



Gutachterliche Stellungnahme
zur Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters
im Oberzentrum Chemnitz

in der Zwickauer Straße von der Hausnummer 247b zur Hausnummer 403

im Auftrag der

Simmo GmbH & Co. KG
Chemnitzer Straße 105
09224 Grüna

4. September 2025



Inhaltsverzeichnis

A Grundlagen der Untersuchung	2
A.1 Vorbemerkung	2
A.1.1 Aufgabenstellung, Auftrag	2
A.1.2 Methodik	2
A.1.2.1 Marktpotenzial und einzelhandelsrelevante Kaufkraft	2
A.1.2.2 Abschätzung der Wirkungen	3
A.2 Untersucher Standort und geplantes Projekt	3
A.2.1 Standort	3
A.2.2 Projektbeschreibung	4
A.2.3 Sozioökonomische Rahmendaten	5
A.2.3.1 Künftige Bevölkerungsentwicklung	5
A.2.3.2 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Region	6
A.2.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Chemnitz	6
B Beurteilung des Vorhabens	7
B.1 Der projektspezifische Einzelhandelsbesatz im Standortumfeld	7
B.1.1 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im C-Zentrum Siegmars	7
B.2 Einzugsbereich und Marktpotenzial des Planvorhabens	10
B.3 Die Kaufkraftbindung	10
B.4 Wirkungsabschätzung für das Projekt	11
B.5 Bewertung aus Sicht der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes	11
C Fazit	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Standortsituation Projektstandort Chemnitz-Siegmars	4
Abbildung 2	Aktueller Stand des Bebauungsplanentwurfs für das Vorhaben	5
Abbildung 3	Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im regionalen Vergleich 2025 (BRD = 100)	6
Abbildung 4	Zentraler Versorgungsbereich Siegmars	7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Betriebe und Sortimentsverkaufsflächen 2021 C-Zentrum Siegmars	9
Tabelle 2	Aktueller projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im C-Zentrum Siegmars	9
Tabelle 3	Marktpotenziale Nahversorgung in Mio. im Einzugsbereich des Planvorhabens	10
Tabelle 4	Kaufkraft und Umsätze der Nahversorgung in den Stadtteilen des Einzugsbereiches	10



A Grundlagen der Untersuchung

A.1 Vorbemerkung

A.1.1 Aufgabenstellung, Auftrag

In Chemnitz- soll der Standort des Aldi Lebensmitteldiscounters von der Zwickauer Straße 247b in das C-Zentrum Siegmar, Zwickauer Straße 403 verlagert werden. Im Zuge dessen ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von knapp 700 qm auf rund 1.000 qm vorgesehen. Mit der folgenden Stellungnahme werden die Aspekte der städtebaulichen Verträglichkeit, der Nahversorgungsfunktion sowie der Stellung innerhalb der städtischen Entwicklung dargestellt. Eine Prüfung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes der Stadt Chemnitz wird vorgenommen.

Die folgenden inhaltlichen Schwerpunkte werden behandelt:

- Aktualisierung der notwendigen Datenbasis auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Chemnitz,
- Überschlägige Abschätzung des absehbaren Einzugsbereiches sowie die Erarbeitung der entsprechenden Nachfragedaten,
- Übernahme der Wettbewerbssituation aus dem Einzelhandelskonzept und deren Aktualisierung durch Online Recherche,
- Bewertung der Versorgungssituation im Stadtteil Siegmar,
- Absatzwirtschaftliche und städtebaulich Bewertung der Standortlage,
- Abschätzung möglicher Auswirkungen,
- Wirkungen für die Entwicklung der Nahversorgungssituation,
- Bewertung im Hinblick auf die Erfüllung der Zielsetzungen im Einzelhandelskonzept.

A.1.2 Methodik

Für die Erstellung dieser gutachterlichen Stellungnahme sind insbesondere sekundärstatistische Datenaktualisierungen erforderlich. Auf aktuelle Bestandserhebungen und modelltheoretische Simulationsberechnungen wird im Rahmen dieser Stellungnahme verzichtet. Die Aktualisierung der statistischen Daten dient der Ermittlung der gegenwärtigen Kaufkraft und der einzelhandelsrelevanten Potenziale. Dazu werden auch die Einwohnerdaten auf den neuesten Stand gebracht. Im Folgenden finden sich kurze Abrisse über die methodischen Ansätze.

A.1.2.1 Marktpotenzial und einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet wird anhand der aktuellen Bevölkerungsverteilung, der durchschnittlichen Einzelhandelsausgaben pro Kopf und dem örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau ermittelt.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau ist abgeleitet aus der Höhe des durchschnittlich verfügbaren Einkommens, relativiert um einzelhandelsspezifische Korrekturrechnungen.¹

Die Einzelhandelsausgaben pro Kopf stellen durchschnittliche Ausgaben je Einwohner und Bedarfsgruppe dar. Sie stammen aus der Umsatzsteuerstatistik des Statistischen Bundesamtes, der Erfassung der unterschiedlichen Verbrauchsangaben nach Haushaltstypen des Statistischen Bundesamtes sowie Verbrauchsstatistiken, die von den unterschiedlichsten Marktforschungsinstituten (GfK, Nielsen, MB-Research) regelmäßig erfasst werden. Auch Informationen der einschlägigen Verbände werden zur Ermittlung herangezogen.

