

# FORTSCHREIBUNG EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DIE STADT BAD LAUSICK

Entwicklungsperspektiven für den Bad Lausicker  
Einzelhandel



## VORBEMERKUNG

Im März 2022 erteilte die Stadt Bad Lausick der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts. Aufbauend auf aktuellen Daten werden im Einzelhandelskonzept Leitlinien für eine wohnortnahe und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung sowie insbesondere zur Innenstadtentwicklung erarbeitet.

Für die Bearbeitung standen der GMA Daten des Statistischen Landesamts Sachsen und des Auftraggebers zur Verfügung. Alle dem Gutachten zugrunde liegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeiter\*Innen der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neusten wissenschaftlichen Standards ausgewertet.

Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische Entscheidungen in der Stadt Bad Lausick und unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg - Dresden - Hamburg - Köln - München

Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße 14 - 71638 Ludwigsburg  
Tel 07141 9360 - 0 - info@gma.biz

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek, Birgitt Wachs

# INHALT



I. GRUNDLAGEN UND HERAUSFORDERUNGEN	04
II. STANDORTDATEN STADT BAD LAUSICK	15
III. NACHFRAGEANALYSE STADT BAD LAUSICK	19
IV. ANGEBOTSANALYSE STADT BAD LAUSICK	23
V. ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN STADT BAD LAUSICK	31
VI. FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTE ALS GRUNDLAGE FÜR DIE BAULEITPLANUNG	38
ANHANG	45



# Grundlagen und Herausforderungen

- Untersuchungsablauf und Herausforderungen für die Stadt Bad Lausick unter den aktuellen Marktentwicklungen durch Corona und Onlinehandel -

## AUFGABENSTELLUNG UND UNTERSUCHUNGSDESIGN

In der Stadt Bad Lausick wird nördlich des Kurparks das Projekt „Generationenpark Bad Lausick“ entwickelt. Der entsprechende Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans ist am 25. März 2021 im Stadtrat gefasst worden (Aufstellungsbeschluss). Mit dem Aufstellungsbeschluss ist eine entsprechende Gestaltungsskizze zum städtebaulichen Konzept eingereicht worden. Das konkretisierte Projekt wurde dann am 24. März 2022 dem Stadtrat von Bad Lausick vorgestellt. Das Projekt beinhaltet neben geplanten Nutzungen wie Gesundheitsbereich mit Kurkliniken, temporäres Wohnen, betreutes Seniorenwohnen inkl. einer stationären Pflegeeinrichtung, Kindertagesstätte, dauerhaftes Wohnen mit Mehrfamilienhäusern und Baugrundstücken für Einfamilienhäuser auch die Planung einer „Grundversorgung Lebensmittel“.

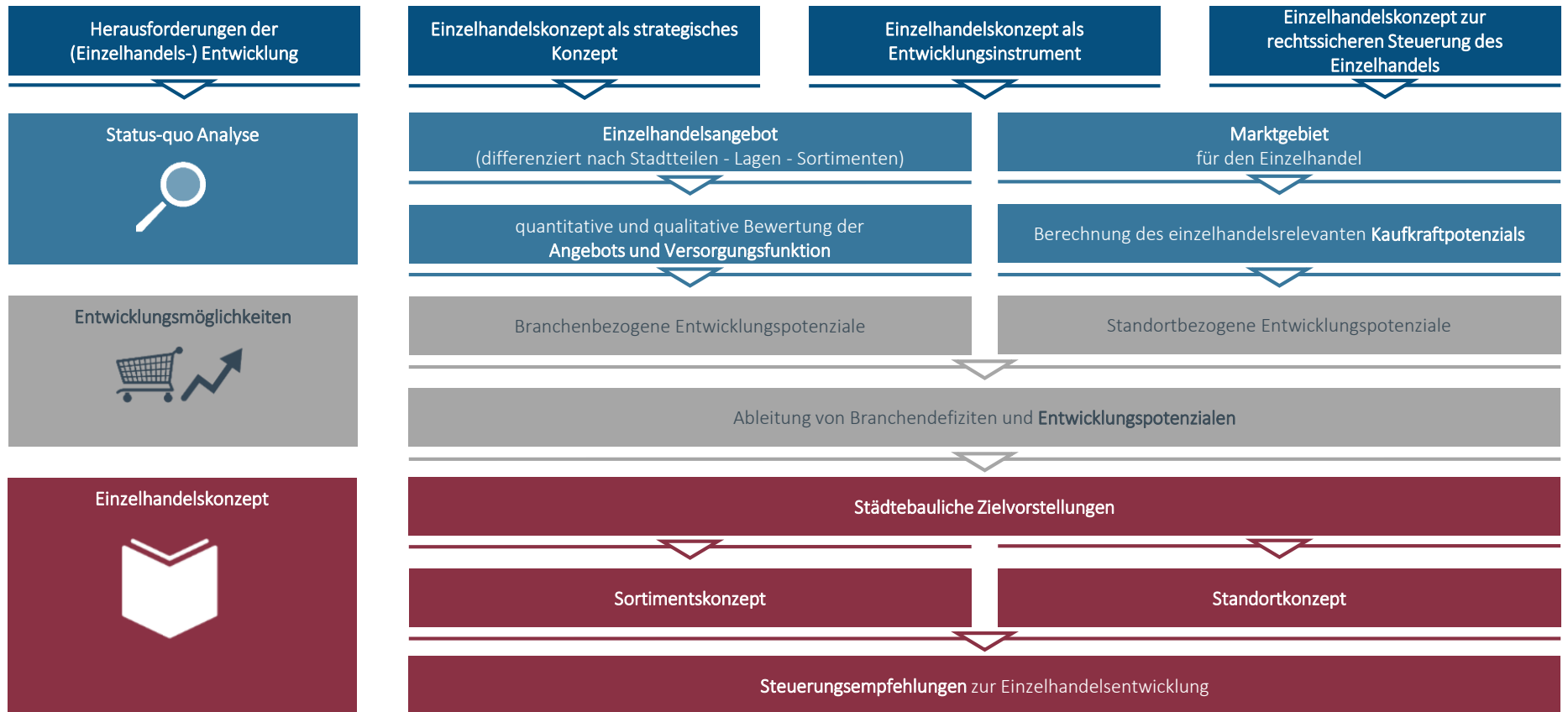
Der „Generationenpark Bad Lausick“ soll auf einem bisher unbebauten Grundstück nördlich der Kernstadt entstehen. Im 2011 erarbeiteten Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Lausick war diese Entwicklung noch nicht absehbar und deshalb im Einzelhandelskonzept noch nicht berücksichtigt. Da mit der Planung eines Lebensmittelmarktes zzgl. Drogerie, Fleischer, Bäcker in einer Gesamtfläche von 2.500 m<sup>2</sup> von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb auszugehen ist und sich diese Ansiedlung innerhalb eines aufzustellenden B-Plans befindet, müssen die Ziele der Raumordnung für Einzelhandel entsprechend LEP Sachsen 2013 erfüllt werden. Als Grundlage muss hierzu zunächst in einem ersten Schritt eine Anpassung bzw. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erfolgen.

Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird die gesamte Datenlage aktualisiert, neue Trends in der Einzelhandelsentwicklung und der regionalen Entwicklung aufgezeigt sowie das Sortimentskonzept (Sortimentsliste) sowie das Standortkonzept inkl. der Nahversorgungsstruktur überprüft und angepasst. Schließlich erfolgt eine Aktualisierung und Präzisierung der Steuerungsregeln für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt.

# AUFGABENSTELLUNG UND UNTERSUCHUNGSDESIGN

Ausgehend von der skizzierten Ausgangslage wurde folgendes Untersuchungsdesign für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Backnang festgelegt:

## Untersuchungsablauf Einzelhandelskonzept Stadt Bad Lausick



Quelle: GMA - eigene Darstellung 2022

## AUFGABENSTELLUNG UND UNTERSUCHUNGSDESIGN

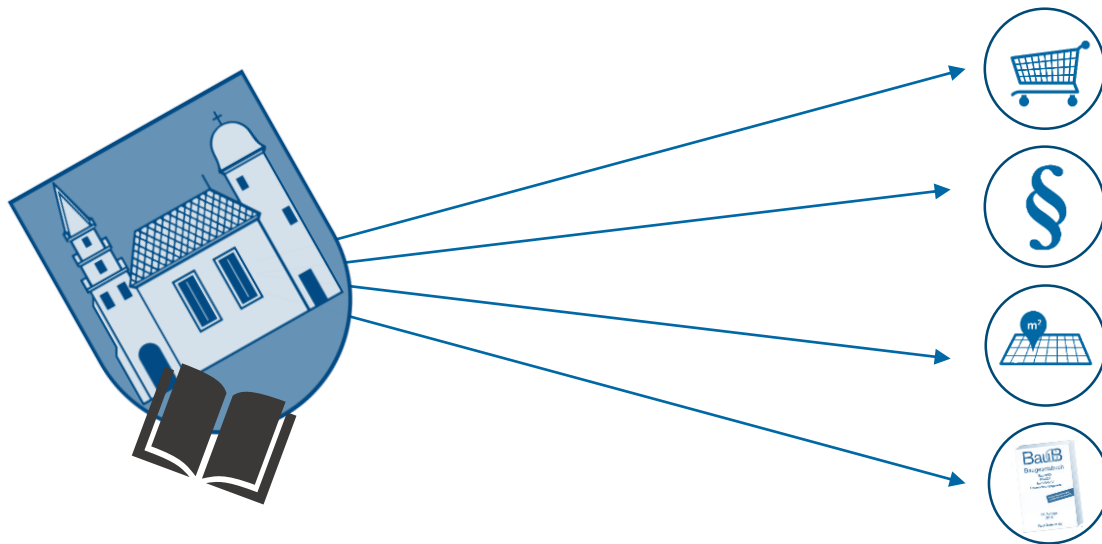
Für die Stadt Bad Lausick sollen nachhaltige und rechtsichere Grundlagen für die Einzelhandelsentwicklung bereitgestellt werden können. Zur Unterstützung einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung insbesondere in der Innenstadt und zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung sind auch Grundlagen für die Bauleitplanung bereitzustellen. Das Einzelhandelskonzept bildet ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6, Nr. 11 BauGB und soll somit auch als Grundlage für die Bauleitplanung herangezogen werden. So kann z. B. die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes unmittelbar in die planungsrechtliche Steuerung einfließen (Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten). Die **Abgrenzung des sog. zentralen Versorgungsbereichs** kann außerdem in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dem Einzelhandelskonzept als städtebaulichem Entwicklungskonzept kommt damit für zahlreiche Planungen eine wesentliche Bedeutung zu. Aktuell hat die Corona-Pandemie deutlich gemacht, wie wichtig eine funktionierende Nahversorgung ist. Somit sollen auch zukünftig ausreichende und moderne Strukturen erhalten und gestärkt werden. Die Corona-Pandemie hat außerdem gezeigt, dass der Lebensmitteleinzelhandel auch langfristig nicht durch Online-Handel und Lieferdienste ersetzbar ist.

