

Aufgrund der Lage im östlichen Stadtbereich und der räumlichen Nähe zur B 173 wird das NVZ Chrieschwitz nicht nur die Plauener Bevölkerung, sondern auch Verbraucher aus dem östlich an Plauen angrenzenden Umland (Neuensalz, Treuen) ansprechen können, wo es aktuell sowohl an einem modernen Verbrauchermarkt als auch einem Drogeriefachmarkt fehlt.



## 6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

### 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

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

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

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der Marktanteil den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrageabschöpfung bzw. Marktdurchdringung innerhalb des Einzugsgebiets umso stärker abnehmen wird, je weiter ein Kunde von dem Vorhabenstandort entfernt wohnt und desto mehr alternative Einkaufsstandorte er in seinem Umfeld vorfinden kann.

**Die Umsatzprognose** für die verschiedenen Vorhabenkomponenten (Rewe-Verbrauchermarkt, Lidl-Lebensmitteldiscounter und Rossmann-Drogeriefachmarkt) basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf der Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für das Gesamtvorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 35 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei mit knapp 40 % im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel erzielt, da hier ein sehr leistungsfähiger und noch nicht im Einzugsgebiet vorhandener Fachanbieter in den Markt eintreten wird, welcher einen bedeutenden Teil der verfügbaren Nachfrage in diesem Segment binden kann.<sup>39</sup> Gleichwohl wird der größte Teil der Nachfrage auch zukünftig durch die Bestandsangebote innerhalb (v.a. Randsortimente der Lebensmittelmärkte, Apotheken) sowie außerhalb des Einzugsgebiets (u.a. Elster-Park Plauen) gebunden werden können. Innerhalb der Zone 1 bzw. im Treuener Stadtgebiet wird der zu entwickelnde Nahversorgungsstandort etwas mehr als die Hälfte der verfügbaren Nachfrage nach Drogeriewaren abschöpfen können.

---

<sup>39</sup> Anders als im Lebensmittelsektor, in dem zahlreiche verschiedene und überwiegend bundesweit aktive Handelsketten (z.B. Edeka, Rewe, Aldi, Lidl, Kaufland, Netto, Penny usw.) um Marktanteile konkurrieren, gibt es im Drogeriesegment nur wenige strukturprägende Fachanbieter, die im gesamten Bundesgebiet aktiv sind. Hierzu zählen in erster Linie die Drogeriemarktketten Rossmann und dm, die die bekanntesten und bei den Kunden beliebtesten Formate darstellen, wesentliche Teile der Nachfrage nach Drogeriewaren binden und somit hohe Marktanteile auf sich vereinen. Entsprechend erreichen die Drogeriefachmärkte Rossmann und dm innerhalb ihrer Einzugsgebiete, in Abhängigkeit von der jeweiligen Wettbewerbssituation, regelmäßig hohe Marktanteile.

Im Segment Nahrungs- und Genussmittel, welches v.a. von Rewe und Lidl angeboten wird, beläuft sich der Marktanteil auf etwa 30 %, wobei dieser in der Zone 1 mit etwa 45 % erwartungsgemäß am höchsten ausfällt. In den Zonen 2 und 3 fällt der Marktanteil hingegen deutlich ab (auf rd. 30 % in Zone 2 sowie rd. 13 % in Zone 3).

#### Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung\*

Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	20,9	5,8	18,4	45,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	9,3	1,7	2,5	13,5
Marktanteile	45%	30%	13%	30%
Gesundheits- und Pflegeartikel				
Marktpotenzial (Mio. €)	3,1	0,9	2,8	6,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,7	0,3	0,7	2,7
Marktanteile	55%	35%	25%	40%
Aperiodischer Bedarf				
Marktpotenzial (Mio. €)	20,7	5,8	18,2	44,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,2	0,2	0,3	1,7
Marktanteile	6%	4%	2%	4%
Gesamt				
Marktpotenzial (Mio. €)	24,0	6,7	21,2	51,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	12,2	2,3	3,5	18,0
Marktanteile	51%	34%	16%	35%

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

**Tabelle 9: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets**

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind, sich in erster Linie über die hohe Bedeutung der Stadt Treuen als Arbeitsort und den damit verbundenen positiven Pendlersaldo herleiten lassen und mit Kunden erzielt werden, welche außerhalb des Einzugsgebiets leben (v.a. Berufspendler) und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. im Sinne einer Kopplung von Versorgungseinkäufen und dem Arbeitsweg), errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.900 € je qm Verkaufsfläche<sup>40</sup> auf insgesamt

**rd. 20 Mio. € belaufen.**

<sup>40</sup> Die für das Vorhaben angesetzten Flächenproduktivitäten leiten sich unmittelbar aus der vorgenommenen Marktanteilsbetrachtung ab und wurden im Anschluss anhand branchenüblicher Benchmarks plausibilisiert (diese methodische Herangehensweise entspricht ausdrücklich auch den Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten (vgl. gif 2020, S. 149)). Dabei wurden die Standortigenschaften, die Dimensionierung der anzusiedelnden Märkte, das örtliche Kaufkraftniveau und die spezifische Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt. Die angesetzten Flächenleistungen bewegen sich deutlich über dem Niveau der heute erzielten Flächenleistungen des Bestandseinzelhandels innerhalb des Einzugsgebiets, womit die Attraktivität der am Planstandort anzusiedelnden Angebotsformate und die Agglomerations- und Synergieeffekte hinreichend berücksichtigt sind. Mit dieser Annahme kann dem der Untersuchung zu Grunde liegenden worst-case-Ansatz daher voll entsprochen werden.



Hiervon entfällt mit rd. 15 Mio. € der Schwerpunkt auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung. Der höchste Umsatz wird dabei vom anzusiedelnden Rewe-Verbrauchermarkt generiert werden können, der sowohl am Vorhabenstandort als auch im Treuener Stadtgebiet bzw. innerhalb des Einzugsgebiets den mit Abstand flächengrößten Lebensmittelanbieter darstellen wird. Im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel wird das Vorhaben einen Brutto-Umsatz in Höhe von etwa 3 Mio. € erwirtschaften, wobei der größte Teil auf den anzusiedelnden Rossmann-Drogeriefachmarkt entfällt, der Drogeriewaren naturgemäß als Kernsortiment anbietet.

#### Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
<b>Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung</b>	<b>2.930</b>	<b>5.100</b>	<b>15,0</b>
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt*</i>	1.715	4.500	7,7
<i>davon Lidl-Discounter</i>	1.105	6.200	6,9
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	110	4.000	0,4
<b>Gesundheits- und Pflegeartikel</b>	<b>640</b>	<b>4.700</b>	<b>3,0</b>
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt</i>	95	3.500	0,3
<i>davon Lidl-Discounter</i>	65	4.500	0,3
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	480	5.000	2,4
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>470</b>	<b>4.100</b>	<b>1,9</b>
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt</i>	190	3.500	0,7
<i>davon Lidl-Discounter</i>	130	5.000	0,7
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	150	4.000	0,6
<b>Gesamt</b>	<b>4.040</b>	<b>4.900</b>	<b>19,9</b>

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

**Tabelle 10: Umsatzstruktur des Vorhabens**

Wie beschrieben, wurde bei der Prognose der Flächenproduktivitäten für die einzelnen Vorhabenkomponenten die Attraktivität und Ausstrahlungskraft des neu zu entwickelnden Einzelhandelsstandorts, welche v.a. aus der Ansiedlung marktgängiger Anbieter, der Errichtung moderner und zeitgemäßer Baukörper und den Verbundeffekten am Standort resultiert, berücksichtigt. Allerdings muss beachtet werden, dass für die anzusiedelnden Märkte (v.a. Rewe und Lidl) sehr großzügige Verkaufsflächendimensionierungen vorgesehen sind. Diese werden nicht nur der Präsentation einer möglichst großen Sortimentsvielfalt dienen, sondern sollen vor allem auch die Übersichtlichkeit der Verkaufsräume, einen hohen Kundenkomfort, die Gewährleistung der Generationenfreundlichkeit sowie möglichst optimale Betriebsabläufe sicherstellen.

Entsprechend wird sich der Anteil der Verkehrsflächen in den neuen Läden gegenüber den umsatzrelevanten Regalflächen überproportional darstellen und höher ausfallen als bei den Bestandsmärkten innerhalb des Einzugsgebiets (z.B. bei dem aktuell noch an der Oststraße ansässigen Lidl-Discounter). Mit anderen Worten: Der Umsatz eines

Lebensmittelmarkts wächst in aller Regel nicht proportional zu seiner Verkaufsfläche an. Große Verkaufsflächen tragen insbesondere dazu bei, den gestiegenen Anforderungen der Kunden an eine bessere Warenpräsentation und Convenience Rechnung zu tragen.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass die Firma Lidl im nördlichen Kernstadtgebiet von Treuen bereits heute einen Lebensmittelmarkt betreibt, welcher im Zuge der Vorhabenrealisierung auf das Planareal an der Perlaser Straße verlagert werden soll. Hierbei handelt es sich somit um die **Verlagerung und Erweiterung eines bereits im Stadtgebiet von Treuen ansässigen Betriebs**. Der bestehende Lidl-Lebensmittelmarkt<sup>41</sup> hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert und ist ein fester Bestandteil des örtlichen Einzelhandelsgefüges.<sup>42</sup>

Die Firma Lidl beabsichtigt bereits seit geraumer Zeit eine Verkaufsflächenerweiterung an ihrem Standort in Treuen. Um dieses Vorhaben in die Umsetzung bringen zu können, wurden in der jüngeren Vergangenheit bereits umfangreiche baurechtliche Anstrengungen unternommen. Nach Angaben der Stadt Treuen liegt der Firma Lidl eine Baugenehmigung zur Erweiterung ihres Markts um rd. 422 qm Verkaufsfläche vor. Der Lidl-Markt könnte an seinem aktuellen Standort also jederzeit auf eine Verkaufsfläche von rd. 1.220 qm erweitert werden.

Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung wurde unterstellt, dass die bereits genehmigte zusätzliche Verkaufsfläche vom Altstandort an den neuen Standort an der Perlaser Straße „mitgenommen“ werden kann. Die Erweiterung des Lidl-Markts auf eine Verkaufsfläche von 1.220 qm wäre somit bereits baurechtlich gesichert und löst somit kein erneutes Prüferfordernis aus. Die **Umsatzstruktur für den planungsrechtlich zulässigen Status Quo** am Altstandort stellt sich nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner dabei wie folgt dar:

#### Umsatzstruktur des Lidl-Markts (Status quo)\*

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität**	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel/Tiermahrung	1.040	5.900	6,1
Gesundheits- und Pflegeartikel	60	5.300	0,3
Aperiodischer Bedarf	120	5.000	0,6
<b>Gesamt</b>	<b>1.220</b>	<b>5.800</b>	<b>7,1</b>

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

\*baurechtlich gesichert \*\*in €/qm VKF. Werte gerundet.

**Tabelle 11: Umsatzstruktur des Lidl-Markts (planungsrechtlich zulässiger Status Quo)**

<sup>41</sup> Wie bereits beschrieben, kann ausgeschlossen werden, dass die derzeit von Lidl genutzte Immobilie zukünftig wieder einer nachverSORGUNGsrelevanten Nachnutzung zugeführt werden wird. Das betreffende Grundstück befindet sich im Eigentum der Fa. Lidl und soll an einen örtlichen Gewerbetreibenden veräußert werden.

<sup>42</sup> Im Sinne des Baurechts sind nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Wirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat.

Prüfungsrelevant wird also nur jener Umsatz des Vorhabens, der aus der Überschreitung der baurechtlich abgesicherten Verkaufsflächendimensionierung (um rd. 80 qm) sowie der Attraktivitätssteigerung des Markts resultiert. Der Attraktivitätszuwachs des Lidl-Discounters ist v.a. darauf zurückzuführen, dass dieser am Standort an der Perlaser Straße von den Agglomerations- und Synergieeffekten mit den weiteren am Standort anzusiedelnden Märkten profitieren kann (idealtypischer Nahversorgungsverbund), was an seinem jetzigen solitär gelegenen Standort nicht der Fall ist.

Wie die Gegenüberstellung der beiden Tabellen 10 und 11 zeigt, haben Dr. Lademann & Partner diesen Attraktivitätszuwachs am neuen Standort insofern berücksichtigt, als dass unterstellt wurde, dass der Lidl-Markt seine Flächenproduktivität im Zuge der Verlagerung/Erweiterung steigern kann, und dies, obwohl der Umsatz eines Einzelhandelsbetriebs i.d.R. nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Die an der Perlaser Straße zusätzlich geplante Verkaufsfläche von rd. 80 qm wird in nicht unerheblichem Maße einer Ausdehnung der „umsatzneutralen“ Verkehrsflächen dienen, um hierüber den gestiegenen Anforderungen der Verbraucher an eine bessere Warenpräsentation und Convenience gerecht zu werden. Dr. Lademann & Partner haben also angenommen, dass das mit der (erwartbaren) Ausdehnung der Verkehrsflächen verbundene Absinken der Flächenproduktivität durch den Attraktivitätszuwachs am Planstandort überkompensiert werden kann. Den resultierenden **Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs** durch die Vorhabenrealisierung veranschaulicht die nachfolgende Tabelle:

#### Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
<b>Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung</b>	<b>1.890</b>	<b>8,9</b>
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt*</i>	1.715	7,7
<i>davon Lidl-Discounter</i>	65	0,7
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	110	0,4
<b>Gesundheits- und Pflegeartikel</b>	<b>580</b>	<b>2,7</b>
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt</i>	95	0,3
<i>davon Lidl-Discounter</i>	5	0,0
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	480	2,4
<b>Aperiodischer Bedarf</b>	<b>350</b>	<b>1,3</b>
<i>davon Rewe-Verbrauchermarkt</i>	190	0,7
<i>davon Lidl-Discounter</i>	10	0,1
<i>davon Rossmann-Drogeriemarkt</i>	150	0,6
<b>Gesamt</b>	<b>2.820</b>	<b>12,9</b>

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

**Tabelle 12: Verkaufsflächen- und Umsatzzuwachs durch die Vorhabenrealisierung**

Der **Umsatzzuwachs** durch das Vorhaben (inkl. Streuumsätze) wird im worst-case insgesamt also bei knapp 12,9 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 8,9 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung sowie rd. 2,7 Mio. € auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel.

Für das Gesamtvorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 35 % auszugehen, wobei der Marktanteil im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel mit rd. 40 % am höchsten ausfällt. Im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung ist hingegen ein Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 30 % erreichbar. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 20 Mio. €, wovon der größte Teil mit rd. 15 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung entfällt.

Der prüfungsrelevante Zusatzumsatz (inkl. Streuumsätzen) gegenüber dem planungsrechtlich zulässigen Status Quo (Lidl-Erweiterung auf 1.220 qm Verkaufsfläche) beträgt im worst-case rd. 12,9 Mio. €, wobei der größte Teil auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung entfällt.