¹ Beispielsweise ergeben sich aus höheren Einkommen nicht zwangsläufig höhere Einzelhandelsausgaben. Die Einkommensentwicklung hat sich seit einigen Jahren bereits abgekoppelt von der Entwicklung der Einzelhandelsumsätze. Diese Tendenzen sind nach Bedarfsgruppen unterschiedlich.



Im Vergleich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes sind die Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel stetig und deutlich gewachsen.

A.1.2.2 Abschätzung der Wirkungen

Ein umfassendes Simulationsmodell wird nicht eingesetzt. Zur Abschätzung potenzieller Wirkungen werden die geplanten Verkaufsflächengrößenordnungen der vorhandenen Einzelhandelsausstattung gegenübergestellt und so die Wettbewerbswirkung abgeschätzt.

Trotzdem spielen wesentliche Modellparameter eine Rolle bei Wirkungsabschätzung.

Nachfrage: projektrelevante Kaufkraft der Einwohner an ihrem Wohnort

Angebot: Einzelhandelsstandorte mit Verkaufsflächen und Umsätzen (aus dem Einzelhandelskonzept)

Distanzen: Distanzmatrix zwischen allen Wohnorten und Einzelhandelsstandorten im Untersuchungsgebiet

Einzugsbereich

Aufgrund des Angebotsschwerpunkts auf die Güter des kurzfristigen Bedarfs sind die von den Verbrauchern erwartbar zurückzulegenden Distanzen als niedrig einzuordnen. Die wichtigste Kundenbeziehung wird der Wohnbevölkerung im Chemnitzer Stadtteil Siegmars unterstellt.

Wettbewerbswirkung

Die Wettbewerbswirkungen werden bestimmt durch das Ausmaß der Sortimentsüberschneidungen einerseits und durch die Betriebsform andererseits. Es wird davon ausgegangen, dass Betriebe gleicher oder ähnlicher Betriebsform stark miteinander konkurrieren.

Distanzsensibilität

Für die Nahversorgung sind größere Distanzen mit höherem Gewicht zu belegen, als für den aperiodischen Bedarf. Im vorliegenden Fall ist von einer insgesamt hohen Distanzsensitivität der Verbraucher auszugehen, da im Untersuchungsraum die Wettbewerbsdichte relativ hoch ist und deshalb die Überwindung größerer Distanzen unattraktiv erscheint.

A.2 Untersucher Standort und geplantes Projekt

A.2.1 Standort

Die Stadt Chemnitz ist im Landesraumentwicklungsplan Sachsen als Oberzentrum eingestuft.

Der aktuelle Standort des geplanten Projekts befindet sich im Stadtteil Schönau an der stark befahrenen Zwickauer Straße Richtung stadteinwärts. In Standortagglomeration belegt Aldi einen Standort mit dem Leitermann Baumarkt im gewerblichen Umfeld. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Chemnitz ist der Altstandort als „Nicht-integrierte Streulage“ eingestuft.