## NEUE HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE EINZELHANDESENTWICKLUNG IN BAD LAUSICK

**Herausforderung 1:** Einzelhandelskonzept als ganzheitliches strategisches Entwicklungsinstrument.

Für das Grundzentrum Bad Lausick sind der Erhalt (Mindestziel) und ggf. der Ausbau der zentralörtlichen Versorgungsfunktion mit einer leistungsfähigen Nahversorgung wesentliche Ziele der Einzelhandelsentwicklung. Das Einzelhandelskonzept ist eine informelle Entwicklungs- und Planungsgrundlage; erst mit Beschluss des Gemeinderates wird es zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen ist.

Das Einzelhandelskonzept als strategisches Entwicklungsinstrument



## NEUE HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE EINZELHANDESENTWICKLUNG IN BAD LAUSICK

**Herausforderung 2:** Einzelhandelskonzept zur rechtssicheren räumlichen Steuerung des Einzelhandels

Im Baugesetzbuch ist als Grundsatz der Einzelhandelssteuerung zunächst der Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche verankert, die Rechtsprechung hat die Anforderungen an die Begründung, Abgrenzung und die Inhalte dieser Gebietskategorie präzisiert<sup>1</sup>; durch die räumliche Konzentration wichtiger Einzelhandelsbetriebe soll die Innenstadt gestärkt werden.

Ein weiterer Aspekt der Begründung planerischer Steuerung ist die Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung. Auch in der Baunutzungsverordnung wird die verbrauchernahe Versorgung als „Schutzgut“ genannt (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO). Bürger denken beim Einkauf primär an den Lebensmitteleinkauf; auch in Bad Lausick kommt der Nahversorgung eine wichtige Rolle zu.

Das Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 30. Januar 2018 unterstreicht die Anforderungen an kommunale Planungskonzepte, die städtebaulich zu begründen sind.<sup>2</sup> In einer Mitteilung der Europäischen Kommission wird verdeutlicht, wie wichtig ein zeitnahe und zügiger Marktzugang in Form von „Verkaufsstellen“ für Einzelhändler ist. In der Folge sind insbesondere wirtschaftliche Bedarfsprüfungen untersagt.

Dagegen sind Regelungen für die weitere Einzelhandelsentwicklung, die städtebauliche und raumordnerische Ziele verfolgen, grundsätzlich möglich. Wo Kommunen die weitere Handelsentwicklung auf Grundlage städtebaulicher Ziele steuern, haben sich kommunale Einzelhandelskonzepte mit Einsatz der folgenden Instrumente als rechtssicher erwiesen:<sup>3</sup>

- /// Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche aufgrund nachvollziehbarer Kriterien,
- /// Ableitung einer ortsspezifischen Liste zur sortimentsgenauen Steuerung (Sortimentsliste)
- /// Zuweisung von Entwicklungsmöglichkeiten zu einzelnen Standortkategorien / Ausschluss von Handelstätigkeit an anderen Standorten.

---

<sup>1</sup>vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13.

<sup>2</sup>vgl. Urteil des EuGH vom 30.01.2018 (C-31/16).

<sup>3</sup>vgl. hierzu: Holl, Stefan (2012): Einzelhandel planen und genehmigen: Ein Sachstand zur aktuellen kommunalen Planungspraxis. In: Spannowsky, Willy & Holl, Stefan (2012): Die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Deutschland im Lichte der europäischen Niederlassungsfreiheit (= Schriftenreihe zum Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Band 12), Kaiserslautern

# NEUE HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE EINZELHANDESENTWICKLUNG IN BAD LAUSICK

## Herausforderung 3: Veränderte Konsumgewohnheiten

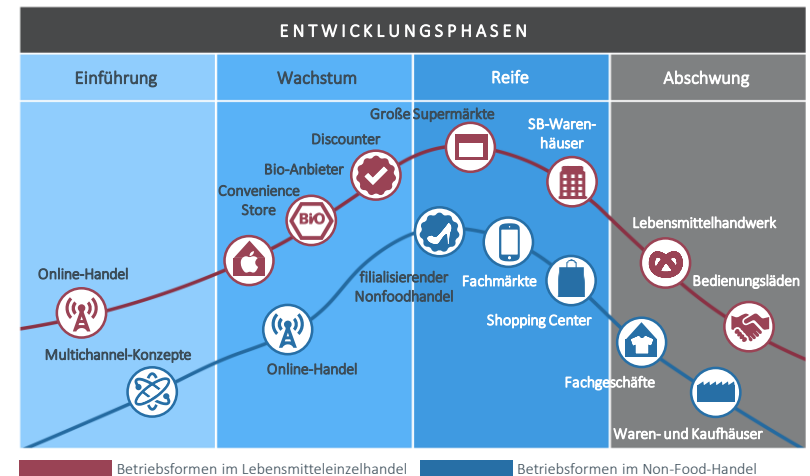
Diskussionen zur Handelsentwicklung waren in Deutschland noch bis vor wenigen Jahren durch den Gegensatz von „Grüne Wiese“ und innerstädtischen Geschäftslagen geprägt. Seit Anfang dieses Jahrzehnts bestimmt die fortgeschrittene Digitalisierung die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels.

Viele Handelsunternehmen unterscheiden kaum noch zwischen stationär und online und ermöglichen dem „hybriden“ Kunden, für den „online“ und „offline“ zwei attraktive Absatzkanäle darstellen, den Zugang zur Ware.

## Konsumententrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers



## Entwicklung der Betriebstypen im Einzelhandel nach Lebenszyklusphase

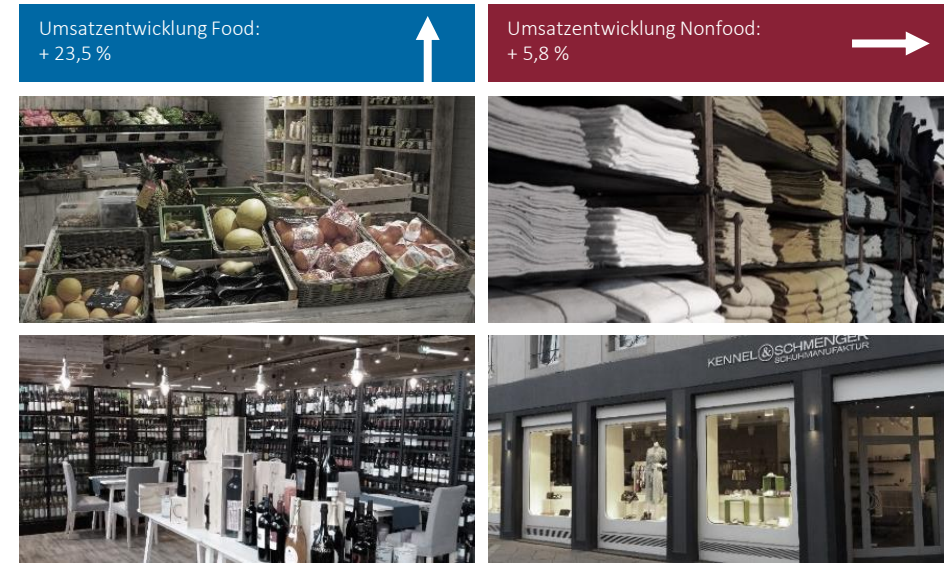


## NEUE HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE EINZELHANDELSENTWICKLUNG IN BAD LAUSICK

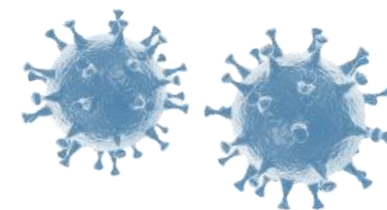
Als zentraler Veränderungsfaktor der aktuellen Einzelhandelsentwicklung wirkt die Digitalisierung: Die Folgen sind im Nonfoodsegment (v. a. in zentrenprägenden Sortimenten) offensichtlich - Textil- und Schuhanbieter, Elektronik- und Buchhändler zählen zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile an den Onlinehandel abgegeben haben.

Im Lebensmittelbereich zeigt sich dagegen, dass die (kosten-) intensiven Bemühungen der (Online-) Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben; in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft i. d. R. auf ein sehr engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern. Für Bad Lausick wird der Onlinehandel mit Lebensmitteln auf absehbare Zeit für den täglichen Einkauf keine größere Rolle spielen.

### Umsatzentwicklung im Lebensmittelbereich Food und Nonfood 2011-2022



Quelle: GMA - eigene Aufnahmen



## NEUE HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE EINZELHANDESENTWICKLUNG IN BAD LAUSICK

### Herausforderung 4: Flächennachfrage im Zeichen von Corona

Spätestens durch Corona ist das Flächenwachstum sehr unterschiedlich zu bewerten:

- /// Consumer Electronics, Fashion & Lifestyle oder Freizeit & Hobby zählen zu den Sortimentsbereichen, welche die höchsten Umsatzanteile an den Onlinehandel abgegeben haben.
- /// Im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der (Online-)Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen tatsächlichen Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“ kaum möglich erscheinen. Aktuell erreicht der Onlinevertriebskanal über den gesamten Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel einen Umsatzanteil von ca. 2 %. Dennoch haben sich alle relevanten Händler dem Thema angenommen.

Alle Prognosen der Nachfrage zeigen für den Onlinehandel auch in Zukunft ungebrochen hohe Zuwachsraten. Diese schlagen sich auch bei den Sortimenten Heimwerken & Garten, Wohnen & Einrichten oder Spezialartikeln aller anderen Warengruppen nieder. Befördert wird der Onlinehandel durch eine zunehmende Internetaffinität aller Altersgruppen, eine bessere Versorgung mit schnellem Internet sowie die flächendeckende und intensive Nutzung von Smartphones und die damit verbundenen Zugangsmöglichkeiten zu Mobile-Commerce-Angeboten. Dagegen ist im Lebensmittelhandel ein ganz anderer Trend festzustellen. Corona hat den Lebensmittelhändlern ungeahnte Umsatzzuwächse beschert, sodass nach wie vor eine starke Investitionsbereitschaft im Lebensmittelhandel vorhanden ist.