## 6.2 Wirkungsprognose

### 6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2025 versorgungswirksam wird.

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

Die Auswirkungen des Vorhabens sind hinsichtlich der nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht direkt am Marktanteil ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2025) sowie die Nachfrageströme im Raum berücksichtigt werden:

- Die bereits im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einer **Marktschrumpfung** infolge der prognostizierten Bevölkerungsabnahme im Einzugsgebiet des Vorhabens betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, mindert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungverschärfend** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** für die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren<sup>43</sup>. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht

---

<sup>43</sup> Da die ermittelte nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens einen Wert von lediglich rd. 62 % erreicht und somit deutlich unterhalb von 100 % liegt, ist von beträchtlichen Nachfrageabflüssen an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets auszugehen. Die Kaufkraftabflüsse betreffen dabei in erster Linie das Lebensmittelvollsortimenter (und weniger das zumindest quantitativ gut abgedeckte Discountsegment), da sich mit dem Fehlen eines zeitgemäß aufgestellten Verbrauchermarkts ein markantes qualitatives Versorgungsdefizit innerhalb des Einzugsgebiets einstellt. Dies gilt v.a. auch für das Stadtgebiet von Treuen, wo derzeit überhaupt kein vollsortimentierter Anbieter ansässig ist. Gleiches ist für das Drogeriesegment zu konstatieren, da im gesamten Einzugsgebiet derzeit kein breit aufgestellter Fachanbieter präsent ist. Vor diesem Hintergrund muss also davon ausgegangen werden, dass die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet ihre Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs regelmäßig oder zumindest gelegentlich bei vollsortimentierten Versorgungsalternativen und Drogeriefachmärkten an Standorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets (z.B. in Plauen oder Auerbach) decken.



vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Sowohl für das Lebensmittelvollsortiment als auch für das Drogeriesegment kann von bestehenden Nachfrageabflüssen ausgegangen werden, da derartige Angebote im Einzugsgebiet derzeit deutlich unterrepräsentiert sind. **Das Vorhaben wird in der Lage sein, einen Teil beträchtlichen Teil der bisherigen Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet auf sich umzulenken.**

- Von den derzeit bestehenden Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren umgekehrt v.a. unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets gelegene, verkehrlich gut erreichbare und attraktiv aufgestellte Handelsstandorte und dabei insbesondere die umliegenden Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmärkte. Die besonders relevanten Versorgungsalternativen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets wurden im Rahmen von Kapitel 5.2. bereits konkret bestimmt. Da das Vorhaben in der Lage sein wird einen erheblichen Teil der derzeitigen Kaufkraftabflüsse zurückzuholen, wird es zu **vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen an diesen Versorgungsstandorten kommen.** Dies wurde im Rahmen der nachfolgenden Wirkungsprognose berücksichtigt.

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

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil** abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteil von etwa 4 % bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung der beiden Märkte nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

## 6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung derzeit auf rd. 29,5 Mio. €. Für die Wirkungsprognose ist allerdings zu berücksichtigen, dass der bereits im Stadtgebiet von Treuen ansässige Lidl-Discounter Bestandteil des Vorhabens ist und nicht gegen „sich selbst“ bzw. seine eigenen Umsätze wirken kann. Die in die Wirkungsprognose einzustellende Umsatzbasis für das Jahr 2025, auf welche die Wirkungen des Vorhabens treffen werden, war deshalb um den Bestandsumsatz dieses Markts (rd. 4,1 Mio. € im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung) zu reduzieren. Berücksichtigt man zusätzlich die durch die erwartbare Marktschrumpfung ausgelösten vorhabenunabhängigen Umsatzverluste (rd. 0,3 Mio. €), **ist für das Prognosejahr 2025 von einem Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung in Höhe von rd. 25,1 Mio. € für den Bestandseinzelhandel im Einzugsgebiet auszugehen.**

Das Gesamtvorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung von rd. 8 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,9 Mio. € nicht im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Streuumsätze). Dabei wird das Vorhaben dazu in der Lage sein, einen wesentlichen Teil der bisherigen, durch die innerhalb des Einzugsgebiets bestehenden Angebotsdefizite (v.a. im Lebensmittelvollsortiment) induzierten Kaufkraftabflüsse zu binden (insgesamt rd. 5,1 Mio. €). Diese Umsätze fließen derzeit v.a. attraktiv aufgestellten Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets zu und werden gegenüber dem Bestandseinzelhandel im Einzugsgebiet somit nicht verdrängungswirksam (wirkungsmildernder Effekt für die Betriebe im Einzugsgebiet). Der im Einzugsgebiet tatsächlich umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz beträgt demnach insgesamt rd. 2,9 Mio. €.

Stellt man den prüfungsrelevanten Vorhabenumsatz dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet für das Prognosejahr 2025 in Höhe von rd. 25,1 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**insgesamt rd. 11,4%.**

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Kernbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Nah- und Fernbereich (Zonen 2+3).

Die stärkste Betroffenheit ergibt sich dabei für die bereits am Sonderstandort Perlaser Straße ansässigen Einzelhandelsbetriebe bzw. für den hier verorteten Norma-Lebensmitteldiscounter (rd. 22,9%). Dieser wird in einem begrenzten Maße zwar auch von den vorhabeninduzierten Agglomerations- und Synergieeffekten am Gesamtstandort profitieren können, zugleich aber in einen unmittelbaren Wettbewerb mit dem an den Planstandort zu verlagernden und ebenfalls discountorientierten Lidl-Markt treten.

Für die Streulagen innerhalb der Zone 1 wurde eine Umsatzumverteilungsquote in Höhe von rd. 11,8 % absatzwirtschaftlich ermittelt, die sich damit leicht oberhalb des kritischen 10 %-Abwägungsschwellenwerts bewegt. Die hier ansässigen Discountformate (2 x Netto) unterscheiden sich hinsichtlich der Sortiments- und Preisstruktur zwar wesentlich von dem anzusiedelnden Rewe-Markt und sind z.T. auf andere Kundenzielgruppen fokussiert als dieser Anbieter, jedoch bestehen deutliche Angebotsüberschneidungen mit dem Lidl-Markt, der am Planstandort höhere Umsätze erzielen können als an seinem Altstandort. Für den kleinteiligen Treuener Ortskern sind die Umsatzrückgänge aufgrund des dortigen marginalen Angebotsbestands rechnerisch nicht mehr nachweisbar.

Während dies auch für die angebotsschwache Zone 2 des Einzugsgebiets sowie die dezentralen Standortlagen in der Zone 3 gilt, wird der Ortskern von Lengenfeld mit einer Umverteilungsquote von rd. 8,3 % noch spürbar von dem Vorhaben betroffen sein. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass dort ein Edeka-Verbrauchermarkt ansässig ist, welcher hinsichtlich der Angebotsstruktur (Vollsortiment) am ehesten mit dem anzusiedelnden Rewe-Markt vergleichbar ist. Die daraus resultierende unmittelbare Wettbewerbsbeziehung zwischen den beiden Märkten wird allerdings durch die erhöhte räumliche Distanz abgeschwächt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Einzelhandelsvorhabens in Treuen - Umsatzzuwachs (2025)										
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tiernahrung)	Ortskern Treuen	Streulage Perlaser Straße	Streulage	Zone 1 Gesamt	Streulage	Zone 2 Gesamt	Ortskern Lengenfeld	Streulage	Zone 3 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	0,80	3,78	12,51	17,09	0,68	0,68	10,34	1,34	11,68	29,46
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	0,00	-0,06	-0,07	-0,14	0,00	0,00	-0,17	-0,01	-0,18	-0,32
abzgl. Bestandsumsatz Lidl	0,00	0,00	4,08	4,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,08
<b>Umsatz vor Ort (2025)</b>	<b>0,80</b>	<b>3,72</b>	<b>8,36</b>	<b>12,88</b>	<b>0,68</b>	<b>0,68</b>	<b>10,16</b>	<b>1,33</b>	<b>11,49</b>	<b>25,05</b>
<b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>	<b>0,16</b>	<b>2,44</b>	<b>2,81</b>	<b>5,41</b>	<b>1,06</b>	<b>1,06</b>	<b>1,40</b>	<b>0,11</b>	<b>1,51</b>	<b>7,99</b>
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,11	-1,58	-1,83	-3,52	-1,01	-1,01	-0,56	-0,04	-0,60	-5,13
<b>Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz</b>	<b>0,06</b>	<b>0,85</b>	<b>0,99</b>	<b>1,89</b>	<b>0,05</b>	<b>0,05</b>	<b>0,84</b>	<b>0,06</b>	<b>0,90</b>	<b>2,85</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)</b>	<b>k.A.</b>	<b>22,9%</b>	<b>11,8%</b>	<b>14,7%</b>	<b>k.A.</b>	<b>k.A.</b>	<b>8,3%</b>	<b>k.A.</b>	<b>7,9%</b>	<b>11,4%</b>

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

**Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung**

Wie bereits ausführlich beschrieben, ist davon auszugehen, dass viele Verbraucher gegenwärtig an vollsortimentierten Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets einkaufen. Mit der geplanten Ansiedlung eines Rewe-Verbrauchermarkts wird perspektivisch ein signifikanter Teil dieser derzeit abfließenden Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebiets gebunden werden und der Nachfrageabfluss damit verbunden deutlich reduziert werden können. Somit wird das Vorhaben auch zu spürbaren Umsatzrückgängen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets führen, welche aktuell von den Zuflüssen profitieren.

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner den Umsatzanteil des Vorhabens, der sich aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen generiert (rd. 5,1 Mio. €) sowie zusätzlich die Streuumsätze des Vorhabens (rd. 0,9 Mio. €) vollständig gegen die nächstgelegenen, untersuchten Einzelhandelsstandorte gerechnet (worst-case-Szenario). Für die geplante Rewe-Ansiedlung sind dabei vor allem die umliegenden Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser an verkehrlich gut erreichbaren Standorten von besonderer Wettbewerbsrelevanz. Daraus resultieren folgende Umsatzrückgänge:

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Standortlagen	Umsatz in Mio. € aktuell	Umsatzrückgang in Mio. €	Umsatzrückgang in %
NVZ Lengenfelder Straße Reichenbach	5,3	0,2	-4,6%
Elster-Park Plauen	25,4	2,7	-10,7%
Gewerbepark Göltzschtal Rodewisch	22,5	2,2	-9,9%
FMZ Göltzschtal-Zentrum Auerbach	6,4	0,4	-5,6%
NVZ Chrieschwitz Plauen	7,0	0,5	-7,1%

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 14: Umsatzumverteilungswirkungen gegen umliegenden Einzelhandelsstandorte (Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung)**

Wie die Zahlen zeigen, werden sich die Umsatzrückgänge bei den Vollsortimentern an den untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets, die derzeit am stärksten von den Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren, größtenteils unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts bewegen. Lediglich für die beiden am stärksten von dem Vorhaben betroffenen Kaufland-Verbrauchermärkte in Rodewisch und Plauen (Elster-Park) bewegt sich der Umsatzrückgang im Bereich von 10 %. Diese Standorte sind für einen großen Teil der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet verkehrlich besonders gut zu erreichen, zumal das Großflächenformat Kaufland ein erhöhte Sogkraft entfalten kann. Die untersuchten Standortlagen in Reichenbach und Auerbach werden hingegen vergleichsweise geringfügig tangiert sein, da diese Standorte als vollsortimentierte Versorgungsalternative für einen deutlich geringeren Teil der Bevölkerung aus dem Einzugsgebiet von Relevanz sein dürften.

### 6.2.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel

An den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich der Umsatz im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel derzeit auf rd. 3,2 Mio. €. Für die Wirkungsprognose ist allerdings zu berücksichtigen, dass der bereits im Stadtgebiet von Treuen ansässige Lidl-Discounter Bestandteil des Vorhabens ist und nicht gegen „sich selbst“ bzw. seine eigenen Umsätze wirken kann. Die in die Wirkungsprognose



einzustellende Umsatzbasis für das Jahr 2025, auf welche die Wirkungen des Vorhabens treffen werden, war deshalb um den Bestandsumsatz dieses Markts (rd. 0,2 Mio. € im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel) zu reduzieren. Berücksichtigt man zusätzlich die durch die erwartbare Marktschrumpfung ausgelösten vorhabenunabhängigen Umsatzverluste, die allerdings kaum mehr nachweisbar sind, **ist für das Prognosejahr 2025 von einem Umsatz im Gesundheits- und Pflegeartikel in Höhe von rd. 2,9 Mio. € für den Bestandseinzelhandel im Einzugsgebiet auszugehen.**

Das Gesamtvorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Umsatz im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel von rd. 2,4 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,3 Mio. € nicht im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Streuumsätze). Dabei wird das Vorhaben dazu in der Lage sein, einen wesentlichen Teil der bisherigen, durch die innerhalb des Einzugsgebiets bestehende Angebotslücke im Drogeriesegment induzierten Kaufkraftabflüsse zu binden (insgesamt rd. 1,5 Mio. €). Diese Umsätze fließen derzeit v.a. attraktiv aufgestellten Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets zu und werden gegenüber dem Bestandseinzelhandel im Einzugsgebiet somit nicht verdrängungswirksam (wirkungsmildernder Effekt für die Betriebe im Einzugsgebiet). Der im Einzugsgebiet tatsächlich umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz beträgt demnach insgesamt rd. 0,9 Mio. €.

Stellt man den prüfungsrelevanten Vorhabenumsatz dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet für das Prognosejahr 2025 in Höhe von rd. 2,9 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**insgesamt rd. 30 %.**

Es muss bereits an dieser Stelle festgehalten werden, dass sich innerhalb des gesamten Einzugsgebiets kein strukturprägender und unmittelbar mit dem anzusiedelnden Rossmann-Drogeriefachmarkt vergleichbarer Drogerieanbieter ansässig ist. Die Umsatzrückgänge betreffen somit ausschließlich kleinere Fachanbieter (Apotheken) und die Lebensmittelmärkte, welche Drogeriewaren aber lediglich als ergänzendes und deutlich untergeordnetes Randsortiment führen.

Die rechnerisch stärkste Betroffenheit (rd. 50,6 %) ergibt sich, bedingt durch die räumliche Nähe, auch in diesem Fall für den Sonderstandort Perlaser Straße, wobei von dem Vorhaben v.a. die Randsortimente des Norma-Markts sowie des Multisortimenters „Lila Petz“ tangiert werden wird. Für den Ortskern von Treuen lässt sich dahingegen keine rechnerische Betroffenheit mehr ableiten, da das Drogeriefachgeschäft „Caro Drogerie“ nicht mehr am Markt aktiv ist.