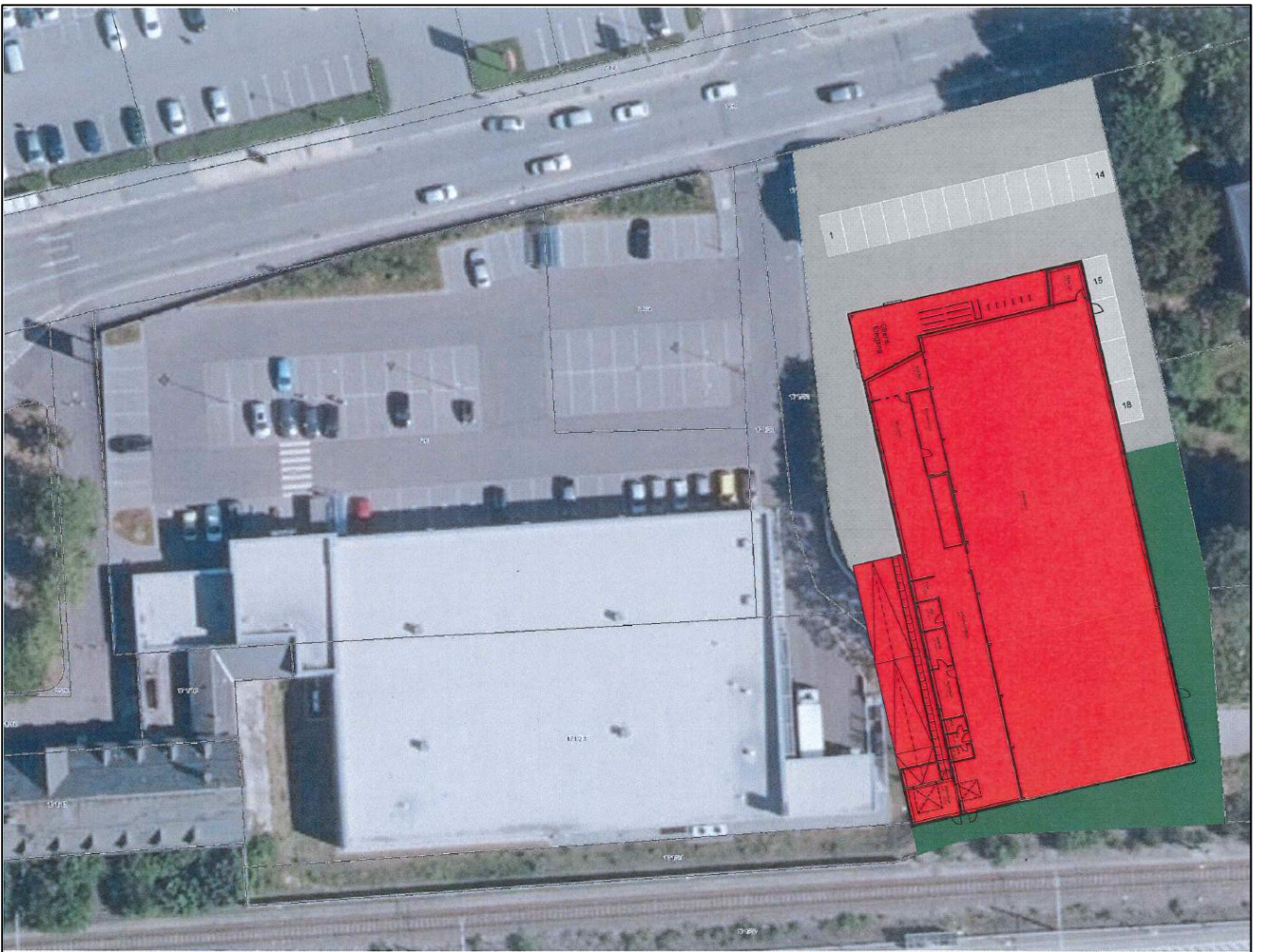
Der geplante Standort liegt ebenfalls in der Zwickauer Straße, allerdings rund 2,6 km stadtauswärts in Richtung Westen. Der neue Standort ist Teil des C-Zentrums Siegmars. Somit wird der neue Aldi-Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches C-Zentrum Siegmars ansässig sein.

Die geplante Verkaufsfläche liegt bei knapp 1.000 qm. Bei aktuell rund 700 qm Verkaufsfläche bedeutet die Veränderung eine Verkaufsflächenzunahme von rund 300 qm.

Der Schwerpunkt des Angebotes liegt im kurzfristigen Bedarf. Das Vorhaben ist als großflächig einzustufen.



Abbildung 1 Standortsituation Projektstandort Chemnitz-Siegmara



Quelle: Unterlagen des Auftraggebers

Der Standort ist über die Zwickauer Straße gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen, so dass durch die integrierte synergetische Versorgungsfunktion innerhalb des C-Zentrum Siegmara eine Stärkung der Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete unterstellt werden kann. Neben dem geplanten Projekt bieten Edeka, in unmittelbarer Nachbarschaft, sowie Lidl, Penny und der Getränkemarkt Fristo Lebensmittel im Stadtteilzentrum an. Der im Einzelhandelskonzept noch aufgeführte Rewe Nahkauf in der Trabant-Passage ist nicht mehr ansässig. Betriebe des Lebensmittelhandwerks sind darüber hinaus im Zentrum aktiv.

A.2.2 Projektbeschreibung

Der verlagerte Betrieb soll eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1.000 qm erhalten. Rund 10% der Verkaufsfläche wird mit nicht nahversorgungsrelevanten Nonfood-Sortimenten belegt sein. Hinzu kommen noch rund 50 qm mit Drogeriewaren, die als nahversorgungsrelevant eingestuft sind. Damit wird der Siegmaraer Bevölkerung ein zusätzliches und attraktives Angebot an Lebensmitteln bereitgestellt.



Abbildung 2 Aktueller Stand des Bebauungsplanentwurfs für das Vorhaben



Quelle: Angaben des Auftraggebers

A.2.3 Sozioökonomische Rahmendaten

A.2.3.1 Künftige Bevölkerungsentwicklung

Je nach Variante wird die Bevölkerung in der Stadt Chemnitz bis ins Jahr 2040 unterschiedlich stark schrumpfen. Die erwarteten prozentualen Rückgänge liegen zwischen -8,1% (V3) und -2,9% (V1). Die Bevölkerung im Jahr 2021 stellt die Prognosebasis dar. Betrachtet man die mittelfristige Entwicklung von rund 10 Jahren, also bis zum Jahr 2031 dürfte die zukünftige Bevölkerungsentwicklung zwischen -3,2% (V3) und +1,2% (V1) liegen².