## ERSTE SCHLUSSFOLGERUNGEN FÜR BAD LAUSICK



Quelle: Stadt Bad Lausick 2022

- /// Nachfrage an Verkaufsflächen in der Innenstadt voraussichtlich rückläufig, Preise bei Neuvermietungen rückläufig
- /// Lagequalität wird noch wichtiger (=Rückzug aus Nebenlagen)
- /// Nahversorgungsangebote sind stabil
- /// Rückzug kleinerer Betriebe (keine Betriebsnachfolge)
  
- /// andere Nutzungen außerhalb des Handels können Folgenutzungen sein (Chancen für Dienstleistungen, Büros und Ärzte etc. in der Innenstadt)
- /// Entwicklung der Nahversorgung bleibt Daueraufgabe
- /// Aufwertung von Wohnen in der Stadtmitte (z.B. altersgerechte Wohnformen)

↓ Mögliche Entwicklungsansätze ↓

- /// Sicherung und Weiterentwicklung der Innenstadt als multifunktionaler Standort mit hoher Aufenthaltsqualität
- /// Weiterentwicklung der Lebensmittelmärkte als wichtigste Frequenzbringer bzw. Ausbau der Nahversorgungsstrukturen für Bad Lausick insgesamt



# Standortdaten Stadt Bad Lausick

- Standort und räumliche Lage, Versorgungsfunktion,  
Siedlungsstruktur, Verkehrs- und Wirtschaftssituation -

## RAHMENBEDINGUNGEN DER STADT BAD LAUSICK IM ÜBERBLICK

Kriterium	Daten Stadt Bad Lausick	Daten Landkreis Leipzig
1 Bevölkerung (31.12.2021)	8.113	258214
2 Bevölkerungsentwicklung (2011-2021)	- 3 %	- 2,7 %
3 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Wohnort 30.06.2021)	3.292	104.277
4 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (2011-2021)	+ 5,9%	+10,8%
5 Zuzüge und Fortzüge über die Gebietsgrenze	461 / 281	9.103 / 7.217
6 Touristische Ankünfte (Juli 2021)	20.374	151.104
7 Entwicklung touristische Ankünfte (2010-2020)	- 14,4 %	- 19,9 %
8 Übernachtungen (Juli 2021)	205.305	693.162
9 Entwicklung Übernachtungen (2010-2020)	+ 11,7 %	+ 1,2 %
10 Angebotene Betten (Juli 2021)	885	5.367



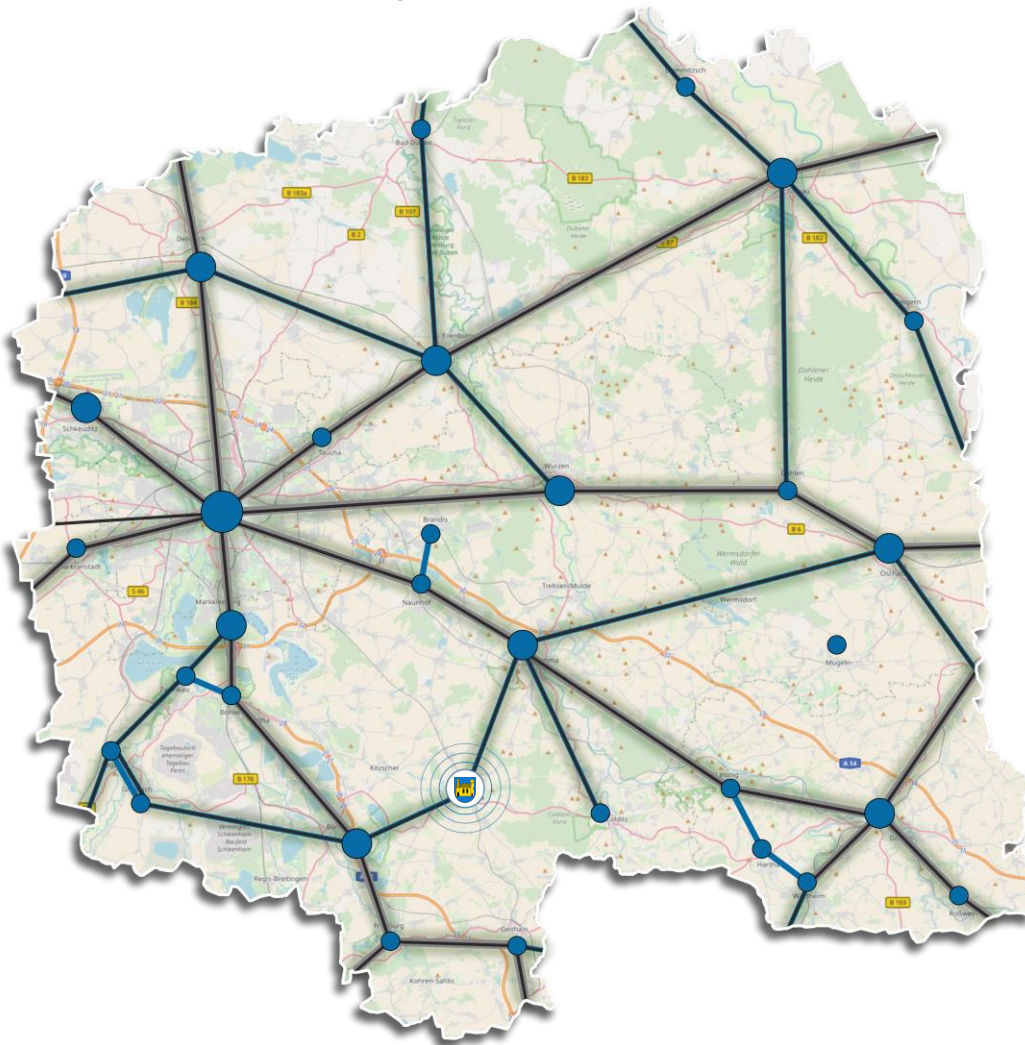
Quelle: GMA Aufnahme 2022 - Bad Lausick







Quelle: alle Daten Regionaldaten Gemeindestatistik des Landes Sachsen

Wesentliche Einflussfaktoren auf die Entwicklungsperspektiven des Einzelhandelsstandortes Bad Lausick sind die demografischen, wirtschaftlichen, siedlungsstrukturellen und verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie die Lage zu umliegenden Zentren und deren Wettbewerbsbedeutung für die Stadt Bad Lausick. Einzelne Aspekte werden im Nachfolgenden dargestellt und bewertet.

# RAHMENBEDINGUNGEN DER STADT BAD LAUSICK IM ÜBERBLICK

Zentralörtliche Struktur im Untersuchungsraum



-  Oberzentrum
  -  Mittelzentrum
  -  Grundzentrum
  -  Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen im Zuge überregionaler Verbindungsachsen
  -  Regionale Verbindungs- und Entwicklungsachsen außerhalb regionaler Verbindungsachsen
- 
-  Standort Stadt Bad Lausick

Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2022 - eigene Darstellung

## RAHMENBEDINGUNGEN DER STADT BAD LAUSICK IM ÜBERBLICK



**Standort:** Der Standort Bad Lausick liegt im Landkreis Leipzig und zählt aktuell rd. 8.087 Einwohner. Die Stadt ist laut Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2017) als Grundzentrum ausgewiesen. Das Oberzentrum Leipzig liegt in rd. 27 km Entfernung nordwestlicher Richtung. Die Siedlungsstruktur von Bad Lausick wird durch einen kompakten Kernort sowie zehn weitere z. T. deutlich vom Kernort abgesetzten Ortschaften geprägt. Der Einwohnerschwerpunkt liegt eindeutig im Kernort von Bad Lausick.



**Verkehr:** Die verkehrliche Erreichbarkeit für den Individualverkehr wird durch die B 176 (Borna-Colditz) sichergestellt. An das überregionale Verkehrsnetz ist die Stadt durch die Anschlussstelle Grimma an die Bundesautobahn A 14 (Magdeburg-Dresden) angebunden. Das innerörtliche Verkehrsnetz wird insbesondere von der im Südteil der Stadt in west-östlicher Richtung verlaufende B 176 geprägt. An den ÖPNV ist Bad Lausick v. a. durch den Bahnhof angebunden, der u. a. Verbindungen nach Leipzig und Chemnitz offeriert. Verschiedene Regionalbuslinien gewährleisten die regionale Erreichbarkeit nahezu flächendeckend.



**Bevölkerung:** Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung war in vergangener Dekade eine negative Entwicklung der Einwohnerzahlen von rd. 4,7 % für Bad Lausick zu verzeichnen. Aufgrund umfangreich geplanter Wohnbauentwicklungen in Bad Lausick, wird sich dieser Trend perspektivisch umkehren und deutlich positiver ausfallen.



**Wirtschaftsstruktur und Tourismus:** Die Stadt Bad Lausick ist als staatlich anerkannter Kurort eingestuft und verfügt daher über ein hohes touristisches Potenzial. Ein Großteil der verzeichneten Übernachtungen in Bad Lausick entfällt auf Langzeitpatienten verschiedener in Bad Lausick ansässiger Gesundheitseinrichtungen (z. B. Sachsenklinik, MEDIAN-Klinik). Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort verlief in vergangener Dekade positiv (+ 6,4 %). Dies unterstreicht nochmals die Attraktivität Bad Lausicks als Arbeitsstandort.



**Einzelhandel:** Die Einzelhandelsstruktur Bad Lausicks wird neben kleinteiligen, oft inhabergeführten Fachgeschäften, v. a. durch Lebensmittelfilialisten geprägt. Die Innenstadt erstreckt sich zwischen der Burg-/ Querstraße im Norden und Osten und der Hospitalstraße im Süden. Prägend ist hier v. a. der Besitz an inhabergeführten Kleinbetrieben. Außerhalb der Innenstadt sind größere Lebensmittelmärkte in Bad Lausick entlang der Hauptverkehrsachsen (Silikastraße) sowie an der Erich-Weinert-Straße und der Hospitalstraße von Bedeutung.