Im Treuener Umland wird auch der Ortskern von Lengenfeld (Zone 3) noch spürbar von dem Vorhaben betroffen sein, wobei aber auch das ehemals dort ansässige Drogeriefachgeschäft seinen Betrieb mittlerweile eingestellt hat. Die ermittelte und v.a. Randsortimente betreffende Umverteilungsquote liegt hier bei rd. 24,5 %.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Einzelhandelsvorhabens in Treuen - Umsatzzuwachs (2025)

Gesundheits- und Pflegeartikel	Ortskern Treuen	Ortskern Perlaser Straße	Streulage	Zone 1 Gesamt	Streulage	Zone 2 Gesamt	Ortskern Lengenfeld	Zone 3 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	0,38	0,38	1,07	1,83	0,00	0,00	1,39	1,39	3,22
abzgl. Umsatzrückgang durch Marktschrumpfung	0,00	0,00	-0,01	-0,01	0,00	0,00	-0,02	-0,02	-0,03
abzgl. Bestandsumsatz Lidl	0,00	0,00	0,21	0,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,21
<b>Umsatz vor Ort (2025)</b>	<b>0,38</b>	<b>0,37</b>	<b>0,85</b>	<b>1,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1,37</b>	<b>1,37</b>	<b>2,97</b>
<b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>	<b>0,23</b>	<b>0,52</b>	<b>0,79</b>	<b>1,54</b>	<b>0,27</b>	<b>0,27</b>	<b>0,62</b>	<b>0,62</b>	<b>2,44</b>
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,15	-0,34	-0,50	-0,99	-0,27	-0,27	-0,29	-0,29	-1,54
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens</b>	<b>0,08</b>	<b>0,19</b>	<b>0,28</b>	<b>0,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,34</b>	<b>0,34</b>	<b>0,89</b>
<b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2025)</b>	<b>k.A.</b>	<b>50,6%</b>	<b>33,3%</b>	<b>34,7%</b>	<b>k.A.</b>	<b>k.A.</b>	<b>24,5%</b>	<b>24,5%</b>	<b>30,0%</b>

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

**Tabelle 15: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Gesundheits- und Pflegeartikel/Drogeriewaren**

Da innerhalb des Einzugsgebiets kein Drogeriefachmarkt mit breiter Angebotspalette präsent ist, ist davon auszugehen, dass viele Verbraucher ihre Nachfrage nach Drogeriewaren an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets decken. Mit der geplanten Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriefachmarkts wird perspektivisch ein signifikanter Teil dieser derzeit abfließenden Kaufkraft innerhalb des Einzugsgebiets gebunden werden und der Nachfrageabfluss damit verbunden deutlich reduziert werden können. Somit wird das Vorhaben auch zu spürbaren Umsatzrückgängen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets führen, welche aktuell von den Zuflüssen profitieren.

#### Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Standortlagen	Umsatz in Mio. € aktuell	Umsatzrückgang in Mio. €	Umsatzrückgang in %
Innenstadt Auerbach	3,4	0,3	-8,1%
Innenstadt Reichenbach	2,2	0,1	-4,9%
Göltzschtal-Zentrum Auerbach	2,5	0,1	-4,4%
Elster-Park Plauen	4,8	0,6	-12,4%
Gewerbepark Göltzschtal Rodewisch	2,0	0,2	-10,8%
Verbundstandort Lidl/dm Auerbach	3,6	0,3	-9,1%
NVZ Chrieschwitz Plauen	2,8	0,2	-6,6%

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 16: Umsatzumverteilungswirkungen gegen umliegende Einzelhandelsstandorte (Segment Gesundheits- und Pflegeartikel)**

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner den Umsatzanteil des Vorhabens, der sich aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen generiert (rd. 1,5 Mio. €) sowie die Streuumsätze des Vorhabens

(rd. 0,3 Mio. €) vollständig gegen die nächstgelegenen, untersuchten Einzelhandelsstandorte gerechnet (worst-case-Szenario). Für die geplante Rossmann-Ansiedlung sind dabei die umliegenden Drogeriefachmärkte/SB-Warenhäuser mit ähnlicher Angebotsbreite von besonderer Wettbewerbsrelevanz. Daraus resultieren die in Tabelle 16 dargestellten Umsatzrückgänge.

Wie die Zahlen zeigen, ist nur an zwei der untersuchten Standortlagen mit einer absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzumverteilungsquoten von über 10 % zu rechnen. Die stärkste Betroffenheit lässt sich für den Elster-Park ableiten, da die dortigen Anbieter (Rossmann, Kaufland) für einen signifikanten Teil der Verbraucher im Einzugsgebiet (v.a. aus Neuensalz und Treuen) aktuell die nächstgelegenen Einkaufsalternativen im Drogeriesegment darstellen und diese wesentlich von der allgemeinen Sogkraft des Elster-Parks profitieren können. Erhöhte Umverteilungsquoten ergeben sich zudem für den Kaufland-Verbrauchermarkt in Rodewisch sowie untersuchte Standortlagen in Auerbach (Innenstadt sowie Fachmarktlage an der B 169), da davon ausgegangen werden kann, dass diese Standorte aktuell (bzw. zukünftig) sowohl von Verbrauchern aus Treuen als auch aus Lengenfeld frequentiert werden.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch das Vorhaben erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung Werte von im Schnitt etwa 11,4 %. Die höchsten Auswirkungen sind dabei für den Bestandsstandort an der Perlaser Straße (v.a. Norma) zu erwarten. In der Zone 3 wird auch der Ortskern von Lengenfeld noch spürbar von dem Vorhaben betroffen sein (Wettbewerbsverhältnis Edeka – Rewe). Die Vollsortimenter an den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets werden in unterschiedlichem Ausmaß von dem Vorhaben betroffen sein. Der 10 %-Abwägungsschwellenwert wird dort aber größtenteils (Ausnahme: Elster-Park Plauen) unterschritten.

Im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel belaufen sich die rechnerisch ermittelten Umsatzumverteilungsquoten auf im Schnitt rd. 30 %, wobei anzumerken ist, dass das sortimentsspezifische Verkaufsflächenangebot innerhalb des Einzugsgebiets in erster Linie auf das Randsortiment der verschiedenen Lebensmittelmärkte entfällt. Die durch die Rückholung derzeitiger Nachfrageabflüsse von dem Vorhaben betroffenen Drogeriefachmärkte sind in unterschiedlichem Ausmaß von dem Vorhaben betroffen, wobei die höchsten Umsatzrückgänge abermals für den Elster-Park in Plauen zu verzeichnen sind.

# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Planvorhaben an der Perlaser Straße in Treuen soll über die Neuaufstellung eines Bebauungsplans realisiert werden. Damit ist das Vorhaben mit einer geplanten (prüfungsrelevanten) Gesamtverkaufsfläche von etwa 2.900 qm nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Zudem sind die Bestimmungen der Landesplanung in Sachsen<sup>44</sup> und der Regionalplanung in der Planungsregion Chemnitz<sup>45</sup> zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

- 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 bezeichneten 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 (**Konzentrationsgebot**, Z 2.3.2.1).
- Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 qm 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 (**Integrationsgebot** Z 2.3.2.3). Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende **Anbindung an den ÖPNV** gewährleistet werden (G 2.3.2.6).
- Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des zentralen Orts wesentlich überschreitet (**Kongruenzgebot** Z 2.3.2.4).
- 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

---

<sup>44</sup> Vgl. Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP) 2013, Kapitel 2.3.2 Handel.

<sup>45</sup> Vgl. noch gültiger Regionalplan für die ehemalige Region Südwestsachsen aus 2011 (insb. Kapitel 1.1 „Regionale Siedlungsentwicklung“ und Kapitel 1.7 „Handel“) sowie in Aufstellung befindlicher Regionalplan für die Region Chemnitz mit Stand Mai 2021 (insb. Kapitel 1.7 „Handel“).



sowie der benachbarten zentralen Orte substantiell beeinträchtigen (**Beeinträchtigerungsverbot** Z. 2.3.2.5).

- 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 (**Agglomerationsverbot** Z 2.3.2.7)

Sowohl im noch geltenden Regionalplan für die ehemalige Region Südwestsachsen aus dem Jahr 2011 als auch im aktuellen Entwurf des Regionalplans für die Region Chemnitz mit Stand Mai 2021, dessen in Aufstellung befindliche Ziele im Rahmen der Bauleitplanung bereits zu berücksichtigen sind und welcher sich zuletzt noch im Beteiligungsverfahren befand und nunmehr auf seinen Satzungsbeschluss wartet, werden die übergeordneten Ziele und Grundsätze des damals gültigen LEP Sachsen 2003 bzw. des gegenwärtig gültigen LEP Sachsen 2013 durch weitere Ziele und Grundsätze mit Handelsbezug ergänzt. Diese beziehen sich jedoch auf die bereits im LEP 2013 ausformulierten Ziele und Grundsätze und vertiefen diese nicht wesentlich, weshalb sie an dieser Stelle nicht im Einzelnen aufgeführt werden.

Hervorzuheben ist jedoch, dass sowohl der Regionalplan für die Region Südwestsachsen aus dem Jahr 2011 als auch der aktuelle Entwurf des Gesamt-Regionalplans für die Region Chemnitz großflächige Einzelhandelseinrichtungen auf die Versorgungs- und Siedlungskerne der Grundzentren lenken (Z 1.7.1). Die Versorgungs- und Siedlungskerne der Grundzentren werden wiederum in Z 1.2.4 abschließend festgelegt.

Darüber hinaus werden im Rahmen des Regionalplans und auf der Grundlage der von der Landesplanung hierfür definierten Kriterien Grundzentren innerhalb der Planungsregion festgelegt, welche das ebenfalls von der Landesplanung definierte Netz höher-rangiger Zentraler Orte (Mittel- und Oberzentren) ergänzen. Darüber hinaus weist der Regionalplan jedem Zentralen Ort innerhalb der Planungsregion einen sog. Nahbereich zu. Für den gesamten Nahbereich, der neben dem Stadtgebiet des jeweiligen Zentralen Orts überwiegend auch Gemeinden im Umland umfasst, soll der jeweilige Zentrale Ort die Aufgaben der Grundversorgung (z.B. die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs) übernehmen.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Nach den Bestimmungen des BauGB ist neben den bereits angesprochenen Belangen zudem zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

## 7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das **Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebot**, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein Vorhaben raumordnerisch zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum entspricht, d.h. nicht wesentlich über diesen hinausreicht und funktional der Aufgabe innerhalb des zentralörtlichen Gefüges entspricht. Die Ziele 2.3.2.1 und 2.3.2.2 im LEP Sachsen 2013 binden großflächige Einzelhandelsvorhaben an Zentrale Orte. Der Regionalplan verweist solche Vorhaben mittels Z 1.7.1 zusätzlich auf die in Ziel 1.2.4 festgesetzten Versorgungs- und Siedlungskerne der jeweiligen Zentralen Orte bzw. Grundzentren.

Die Stadt Treuen ist gemäß dem Regionalplan für die ehemalige Region Südwestsachsen aus dem Jahr 2011 bzw. dem im Entwurf vorliegenden Regionalplan für die Region Chemnitz (Stand Mai 2021) als Grundzentrum ausgewiesen und soll als übergemeindliches Versorgungszentrum und in Ergänzung zu den höherrangigen Zentralen Orte den flächendeckenden Zugang zu Einrichtungen der grundzentralen Versorgung (u.a. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs) für die Bevölkerung im Nahbereich in zumutbarer Entfernung sicherstellen. **Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt somit als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geeignet.** Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Grundzentrums. Dabei beziehen sich die grundzentralen Aufgaben der Stadt Treuen jedoch nicht nur auf das eigene Stadtgebiet, sondern zusätzlich auch auf einen überörtlichen Verflechtungsbereich (Nahbereich).

Das Gesamtvorhaben<sup>46</sup> ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet, da etwa 85 bis 90 % der Gesamtverkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen. Es dient somit hauptsächlich einer **Absicherung sowie qualitativen Aufwertung der Grundversorgung in Treuen.** Aufgrund der überwiegend ländlichen Strukturen im Umland, der guten Verkehrsanbindung der Stadt Treuen und der geringen Anzahl strukturprägender Einkaufsalternativen im Umland, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben eine nennenswerte überörtliche Ausstrahlung erreichen kann. Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst neben dem gesamten Stadtgebiet von Treuen deshalb auch die unmittelbar südwestlich angrenzende Gemeinde Neuensalz und Teile der Gemeinden Pöhl und Limbach sowie der nördlich an Treuen angrenzenden Stadt Lengenfeld. Dementsprechend strahlt das Vorhaben auch auf solche Bereiche aus, die nicht mehr dem raumordnerisch festgelegten grundzentralen Verflechtungsbereich von Treuen, welcher neben dem Stadtgebiet von Treuen nur noch die Gemeinde Neuensalz umfasst, angehören. Folgerichtig wird es im Zuge der Vorhabenrealisierung zu Kaufkraftabzügen von außerhalb des Treuener Verflechtungsbereichs kommen.

---

<sup>46</sup> Die am Vorhabenstandort zusätzlich geplante Ansiedlung eines Fachmarkts mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten wurde an dieser Stelle außer Acht gelassen, da dieser nicht Bestandteil der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung ist.

Gemäß dem Ziel 2.3.2.4 LEP bzw. dem Kongruenzgebot dürfen solche Kaufkraftabzüge allerdings kein „wesentliches“ Ausmaß erreichen<sup>47</sup>.

Vorzustellen ist, dass sich hinsichtlich der Umsatzherkunft des Vorhabens und bezogen auf die verschiedenen Vorhabenkomponenten (Rewe/Lidl und Rossmann) bzw. bezogen auf die beiden prüfungsrelevanten Segmente Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung und Gesundheits- und Pflegeartikel gewisse Unterschiede ergeben. Dies ist in erster Linie auf die unterschiedlichen, sortimentspezifischen Wettbewerbsstrukturen im Einzugsgebiet zurückzuführen, die im Rahmen von Kapitel 4 umfassend beschrieben wurden. Entsprechend wurde die Einhaltung des Kongruenzgebots für die beiden prüfungsrelevanten Segmente auch separat abgeprüft.

Grundsätzlich ist zunächst festzuhalten, dass etwa 47 % der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet aus dem Treuener Stadtgebiet stammen. Zusätzlich entfallen etwa 13 % der Einwohner im Einzugsgebiet auf die Gemeinde Neuensalz. Somit sind etwa 60 % der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens dem grundzentralen Verflechtungsbereich (Nahbereich) des Grundzentrums Treuen zuzuordnen, was die Versorgungsbedeutung des Vorhabens für den grundzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Treuen unterstreicht. In Treuen selbst bzw. innerhalb der Einzugsgebietszone 1 erreicht das Vorhaben, v.a. aufgrund der räumlichen Nähe zu den Verbrauchern und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandorts, seine mit Abstand größte Marktdurchdringung (bzw. Nachfrageabschöpfung). Mit zunehmender räumlicher Entfernung zum Vorhabenstandort und der ansteigenden Zahl gut erreichbarer Einkaufsalternativen nimmt die Nachfrageabschöpfung des Vorhabens hingegen ab.

Für das Segment Nahrungs- und Genussmittel, welches als Kernsortiment von den Lebensmittelmärkten Rewe und Lidl geführt wird, ist zunächst zu konstatieren, dass es in Treuen aktuell noch keinen mit dem Rewe-Markt vergleichbaren Vollversorger gibt, so dass dieser für die Bevölkerung aus Treuen die einzige vollsortimentierte Einkaufsalternative im Nahbereich darstellen wird. Der an den Planstandort zu verlagernde Lidl-Markt wird künftig als der am besten aufgestellte Discountmarkt innerhalb des Treuener Stadtgebiets am Markt platziert sein und für die örtliche Bevölkerung dadurch besonders attraktiv.