² Quelle: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 – 2040 Datenblatt Kreisfrei Stadt Chemnitz, Seite 15



A.2.3.2 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Region

Die Kaufkraft der Bevölkerung im Einzugsbereich des Projektes wird bestimmt durch das Einkommensniveau in der Region. Die allgemeine Kaufkraftkennziffer zeigt das Einkommensniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt an. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer zeigt die einkommensabhängigen regionalen Effekte für die Einzelhandelsausgaben auf.

Wie die folgende Darstellung zeigt, herrschen im Umkreis der Stadt Chemnitz weitgehend unterdurchschnittliche Einkommen vor, die naturgemäß Auswirkungen auf die durchschnittlichen Einzelhandelsausgaben haben.

Für das Oberzentrum Chemnitz wurde ein Kaufkraftindex von 91,6 ermittelt. Damit liegen die durchschnittlichen Ausgaben der Bürger der Stadt Chemnitz 8,4% unterhalb des Bundesdurchschnittes. Der Index ist jedoch im Vergleich zu 2023 (90,7) leicht angestiegen. Die umliegenden Gemeinden verfügen über unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftindices. Die Spanne liegt zwischen 86,7 (Annaberg-Buchholz) und 94,7 (Stollberg/Erzgeb.).

Abbildung 3 Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex im regionalen Vergleich 2025 (BRD = 100)



Quelle: MB-Research, Nürnberg 2025

A.2.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Chemnitz

Für die Stadt Chemnitz liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2023 vor. Kernpunkte dieses Einzelhandelskonzeptes sind die Festsetzung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Ausweisung der Zentrenrelevanz der Einzelhandelssortimente. Danach ist das gewachsene Zentrum der Stadt als Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (A-Zentrum) definiert und abgegrenzt. Eine Einzelhandelsagglomeration, die die Kriterien eines B-Zentrums erfüllt, ist in Chemnitz nicht vorhanden. C-Zentren als Stadtteilzentren sowie D-Zentren als Nahversorgungszentren sind ausgewiesen. Darüber hinaus ist zur versorgungsstrukturellen Einstufung von solitären Nahversorgungsstandorten die Kategorie der „Privilegierten Nahversorgungsstandorte“ eingeführt worden. Alle übrigen Solitärstandorte mit Lebensmittelmärkten gelten als nicht-integriert. Sonderstandorte verfügen oft ebenfalls über großflächige Lebensmittelangebote, gelten jedoch ebenso wie die nicht-integrierten Solitärstandorte als städtebaulich nicht schützenswert.



Der derzeitige Standort ist im Einzelhandelskonzept als nicht-integrierter Versorgungsstandort Lebensmittel ausgewiesen. Für den geplanten Standort liegt eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich C-Zentrum vor.

Die Chemnitzer Liste unterscheidet zwischen nahversorgungsrelevanten Sortimenten, zentrenrelevanten Sortimenten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Die geplanten Sortimente des Vorhabens sind weitgehend als nahversorgungs- und zentrenrelevant nach der Chemnitzer Liste einzustufen.