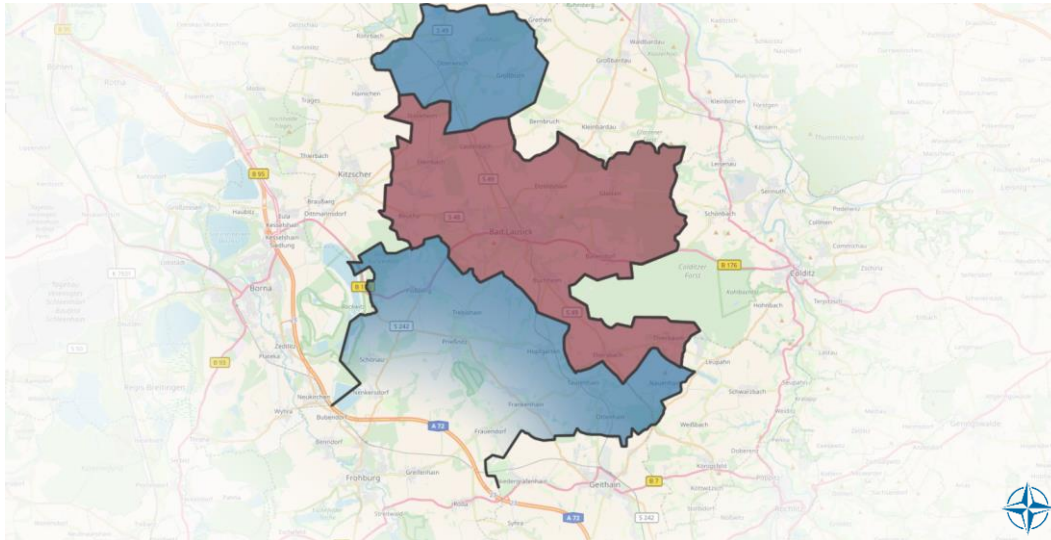


# Nachfrageanalyse Stadt Bad Lausick

- Kaufkraftpotenzial, Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose für den Einzelhandelsstandort Bad Lausick, Einkaufsverflechtung nach Bad Lausick -

# ABGRENZUNG DES MARKTGEBIETES UND KAUFKRAFT FÜR DIE STADT BAD LAUSICK

## Marktgebiet der Stadt Bad Lausick



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2022 - eigene Darstellung

Die Stadt Bad Lausick erschließt ein Einzugsgebiet, dass sich im Wesentlichen auf die Stadt Bad Lausick selbst beschränkt. Insgesamt wird die Ausdehnung des Marktgebietes stark durch die topografische Situation im Umland bzw. die Verkehrssituation beeinflusst. Bad Lausick liegt im Spannungsfeld zweier Mittelzentren (Borna und Grimma) die ebenfalls verantwortlich für die Begrenzung des Marktgebietes von Bad Lausick sind. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass einzelne Betriebe auch ein darüber hinausgehendes Einzugsgebiet erschließen können (z. B. Landmaxx-Baumarkt).

Darüber hinaus ist in einem gewissen Umfang mit zusätzlichen Kunden zu rechnen, die von außerhalb an den Einkaufsstandort Bad Lausick kommen (Berufspendler, Touristen, Kurpatienten etc.)

## Einwohner im Marktgebiet von Bad Lausick

Zone	Einwohner	Kommunen und Ortschaften
I	8.087	Stadt Bad Lausick (ca.8.087 EW)
Kaufkraft-zuflüsse	(4.427)	Gemeinde Otterwisch (ca.1.373EW)
		Eulatal (Stadt Frohburg) (ca.3.054 EW)
Gesamt	8.087	1 Kommune

## Kaufkraftpotenzial in Mio. € in Bad Lausick

Sortimente	Marktgebiet insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel	17,4
Gesundheit, Körperpflege	3,3
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	1,4
<b>kurzfristiger Bedarf insg.</b>	<b>22,1</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	1,8
Bekleidung, Schuhe, Sport	5,3
<b>mittelfristiger Bedarf insg.</b>	<b>7,1</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	4,1
Hausrat, Einrichtung, Möbel	4,5
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	3,8
Optik / Uhren, Schmuck	1,1
Sonstige Sortimente	2,7
<b>langfristiger Bedarf insg.</b>	<b>16,2</b>
<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>28,0</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>45,4</b>

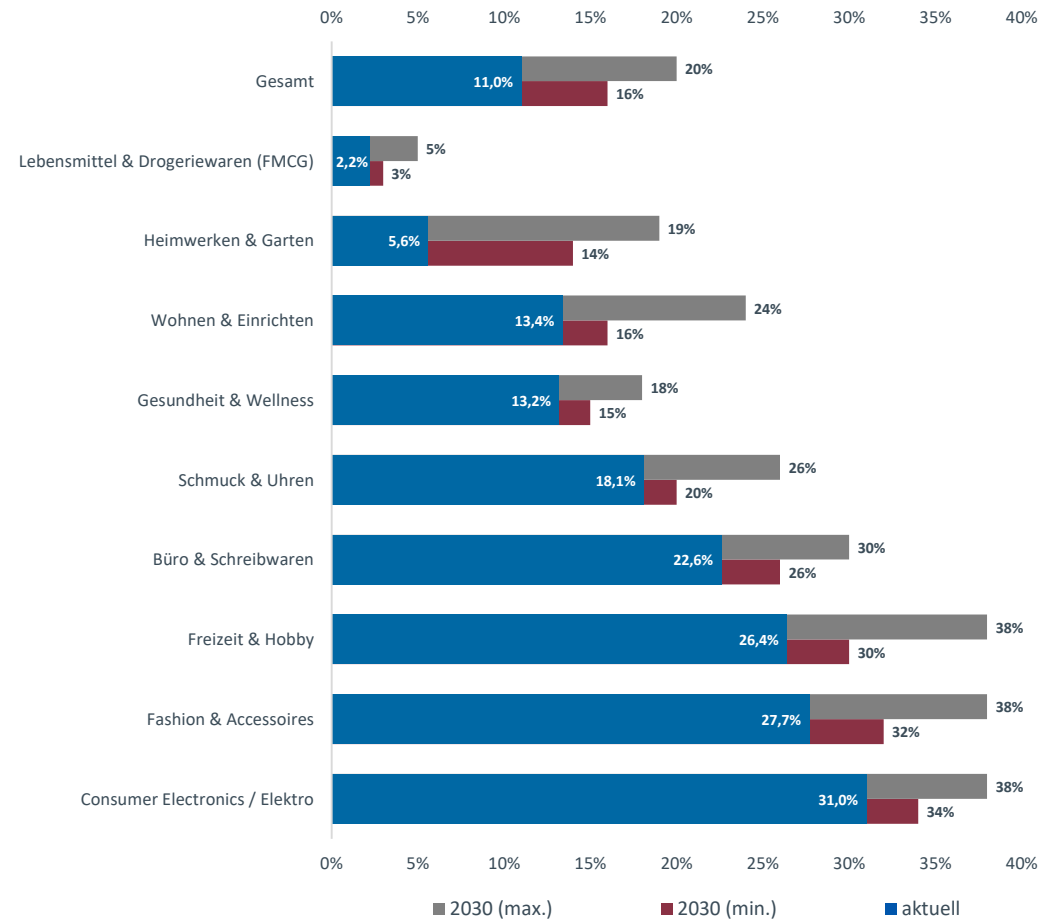
Quelle: GMA-Erhebung 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und des Kaufkraft-niveaus errechnet sich für **Bad Lausick ein jährliches einzelhandels-relevantes Kaufkraftvolumen von ca. 45,4 Mio. €.**

## BEVÖLKERUNGS- UND KAUFKRAFTPROGNOSE 2030

- /// Auch wenn das Kaufkraftvolumen stabil ist bzw. durch die soziodemographische Entwicklung wächst, lässt sich daraus nicht automatisch ein Bedarf an Verkaufsflächen ableiten.
- /// Onlineshopping zeigt ungebrochen hohe Zuwachsraten, nicht nur in den Sortimentsbereichen Computer, Bücher und Tonträger, sondern auch bei Mode, Schuhen oder Spezialartikeln aller Branchen.
- /// In den meisten Branchen ist absehbar, dass schon mittelfristig ein Drittel des Umsatzes auf den Online-Handel entfällt.
- /// Eine Ausnahme bildet jedoch der Lebensmitteleinzelhandel, der nach wie vor durch stationäre Angebote dominiert wird.

Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2030



# IV

## Angebotsanalyse Stadt Bad Lausick

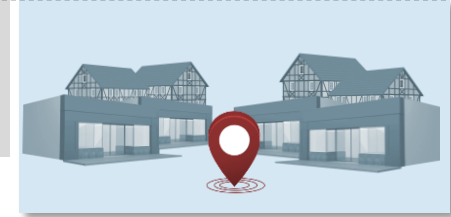
- Einzelhandelsstruktur, Einzelhandelsbestand  
nach Warengruppen und Lageverteilung etc. -

## EINZELHANDELSSTRUKTUR UND LAGEVERTEILUNG DER STADT BAD LAUSICK

- Die **Einkaufsinnenstadt** von Bad Lausick erstreckt sich im Wesentlichen zwischen der Burg- und Querstraße in Norden und Osten und der Hospitalstraße im Süden. Im Westen begrenzt die Leipziger Straße die räumliche Ausdehnung der Innenstadt. Konzentrationen der überwiegend kleinflächigen inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe befinden sich v. a. entlang der Straße der Einheit und der Stadthausstraße.
- Außerhalb der Innenstadt sind größere Lebensmittelmärkte in Bad Lausick entlang der Hauptverkehrsachsen Hospitalstraße (Diska-Discounter) sowie an der Erich Weinert-Straße (Netto und Penny) und Silikastraße (Rewe und Rossmann) ansässig.
- Einen weiteren Schwerpunkt im Bad Lausicker Einzelhandel bildet der Landmaxx-Bau-markt an der Heinrich-Heine-Straße.
- In den übrigen Ortsteilen sind keine zusammenhängenden Einzelhandelslagen erkennbar. Die Nahversorgung wird ansatzweise durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Bäckereien) und Spezialbetriebe gewährleistet.

### Lagekategorien zur Kategorisierung von Einzelhandelsstandorten

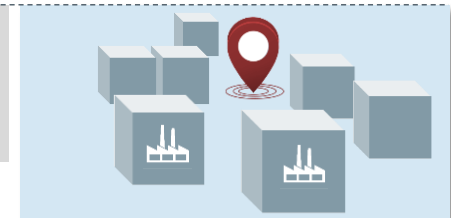
**Zentraler Versorgungsbereich**  
(Einkaufsinnenstadt)



**(Wohnsiedlungsräumlich) integrierte Lage**  
(z.B. Nahversorgungsstandorte in Wohngebieten)



**Nicht integrierte Lage**  
(z.B. Gewerbe- und Industriestandorte)



## EINZELHANDELSBESTAND DER STADT BAD LAUSICK

### Einzelhandelsbestand nach Warengruppen in Bad Lausick

Branche	Anzahl der Betriebe <sup>1</sup>	Verkaufsfläche <sup>2</sup> in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	20	4.255	18,1
Gesundheit, Körperpflege	6	1.015	7,7
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	3	420	1,6
<b>kurzfristiger Bedarf insg.</b>	<b>29</b>	<b>5.690</b>	<b>27,4</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	1	80	0,4
Bekleidung, Schuhe, Sport <sup>3</sup>	8	1.580	4,7
<b>mittelfristiger Bedarf insg.</b>	<b>9</b>	<b>1.660</b>	<b>5,1</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	0	0	0,1
Hausrat, Einrichtung, Möbel	5	385	1,1
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	4	2.130	4,5
Optik / Uhren, Schmuck	1	35	0,2
Sonstige Sortimente <sup>4</sup>	1	60	0,1
<b>langfristiger Bedarf insg.</b>	<b>11</b>	<b>2.610</b>	<b>6,0</b>
<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>29</b>	<b>5.705</b>	<b>20,4</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>49</b>	<b>9.960</b>	<b>38,5</b>

Quelle: GMA-Erhebung 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

<sup>1</sup>Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

<sup>2</sup>Bereinigte Werte, d.h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgestellt und der jeweiligen Branche zugeordnet

<sup>3</sup>Sportbekleidung, -schuhe; ohne Sportgeräte

<sup>4</sup>Sportgroßgeräte (z.B. Fahrräder, Hometrainer), Autozubehör, Sonstiges (z.B. Musikalien, großteilige Babyartikel; weiter auch Waffen, Erotik)

Zum Zeitpunkt der Erhebung (März 2022) gab es in der Stadt Bad Lausick **insgesamt 49 Betriebe** des Ladeneinzelhandels und des Ladenhandwerks mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.960 m<sup>2</sup>. Die Bruttoumsatzleistung beträgt etwa 38,5 Mio. €.