Der Umsatzanteil, den das Vorhaben mit Einwohnern aus Treuen erwirtschaften wird, liegt deshalb deutlich oberhalb des Einwohneranteils und beziffert sich nach Einschätzung der Gutachter auf etwas mehr als 60 %. Damit rekrutiert sich der deutlich überwiegende Anteil des Vorhabenumsatzes aus dem Treuener Stadtgebiet.

---

<sup>47</sup> Im Rahmen des LEP Sachsen wird nicht näher definiert, ab wann bzw. ab welchem Schwellenwert Kaufkraftabzüge von außerhalb des raumordnerisch definierten Verflechtungsbereich als „wesentlich“ zu bezeichnen sind. Hierfür gibt es aktuell auch noch keine einschlägige Rechtsprechung. Die Landesplanung in anderen Bundesländern (u.a. in Niedersachsen – LROP Niedersachsen 2017) zieht hinsichtlich der Überprüfung, ob das raumordnerische Kongruenzgebot durch ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben verletzt wird, die sog. 30 %-Regelung heran. Diese besagt, dass ein entsprechendes Einzelhandelsvorhaben nicht mehr als 30 % des prognostizierten Umsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des betreffenden Kongruenzraums bzw. zentralörtlichen Verflechtungsbereichs generieren darf. Hilfsweise wurde diese anderorts seit Jahren etablierte Regelung auf den vorliegenden Fall übertragen.

Für die Gemeinde Neuensalz, die die Zone 2 und den überörtlichen grundzentralen Verflechtungsbereich des Grundzentrums Treuen repräsentiert, ist hingegen von einem Umsatzanteil in Höhe von etwa 10 % auszugehen, der sich damit leicht unterhalb des Einwohneranteils bewegt. Dies liegt daran, dass die verkehrlich gut erreichbaren Versorgungsstandorte in Plauen (z.B. der Elster-Park) auch weiterhin als Einkaufsalternative relevant bleiben werden.

In der Zone 3 wird die Nachfrageabschöpfung nochmals geringer ausfallen, was v.a. darauf zurückzuführen ist, dass in der Stadt Lengenfeld bereits ein mit dem Rewe-Markt vergleichbarer, wenn auch schwächer aufgestellter Vollversorger (Edeka-Verbrauchermarkt) ansässig ist und die ortsansässige Bevölkerung somit auf eine räumlich noch näher gelegene, vollsortimentierte Einkaufsalternative zurückgreifen kann. Das Discountsegment wird in Lengenfeld zudem von einem Disca-Lebensmitteldiscounter bedient. Von einer vergleichsweise geringen Marktdurchdringung des Vorhabens in der Zone 3 ist auch vor dem Hintergrund der hohen Distanz- und Zeitsensibilität der Verbraucher beim Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs auszugehen. Insbesondere für immobile Bevölkerungsgruppen werden die in Lengenfeld lokalisierten Lebensmittelmärkte auch perspektivisch die bevorzugte Einkaufsalternative darstellen.

Unter Berücksichtigung von Streuumsätzen in Höhe von 10 %, die mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets bzw. von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs generiert werden und bei der Prüfung der Einhaltung des Kongruenzgebots ebenfalls zu berücksichtigen sind, wird im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung bzw. von den Lebensmittelmärkten Rewe und Lidl der deutlich überwiegende Teil des Umsatzes (mehr als 70 %) mit Verbrauchern aus dem raumordnerisch definierten Nahbereich des Grundzentrums Treuen generiert werden können. Die Märkte werden somit maßgeblich vom örtlichen bzw. im zugeordneten Verflechtungsbereich vorhandenen Nachfragepotenzial getragen. **Im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung wird somit nicht in signifikantem bzw. mehr als unwesentlichem Maße zusätzliche Kaufkraft von Standorten außerhalb des raumordnerisch definierten Nahbereichs abgezogen.** Beide Märkte fügen sich sowohl hinsichtlich ihrer Größe als auch hinsichtlich ihres prospektiven Einzugsgebiets in das zentralörtliche Versorgungssystem im Untersuchungsraum ein. Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind bezogen auf das Umland insofern nicht zu erwarten.

Für den ebenfalls **anzusiedelnden Rossmann-Drogeriefachmarkt (bzw. dessen Kernsortiment Gesundheits- und Pflegeartikel)** ist zunächst anzuführen, dass es im gesamten Einzugsgebiet noch keinen vergleichbaren Drogeriefachmarkt gibt und der zu entwickelnde Rossmann-Markt perspektivisch somit für alle Verbraucher aus dem Einzugsgebiet eine bedeutende Einkaufsalternative darstellen wird. Dies gilt naturgemäß auch in diesem Fall vor allem für jene Verbraucher, die in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Vorhabenstandort leben (Treuer Stadtgebiet). Nichtsdestotrotz wird Rossmann auch die Verbraucher aus der Zone 3 (u.a. Lengenfeld) verstärkt ansprechen



können. Dies wird der geplante Markt vor allem auch deshalb tun, weil bei einer geplanten Verkaufsfläche von etwa 740 qm, die im oberen Bereich der für marktgängige und zeitgemäß aufgestellte Drogeriefachmärkte notwendigen Verkaufsflächenspannbreite<sup>48</sup> rangiert, von einer erhöhten Sogkraft ausgegangen werden muss. Die im Umland befindlichen Drogeriemärkte, die für die Verbraucher aus dem Einzugsgebiet aktuell als Einkaufsalternative für Drogeriewaren von Bedeutung sind, sind überwiegend kleiner dimensioniert und somit weniger sogstark, was die vorhabeninduzierten Kaufkraftumlenkungen im Raum befördert.

Wenngleich Rossmann den überwiegenden Teil seines Umsatzes mit Verbrauchern aus den Zonen 1 und 2 generieren wird (etwa 67 %), wird er auch verstärkt (und stärker als die geplanten Lebensmittelmärkte) Kaufkraft aus der Zone 3 abschöpfen können. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der Streuumsätze in Höhe von 10 %, muss daher angenommen werden, dass etwas mehr als 30 % des Umsatzes im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel mit Kaufkraft von außerhalb der Zonen 1 und 2 erwirtschaftet werden. **Ein Drogeriemarkt in dieser Größendimensionierung wird zwangsläufig darauf angewiesen sein, in beträchtlichem Maße Kaufkraft von außerhalb des raumordnerisch definierten Nahbereichs (und damit von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraums) abziehen. Insofern liegt an dieser Stelle ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot vor.**

Um die identifizierte Angebotslücke im Drogeriesegment innerhalb des Einzugsgebiets dennoch schließen und gleichzeitig die grundzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Treuen stärken zu können, **empfehlen Dr. Lademann & Partner für das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel bzw. für den Rossmann-Drogeriemarkt eine Reduzierung der derzeit geplanten Größenordnung.** Hiermit könnte die räumliche Ausstrahlungskraft des Drogeriefachmarkts reduziert werden und es würde letztlich der Kaufkraftabzug aus weiter vom Vorhabenstandort entfernten und nicht mehr zum grundzentralen Verflechtungsbereich gehörigen Gebieten sinken. Hierfür erscheint eine Größendimensionierung **von 650 bis maximal 700 qm angemessen, um einerseits nicht von wesentlichen Kaufkraftabzügen von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs abhängig zu sein und um andererseits einen tragfähigen Betrieb sicherstellen zu können. Dem Kongruenzgebot könnte so entsprochen werden.**

Das Gesamtvorhaben soll in der Kernstadt von Treuen umgesetzt werden und ist somit dem im Regionalplan für die ehemalige Region Südwestsachsen bzw. dem im Entwurf des Regionalplans für die Region Chemnitz definierten Versorgungs- und Siedlungskern (Z 1.2.4) des Grundzentrums Treuen zugeordnet. **Das Vorhaben erfüllt somit**

---

<sup>48</sup> Moderne Drogeriefachmärkte zielen, insbesondere in ländlich geprägten Regionen, auf Verkaufsflächengrößen zwischen 500 und 800 qm ab. Während die Handelskette Rossmann gemäß ihrer offiziellen Internetpräsenz explizit Verkaufsflächen von mindestens 600 qm nachfragt, gelten für dm-Drogeriemärkte Verkaufsflächen von 500 qm als Mindestanforderung (siehe firmeneigene Homepage).

### auch die im Regionalplan zusätzlich verankerte Bedingung zur Einhaltung des Kongruenz- bzw. Konzentrationsgebots.

Während die Lebensmittelmärkte keine wesentlichen Kaufkraftabzüge von außerhalb des raumordnerisch definierten Nahbereichs der Stadt Treuen induzieren würden, würde der Rossmann-Drogeriemarkt in seiner derzeit geplanten Größenordnung (740 qm Verkaufsfläche) größere Teile gebietsfremder Nachfrage abschöpfen. Das Gesamtvorhaben kann dem Kongruenzgebot somit nur dann gerecht werden, wenn für den Drogeriefachmarkt eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf 650 bis max. 700 qm erwogen wird.

## 7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

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

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

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

bei handelt es sich jedoch lediglich um einen Orientierungswert. Je nach konkreter Ausgangslage können auch bereits Umsatzrückgänge von weniger als 10 % zu schädlichen Auswirkungen führen oder Umsatzrückgänge von mehr als 10 % keine schädlichen Auswirkungen zur Folge haben. Es kommt immer auf die spezifische Situation im Einzelfall an.

### **Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung**

Für das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung wurde bezogen auf die untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets im worst-case im Rahmen der Wirkungsprognose eine absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungsquote von rd. 11,4 % ermittelt, die sich damit leicht oberhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts bewegt. Aufgrund der räumlichen Nähe und da hier mit der größten Marktdurchdringung des Vorhabens zu rechnen ist, fallen die Umsatzumverteilungsquoten innerhalb der Einzugsgebietszone 1 bzw. innerhalb des Treuener Stadtgebiets am höchsten aus (rd. 14,7 %). Dabei ist aber zunächst voranzustellen, dass innerhalb des gesamten Treuener Stadtgebiets derzeit kein mit dem anzusiedelnden Rewe-Verbrauchermarkt, der für den prüfungsrelevanten Umsatzzuwachs fast vollständig verantwortlich ist, unmittelbar vergleichbarer Anbieter ansässig ist.

Von den zahlreichen Lebensmitteldiscountern unterscheidet sich der Rewe-Markt als „klassischer“ Vollversorger hinsichtlich des Sortimentskonzepts, der Warenpräsentation, der Preispolitik und der Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug auf die Hauptzielgruppe nicht unwesentlich, was die Wettbewerbsbeziehungen zwischen den beiden Betriebstypen erheblich abschwächt. Die in Treuen ansässigen Discountmärkte und der geplante Vollversorger werden sich wechselseitig in ihrem Angebot ergänzen und gemeinsam eine qualitativ hochwertige Nahversorgungsstruktur innerhalb des Treuener Stadtgebiets sichern.

Die höchsten Umsatzumverteilungsquoten ergeben sich mit rd. 22,9 % für den **Sonderstandort Perlaser Straße** und somit den Vorhabenstandort selbst, da hier bereits heute ein strukturprägender Lebensmittelmarkt (Norma-Discounter) ansässig ist. Wie beschrieben, steht dieser zwar eher in Angebotsergänzung denn in einem direkten Wettbewerb zu dem anzusiedelnden Rewe-Vollversorger, jedoch kann nicht außer Acht gelassen werden, dass zwischen Lidl und Norma eine unmittelbare Konkurrenzbeziehung besteht, die sich im Zuge der Verlagerung des Lidl-Markts an den Planstandort noch intensivieren wird.

Da kein unmittelbarer baulich-funktionaler Zusammenhang (keine gemeinsame Stellplatzanlage, Norma steht mit dem „Rücken“ zum Planareal) zwischen dem neu zu entwickelnden Verbundstandort (Rewe + Lidl + Rossmann) und dem Bestandsstandort an der Perlaser Straße hergestellt werden wird, wird Norma nur in einem sehr überschaubaren Maße an den entstehenden Synergie- und Kundenaustauscheffekten mit den anzusiedelnden nahversorgungsrelevanten Anbietern partizipieren können. Von

gewissen Agglomerationseffekten mit den am Standort schon heute ansässigen Anbietern (Getränkemarkt, LilaPetz) kann Norma gleichwohl profitieren.

**Vor dem Hintergrund der absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzumverteilungsquote von deutlich über 10 % und in Anbetracht des Umstands, dass künftig ein direkter und dann weitaus besser aufgestellter Konkurrent im unmittelbaren Umfeld des Norma-Markts vertreten sein wird, kann nicht nur nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass der Norma-Markt vorhabeninduziert aus dem Markt austreten wird, sondern eine Betriebsaufgabe von Norma erscheint sogar wahrscheinlich.** Ein solches Szenario wäre allerdings nicht mit einer Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung im Treuener Stadtgebiet verbunden und damit weder von städtebaulicher noch von raumordnerischer Relevanz. Der aus dem Markt ausgeschiedene Discountmarkt würde durch einen modernen und leistungsfähigeren Nahversorgungsstandort in unmittelbarer Nachbarschaft ersetzt werden. Die Entstehung einer Versorgungslücke wäre insofern nicht zu befürchten.

Sollte es zu einer Betriebsaufgabe von Norma kommen, gehen Dr. Lademann & Partner bezüglich des von Norma belegten Baukörpers weder davon aus, dass er von einem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieb nachgenutzt werden wird noch, dass es zu einer langfristigen Beeinträchtigung des Ortsbilds durch die Entstehung eines großen Leerstands kommt. Aus Marktsicht (hohe Angebotsdichte ohne Angebotslücken im periodischen Bedarf) scheint es ausgeschlossen, dass die Norma-Immobilie von einem anderen Discountformat oder einer sonstigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzung wiederbelegt werden würde. Hierfür würde das örtliche Nachfragepotenzial schlichtweg nicht mehr ausreichen.

Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und des belebten Agglomerationsumfelds dürfte der Norma-Bestandsstandort für sonstige Einzelhandelsnutzungen aber weiterhin attraktiv bleiben, was einen dauerhaften Leerstand sehr unwahrscheinlich macht. Ein realistisches Szenario könnte deshalb die Wiederbelegung der Immobilie durch einen Fachmarkt mit Sortimenten des langfristigen Bedarfs darstellen. In diesem Segment bestehen in Treuen durchaus noch gewisse Entwicklungspotenziale<sup>49</sup>, die von einem maßvoll dimensionierten Anbieter (z.B. einem Sonderpreisbaumarkt) ausgenutzt werden könnten. Die künftige Ansiedlung eines solchen Anbieters am Norma-Bestandsstandort würde den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts auch nicht entgegenstehen, da ein solches Vorhaben dem Prinzip der dezentralen Konzentration Rechnung trägt, indem einer weiteren Zersplitterung des örtlichen Einzelhandelsgefüges vorgebeugt wird.

---

<sup>49</sup> Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Treuen wurde für den langfristigen Bedarf ein verkaufsflächenseitiger Entwicklungsrahmen (Expansionsrahmen) von insgesamt rd. 1.270 qm ermittelt. Dieser würde ausreichen, um ein kleineres Fachmarktformat in Treuen anzusiedeln, wobei die Zielsetzung die Schließung einer bestehenden Angebotslücke (z.B. im Segment Bau- und Gartenbedarf) sein sollte.