B Beurteilung des Vorhabens

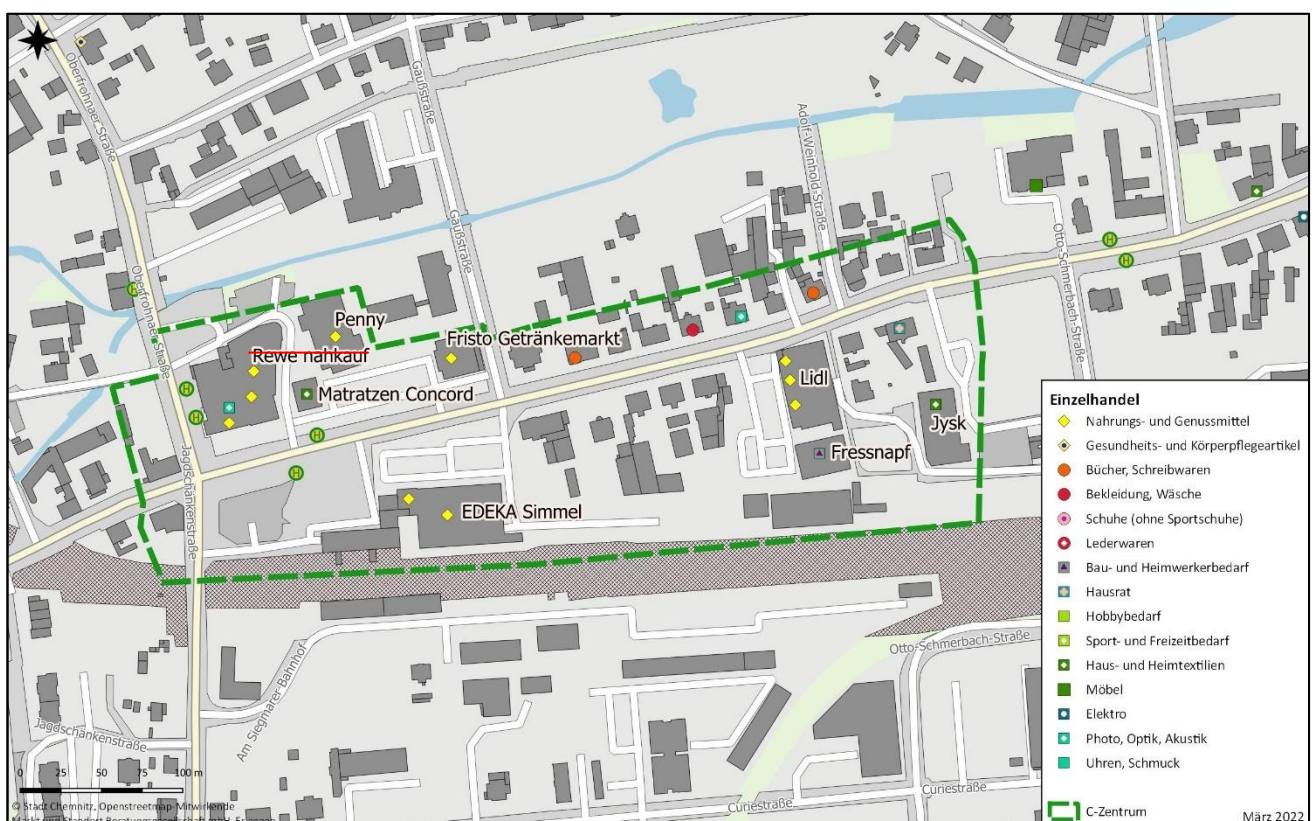
B.1 Der projektspezifische Einzelhandelsbesatz im Standortumfeld

Im Stadtgebiet Chemnitz leben aktuell 243.625 Einwohner. Der Stadt Chemnitz wird im Landesraumentwicklungsplan Sachsen der Status eines Oberzentrums eingeräumt.

Im Rahmen der Bestandserhebung von Dezember 2020 bis Juli 2021 durchgeführten Bestandserhebungen wurden sämtliche Betriebe im Stadtgebiet von Chemnitz erfasst. Sie findet sich im Einzelhandelskonzept der Stadt.

B.1.1 Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im C-Zentrum Siegmars

Abbildung 4 Zentraler Versorgungsbereich Siegmars



Quelle: Einzelhandelskonzept Chemnitz 2023, Seite 158

Die Abgrenzung des C-Zentrums Siegmars wurde im Rahmen der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2023 verändert, indem die bestehenden Märkte Lidl, Jysk und Fressnapf in das Zentrum integriert wurden. Durch diese Erweiterung ist das aktuelle Projektgrundstück (alte Sparkasse) nun innerhalb der Grenzen des C-Zentrums Siegmars.



C-Zentrum: Siegmar	
Lage und Einzugsbereich	Zentrale Lage innerhalb des Stadtteils Siegmar; der Einzugsbereich erstreckt sich über die Stadtteile Siegmar und Reichenbrand sowie über Teile von Rabenstein, Schönau und Mittelbach.
Kurzbeschreibung Zentrenstruktur	Konzentrationspunkt des Zentrums ist die "Trabant-Passage" im Kreuzungsbereich Zwickauer/Oberfrohaer Str.; entlang der Zwickauer Str. reihen sich zudem mehrere freistehende Einzelhandelsimmobilien mit Fachmarktcharakter auf sowie vereinzelt auch kleinteiliger Einzelhandel in den Erdgeschossen von Wohngebäuden.
Städtebauliche Qualität/Erscheinungsbild	Die Trabant-Passage stellt ein modernes Geschäftshaus (3 Etagen) mit ansprechender Architektursprache dar; die Fachmärkte entlang der Zwickauer Straße sind jedoch nur von funktionaler Architektur geprägt; z.T. bestehen auch umfangreiche Sanierungsstaus.
Siedlungsstrukturen/ Nutzungen im direkten Umfeld	Heterogene Nutzungs- und Bebauungsstrukturen: südlich der Zwickauer Str. und der Bahnlinie v.a. gewerbliche Nutzungen; ansonsten überwiegend Wohnnutzungen (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser).
Sichtanbindung	Gute Sichtanbindung aufgrund der Lage entlang der Zwickauer Straße.
Erreichbarkeit MIV	Lage am Schnittpunkt wichtiger Verkehrsachsen.
Stellplatzangebot	Kundenparkplätze vor den größeren Einzelhandelsbetrieben sowie Tiefgarage und Stellplatzfläche in der Trabant-Passage.
Erreichbarkeit ÖPNV	Mehrere Bushaltestellen entlang der Zwickauer Straße; Bahnhof Siegmar direkt im Zentrum (Bahnlinie Richtung Zwickau).
Fußläufige Erreichbarkeit	Fußläufige Erreichbarkeit gegeben, aufgrund des starken Durchgangsverkehrs hohes Gefahrenpotenzial; rd. 2.300 EW im fußläufigen Einzugsgebiet.
Aufenthaltsqualität	Keine besonderen Aufenthaltsqualitäten; starker Durchgangsverkehr schränkt Aufenthaltsqualität zudem ein.
Magnetbetriebe/Ankernutzungen	<i>Nahkauf</i> , Penny, Edeka Simmel, Lidl, Jysk. (<i>Nahkauf hat geschlossen</i>)
EH-Verkaufsfläche 2021	Gesamt: 6340 qm, davon: periodischer Bedarf 4135 qm, zentrenrelevanter Bedarf 1315 qm.
Angebotsspezialisierung/-Wertigkeit	Schwerpunkt im periodischen Bedarf, aber auch Anbieter des mittel- und langfristigen Bedarfs; v.a. fachmarktorientierter Einzelhandel.
Struktur des Einzelhandels	Im Kernbereich rund um die Trabant-Passage kompakte Struktur; entlang der Zwickauer Straße kleinteiliger Besatz mit Lücken), Schwerpunkt mit Lebensmittelmärkten.
Ergänzende Nutzungen	Verschiedene Dienstleister und Gastronomiebetriebe (z. B. Reisebüro, Friseure, Zahnärzte, Bank, Post, Apotheke, Imbiss).
Leerstandssituation	Leerstände entlang der Zwickauer Straße (Kleinflächen).
Konkurrenz mit anderen Standorten	Überschneidung mit dem Einzugsbereich des D-Zentrums Rabenstein-Center; Nähe zum EKZ Neefepark; Lidl- und Netto-Discounter in Streulage in Standortnähe.
Potenzialflächen	Keine offensichtlichen Potenzialflächen.
Bewertung des Zentrums	