Der Hauptwarengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** wurden zugeordnet:

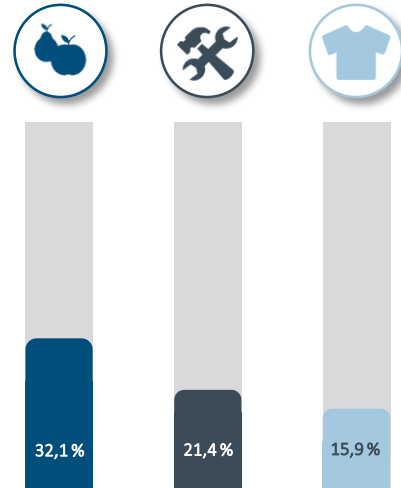
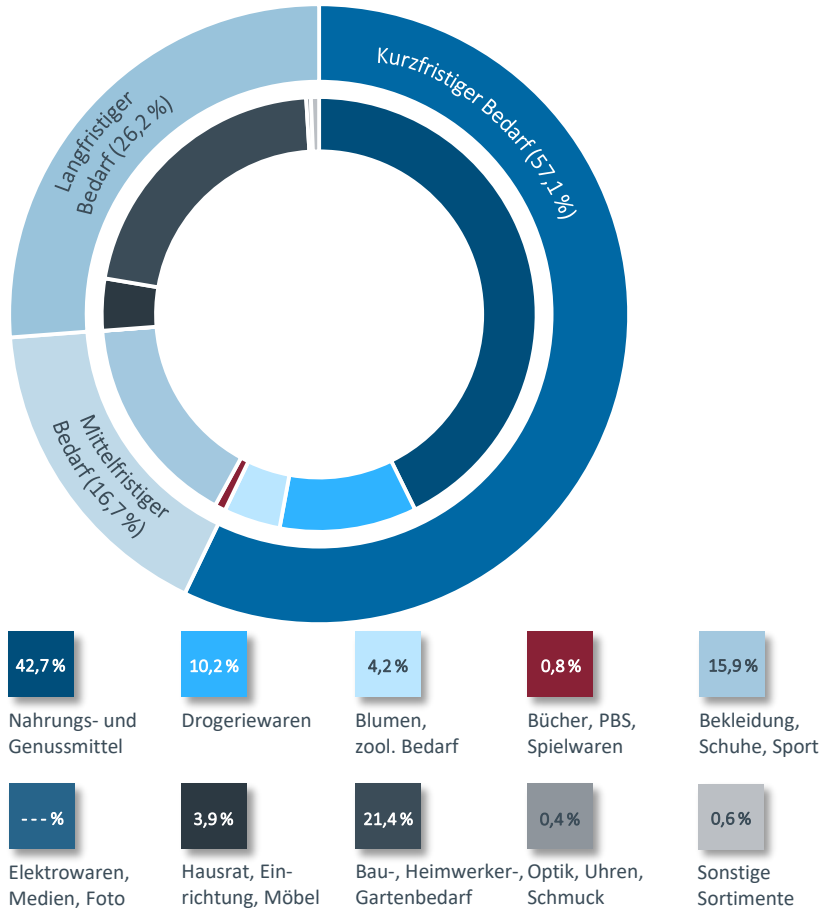
- /// 20 Betriebe (ca. 40,8 %)
- /// ca. 4.255 m<sup>2</sup> VK (ca. 42,7 %)

Auf die Hauptwarengruppe **Nichtlebensmittel** entfielen:

- /// 29 Betriebe (ca. 59,2 %)
- /// ca. 5.705 m<sup>2</sup> VK (ca. 57,3 %)

# EINZELHANDELSBESTAND DER STADT BAD LAUSICK

Verkaufsflächenanteile nach Sortimenten in der Stadt Bad Lausick



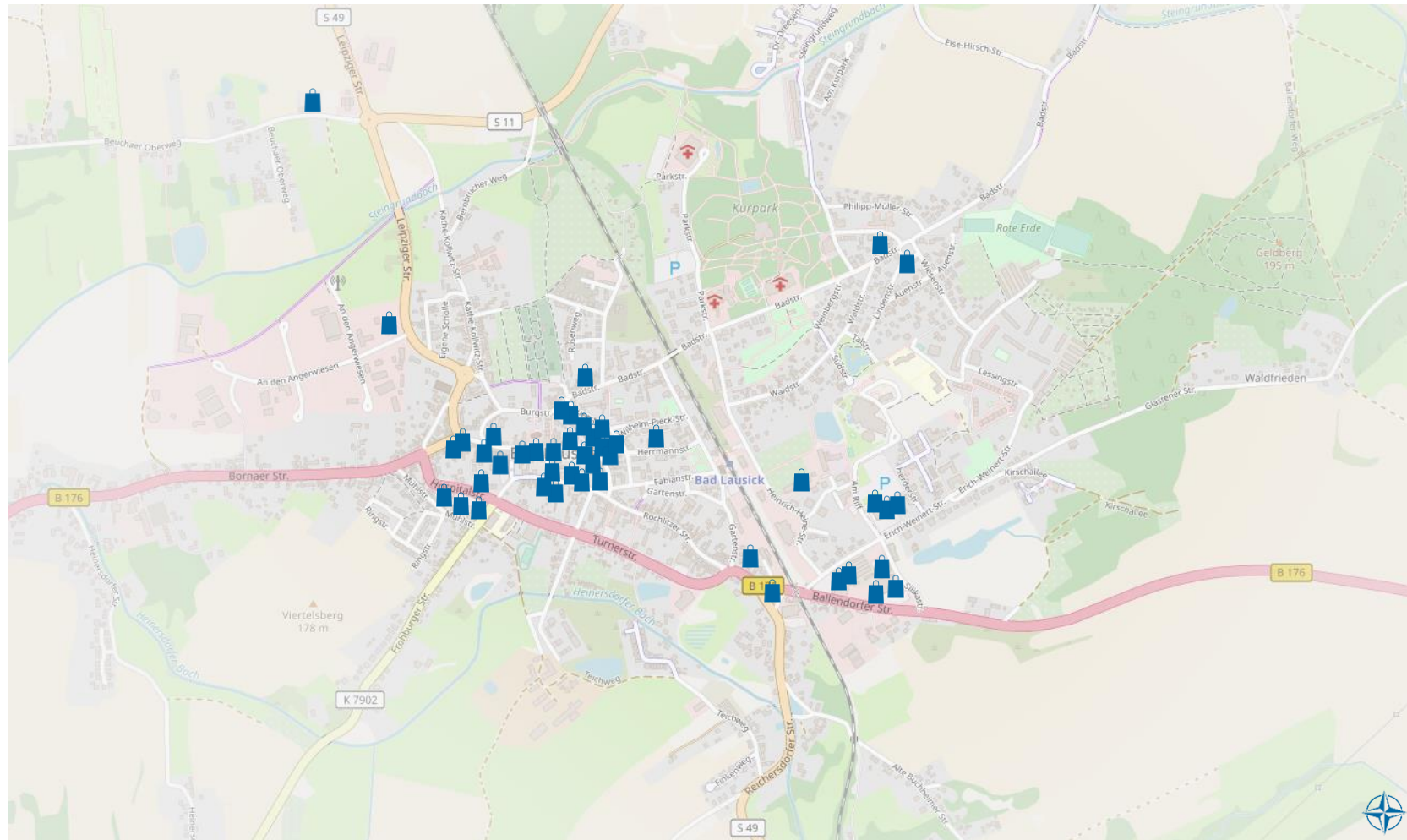
Quelle: GMA Aufnahme 2022 - Bad Lausick

Verteilung der Verkaufsflächen nach Bedarfsbereichen und Sortimenten in Bad Lausick:

- Mehr als ein Drittel der Verkaufsfläche in Bad Lausick entfällt auf Nahrungs- und Genussmittel
- Den zweitgrößten Verkaufsflächenanteil nehmen die Sortimente Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf (ca. 21,4 %) und Bekleidung, Schuhe und Sport (ca. 15,9 %) ein.
- Es folgen Drogeriewaren mit einem Anteil von ca. 10,2 %.
- Die anderen Sortimentsbereiche nehmen jeweils nur untergeordnete Anteile ein.