Im Übrigen würde auch die Verlagerung des Lidl-Markts nicht zur Entstehung einer Versorgungslücke im Treuener Kernstadtgebiet führen. Wie bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargelegt, spielt der Lidl-Markt an seinem Bestandsstandort aufgrund der Gewerbegebietslage ohne unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung hinsichtlich der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung eine untergeordnete Rolle. Die im fußläufigen Einzugsbereich (700m-Radius) rund um den Bestandsstandort des Lidl-Markts lebenden Verbraucher finden in ihrem Nahumfeld alternative Versorgungsangebote vor. Im Zuge der Vorhabenrealisierung würde also ein allenfalls teilentegrierter, solitär gelegener und der verbrauchernahen Versorgung kaum zuträglicher Einzelhandelsstandort aufgegeben werden.

Infolge der Standortverlagerung rückt der Lidl-Markt allerdings etwas näher an die Wohnsiedlungsstrukturen des Treuener Kernstadtgebiets heran. Er wird künftig gemeinsam mit den weiteren am Planstandort anzusiedelnden Märkte auch Verbraucher ansprechen können, die (unter der Maßgabe eines Marktaustritts von Norma) in ihrem Nahumfeld (700m-Radius) keinen alternativen Nahversorgungsstandort vorfinden können. Damit wird er künftig einen nicht unwesentlichen Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung leisten können, auch weil er das Qualitätsniveau im Discountsegment wesentlich anheben wird.

Bezogen auf den **Ortskern von Treuen** werden die vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge in einem rechnerisch nicht mehr nachweisbaren Bereich (< 0,1 Mio. €) liegen und somit kaum spürbar werden. Neben Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs weist der Ortskern zwar auch einige Angebote im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung auf, diese sind aber allesamt sehr kleinteilig strukturiert und offerieren ein stärker spezialisiertes Angebot (z.B. Lebensmittelhandwerk). Hinsichtlich der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs erlangen sie deshalb auch einen eher ergänzenden Charakter. Dies verdeutlicht, dass der neu anzusiedelnde bzw. weiterzuentwickelnde Grundversorgungsstandort an der Perlaser Straße den Ortskern, der in erster Linie als Standort für inhabergeführte Fachgeschäfte und als örtliches Dienstleistungszentrum fungiert, nicht ersetzen wird, sondern stattdessen jene Funktionen erfüllt, die der Ortskern aufgrund flächenseitiger Restriktionen auch künftig nicht übernehmen kann (räumlich-funktionale Arbeitsteilung).

Die **weiteren innerhalb der Einzugsgebietszone 1 verorteten Standortlagen** werden von dem Vorhaben ebenfalls spürbar betroffen sein, was die absatzwirtschaftlich ermittelte Umverteilungsquote in Höhe von rd. 11,8 % nahelegt. Als strukturprägende Lebensmittelmärkte werden hiervon v.a. die beiden Netto-Discounter betroffen sein.

Bezüglich dieser Anbieter ist zunächst zu konstatieren, dass diese einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Kernstadtgebiet leisten. Dies spiegeln allein schon die Einwohnerzahlen im jeweiligen fußläufigen Einzugsbereich rund um die von Wohnsiedlungsstrukturen umgebenen Märkte wider. Während im



700m-Radius rund um den Netto-Markt an der Heinrich-Heine-Straße rd. 2.770 Personen leben, kann der Netto-Markt an der Rudolf-Breitscheid-Straße sogar auf rd. 3.300 Personen in seinem fußläufigen Umfeld zugreifen<sup>50</sup>. Damit profitieren beide Märkte von signifikanten Bevölkerungs- und Nachfrageplattformen in ihren Kerneinzugsgebieten. Beide Märkte sind deshalb auch in erster Linie auf die (auch fußläufige) Grundversorgung der Wohnbevölkerung im Treuener Kernstadtgebiet ausgerichtet und entfalten eine überschaubare räumliche Ausstrahlungskraft.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass der geplante Grundversorgungsstandort am verkehrsorientierten Planstandort an der Perlaser Straße und die beiden Netto-Märkte in zentraler Lage innerhalb des Kernstadtgebiets auf unterschiedliche Hauptzielgruppen fokussiert sind. Die beiden Netto-Märkte stellen, u.a. bedingt durch ihre begrenzten Verkaufsflächendimensionierungen und die (verglichen mit Vollsortimentern) doch eher begrenzte Sortimentsvielfalt, fußläufige Nahversorger dar, die v.a. auf die tägliche Grundversorgung der Verbraucher aus den unmittelbar umliegenden Wohngebieten abzielen. Dabei sprechen die beiden Märkte v.a. auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen an, die auf bequem zu erreichende Angebote angewiesen sind und eher kleinvolumige Einkäufe tätigen. Für diese Kundengruppe werden die beiden Netto-Discounter auch zukünftig als präferierte Einkaufsalternativen fungieren. Insgesamt steht hier also der wohnortnahe Einkauf einer geringeren und zu Fuß oder mit dem Rad noch gut portablen Artikelanzahl im Vordergrund („Rucksack-Einkauf“).

Der an der Perlaser Straße geplante Grundversorgungsstandort ist angesichts seiner verkehrsgünstigen Lage, dem eher eingeschränkten Wohngebietsbezug und der großzügig dimensionierten Stellplatzanlage in erster Linie auf großvolumige Versorgungseinkäufe orientiert, die primär mit dem Auto abtransportiert werden müssen („Kofferraum-Einkäufe“). Damit verbunden wird dieser Grundversorgungsstandort auch ein deutlich weitläufigeres Einzugsgebiet ansprechen können als es die beiden Netto-Märkte tun. Einen beträchtlichen Teil seines Umsatzes wird das Planvorhaben also mit solchen Kunden generieren, die die Versorgungsangebote im Treuener Kernstadtgebiet schon heute mit dem Auto aufsuchen (z.B. die Verbraucher aus den peripheren Treuener Ortsteilen oder aus Neuensalz) und nicht im Kerneinzugsgebiet der beiden Netto-Märkte leben.

Letztlich wird das Vorhaben somit weniger im Wettbewerb mit den beiden Netto-Märkten stehen, als vielmehr in Konkurrenz zu ähnlich ausgerichteten Versorgungsstandorten innerhalb sowie unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets treten. Jene Kunden, die ihren Versorgungseinkauf bevorzugt großvolumig und somit mit dem Auto

---

<sup>50</sup> Durch die Aufgabe des Lidl-Altstandorts wird es im westlichen Treuener Kernstadtgebiet zu einer geringfügigeren Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche verschiedener Märkte und somit zu einer gewissen Umlenkung der dortigen Kaufkraftströme kommen. Dies wird v.a. dem Netto-Markt an der Heinrich-Heine-Straße (eingeschränkt aber auch dem Netto-Markt an der Rudolf-Breitscheid-Straße) zugutekommen, da er sich die in seinem fußläufigen Einzugsbereich vorhandene Bevölkerungs-/Nachfrageplattform künftig nicht mehr mit einem betriebslinienfremden Anbieter „teilen“ muss. Für die Zeit nach der erfolgten Verlagerung des Lidl-Markts ist deshalb davon auszugehen, dass dieser Netto-Markt in seinem Kerneinzugsgebiet eine höhere Nachfrageabschöpfung erreichen kann als bisher, was ihm einen gewissen Umsatzzuwachs bescheren wird.

erledigen, kaufen schon heute weniger bei den beiden (eine begrenzte Angebotsvielfalt aufweisenden) Netto-Märkten in Treuen als vielmehr an verkehrlich gut erreichbaren Standorten mit breitem Angebot ein. Hierbei sind v.a. die gut erreichbaren und sog. kräftigen Handelsstandorte in den umliegenden Zentralen Orten (z.B. Elster-Park Plauen, Kaufland SB-Warenhaus in Rodewisch) anzuführen.

Wie bereits festgestellt, erscheint es wahrscheinlich, dass der an der Perlaser Straße ansässige Norma-Markt aufgrund der räumlichen Nähe zum neu zu entwickelnden Nahversorgungsstandort, von dessen Agglomerationswirkung er nur sehr eingeschränkt würde profitieren können, und erheblicher Wettbewerbsnachteile gegenüber dem zu verlagernden Lidl-Markt vorhabeninduziert aus dem Markt ausscheiden wird. In diesem Zuge würden in erheblichem Maße Umsatzpotenziale „frei“ werden, die aktuell noch von Norma gebunden sind und künftig zu großen Teilen von den weiteren im Stadtgebiet von Treuen ansässigen Nahversorgungsanbietern absorbiert werden könnten. Wenngleich ein erheblicher Teil dieser freiwerdenden Umsatzpotenziale dem attraktiven Vorhaben zugutekommen würde, werden auch die beiden Netto-Märkte von diesen profitieren können. Dieser Effekt würde zu einer Stabilisierung von deren Umsatzplattformen führen und könnte die vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge ein Stück weit kompensieren.

**Aus den genannten Gründen gehen Dr. Lademann & Partner trotz der rechnerisch ermittelten Umsatzumverteilungsquote von etwas mehr als 10 % im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung nicht davon aus, dass es zu einem vorhabeninduzierten Marktaustritt einer der beiden für die verbrauchernahe Versorgung besonders wichtigen Netto-Märkte kommen wird.** Vielmehr wird das Vorhaben in Angebotsergänzung zu diesen primär auf die fußläufige Grundversorgung ausgerichteten Anbietern treten und sowohl zur Qualifizierung der örtlichen Nahversorgungsstruktur als auch zur Stärkung und der langfristigen Sicherung der grundzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Treuen beitragen.

Während für die Einzugsgebietszone 2 (Gemeinde Neuensalz) aufgrund des rudimentären Angebotsbestands keine nachweisbaren Umverteilungseffekte ermittelt werden können, beläuft sich die Umverteilungsquote bezogen auf die Zone 3 auf insgesamt rd. 8 %, wobei hier nur für den **Ortskern von Lengenfeld** messbare Umsatzrückgänge (rd. 8,3 % Umverteilung) zu erwarten sind. Hiervon werden primär die beiden strukturprägenden Lebensmittelmärkte Edeka und Diska betroffen sein. Als vollsortimentierter Anbieter wird der in Lengenfeld ansässige Edeka-Verbrauchermarkt sogar in einen direkten Wettbewerb mit dem anzusiedelnden Rewe-Vollversorger treten.

Als einer von zwei Magnetbetrieben ist der Edeka-Markt für die Funktionsfähigkeit des Lengenfelder Ortskerns von elementarer Bedeutung. Dabei profitiert der Edeka-Verbrauchermarkt von den Agglomerationseffekten mit dem benachbarten Diska-Discounter, wobei sich die beiden Märkte gegenseitig in ihrem Angebot ergänzen. Eine

qualitative Versorgungslücke im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung, wie sie sich mit dem Fehlen eines Vollsortimenters in Treuen ergibt, lässt sich in Lengenfeld daher nicht feststellen. Allerdings stellen die beiden Anbieter zugleich auch die einzigen strukturprägenden Lebensmittelmärkte im Stadtgebiet von Lengenfeld dar. Zum Vergleich: In der Stadt Treuen, die nur rd. 740 Einwohner mehr zählt als die Stadt Lengenfeld, sind derzeit vier strukturprägende Lebensmittelmärkte ansässig. Edeka und Disca profitieren insofern von der unterdurchschnittlichen nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächendichte sowie der damit verbundenen recht entspannten Wettbewerbssituation im Stadtgebiet von Lengenfeld.

Die aktuell insgesamt rd. 7.000 Einwohner der Stadt Lengenfeld offerieren den stationären Anbietern ein Nachfragepotenzial im periodischen Bedarf von rd. 22,8 Mio. €. Angesichts geringfügiger branchenspezifischer Abflüsse in den Online-Handel, der hohen Distanz- und Zeitsensibilität der Verbraucher beim Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs und der wechselseitigen Angebotsergänzung zwischen Edeka und Disca (Vollsortiment und Discount) ist davon auszugehen, dass die ortsansässige Bevölkerung in hohem Maße auf die beiden bestehenden Lebensmittelmärkte orientiert ist. Insofern ist für die Bestandsmärkte, auch unter Berücksichtigung von bestehenden Kaufkraftabflüssen, die v.a. den Einkaufsstandorten im mittelzentralen Städteverbund „Göltzschtal“ zugutekommen, derzeit von einer überdurchschnittlichen Umsatzbasis auszugehen. Gegenüber den vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen sind die Anbieter somit vergleichsweise „robust“ aufgestellt.

In seinem erweiterten Umland (= Zone 3) wird das Vorhaben zudem eine geringfügigere Nachfrageabschöpfung im Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung erzielen können. Dies gilt für das zum Einzugsgebiet gehörige Stadtgebiet von Lengenfeld dabei noch in stärkerem Maße als für die weiteren Teile der Zone 3 (Teile der Gemeinden von Limbach und Pöhl). Denn während die Verbraucher aus Pöhl und Limbach nicht auf strukturprägende Versorgungsstandorte in ihrem Nahumfeld zurückgreifen können und hinsichtlich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ohnehin erhöhte Zeit- und Wegeaufwände in Kauf nehmen müssen, verfügt das Grundzentrum Lengenfeld (funktionsgerecht) über leistungsfähige Grundversorgungsstrukturen in Verbrauchernähe. Wenngleich es durch das Vorhaben zu gewissen Kaufkraftumlenkungen kommen wird, werden die örtlichen Lebensmittelanbieter Edeka und Disca für die Bevölkerung aus Lengenfeld (und insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen) auch weiterhin eine präferierte Versorgungsalternative darstellen.

**Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der ermittelten Umsatzumverteilungsquote von lediglich rd. 8,3 %, ist es aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner ausgeschlossen, dass es zu vorhabeninduzierten Betriebsaufgaben in Lengenfeld kommen wird. Eine vorhabeninduzierte Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Lengenfeld kann demnach ebenso**

### ausgeschlossen werden wie eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung im Grundzentrum Lengenfeld.

Da der geplante Rewe-Markt in signifikantem Maße derzeit bestehende Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückholen wird, wird es auch zu Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets kommen. **Diese Umsatzrückgänge resultieren jedoch ganz überwiegend aus der Umlenkung bzw. Rückholung von Nachfrageabflüssen und nicht daraus, dass das Vorhaben in erheblichem Maße Kunden und Umsätze aus den Kerneinzugsgebieten der umliegenden Wettbewerbsstandorte bzw. zentralen Versorgungsbereiche abziehen wird.** Stattdessen wird der geplante Rewe-Markt in erster Linie die im Einzugsgebiet vorhandene Nachfrage in stärkerem Maße binden, von deren Abfluss aktuell Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets profitieren. Im Sinne einer Etablierung von wohnortnahen Versorgungsstandorten und der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung ist eine Rückholung von bestehenden Kaufkraftabflüssen weder städtebaulich noch raumordnerisch zu beanstanden. Gleichwohl sind die Umsatzrückgänge auf ihre möglichen Folgewirkungen an den betroffenen Standorten zu bewerten.