Entwicklung seit 2016	Stabile Angebotssituation. Erweiterung der Abgrenzung nach Osten (Lidl, Jysk).
Stärken	Gute Anbindung an den ÖPNV (Bahnhof), breites Angebot im periodischen Bedarf (Discounter + Vollsortimenter), Grundversorgung mit wichtigen Dienstleistungen.
Schwächen	Eingeschränkte Aufenthaltsqualität, starke Verkehrsbelastung, Anbieter des aperiodischen Bedarfs sind unterrepräsentiert.
Handlungsziele	Aufwertung des Straßenraums für den nicht-motorisierten Verkehr, Aufwertung des Bahnhofs(-umfelds), Drogeriemarkt wäre eine gute Ergänzung, weitere Nonfood-Angebote und Dienstleistungen.

Mit der Schließung des Rewe Nahkauf in der Zwickauer Straße 452 wurden 920 qm Verkaufsfläche dem Markt entzogen. Davon waren rund 780 qm mit Lebensmitteln belegt und weitere 70 qm mit Drogeriewaren. Auf den übrigen 70 qm Verkaufsflächen wurden Nonfood-Artikel verkauft. Diese 920 qm sind in der folgenden Bestandstabelle in Abzug gebracht worden.

Tabelle 1 Betriebe und Sortimentsverkaufsflächen 2021 C-Zentrum Siegmars

Sortimentsgruppe	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel / Bäckerei / Metzgerei	10	2.915
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik / Apotheke / Sanitätshaus	0	230
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2	115
Zwischensumme periodischer Bedarf	12	3.260
Bekleidung/Wäsche	1	185
Schuhe (ohne Sportschuhe)	0	35
Lederwaren	0	0
Baumarktspezif. Sortiment / Schnittblumen und Pflanzen / Heimtierbedarf	1	655
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	1	130
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	0	10
Sportartikel / Fahrräder / Camping	0	0
Zwischensumme mittelfristiger Bedarf	3	1.015
Haus- und Heimtextilien, sonst. Einrichtungsgegenstände	2	885
Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	0	205
Elektro / Leuchten / sonst. hochwertige Haushaltsgeräte / UE / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	0	0
Photo / Optik / Akustik	2	55
Uhren / Schmuck	0	0
Zwischensumme langfristiger Bedarf	4	1.145
Gesamt	19	5.420

Quelle: Einzelhandelskonzept Chemnitz 2023

Tabelle 2 Aktueller Projektrelevanter Einzelhandelsbesatz im C-Zentrum Siegmars

Sortimentsgruppe	Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel / Bäckerei / Metzgerei	2.915
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik / Apotheke / Sanitätshaus	230
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	115
Gesamt	3.260

Quelle: Einzelhandelskonzept 2023 sowie aktuelle Veränderungen (Online-Recherche)



B.2 Einzugsbereich und Marktpotenzial des Planvorhabens

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Kaufkraftpotenzials aus dem Stadtteil Siegmar als Kerneinzugsbereich und aus den benachbarten Stadtteilen, insbesondere Schönau, Rabenstein, Reichenbrand und Stelzendorf stammt.