# EINZELHANDELSBESTAND DER STADT BAD LAUSICK

Verteilung der Einzelhandelsbetriebe Kernstadt Bad Lausick

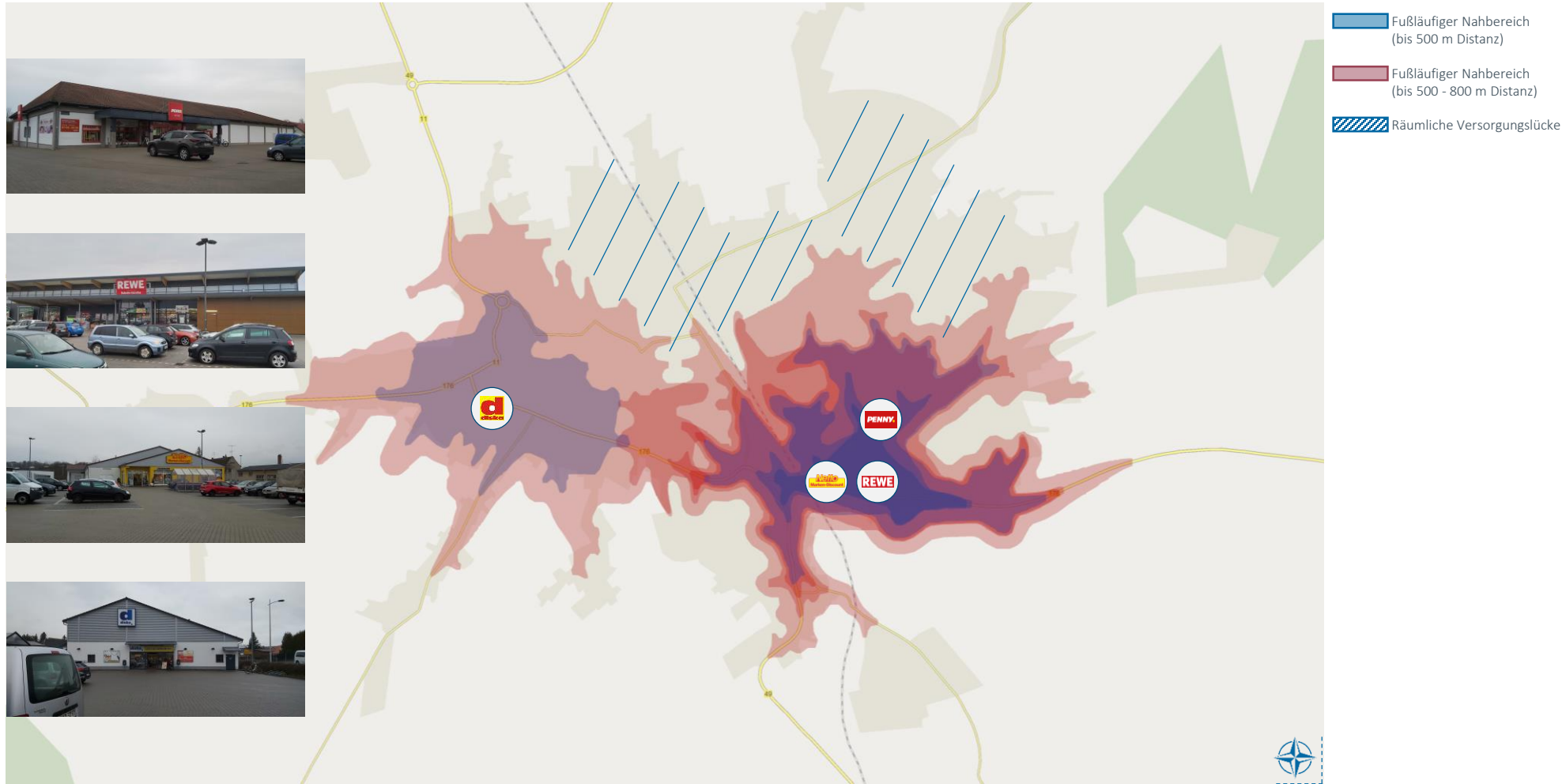


 Einzelhandelsbetrieb

Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2022 - eigene Darstellung

# NAHVERSORGUNGSSTRUKTUREN DER STADT BAD LAUSICK

Fußläufiges Einzugsgebiet der Lebensmittelmärkte in Bad Lausick



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2022 - eigene Darstellung  
GMA Aufnahmen 2022 - Bad Lausick

## NAHVERSORGUNGSSTRUKTUREN DER STADT BAD LAUSICK

Aus vorangegangener Karte wird ersichtlich, dass die Stadt Bad Lausick prinzipiell über ein gutes Nahversorgungsangebot verfügt. Ein flächendeckendes Standortnetz im Bereich der Nahversorgung ist jedoch nicht vorhanden. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt eindeutig im südlichen Bereich des Kernortes von Bad Lausick. Räumliche Versorgungslücken bestehen eindeutig im nördlichen Bereich von Bad Lausick (Vgl. Karte S. 28). Perspektivisch wird es für Bad Lausick vor allem um die Sicherung der Nahversorgungsstrukturen gehen. Ein Ausbau in den derzeit unterversorgten nördlichen Bereichen des Kernortes kann positiv bewertet werden.

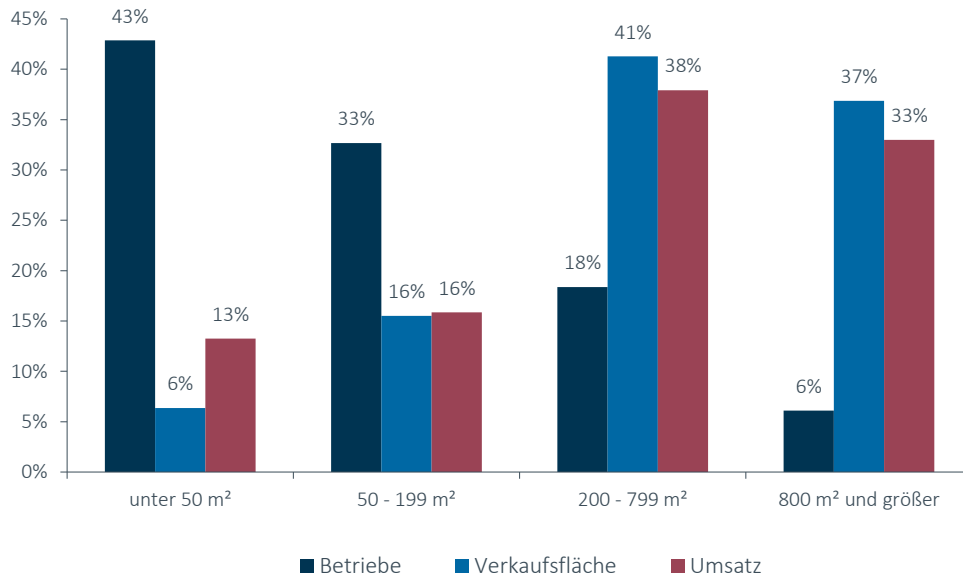
Der Stadt Bad Lausick ist es wichtig die Nahversorgungsstrukturen in Bad Lausick langfristig zu erhalten und zukunftsgemäß aufzustellen. Die Stadt hat in den vergangenen Jahren mehrere Märkte aufgrund fehlender Modernisierungsmöglichkeiten verloren (z. B. Schließung des Lidl-Discounters und des Edeka-Marktes). Damit sind in den vergangenen Jahren rd. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ersatzlos weggefallen. Diese Flächen sind heute anderweitig außerhalb des Einzelhandels genutzt und können somit auch nicht wiederbelebt werden. Daher bietet es sich an, diesen Wegfall durch die Realisierung eines neuen Marktes dort zu kompensieren, wo heute eine Versorgungslücke ist, d. h. im Norden der Stadt.

Darüber hinaus ist auf ein deutlich gestärktes Nachfragepotenzial aufgrund des geplanten Stadtquartiers Generationenpark hinzuweisen. Zudem wird mit Blick auf die regionale Wettbewerbssituation deutlich, dass sich Bad Lausick auch im Vergleich mit anderen Grundzentren weiterentwickeln muss, um sich im regionalen Kontext behaupten zu können.

**Aufgrund umfangreicher Wohnbauentwicklungen und einer damit einhergehenden steigenden Einwohnerzahl wird deutlich, dass für Bad Lausick durchaus noch Entwicklungspotenzial zum Ausbau und damit zur Sicherung der Nahversorgungsstrukturen besteht. Dieses Potenzial sollte im Sinne einer verbrauchernahen, gleichmäßigen Verteilung der Lebensmittelmärkte prioritär im Norden der Kernstadt realisiert werden.**

## BETRIEBSTYPEN UND BETRIEBSTYPENGRÖSSEN IN BAD LAUSICK

Größenstruktur der Betriebe in Bad Lausick



Der Einzelhandelsbestand in Bad Lausick wird von Betrieben unter 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dominiert; von den insgesamt ansässigen 49 Einzelhandelsbetrieben entfallen ca. 37 Geschäfte auf diese Größenordnung (76 %). Betriebe ab einer Verkaufsfläche von über 200 m<sup>2</sup> stellen allerdings ca. 78 % des Gesamtbestandes der Verkaufsfläche (24 % der Betriebsanzahl).



Quelle: GMA Aufnahmen 2022 - Bad Lausick



# Entwicklungsperspektiven Stadt Bad Lausick

- Faktoren der Einzelhandelsentwicklung,  
Filialistencheck und branchenbezogene  
Entwicklungsmöglichkeiten -

## ÜBERGEORDNETE FAKTOREN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

Folgende Einflussfaktoren sind im Hinblick auf die mittelfristigen demografischen, ökonomischen und handelsstrukturellen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- /// Stabile Bevölkerungsentwicklung in Bad Lausick; (verbunden mit einer stabilen Kaufkraftentwicklung)
- /// Verbraucherverhalten ist tendenziell zu höheren Konsumausgaben bei gleichzeitig steigenden Qualitätsstandards (z. B. Biolebensmittel, Fair-Trade-Produkte) bereit.
- /// Steigendes Anspruchsniveau der Kunden an die Einkaufsstätten (Angebotsumfang, Parkierung, Sicherheit, Aufenthaltsqualität)
- /// Zunehmende Differenzierung des Angebots (einfach versus hochwertig, individuell versus massentauglich), Wegfall der Mitte
- /// Unternehmenskonzentration und Marktmacht von Filialisten wird zur weiteren Beeinträchtigung des Mittelstandes führen
- /// Konkurrenzbeziehungen zu benachbarten Zentren und zum Onlinehandel wachsen
- /// Normale Bedarfsdeckung ist überall gewährleistet, Besonderheiten müssen herausgestellt werden.
- /// Erlebnisorientierung muss entwickelt werden.

### Einflussfaktoren der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung



## BRANCHENBEZOGENE ENTWICKLUNGSPOTENZIALE


Quantitativ branchenbezogene Entwicklungsmöglichkeiten

Sortiment	Bewertung*	Entwicklungsmöglichkeiten
		<p>/// <b>Nahrungs- und Genussmittel:</b> Im Lebensmitteleinzelhandel ist mit einem Rewe-Vollsortimenter und den drei Discountmärkten Penny , Diska und Netto eine durchschnittliche Versorgungssituation vorhanden. Darüber hinaus ist ein Angebot an Getränkemärkten, Bäckereien und Metzgereien vorzufinden. Grundsätzlich ist ein für die Stadtgröße angemessenes und ausreichendes Angebot vorhanden. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten sind vor dem Hintergrund räumlicher Versorgungslücken primär auf den Norden der Kernstadt konzentriert werden.</p>
		<p>/// <b>Gesundheit und Körperpflege:</b> Überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Wichtigster Anbieter ist der Rossmann-Drogeriefachmarkt. Ebenfalls führen die Lebensmittelmärkte in Bad Lausick diese Warengruppe auf jeweils dafür üblichen Flächen. Teilweise übernehmen auch Apotheken eine Versorgungsfunktion mit Gesundheits- und Körperpflegeprodukten.</p>
		<p>/// <b>Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf:</b> Überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in Bad Lausick. Überwiegend kleinflächige Anbieter im Stadtgebiet verstreut. In den örtlichen Lebensmittelmärkten ist ein zusätzliches Angebot in diesem Segment vorzufinden.</p>
		<p>/// <b>Bücher-, Schreib- und Spielwaren:</b> Stark unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Dieses Segment wird bereits durch den Onlinehandel dominiert. Punktuell ist ein Angebot in den örtlichen Lebensmittelmärkten vorhanden. Für eigenständige Versorgungsstrukturen im Papierwaren- und Bastelbereich sind in Bad Lausick keine ausreichenden Potenziale vorhanden. Dies ist auch insbesondere auf das Angebot im Umland, insbesondere in Borna und Grimma , zurückzuführen. Hier ergeben sich kaum Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung.</p>