Die für die untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ermittelten Umverteilungsquoten liegen größtenteils (und zum überwiegenden Teil deutlich) unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts und deuten somit nicht auf vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben an diesen Standorten hin. Die größte Betroffenheit leitet sich für die beiden Kaufland-SB-Warenhäuser in Plauen (Elster-Park) und Rodewisch ab, da diese als Großflächenformate besonders sogkräftig sind und für einen großen Teil der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet (und v.a. auch für die Verbraucher aus Treuen) verkehrlich sehr gut zu erreichen sind. Beide Kaufland-Märkte sind jedoch eher randstädtisch gelegen bzw. von gewerblichen Strukturen umgeben und hinsichtlich der wohnortnahen Grundversorgung von stark untergeordneter Bedeutung. Es handelt sich stattdessen um verkehrsorientierte Versorgungsstandorte mit weiträumiger Ausstrahlung. Diesem Umstand tragen auch die jeweiligen Einzelhandelskonzepte Rechnung, indem diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind. Somit handelt es sich um nicht „schützenswerte“ Betriebe im Sinne der Raumordnung. **Die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen sind somit als rein wettbewerbliche Effekte einzuordnen und entfalten keine städtebauliche oder raumordnerische Relevanz<sup>51</sup>.**

Die einzigen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets gelegenen und von dem Vorhaben (zumindest über die Rückholung von derzeitigen Kaufkraftabflüssen) betroffenen zentralen Versorgungsbereiche sind das **Nahversorgungszentrum Lengenfelder**

---

<sup>51</sup> Gleiches gilt im Übrigen auch für das Fachmarktzentrum an der Göltzschtalstraße in Auerbach („Göltzschtal-Center“), welches weder im Sinne des regionalen Einzelhandelskonzepts für den mittelzentralen Städteverbund Göltzschtal noch im Sinne des § 34 BauGB als zentraler Versorgungsbereich aufzufassen ist. Angesichts eines fehlenden Wohngebietsbezugs leistet dieser Standortbereich auch nur eine sehr eingeschränkten Beitrag zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, womit die (ohnehin gering ausfallenden) Umsatzumverteilungseffekte rein wettbewerblicher Natur sind.

### **Straße in der Stadt Reichenbach im Vogtland sowie das Nahversorgungszentrum Chrieschwitz in Plauen.**

Das Nahversorgungszentrum Lengenfelder Straße bzw. der hier ansässige Rewe-Verbrauchermarkt profitiert von den derzeitigen Nachfragezuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens trotz seiner sehr verkehrsgünstigen Lage an der B 94 allerdings nur untergeordnet, da er einerseits nur noch bedingt zeitgemäß aufgestellt ist und die Verbraucher aus dem Kerneinzugsgebiet des Vorhabens an der Perlaser Straße andererseits schon heute besser zu erreichende Versorgungsstandorte in ihrem Umfeld (z.B. Kaufland in Rodewisch) vorfinden können. Daher kann nur für die Gemeinde Limbach sowie (eingeschränkt) für Teile der Stadt Lengenfeld, und damit auch nur für einen geringen Teil der Bevölkerung aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens, davon ausgegangen werden, dass Verbraucher gegenwärtig auf den Rewe-Markt im NVZ Lengenfelder Straße in Reichenbach orientiert sind und sich zukünftig auf den Vorhabenstandort in Treuen umorientieren werden.

Das Nahversorgungszentrum Chrieschwitz in Plauen unterliegt aktuell einem umfassenden Umstrukturierungs- und Revitalisierungsprozess, der zu einer wesentlichen baulichen und einzelhandelsseitigen Aufwertung dieses zentralen Versorgungsbezugs führen wird. Mit einem Rewe-Verbrauchermarkt, einem dm-Drogeriefachmarkt sowie Anbietern aperiodischer Kernsortimente entsteht ein sogkräftiger Verbundstandort, der für die Bevölkerung im östlichen Plauener Stadtgebiet von erhöhter Versorgungsrelevanz sein wird. Ohnehin ist das NVZ Chrieschwitz von verdichteten Wohnstrukturen umgeben und damit auch fußläufig bestens erreichbar. Die Nachfragebasis im Umfeld des Zentrums und damit die Kernumsätze des NVZ Chrieschwitz werden von dem Vorhaben überhaupt nicht tangiert werden.

**Die für diese beiden Standortbereiche im worst-case ermittelten Umsatzumverteilungsquoten von lediglich rd. 5 % bzw. rd. 7 % lassen nicht darauf schließen, dass es zu einer Gefährdung des Fortbestands der maßgeblichen Magnetbetriebe kommen wird. Vorhabeninduzierte Funktionsbeeinträchtigungen der Nahversorgungszentren Lengenfelder Straße in der Stadt Reichenbach sowie Chrieschwitz in Plauen können daher vollständig ausgeschlossen werden.**

**Für die untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets lässt sich bezogen auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung zusammenfassend festhalten, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen in negative städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung vollständig ausgeschlossen werden kann.**



## Gesundheits- und Pflegeartikel

Im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel wurde bezogen auf die untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets im Rahmen der Wirkungsprognose eine absatzwirtschaftliche Umsatzumverteilungsquote von rd. 30 % rechnerisch ermittelt. Diese Umverteilungsquote ist allerdings zu relativieren, **da im gesamten Einzugsgebiet kein mit dem anzusiedelnden Rossmann-Drogeriefachmarkt vergleichbarer Anbieter verortet ist.** Zudem gibt es im gesamten Einzugsgebiet auch keinen Drogeriefachanbieter mehr. Die beiden inhabergeführten Drogeriefachgeschäfte in Treuen (Caro-Drogerie) und Lengenfeld (Markt-Drogerie) haben sich jüngst aus dem Markt zurückgezogen, womit der Ortskern von Treuen von dem Vorhaben so gut wie nicht tangiert werden wird. Bei den sortimentspezifischen Flächen handelt es sich daher ausschließlich um die Randsortimente der Lebensmittelmärkte sowie Apotheken.

Entsprechend werden von dem Vorhaben auch in erster Linie die im Einzugsgebiet ansässigen Lebensmittelmärkte betroffen sein. Setzt man die Verkaufsfläche mit Drogeriewaren allerdings in Relation zu der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche eines Lebensmittelmarkts insgesamt, errechnen sich Anteilswerte unterhalb von 10 %. Im Angebotsspektrum jener Anbieter kommt diesem Nutzungsbaustein unter quantitativen Gesichtspunkten damit zwar eine wichtige, aber keinesfalls eine zentrale Bedeutung zu. Generell ist u.E. nicht zu erwarten, dass ein möglicher Umsatzrückgang in der vorgenannten Größenordnung im untergeordneten Teilsortiment Drogeriewaren zu einer Bestandsgefährdung des Gesamtbetriebs führt. Die Heranziehung der 10 %-Marke als Beurteilungskriterium stellt in diesem Zusammenhang nur bedingt ein hilfreiches Instrument dar. Der Bereich Drogeriewaren trägt in den betroffenen Betrieben nur zu einem relativ geringen Anteil zum Gesamtumsatz bei. Somit ist selbst bei sortimentspezifischen Umsatzumverteilungswirkungen von deutlich über 10 % im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel keine Schließung ansonsten marktfähiger Lebensmittelbetriebe zu erwarten. Die ausgewiesenen Umsatzrückgänge im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel bedeuten lediglich, dass auf maximal 10 % der Verkaufsfläche perspektivisch erhöhte Umsatzeinbußen zu verzeichnen wären.

Die Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels verstehen sich von ihrer „Philosophie“ her als umfassende Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente, d.h. die Bereitstellung des Sortiments Drogerieartikel wird anbieterseitig eher unter dem Aspekt gesehen, den Kunden das gesamte Spektrum des nahversorgungsrelevanten Bedarfs – zu dem auch Drogeriewaren gehören – anzubieten. Mit anderen Worten: Der Bereitstellung dieses Sortimentsbereichs kommt in erheblichem Maße die Funktion und der Charakter eines Kundenbindungsinstruments zu. Da Drogeriewaren im Angebotsspektrum eines Lebensmittelmarkts von den Verbrauchern somit auch erwartet werden, steht nicht zu befürchten, dass Drogeriewaren ausgelistet werden. Diese Teilsortimente gehören zur Komplettierung des Gesamtsortiments und werden notfalls auch quersubventioniert, um weiterhin ein breites Angebot vorzuhalten.

Gleiches gilt im Übrigen auch für Apotheken, die zwar einen Teil ihres Umsatzes ebenfalls mit Gesundheits- und Pflegeartikeln erwirtschaften, die Haupteinnahmequelle<sup>52</sup> liegt aber im Verkauf von rezeptpflichtigen Arzneien. Auch Apotheken werden zur Ergänzung ihres Angebots weiterhin diese Randsortimente anbieten und durch die Umsatzrückgänge bei den freiverkäuflichen Waren in ihrem Bestand nicht gefährdet sein

**Vor diesem Hintergrund gehen die Gutachter trotz der Höhe der Umsatzrückgänge nicht davon aus, dass es im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel zu einer vorhabeninduzierten Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung innerhalb des Einzugsgebiets kommen wird.** Vielmehr würde die Ansiedlung eines breit aufgestellten und leistungsfähigen Drogeriefachmarkts dazu beitragen, eine bestehende Versorgungslücke innerhalb des Einzugsgebiets zu schließen und die derzeitigen und für das Grundzentrum Treuen (sowie seinen Nahbereich) raumordnerisch so nicht vorgesehenen Kaufkraftabflüsse an umliegende Versorgungsstandorte zu reduzieren.

Da der anzusiedelnde Rossmann-Drogeriefachmarkt diese Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet in signifikantem Maße zurückholen wird, wird es auch zu Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets kommen. **Die Umsatzrückgänge resultieren jedoch ganz überwiegend aus der Umlenkung bzw. Rückholung von Nachfrageabflüssen und nicht daraus, dass das Vorhaben in erheblichem Maße Kunden und Umsätze aus den Kerneinzugsgebieten der umliegenden Wettbewerbsstandorte bzw. zentralen Versorgungsbereiche abziehen wird.** Stattdessen wird der geplante Rossmann-Markt in erster Linie die im Einzugsgebiet vorhandene Nachfrage nach Drogeriewaren in stärkerem Maße binden, von dessen Abfluss aktuell Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets profitieren. Im Sinne einer Etablierung von wohnortnahen Versorgungsstandorten und der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung ist eine Rückholung von bestehenden Kaufkraftabflüssen weder städtebaulich noch raumordnerisch zu beanstanden. Gleichwohl sind diese Umsatzrückgänge auf ihre möglichen Folgewirkungen an den betroffenen Standorten zu bewerten.

Von den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets wird der Elster-Park in Plauen (Rossmann + Kaufland) am stärksten betroffen sein, da dieser für einen beträchtlichen Teil der Verbraucher (v.a. aus den Zonen 1 und 2) die nächstgelegenen Einkaufsalternativen im Drogeriesegment auf sich vereint, verkehrlich sehr gut zu erreichen ist und zusätzlich einen stark agglomerierten und sogstarken Standort darstellt. Für den Elster-Park wurde im worst-case überschlägig eine Umverteilungsquote von rd. 12,4 % errechnet.

Die Umsatzrückgänge werden damit zwar spürbar sein, allerdings ist davon auszugehen, dass die Angebote im Elster-Park auf eine sehr gute Umsatzbasis zurückgreifen

---

<sup>52</sup> Etwa 80 % ihres Umsatzes erwirtschaften Apotheken mit rezeptpflichtigen Arzneimitteln

können. Hierzu tragen nicht nur die Agglomerationseffekte mit den weiteren Anbietern im Elster-Park (u.a. mehrere Anbieter aperiodischer Kernsortimente) bei, sondern auch die Tatsache, dass aufgrund der Verkehrsgunst des Elster-Parks neben dem östlichen Plauener Stadtgebiet auch große Teile des östlichen Plauener Umlands und dabei eben auch die Verbraucher aus Treuen angesprochen werden können. Die derzeit aus dem Umland zufließenden Umsätze werden mit der Vorhabenrealisierung in Treuen zwar deutlich abnehmen, jedoch generiert der Elster-Park den wesentlichen Teil seines Umsatzes mit Verbrauchern aus dem Stadtgebiet von Plauen. Auf die Einkaufsorientierungen dieser Verbraucher hat das Vorhaben in Treuen keinen Einfluss.

Ohnehin stellt der Elster-Park einen verkehrsorientierten Sonderstandort dar, welcher weder die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs wahrnimmt noch von hervor- gehobener Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung ist. Insofern sind die Umsatzrückgänge auch als rein wettbewerbliche Effekte zu bewerten. **Der (sehr unwahrscheinliche) Marktaustritt des Rossmann-Drogeriemarkts im Elster-Park bliebe also ohne städtebauliche und raumordnerische Relevanz.**

Ebenfalls stärker von dem Vorhaben betroffen ist neben dem Kaufland SB-Warenhaus in Rodewisch, welches aber nur im Randsortiment von dem Vorhaben betroffen sein wird (siehe obige Ausführungen), und einem verkehrsgünstig gelegenen Verbundstandort von Lidl und dm in Auerbach (9,1 % Umsatzrückgang), der mit der einzigen dm-Filiale im gesamten mittelzentralen Städteverbund „Göltzschtal“ leistungsfähig aufgestellt ist und ohnehin keinen „schützenswerten“ Standortbereich im Sinne der Raumordnung darstellt, auch die Innenstadt von Auerbach/Vogtland (8,1 % Umsatzrückgang). Hier ist eine Filiale der Handelskette Müller ansässig, die ihren Angebotschwerpunkt im Drogeriesegment setzt und damit im Wettbewerb zum anzusiedelnden Rossmann-Drogeriefachmarkt steht. Müller ist allerdings Bestandteil der attraktiven und nahezu durchgängig mit zentrentypischen Nutzungen besetzten Hauptgeschäftssachse und profitiert von den Agglomerations- und Synergieeffekten mit den dort ansässigen Anbietern. Darüber hinaus stellt die Müller-Filiale in Auerbach eine von wenigen Filialen dieses Handelsformats im gesamten Vogtlandkreis dar. Dies sichert ihr, wie auch der gesamten Auerbacher Innenstadt, ein relativ weiträumiges Einzugsgebiet, welches im Kern den mittelzentralen Städteverbund „Göltzschtal“ und damit mehr als 34.000 Einwohner umfasst.

Letztlich ist auch darauf zu verwiesen, dass sich das Format Müller selbst als Klein-Kaufhaus und nicht als ein in erster Linie auf Drogeriewaren spezialisierter Anbieter versteht. Entsprechend unterscheiden sich die Müller-Filialen konzeptionell von den „klassischen“ Drogeriefachmärkten der Handelsketten Rossmann und dm. Dies betrifft neben der Verkaufsflächendimensionierung der Märkte (Müller realisiert i.d.R. Verkaufsfläche von 1.000 qm und mehr und belegt dabei in Innenstadtlagen auch mehrere Geschosse) insbesondere auch die Sortimentsstruktur. Neben Drogeriewaren, die trotz allem das Kernsortiment von Müller darstellen, werden auch in signifikantem

Umfang verschiedene Nonfood-Sortimente (u.a. Spielwaren, Schreibwaren, Multi Media) vertrieben. Vor diesem Hintergrund beziehen sich die rechnerisch im worst-case ermittelten vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge von ohnehin weniger als 10 % auch nur auf einen Teil (etwa 50-60 %) der Verkaufsfläche der Müller-Filiale in Auerbach. Insgesamt wird Müller also geringer betroffen sein.

**Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen kann ausgeschlossen werden, dass die Müller-Filiale in Auerbach ihren Betrieb vorhabeninduziert einstellen und die Innenstadt von Auerbach einen wichtigen und für die Funktionsfähigkeit des Zentrums bedeutenden Anbieter verlieren wird.** Dies gilt auch deshalb, weil es aus marktstrategischen Gründen äußerst unwahrscheinlich ist, dass Müller sich vollständig aus dem regionalen Markt zurückziehen, das eigene Filialnetz ausdünnen und der Konkurrenz „das Feld“ vollständig überlassen wird. **Schädliche städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen auf die Innenstadt von Auerbach sind insofern nicht zu erwarten.**

Mit der Innenstadt von Reichenbach wird ein weiterer zentraler Versorgungsbereich von dem Vorhaben in Treuen betroffen sein, da hier ein Rossmann-Drogeriefachmarkt ansässig ist, der derzeit v.a. von Kaufkraftzuflüssen aus Limbach und etwas eingeschränkt auch aus Lengenfeld profitieren kann. Da an der Perlaser Straße die Ansiedlung eines weiteren Rossmann-Drogeriemarkts geplant ist, stellen sich die vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel in der Innenstadt von Reichenbach als betriebslinieninterne Umsatzumverteilungseffekte bzw. Kannibalisierungseffekte im eigenen Filialnetz dar. Diese Effekte wird die Firma Rossmann allerdings bewusst in Kauf nehmen, um das eigene Filialnetz weiter zu verdichten bzw. eine Lücke im bestehenden Filialnetz zu schließen (Ausdifferenzierung der Marktaufteilung). Die Umsätze aus dem Kerneinzugsgebiet der Rossmann-Filiale in Reichenbach werden von dem Vorhaben aber ohnehin nicht tangiert werden. **Unter zusätzlicher Berücksichtigung der ermittelten Umverteilungsquote von lediglich rd. 4,9 % können mehr als unwesentliche Auswirkungen somit auch für die Innenstadt von Reichenbach vollständig ausgeschlossen werden.**

Letztlich ist auch für den neu entstandenen dm-Drogeriemarkt im NVZ Chrieschwitz in Plauen davon auszugehen, dass er (in überschaubarem Maße) Umsätze verlieren wird, welche ihm nach dem bevorstehenden Markteintritt temporär v.a. aus Neuensalz, aber auch aus Treuen zufließen werden. Das NVZ Chrieschwitz präsentiert sich allerdings als sehr modern aufgestellter und sogstarker Nahversorgungsstandort. Neben dem Drogeriefachmarkt dm wurden hier auch ein Rewe-Verbrauchermarkt sowie arrondierende Anbieter aperiodischer Kernsortimente angesiedelt. Die Agglomerationswirkung des Gesamtstandorts wird dabei auch der dm-Filiale zugutekommen.

Ohnehin werden die Anbieter im NVZ Chrieschwitz, wie bereits beschrieben, einen wesentlichen Teil ihrer Umsätze aus dem direkten Nahumfeld generieren können, da

dieses von großmaßstäblichen und dicht besiedelten Wohnstrukturen geprägt ist. Der aus dem Kerneinzugsgebiet des Drogeriemarkts stammende Teil von dessen Umsatzbasis wird von dem überhaupt Vorhaben nicht tangiert werden. Die ermittelte Umsatzumverteilungsquote in Höhe von rd. 6,6 % deutet jedenfalls nicht darauf hin, dass der dm-Drogeriemarkt im NVZ Chrieschwitz seinen Betrieb bereits kurz nach der Neueröffnung vorhabeninduziert einstellen muss. Dies erscheint schon aus marktstrategischen Gründen absolut unwahrscheinlich. Das Vorhaben in Treuen wird die Funktionsfähigkeit des NVZ Chrieschwitz in Plauen somit nicht beeinträchtigen und das mit dem Revitalisierungsvorhaben verbundene stadtentwicklungspolitische Ziel einer Stärkung der verbrauchernahen Grundversorgung im östlichen Plauener Stadtgebiet keinesfalls konterkarieren.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die zur Einhaltung des Kongruenzgebots erforderliche Reduzierung der Verkaufsfläche von 740 qm auf 650 bis 700 qm Verkaufsfläche naturgemäß auch die Vorhabenumsätze und die daraus abzuleitenden Umsatzumverteilungsquoten absenken würde. Vor diesem Hintergrund wird es noch unwahrscheinlicher, dass es zu vorhabeninduzierten Marktaustritten von Drogeriefachmärkten in städtebaulich integrierten Lagen kommen wird.

Dr. Lademann & Partner gehen weder für das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung noch das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel davon aus, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens zu einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung im Untersuchungsraum führen werden. Das Vorhaben wird damit dem Beeinträchtigungsverbot gerecht.



## 7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben im Freistaat Sachsen sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten<sup>53</sup> nur an städtebaulich-integrierten Standorten zulässig. In zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen vorgesehen. Eine angemessene Anbindung an den ÖPNV soll gewährleistet werden.

Städtebaulich integriert bedeutet gemäß der Begründung zum LEP eine, auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, günstige Lage zum Stadtkern oder zu Stadtteilzentren mit Anbindung an den ÖPNV. Für diejenigen Zentralen Orte, für die zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, wird das Kriterium der städtebaulich integrierten Lage durch die Lage innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches ersetzt.

Für die Stadt Treuen liegt ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Entwurf (Stand Oktober 2021) vor. Diesem kann entnommen werden, dass der traditionelle Ortskern von Treuen den einzigen Standort innerhalb des Stadtgebiets darstellt, welcher den Anforderungen zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs vollständig entsprechen kann. Der Planstandort an der Perlaser Straße kann hingegen nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden, da er die Anforderungen an einen solchen nicht in vollem Umfang erfüllt. Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind im Sinne des LEP Sachsen somit streng genommen nur im Ortskern von Treuen zulässig.

Wie bereits beschrieben, sind die Entwicklungspotenziale des äußerst kleinteilig strukturierten Ortskerns allerdings stark eingeschränkt, da es sowohl innerhalb als auch unmittelbar angrenzend an ausreichend groß dimensionierten Potenzialflächen fehlt, die sich für die Ansiedlung marktgängiger Formate des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels eignen würden. **Die Etablierung sogkräftiger Magnetbetriebe kann im Ortskern somit auch perspektivisch nicht gelingen.** Wie bereits aus dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept hervorgeht, besteht im Grundzentrum Treuen allerdings sowohl unter quantitativen als auch unter qualitativen Gesichtspunkten noch ein wesentliches Ausbaupotenzial bzw. ein Nachholbedarf. Derzeit weist die Nahversorgungsstruktur Angebotslücken (Vollsortiment, Drogeriesegment) auf, welche signifikante Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb Treuens hervorrufen. Um ihre Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs auch in qualitativer Hinsicht vollständig bedienen zu können, müssen die Verbraucher aus Treuen aktuell erhöhte

---

<sup>53</sup> Nahversorgungsrelevante Sortimente zählen zu den innenstadtrelevanten Sortimenten, weshalb das Vorhaben dem Integrationsgebot gerecht werden muss

Zeit- und Wegeaufwände in Kauf nehmen. Ihrer zugewiesenen grundzentralen Versorgungsfunktion, die die Bereitstellung von Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs in zumutbarer Entfernung impliziert, kann die Stadt daher nur noch bedingt nachkommen. Vor dem Hintergrund eines intensiven interkommunalen Wettbewerbs steht zu befürchten, dass diese Funktion langfristig vollständig verloren gehen könnte.

In diesem Zusammenhang forciert die Stadt Treuen die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des städtischen Grundversorgungsangebots. Zur Erreichung des städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Ziels, die Grundversorgung für das gesamte Stadtgebiet durch ein attraktives und zukunftsfähiges Angebot an nahversorgungsrelevanten Nutzungen nachhaltig absichern zu können, kann aber eben nicht auf den Ortskern zurückgegriffen werden. Stattdessen müssen zwangsläufig andere, für die Ansiedlung marktgängiger Handelsformate geeignete Standorte in den Blick genommen werden. Grundsätzlich sind hierfür v.a. jene Standorte geeignet, die bereits heute über (großflächige) Einzelhandelsstrukturen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten verfügen und damit bereits im Bewusstsein der Verbraucher als Nahversorgungsstandort verankert sind. Somit könnte einer weiteren Zersplitterung des Einzelhandelsgefüges entgegengewirkt werden. Zudem sollte der entsprechende Standort verkehrlich, insbesondere auch über den ÖPNV, gut angebunden sein und ein signifikantes fußläufiges Einzugsgebiet ansprechen können bzw. einen Bezug zu Wohnsiedlungsstrukturen aufweisen.

**Gestützt durch eine von einem Planungsbüro erarbeitete Standortalternativenprüfung wird der avisierte Standort an der Perlaser Straße im Rahmen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts als gegenwärtig am besten geeigneter Standort hinsichtlich der Entwicklung zeitgemäßer grundzentraler Angebote bewertet.** Der Standort ist bereits durch großflächigen Einzelhandel vorgeprägt und verfügt über die als Hauptzufahrtsstraße zur Kernstadt bzw. Zubringer zur Umgehungsstraße S 298 bzw. S 299 fungierende Perlaser Straße über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und eine hohe Visibilität. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist durch eine vorgelagerte Bushaltestelle an der Perlaser Straße gegeben. Zudem weist das Planareal eine räumliche Nähe zu den Wohnstrukturen der Treuener Kernstadt auf<sup>54</sup>. Insofern ist der Standort trotz der Randlage einerseits fußläufig oder mit dem Rad noch gut zu erreichen und weist andererseits zugleich auch eine hohe Autokundenorientierung auf, die im Hinblick auf die angedachte Funktionswahrnehmung als Standort für großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischer Bedeutung für das Grundzentrum Treuen durchaus förderlich ist.

---

<sup>54</sup> Im fußläufigen Einzugsbereich (700m-Radius) der bestehenden Angebote (insbesondere Norma) am Grundversorgungsstandort Perlaser Straße leben insgesamt etwa 2.800 Personen. Zudem leben in diesem Bereich fast 400 Personen, die keinen weiteren Lebensmittelmarkt in ihrem fußläufigen Nahumfeld vorfinden können und hinsichtlich der wohnortnahen Grundversorgung auf den derzeit schon am Standort ansässigen Norma-Markt angewiesen sind.

Vor diesem Hintergrund wurde der Ergänzungsstandort Perlaser Straße mit der konkreten Funktionszuweisung versehen, die qualifizierte Grundversorgung der Bevölkerung im Treuener Verflechtungsbereich durch die Ansiedlung zukunftsfähiger Formate des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels, für die es im Ortskern keine marktgängigen Flächenpotenziale gibt, zu übernehmen und somit in **Ergänzung zum dienstleistungsorientierten Ortskern zu treten**. Damit wird auch der angestrebten räumlich-funktionalen Arbeitsteilung der Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet von Treuen Rechnung getragen.

Abschließend lässt sich diesbezüglich festhalten, dass die unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten dringend notwendige Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Treuen formal nicht in Einklang mit dem städtebaulichen Integrationsgebot im Sinne des LEP Sachsen gebracht werden kann, da eine Weiterentwicklung des einzigen zentralen Versorgungsbereichs (Ortskern Treuen) unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht möglich ist. Die Einhaltung bzw. strenge Auslegung des städtebaulichen Integrationsgebots in der Lesart des LEP würde dem Grundzentrum Treuen, welches als Standort für großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten legitimiert ist, jegliche Entwicklungsperspektiven (jedenfalls bezogen auf marktgängige und damit großflächige Einzelhandelsbetriebe, die hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung von maßgeblicher Bedeutung sind) entziehen. Dies käme einem Stillstand der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklung bzw. einem „Festschreiben“ auf den versorgungsstrukturell lückenhaften Status quo gleich, was allerdings nicht im Sinne der Raumordnung sein kann. **Insofern halten es Dr. Lademann & Partner für vertretbar, wenn in diesem begründeten Ausnahmefall für die Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Drogeriemarkts – Betriebsformate, die es in Treuen bislang nicht gibt, aber einer grundzentralen Versorgungsfunktion angemessen sind – vom Integrationsgebot in der strengen Lesart des LEP 2017 abgewichen und somit eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der grundzentralen Versorgungsstruktur in Treuen ermöglicht wird.**

Da das Vorhaben nicht im einzigen zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Treuener Kernstadtgebiets (Ortskern Treuen) realisiert werden kann, entspricht es formal nicht dem städtebaulichen Integrationsgebot in der Lesart des LEP Sachsen 2013. Allerdings bietet der kleinteilige Ortskern keinerlei Flächenpotenziale zur Ansiedlung marktgängiger Handelsformate, weshalb hinsichtlich der gebotenen und von Seiten der Raumordnung legitimierten Weiterentwicklung des grundzentralen Versorgungsstandorts Treuen zwangsläufig auf Flächen außerhalb des Ortskerns zurückgegriffen werden muss. Eine einzelfallbezogene Abweichung vom Integrationsgebot Dr. Lademann & Partner vor diesem Hintergrund für vertretbar.

# Fazit



## 8 Fazit

Auf einem derzeit brach liegenden bzw. weitgehend landwirtschaftlich genutzten Areal an der Perlaser Straße im nordöstlichen Kernstadtgebiet der Stadt Treuen besteht die **Planung zur Entwicklung eines Grundversorgungsstandorts**. Der Vorhabenstandort schmiegt sich unmittelbar an einen bestehenden und überwiegend nahversorgungsorientierten Handelsstandort an. Nach aktuellem Planungsstand ist auf dem Vorhabenareal konkret die Neuansiedlung der folgenden, im Wesentlichen auf die Nahversorgung ausgerichteten Fachmarktformate vorgesehen:

- Rewe-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.000 qm (inkl. 100 qm für eine Bäckerei und eine Fleischerei),
- Lidl-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.300 qm sowie
- Rossmann-Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 740 qm.

Während sowohl der Rewe-Verbrauchermarkt als auch der Rossmann-Drogeriefachmarkt vollständig neu angesiedelt werden soll, wird die Firma Lidl ihren im Treuener Stadtgebiet bestehenden Markt (Oststraße) an den Planstandort verlagern. Dabei wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung unterstellt, dass die genehmigte zusätzliche Verkaufsfläche vom Altstandort an den neuen Standort „mitgenommen“ werden kann und die seit geraumer Zeit geplante Erweiterung des Lidl-Markts auf eine Verkaufsfläche von 1.220 qm somit kein erneutes Prüferfordernis auslöst.

Für den Vorhabenstandort besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Das Vorhaben soll jedoch über die **Aufstellung eines Bebauungsplans** umgesetzt werden. Ein solcher liegt zwar bereits im Vorentwurf vor, dieser ist jedoch noch an die veränderte bzw. konkretisierte Vorhabenkonzeption anzupassen. Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung waren die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung zu ermitteln und zu bewerten. Zudem war das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen, da diese bei der Aufstellung von B-Plänen stets zu beachten sind.

Für die Bewertung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum sind angesichts der prognostizierten Wohnerrückgänge und der unterdurchschnittlichen Kaufkraftverhältnisse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Treuen eher restriktiv zu bewerten. Von Seiten der Regionalplanung ist dem Grundzentrum Treuen jedoch ein, wenn auch überschaubarer, überörtlicher Verflechtungsbereich (Nahbereich) zugewiesen, für welchen die Stadt die gleichen Grundversorgungsfunktionen wahrnehmen soll wie für das eigene Stadtgebiet. Hierüber lassen sich für den örtlichen Einzelhandel mit periodischen Gütern zusätzliche Entwicklungspotenziale ableiten, welche durch die erhöhte Bedeutung der Stadt Treuen als Gewerbe- und

Arbeitsstandort und die damit verbundenen Pendlerverflechtungen (positiver Pendlersaldo) mit dem Umland zusätzlich begünstigt werden.

Das **prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens** umfasst neben der Stadt Treuen (Zone 1) und der Gemeinde Neuensalz (Zone 2), welche zusammen den raumordnerisch zugewiesenen grundzentralen Verflechtungsbereich von Treuen repräsentieren, auch Teile der Gemeinden Pöhl und Limbach sowie größere Teilbereiche der Stadt Lengenfeld. Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens wird im Jahr 2025 voraussichtlich rd. 16.050 Einwohner betragen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial wird bis zum Jahr der Marktwirksamkeit auf rd. 96,4 Mio. € absinken, wovon rd. 45,1 Mio. € auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung sowie weitere rd. 6,7 Mio. € auf das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel entfallen werden.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Gesamtverkaufsfläche** von rd. 7.200 qm wird innerhalb des Einzugsgebiets ein Umsatz von rd. 32,7 Mio. € generiert. Die unterdurchschnittliche nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet legt grundsätzlich bereits ein gewisses Ausbaupotenzial nahe, welches an hierfür vorgesehenen Standorten (Grundzentren) ausgenutzt werden sollte. Zudem wird die Nahversorgungsstruktur innerhalb des Einzugsgebiets derzeit in deutlichem Maße von discountorientierten Anbietern dominiert. Im gesamten Kernstadtgebiet von Treuen ist aktuell kein einziger vollsortimentierter Anbieter verortet, wohingegen vier Lebensmittel-discounter am Markt vertreten sind. **Hierüber lässt sich unter qualitativen Gesichtspunkten ein deutliches Versorgungsdefizit in der örtlichen Nahversorgungsstruktur ableiten.** Dieses wird noch dadurch verstärkt, dass im gesamten Einzugsgebiet weder ein zeitgemäß aufgestelltes Discountformat noch ein spezialisierter Drogeriefachmarkt ansässig ist. In Verbindung mit der ermittelten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralität von deutlich weniger als 100 % muss deshalb davon ausgegangen werden, dass die im Einzugsgebiet vorhandene Nachfrage aktuell zu beträchtlichen Teilen an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets abfließt. Das Vorhaben wird in der Lage sein, einen signifikanten Teil der bestehenden Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückzuholen und somit auch zu Umsatzrückgängen an Standorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets führen.

Nach den Modellrechnungen ist für das Gesamtvorhaben im worst-case von einem **Umsatzvolumen** in Höhe von rd. 20 Mio. € sowie einem korrespondierenden Marktanteil von rd. 35 % auszugehen. Der umsatzseitige Schwerpunkt entfällt auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung (rd. 15 Mio. €), der höchste Marktanteil wird mit rd. 40 % hingegen im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel erreicht. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei der geplanten Lidl-Ansiedlung um die Verlagerung sowie die Erweiterung eines bereits in Treuen ansässigen Anbieters handelt, entspricht dies einem Umsatzzuwachs gegenüber dem baurechtlich abgesicherten Status Quo am Lidl-Altstandort um rd. 12,9 Mio. €, der zum deutlich überwiegenden Teil auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung entfällt.

Die **Umsatzumverteilungsquoten** durch das Vorhaben erreichen nach den worst-case-Prognosen von Dr. Lademann & Partner die nachfolgend dargestellten Werte. Dabei ist zu beachten, dass sich die ermittelten Umsatzrückgänge in unterschiedlichem Maße auf die untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets auswirken, wobei nur die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung relevant sind:

- Bezogen auf das **Segment Nahrungs- und Genussmittel/Tiernahrung** wurde eine Umsatzumverteilungsquote innerhalb des Einzugsgebiets von insgesamt rd. 11,4 % ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zwischen dem anzusiedelnden Rewe-Markt und den Discountern im Einzugsgebiet wesentliche betrieblich-konzeptionelle Unterschiede bestehen, welche die Wettbewerbsbeziehungen grundsätzlich abschwächen.
- Die höchste Umsatzumverteilungsquote ist, aufgrund der räumlichen Nähe, für den bestehenden Einzelhandelsstandort an der Perlaser Straße zu erwarten. Dr. Lademann & Partner halten es für wahrscheinlich, dass der hier ansässige Norma-Discounter vorhabeninduziert aus dem Markt ausscheiden wird. **Eine Betriebsaufgabe des Norma-Markts wäre aber mit keiner Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung verbunden.** Im Gegenteil: Dessen Grundversorgungsfunktion würde fortan von einem deutlich leistungsfähigeren Verbundstandort übernommen werden, der die identifizierten Angebotslücken nachhaltig schließen und die Nahversorgung in Treuen unter qualitativen Gesichtspunkten somit enorm aufwerten würde.
- Für den Ortskern von Treuen lassen sich keine nachweisbaren Umsatzrückgänge ermitteln, da hier lediglich einige kleinflächige Spezialanbieter verortet sind. **Die Funktionsfähigkeit des Ortskerns wird durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt.** Vielmehr wird der zu entwickelnde Nahversorgungsstandort in Ergänzung zum Ortskern treten und jene Funktionen (v.a. Sicherung der Grundversorgung) erfüllen, die der Ortskern aufgrund flächenseitiger Restriktionen selbst nicht wahrnehmen kann.
- Die weiteren Standortlagen innerhalb des Treuener Kernstadtgebiets werden mit einem Umsatzrückgang von rd. 11,8 % spürbar von dem Vorhaben betroffen sein. Die beiden Netto-Märkte sind allerdings v.a. auf die fußläufige Grundversorgung der Bevölkerung in ihrem unmittelbaren Umfeld ausgerichtet und sprechen im Kern andere Zielgruppen an als das Planvorhaben. Die beiden Netto-Märkte werden v.a. für immobile Bevölkerungsgruppen auch weiterhin wichtige Versorgungsalternativen darstellen. Im wahrscheinlichen Fall einer Betriebsaufgabe des Norma-Markts würden sie zudem einen Teil der dann „frei“ werdenden Umsatzpotenziale absorbieren können, wodurch die vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge z.T. kompensiert werden könnten. **Ein vorhabenbedingter Marktaustritt einer der beiden Netto-Märkte und die**

**damit verbundene Störung der verbrauchernahen Versorgung im Treuener Kernstadtgebiet ist aus der Sicht der Gutachter nicht zu erwarten.**

- Für den Ortskern von Lengenfeld bleibt festzuhalten, dass die hier ansässigen Lebensmittelmärkte Edeka und Diska von der relativ entspannten Wettbewerbssituation innerhalb des Lengenfelder Stadtgebiets profitieren können und für diese deshalb aktuell von einer überdurchschnittlichen Umsatzbasis auszugehen ist. Damit sind diese Anbieter gegenüber den vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen vergleichsweise „robust“ aufgestellt. Wenngleich der Edeka-Markt den am ehesten mit dem anzuesiedelnden Rewe-Markt vergleichbaren Anbieter darstellt und mit diesem in einen direkten Wettbewerb tritt, **ist angesichts der ermittelten Umverteilungsquote von lediglich rd. 8,3 % nicht davon auszugehen, dass der Edeka-Markt in seinem Bestand gefährdet werden wird und es damit verbunden zu einer Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Lengenfeld sowie der verbrauchernahen Versorgung in Lengenfeld kommen wird.**
- Bezogen auf die untersuchten Standortlagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (untersucht wurden hier nur die Auswirkungen auf die typgleichen/typähnlichen Vollsortimenter) belaufen sich die Umsatzumverteilungswirkungen im worst-case auf im Schnitt rd. 9 % und fallen damit bereits geringer aus als im Einzugsgebiet. Die höchsten Umsatzrückgänge sind für die beiden Kaufland-Verbrauchermärkte in Plauen und Rodewisch zu erwarten, welche allerdings an verkehrsorientierten Standorten ansässig und somit nicht als „schützenswerte“ Betriebe im Sinne der Raumordnung anzusehen sind. **Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen in negative städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung kann auch für die untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ausgeschlossen werden.**
- Bezogen auf das **Segment Gesundheits- und Pflegeartikel** wurde eine Umsatzumverteilungsquote innerhalb des Einzugsgebiets von insgesamt rd. 30 % ermittelt. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass innerhalb des Einzugsgebiets derzeit kein vergleichbarer Drogeriefachmarkt ansässig ist, welcher mit dem anzuesiedelnden Rossmann-Drogeriemarkt in einen direkten Wettbewerb treten würde.
  - Die beiden ehemals in den Ortskernen von Treuen und Lengenfeld ansässigen Drogeriefachanbieter sind nicht mehr am Markt aktiv. **Eine unmittelbare Betroffenheit der Ortskernlagen ist daher nicht mehr gegeben.**
  - Die Umsatzrückgänge betreffen somit nur die Randsortimente der Lebensmittelmärkte und Apotheken. **Von einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung innerhalb des Einzugsgebiets ist nicht auszugehen.** Im Gegenteil: Die Ansiedlung eines

leistungsfähigen Drogeriemarkts wird eine bestehende Versorgungslücke innerhalb des Einzugsgebiets schließen und die Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets reduzieren.

- Von diesen vorhabeninduzierten Kaufkraftrückholeffekten werden verschiedene Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets (untersucht wurden hier nur die Auswirkungen auf die spezialisierten Drogeriefachmärkte) in Form von Umsatzrückgängen betroffen sein. Zu den am stärksten betroffenen Standorten zählen der Elster-Park in Plauen (Rossmann + Kaufland), welcher allerdings leistungsfähig aufgestellt ist, ein weiträumiges Einzugsgebiet anzusprechen vermag und bezogen auf das Drogeriesegment von einer moderaten Wettbewerbssituation im östlichen Plauener Stadtgebiet profitieren kann, das Kaufland SB-Warenhaus in Rodewisch (Betroffenheit des Randsortiments) sowie der Verbundstandort an der Göltzschtalstraße (Lidl/dm) in Auerbach, wobei dm mit seiner einzigen Filiale innerhalb des mittelzentralen Städteverbunds „Göltzschtal“ eine starke Marktstellung genießt. **Einem städtebaulichen oder raumordnerischen Schutz können die genannten verkehrsorientierten Standortlagen aber ohnehin nicht für sich beanspruchen.**

- Mit den Innenstädten von Auerbach (Müller) und Reichenbach (Rossmann) sowie dem Nahversorgungszentrum Chrieschwitz in Plauen (künftig dm) werden sich aber auch besonders schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets mit Umsatzrückgängen im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel konfrontiert sehen. Während zwischen der Müller-Filiale in Auerbach und dem anzusiedelnden Rossmann-Drogeriemarkt in Treuen beträchtliche konzeptionelle Unterschiede (v.a. hinsichtlich der Sortimentsstruktur) bestehen und sich die ermittelten Umsatzrückgänge somit nur auf einen Teil der Verkaufsfläche von Müller beziehen werden, stellen sich die Umsatzrückgänge in der Innenstadt von Reichenbach als Kannibalisierungseffekte im eigenen Filialnetz dar und werden seitens Rossmann unter marktstrategischen Gründen in Kauf genommen werden. Das NVZ Chrieschwitz wird derzeit noch umfassend revitalisiert und wird sich künftig als moderner und sogkräftiger Einkaufsstandort mit Nahversorgungsfokus darstellen. Den wesentlichen Teil ihrer Umsätze rekrutieren die dortigen Anbieter aus ihrem direkten Nahumfeld, welches von dem Planvorhaben nicht angesprochen wird.

Für die benannten Drogerieanbieter ist jedenfalls nicht von einem vorhabeninduzierten Marktaustritt auszugehen, womit **ein Umschlagen der absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen in negative städtebauliche oder raumordnerische Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung auch für die untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets ausgeschlossen werden kann.**



Hinsichtlich der zwingend zu beachtenden Ziele der Raumordnung gemäß des LEP Sachsen 2013 ist für die Vorhabenplanung Folgendes zu konstatieren:

- Als Grundzentrum ist Treuen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten legitimiert. Der Vorhabenstandort befindet sich zudem im ausgewiesenen Versorgungskern der Stadt Treuen. **Das Konzentrationsgebot ist somit erfüllt.**
- Das Einzugsgebiet reicht zwar über den raumordnerisch festgelegten Nahbereich hinaus, für das Segment Nahrungs- und Genussmittel ist aber dennoch davon auszugehen, dass der wesentliche Teil des Vorhabenumsatzes (mehr als 70 %) mit Verbrauchern generiert wird, die im Nahbereich leben. Das Kongruenzgebot ist bezogen auf dieses Segment erfüllt. **Für das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel bzw. den geplanten Rossmann-Drogeriemarkt empfehlen Dr. Lademann & Partner allerdings eine Verkaufsflächenreduzierung auf 650 bis maximal 700 qm, um die räumliche Ausstrahlungskraft des Markts abzusenken, die Kaufkraftabzüge von außerhalb des Nahbereichs zu reduzieren und damit eine Einhaltung des Kongruenzgebots sicherstellen zu können.**
- Weder wird das Vorhaben die zentralen Versorgungsbereiche mehr als unwesentlich beeinträchtigen, noch wird es zu einer Störung der verbrauchernahen Versorgung führen. **Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot liegt somit nicht vor.** Die empfohlene Reduzierung der Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt wird die für dieses Segment prognostizierten Umsatzrückgänge zudem noch absenken.
- Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb des einzigen zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Treuen (Ortskern Treuen) und steht dem städtebaulichen Integrationsgebot in der Lesart des LEP Sachsen somit entgegen. Allerdings bietet der Ortskern keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten, sodass hinsichtlich der aus Gutachtersicht dringend notwendigen Weiterentwicklung der grundzentralen Versorgungsstruktur in Treuen zwangsläufig auf einen geeigneten Standort außerhalb des Ortskerns zurückgegriffen werden muss. **In diesem Zusammenhang halten Dr. Lademann & Partner eine einzelfallbezogene und begründete Abweichung vom Integrationsgebot für vertretbar.**

Hamburg/Dresden, 10.11.2022

Boris Böhm

Jonas Hopfmann

Dr. Lademann & Partner GmbH