Das Potenzial für den Einzelhandel im Einzugsbereich ergibt sich zum einen aus der Bevölkerungskonzentration und -verteilung und zum anderen aus den Pro-Kopf-Ausgaben, die Grundlage für die Berechnung der Einzelhandelsausgaben sind. Folgende Werte ergeben sich aus den Potenzialberechnungen.

Tabelle 3 Marktpotenziale Nahversorgung in Mio. im Einzugsbereich des Planvorhaben

Stadtteile	Einwohner 2024	Nahversorgungspotenzial in Mio. €
Siegmar (Kerneinzugsbereich)	4.344	16,5
Schönau	3.971	15,0
Rabenstein	4.897	19,6
Reichenbrand	6.100	24,4
Stelzendorf	1.358	5,1
Gesamt	20.470	80,6

Quelle: eigene Berechnungen 2025, Kommunalstatistik (Einwohner je Stadtteil), Pro-Kopf-Werte Markt und Standort

B.3 Die Kaufkraftbindung

Der o.g. Kaufkraft im Nahversorgungssegment stehen die folgenden Umsätze mit Nahversorgungsartikeln (Basis Einzelhandelskonzept 2023) gegenüber

Tabelle 4 Kaufkraft und Umsätze der Nahversorgung in den Stadtteilen des Einzugsbereiches

Stadtteile	Kaufkraft in Mio. €	Verkaufsflächen Nahversorgung in qm	Nahversorgungs- umsatz in Mio. €	Kaufkraftbindung in %
Siegmar (Kerneinzugsbereich)	16,5	3.500	17,6	106,6
Schönau	15,0	1.625	8,5	56,7
Rabenstein	19,6	2.680	13,1	69,7
Reichenbrand	24,4	1.435	5,7	23,4
Stelzendorf*	5,1	2.600	4,7	92,1
Gesamt	80,6	11.920	49,6	61,5

Quelle: eigene Berechnungen 2025, Kommunalstatistik (Einwohner je Stadtteil), Pro-Kopf-Werte Markt und Standort

*ohne Neefepark

Im Stadtteil Siegmar liegt die Kaufkraftbindung ungefähr auf der Höhe der vorhandenen Potenziale. Betrachtet man allerdings den gesamten Einzugsbereich erreicht die Kaufkraftbindung der Nahversorgung in diesem Gebiet der Stadt Chemnitz nur 61,5%³.

Der aktuelle Umsatz des Altstandortes Aldi in Schönau wäre herauszurechnen, wenn man die Wirkungen des neuen Standortes prüfen wollte.

³ Die Kaufkraftabflüsse in der Nahversorgung sind aufgrund des umsatzstarken Lebensmittelangebotes im Neefepark (Globus) nicht ganz so hoch, wie hier dargestellt, weil der Neefepark herausgerechnet wurde. Es ist allerdings davon auszugehen, dass der größte Teil den Nahversorgungsumsatzes im Neefepark aus weiter entfernten Stadtteilen stammt. Der Neefepark gehört zu den Sonderstandorten in Chemnitz, die auf einen ausgedehnten Einzugsbereich innerhalb des Stadtgebiets und des Umlandes ausgerichtet ist und somit in der Beurteilung der Nahversorgung vor Ort, eine weniger wichtige Rolle spielt.



B.4 Wirkungsabschätzung für das Projekt

Das Verkaufsflächenangebot im C-Zentrum Siegmars wird durch die Ansiedlung des verlagerten Aldi-Marktes um 1.000 qm auf rund 4.500 qm nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche steigen. Dieser Zuwachs ist angesichts der aus dem Einzelhandelskonzept 2023 bekannten Verkaufsflächen, die noch den Rewe-Nahkauf-Markt einschließt, mit einer Steigerung von 4.135 qm um 375 qm als gering einzustufen. Letztlich vergrößert sich im Vergleich zum Stand des Einzelhandelskonzeptes das C-Zentrum Siegmars nicht bedeutend.

So sind die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen innerhalb des Zentrums Siegmars zwar höher, als zum Erhebungsstandes des Einzelhandelskonzeptes. Es ist jedoch davon auszugehen, dass zusätzliche 375 qm Verkaufsfläche keinesfalls städtebaulich relevante Wirkungen, die die Versorgungsfunktion des Zentrums beeinträchtigen würden, erzeugen könnten. Dies ist selbst dann nicht der Fall, wenn man die erwartbare höhere Umsatzerwartung eines Aldi-Discounters im Vergleich zum dauerhaft geschlossenen Nahkauf-Markt berücksichtigt.

B.5 Bewertung aus Sicht der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes

Die Erweiterung des C-Zentrums Siegmars diene zum einen dem Zweck, vorhandene Betriebe im unmittelbaren Umfeld in das Zentrum einzubinden und zum anderen der Sicherung von Flächenpotenzialen für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten im Zentrum. Solche Flächenpotenziale bieten die Möglichkeit, für nichtintegrierte Solitärstandorte, durch Verlagerung einen städtebaulich gewünschten und verträglichen Standort zu belegen. Diese Möglichkeit hat Aldi durch die Verlagerung seines nicht-integrierten Standortes in Schönau in den zentralen Versorgungsbereich C-Zentrum Siegmars genutzt. Damit wurde eine städtebauliche Absicherung sowie die eigene Großflächigkeit erreicht.

Insofern wird der zentrale Versorgungsbereich C-Zentrum Siegmars aus Verbrauchersicht attraktiver. Die Versorgungsfunktion des C-Zentrums wird gestärkt und stabilisiert. Die Versorgung für die benachbarten weniger dicht besetzten Stadtteile (Rabenstein und Reichenbrand) wird gleichfalls verbessert.

Der Verlust des Lebensmittelangebotes am Altstandort in Schönau ist aus städtebaulicher Sicht für die dortige Nahversorgung nicht problematisch, da dieser Standort ohnehin als nicht-integriert und städtebaulich nicht schützenswert eingestuft wurde. Die Bevölkerungsdichte im fußläufigen Bereich des Altstandortes ist gering. Der Altstandort erfüllt mit rund 1.500 Einwohnern im fußläufigen Umfeld (700 Meter) bei weitem nicht die Vorgaben für einen integrierten privilegierten Nahversorgungsstandort. Insofern bleiben den dortigen Verbrauchern, die ohnehin zum überwiegenden Teil den Altstandort mit dem Pkw besucht haben, nur weiter entfernte Alternativen. Der Netto-Markt in der Zwickauer Straße 305 bietet ein Discountangebot als Versorgungsalternative für die dortige Bevölkerung in vergleichbarem Standortumfeld in der Nähe des Altstandortes.

Die Nahversorgungsanalyse im Einzelhandelskonzept⁴ für den betrachteten städtischen Bereich im Umfeld des Altstandortes macht deutlich, dass die gewerbliche Struktur des Umfeldes eine tragfähige, fußläufig orientierte Nahversorgung verhindert. Die Bevölkerungskonzentration ist hier so gering, dass eine ausreichend große Mantelbevölkerung für einen funktionsfähigen Nahversorgungsstandort nicht erreichbar ist.

⁴ Vergl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Chemnitz 2023, Seite 56ff



C Fazit

Die geplante Verlagerung des Aldi Marktes von der Zwickauer Straße 247b in den zentralen Versorgungsbe-
reich C-Zentrum Siegmar entspricht voll und ganz der Intention des Einzelhandelskonzeptes. Für die nicht-inte-
grierten Solitärstandorte der Nahversorgung ist ausschließlich Bestandsschutz und keine weitere Entwicklung
vorgesehen. Solche Lebensmittelangebote auf integrierte Standorte oder sogar auf zentrale Versorgungsberei-
che zu lenken, ist ein Leitgedanke des Nahversorgungskonzeptes, der im vorliegenden Fall in idealer Weise
umgesetzt wird.

Die Verlagerung des Standortes hinterlässt eine Lücke für die autogebundene Kundschaft aber auch für eine
geringer Zahl von fußläufig orientierten Kunden. Eine fußläufige Tragfähigkeit, die für integrierte Standorte
erforderlich wäre, ist aufgrund des gewerblichen Standortumfeldes dort jedoch nicht gegeben.

Die Ansiedlung und Erweiterung des Aldi Standortes ist aufgrund der letztlich nur 300 qm zusätzlicher Ver-
kaufsfläche in Bezug auf ihre erwarteten Umsatzumlenkungen als städtebaulich verträglich einzustufen.
Gleichzeitig erhöht sich das Nahversorgungsangebot innerhalb des C-Zentrums Siegmar aktuell um rund 1.000
qm. Allerdings hat in dem Zeitraum von der Fertigstellung des Einzelhandelskonzeptes 2023 bis heute der Nah-
kauf-Markt im C-Zentrum Siegmar geschlossen. Das bedeutet einen Verkaufsflächenverlust von 920 qm, der
nun durch die Aldi-Ansiedlung weitgehend kompensiert wird.

Die Angebotsstruktur des Stadtteilzentrums Siegmar wird im Nahversorgungssegment diversifiziert. Dadurch
wird das Zentrum aus Sicht der Verbraucher attraktiver. Das ist im Sinne der Zielsetzung des Einzelhandelskon-
zeptes.

Die Ausarbeitung sowie die Entwurfsvorlagen fallen unter §2, Abs.2 sowie §31, Abs.2 des Gesetzes zum
Schutze der Urheberrechte.

Weitergabe, Vervielfältigung (auch auszugsweise) ist nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung
des Verfassers zulässig.

Sämtliche Rechte, vor allem Urheberrechte, verbleiben bei der Markt und Standort Beratungsgesellschaft
mbH, Erlangen.

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH
Ludwig-Erhard-Straße 14
91052 Erlangen

4. September 2025

Norbert Lingen
Geschäftsführer