\*bezogen auf den Einzelhandelsbestand

## BRANCHENBEZOGENE ENTWICKLUNGSPOTENZIALE



Quantitativ branchenbezogene Entwicklungsmöglichkeiten

Sortiment	Bewertung*	Entwicklungsmöglichkeiten
		<p>/// <b>Bekleidung, Schuhe und Sport:</b> Die Verkaufsflächenausstattung liegt auf einem überdurchschnittlichem Niveau. Die Geschäfte präsentieren sich mehrheitlich zeitgemäß, sodass lediglich vereinzelte Anbieter Modernisierungs- bzw. Gestaltungsbedarf aufweisen. Ein Schwerpunkt besteht in der Innenstadt, die mehrheitlich durch klein- bis mittelflächige Betriebe aus dem Bekleidungssektor geprägt wird.</p>
		<p>/// <b>Elektrowaren, Medien und Foto:</b> Unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Derzeit kein Anbieter aus diesem Segment vorhanden. Angebotsergänzungen prinzipiell möglich, aufgrund der Konkurrenz zu den umliegenden Mittelzentren Borna und Grimma eher unrealistisch, zumal auch hier mittlerweile der Online-Handel die größten Marktanteile hat.</p>
		<p>/// <b>Hausrat, Einrichtung und Möbel:</b> Unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Für größere Möbelhäuser ist die Stadt Bad Lausick jedoch zu klein, auch vor dem Hintergrund der v.a. in Borna und Grimma bestehenden großflächigen Anbieter. Auch hier sind die bestehenden Lebensmittelmärkte zu stärken, um z.B. bei Haushaltswaren zumindest eine randliche Versorgung zu ermöglichen.</p>
		<p>/// <b>Bau-, Heimwerker und Gartenbedarf:</b> Die Zentralität ist überdurchschnittlich. Prägendster Anbieter aus diesem Bereich ist der Landmaxx-Baumarkt. Handlungsbedarf für eine Weiterentwicklung in diesem Segment ist derzeit nicht gegeben.</p>

\*bezogen auf den Einzelhandelsbestand

## BRANCHENBEZOGENE ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

Quantitativ branchenbezogene Entwicklungsmöglichkeiten

Sortiment	Bewertung*	Entwicklungsmöglichkeiten
		<p>/// <b>Optik, Hörgeräte, Uhren und Schmuck:</b> Unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in Bad Lausick. Weiterentwicklungsmöglichkeiten für dieses Segment prinzipiell gegeben, z. B. auch durch Erweiterung bestehender Anbieter.</p>

\*bezogen auf den Einzelhandelsbestand

## RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN IN BAD LAUSICK

Bereits im vorangegangenen Kapitel wurde herausgearbeitet, dass die größten Entwicklungspotenziale in Bad Lausick dem Bereich der Nahversorgung zuzuordnen sind. Im Interesse flächendeckender, leistungsfähiger und zukunftssicherer Nahversorgungsstrukturen in Bad Lausick sollen die bestehenden Betriebe gesichert werden. Angestrebt wird ein Standortnetz zur optimalen Versorgung der Wohnbevölkerung. So sind neben möglichen Verkaufsfächenerweiterungen zur Realisierung zeitgemäßer, betreiberspezifischer Vertriebskonzepte vor allem **räumliche Lückenschlüsse in der Nahversorgung** in unterversorgten Teilräumen der Stadt anzustreben. Aktuell besteht in Bad Lausick ein Ungleichgewicht in der Verteilung der ansässigen Lebensmittelmärkte. V. a. vor dem Hintergrund perspektivischen Entwicklung des Generationenparks sollte der Norden gezielt gestärkt werden.

Die Chance für die Stadt Bad Lausick besteht darin, im Zuge der Entwicklung eines neuen Stadtquartiers zeitgleich einen neuen Lebensmittelmarkt zu realisieren. Der Markt wird perspektivisch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete (v. a. für den geplanten Generationenpark)<sup>1</sup> übernehmen und die vorhandene räumliche Versorgungslücke langfristig schließen. Auch die Verkehrsanbindung sowie die fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten ist als positiv zu bewerten. Durch eine Neuansiedlung würde sich eine deutliche Verbesserung der Nahversorgungsstruktur im gesamten nördlichen Bereich der Kernstadt ergeben.

Zusätzlich wurde bei einer Vor-Ort-Begehung des „zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt“ im März 2022 ersichtlich, dass durch die kleinteilige Baustruktur und Gebäudesubstanz keine geeigneten Flächenpotenziale zur Ansiedlung großflächiger Handelsformate innerhalb der Innenstadtstrukturen verfügbar sind.

---

<sup>1</sup>Am Standort geplant ist die Integration von einer Kindertagesstätte, einer Hotelanlage, einem Klinikbereich, einem Pflegezentrum mit Nebengebäude für betreutes Wohnen, 29 Seniorenbungalows, 32 Einfamilienhausgrundstücken, 5 Mehrfamilienhäuser und 4 Kettenhäuser

# VI

## Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als Grundlage für die Bauleitplanung der Stadt Bad Lausick

- Städtebauliche Zielsetzungen, Sortimentskonzept und  
Standortkonzept, Handlungs- und Steuerungsempfehlungen -

# STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN ZUR EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Aufbau des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bad Lausick



Folgende Zielsetzungen zur künftigen Einzelhandelsentwicklung im Grundzentrum Bad Lausick werden empfohlen:

- Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Bad Lausick:** Sicherung des bestehenden attraktiven Einzelhandelsangebotes und Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung.
- Schutz und Stärkung der Innenstadt als attraktive und lebendige Einkaufslage in Bad Lausick (= City-first-Ansatz):** Stärkung der Innenstadt gegenüber dezentralen Standorten durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes sowie Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente an dezentralen Standorten (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).
- Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Grundversorgung:** Sicherung der Nahversorgungsstandorte durch Erhalt und ggf. Ausbau des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in fußläufiger Entfernung zu Wohngebieten.

# SORTIMENTSLISTE FÜR DIE STADT BAD LAUSICK

Bad Lausicker Sortimentsliste

## zentrenrelevante Sortimente



### nahversorgungsrelevant

- /// Lebensmittel und Getränke
- /// Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik
- /// Zeitungen, Zeitschriften
- /// Apotheken
- /// Blumen



### zentrenrelevant

- /// Zoologischer Bedarf, Heimtiernahrung, Lebende Tiere
- /// Medizinische und orthopädische Artikel
- /// Bücher, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- /// Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe
- /// Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- /// Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- /// Foto, Optik
- /// Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände
- /// Musikalienhandel
- /// Uhren, Schmuck
- /// Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel
- /// Fahrräder und -zubehör

GMA-Empfehlungen 2022 auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung und Anlehnung an die Sortimentsliste Einzelhandelskonzept 2011 Bad Lausick

## DAS STANDORTKONZEPT STADT BAD LAUSICK - ABGRENZUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH

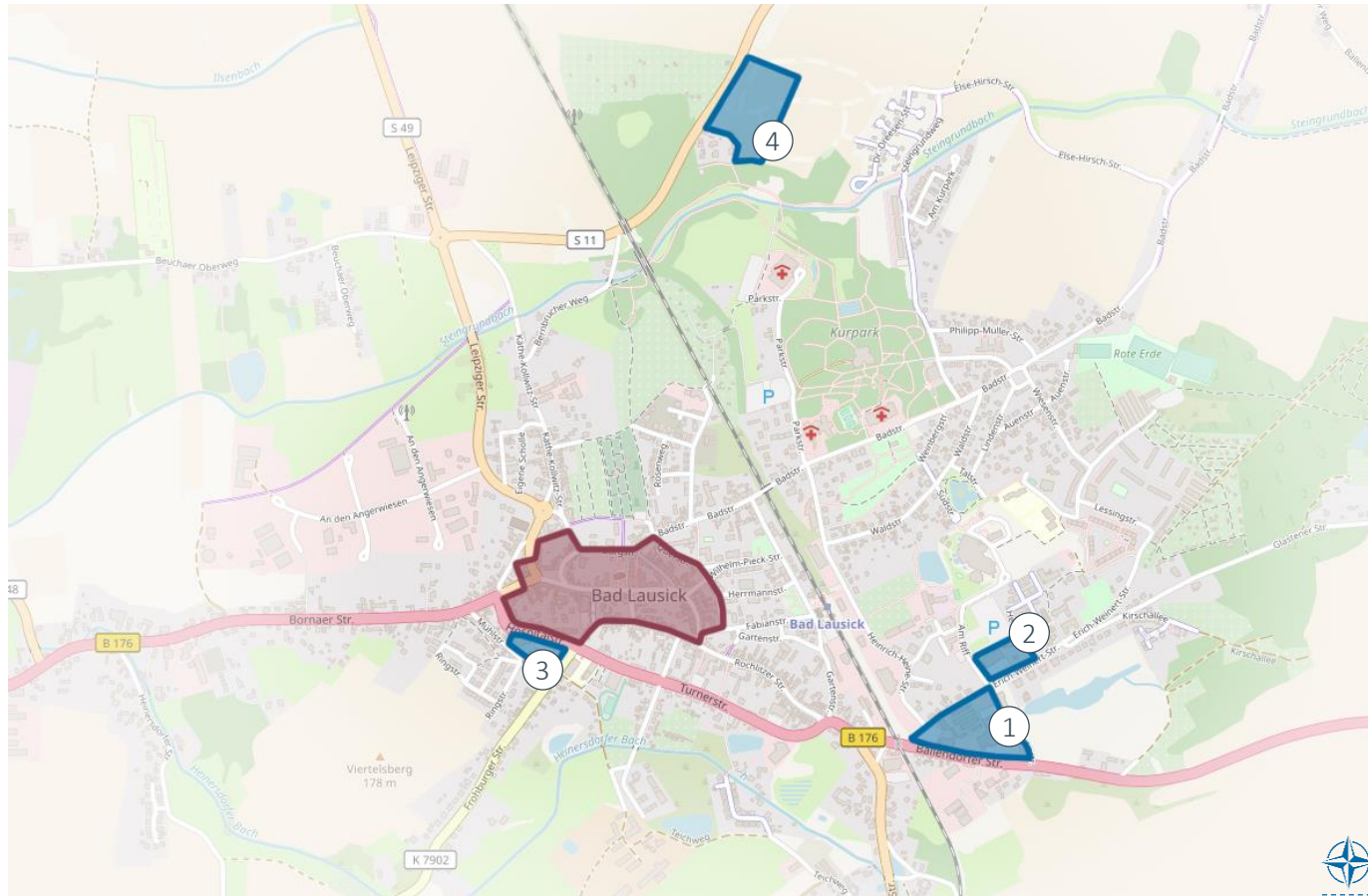
Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Bad Lausick



Quelle: Kartengrundlage @ Microsoft Nokia, GMA-Bearbeitung 2022

# DAS STANDORTKONZEPT BAD LAUSICK

## Standort- und Zentrenkonzept Stadt Bad Lausick



Quelle: Kartengrundlage @OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA Bearbeitung 2022 - eigene Darstellung

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen des Standortkonzeptes eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in Bad Lausick in eine Zentren- und Standortstruktur.

### Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Innenstadt Bad Lausick (zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Innenstadt)

#### (1) Nahversorgungsstandort „Ballendorfer Straße“

Wichtiger Nahversorgungsstandort. Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung des Standortes, um eine langfristige und bedarfsgerechte Nahversorgung der Bevölkerung in Bad Lausick zu gewährleisten.

#### (2) Nahversorgungsstandort „Erich-Weinert-Straße“

Wichtiger Nahversorgungsstandort. Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung des Standortes, um eine langfristige und bedarfsgerechte Nahversorgung der Bevölkerung in Bad Lausick zu gewährleisten.

#### (3) Nahversorgungsstandort „Hospitalstraße“

Wichtiger Nahversorgungsstandort. Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung des Standortes (Modernisierung).

#### (4) Nahversorgungsstandort „Nord“

Wichtiger wohnortnaher Versorgungsschwerpunkt. Ziel ist der Aufbau eines Versorgungsstandortes, v. a. durch die perspektivische Entwicklung des Generationenparks.

## EMPFEHLUNG ZUR UMSETZUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTS DER STADT BAD LAUSICK

Das vorliegende Einzelhandelskonzept wurde vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit herzustellen, sind folgende Punkte unabdingbar:

- // Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Stadtrat von Bad Lausick als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:
  - Bad Lausicker Sortimentsliste
  - Festlegung der Zentren- und Standortstruktur (Festlegung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt Bad Lausick“ und der Nahversorgungsstandorte)

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bad Lausick zu verstehen. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das mittelfristig (in der Regel etwa 5 - 10 Jahre) einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

## ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DES EINZELHANDELSTANDORTES BAD LAUSICK

### Stärken- und Schwächenprofil des Einzelhandelsstandortes Bad Lausick

- // Wichtiger Arbeits- und Wirtschaftsstandort
- // Gute verkehrliche Infrastruktur
- // Gute Erreichbarkeit der Einkaufslagen
- // Touristischer/ medizinischer Schwerpunkt
- // Stabile Bevölkerungsentwicklung

#### Stärken

- // Erhöhung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Bad Lausick durch Etablierung neuer Angebote, v. a. im zentralen Versorgungsbereich
- // Bevölkerungszuwachs durch „Generationenpark“
- // Weitere gestalterische Aufwertung der Innenstadt
- // Ausbau der Nahversorgungsstrukturen im Norden der Kernstadt

#### Chancen

- // Ausgeprägte Wettbewerbssituation v.a. durch Vielzahl an mittelzentralen Standorten im Umfeld
- // Wettbewerbsstandorte im Umland „holen auf“, v.a. beim Thema Nahversorgung
- // Nachfolgeproblematik und kleinteilige Struktur bei einigen Fachgeschäften

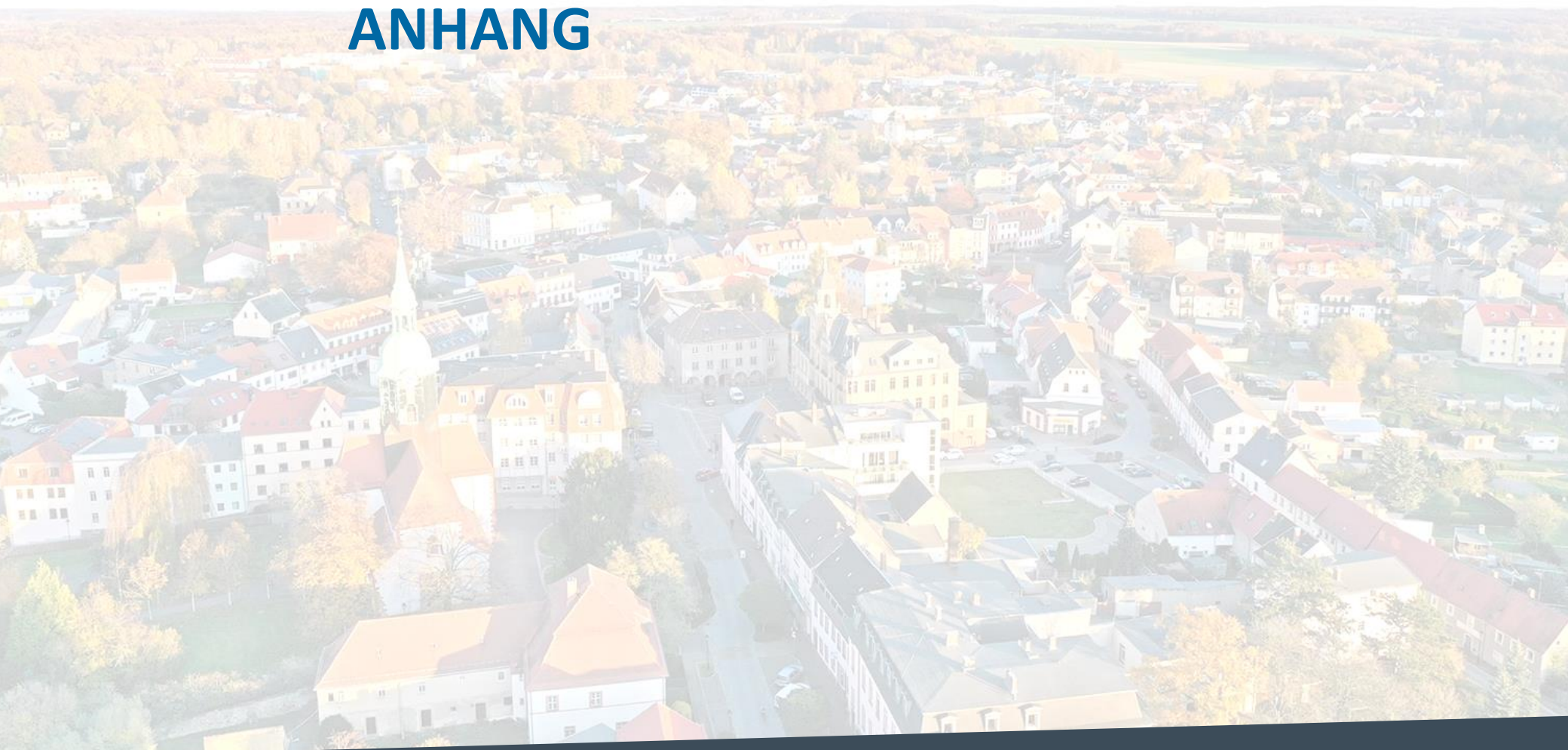
#### Schwächen

#### Risiken

- // Verstetigung struktureller Leerstände im Innenstadtbereich
- // Verlust von Wettbewerbsfähigkeit ohne adäquate Onlinestrategie der lokalen (inhabergeführten) Betriebe
- // Wegfall Fachgeschäfte durch Nachfolgeproblematik

---

# ANHANG



## GRUNDLAGEN LANDESPLANUNG SACHSEN

Für die raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bad Lausick sind - neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO - die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 sowie im Einzelhandelserlass 2008, heranzuziehen. Bei der Bewertung von Standorten für großflächigen Einzelhandel sind folgende Prüfkriterien zu beachten<sup>1</sup>:

- /// Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot
- /// Kongruenzgebot
- /// Integrationsgebot
- /// Beeinträchtigungsverbot.

Bezüglich dieser Prüfkriterien sind folgende wesentliche Ziele im LEP Sachsen 2013 genannt<sup>2</sup>:

### **Konzentrations- bzw. Zentralitätsgebot:**

*Z 2.3.2.1 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Factory-Outlet-Centern ist nur in Oberzentren zulässig.*

*Z 2.3.2.2 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.*

### **Integrationsgebot:**

*Z 2.3.2.3 Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.*

---

<sup>1</sup>Vgl. auch Einzelhandelserlass Sachsen 2008

<sup>2</sup>Landesentwicklungsplan Sachsen 2013. Grundsätze und Ziele zur Handelsentwicklung Pkt. 2.3.2 Handel

## GRUNDLAGEN LANDESPLANUNG SACHSEN

### Kongruenzgebot:

*Z 2.3.2.4 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.*

### Beeinträchtigungsverbot:

*Z 2.3.2.5 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 Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen.*

Darüber hinaus ist folgendes zu beachten<sup>1</sup>:

*G 2.3.2.6 Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.*

*Z 2.3.2.7 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.*

---

<sup>1</sup>LEP Sachsen 2013

## GRUNDLAGEN REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN

In Ergänzung der Regelungen im LEP sind im Rahmen einer Bewertung von großflächigen Einzelhandelsplanungen auch die Zielsetzungen des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen 2020<sup>1</sup> zu beachten. In seinem Abschnitt 2.3.2 „Handel“ wurden darin folgende allgemeine Anforderungen formuliert:

*Z 2.3.2.1 Innenstädte und Stadtteilzentren sind als Standorte des Einzelhandels zu entwickeln und zu stärken. Dazu ist auf die Sicherung und Belebung des kleinteiligen Einzelhandels hinzuwirken.*

*Z 2.3.2.2 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist nur in städtebaulich integrierter Lage in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen zulässig.*

*Z 2.3.2.3 Ziel Z 2.3.2.2 gilt 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.*

*Z 2.3.2.4 Durch die Zentralen Orte sind zur Sicherung der zentralörtlichen Funktion, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der verbrauchernahen Versorgung Einzelhandelskonzepte zu erarbeiten. Darin sind die Standorte, in denen die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gemäß den Zielen 2.3.2.1 bis 2.3.2.3, 2.3.2.5 und 2.3.2.7 des LEP bzw. den Zielen 2.3.2.2 und 2.3.2.3 des Regionalplans zulässig sind, abzugrenzen und zu begründen.*

Der Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020 (sowie der Regionalplan West Sachsen 2008) weist Bad Lausick als Grundzentrum im Verdichtungsraum Leipzig aus.

---

<sup>1</sup>LEP Beschlossen durch die Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11.12.2020. Die Genehmigung durch das Sächsische Staatsministerium des Inneren wurde im Januar 2022 eingereicht und steht zum Zeitpunkt der Konzepterstellung noch aus. Somit besitzt der Regionalplan West Sachsen 2008 bis zur Genehmigung noch Gültigkeit.



**Im Auftrag :**

Stadt Bad Lausick  
Markt 1  
04651 Bad Lausick



**Erstellt durch:**

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg



Telefon 07141 9360 - 0  
per Mail [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz)