



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Raumordnerische Prüfung im Rahmen der An- siedlung eines Lebensmittelsupermarktes

Taucha, Eilenburger Straße

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Walter-Heinze-Str. 27 04229 Leipzig
T 0341-69603-0
cima.leipzig@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

www.cima.de

Projektleiter: Dipl. Geograph Martin Kremming

Projektbearbeitung: M.Sc. Wirtschaftsgeographie Johann Russnak, B.Sc. Josefin Plötner

Leipzig, im September 2020

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) sowie andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der CIMA und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die CIMA gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1 Aufgabenstellung / Rechtsgrundlagen für die Bewertung der Neuansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes in Taucha / Projektdaten	5
1.1 Aufgabenstellung	5
1.2 Rechtsgrundlagen für die Bewertung der Neuansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes in Taucha.....	5
1.3 Projektdaten.....	6
2 Einzelhandelsstandort „Taucha“ / Projektstandort „Eilenburger Straße“	8
2.1 Einzelhandelsstandort „Taucha“	8
2.2 Projektstandort „Eilenburger Straße“	9
3 Einzugsgebiet des Projektstandortes	12
3.1 Einzugsgebiet und Bevölkerung.....	12
3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet	13
4 Wettbewerbsanalyse.....	15
5 Raumordnerische Prüfung	17
5.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens	17
5.2 Prüfung Konzentrationsgebot.....	17
5.3 Prüfung Kongruenzgebot	18
5.4 Prüfung Integrationsgebot.....	18
5.5 Prüfung Beeinträchtigungsverbot	19
5.5.1 Herkunft des Vorhabenumsatzes.....	19
5.5.2 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote	21
5.6 Prüfung Agglomerationsverbot	24
5.7 Prüfung Entwicklung und Stärkung von Stadtteilzentren ..	24
6 Zusammenfassung und Empfehlungen	26
7 Methodik.....	27

Abbildungen

Abb. 1:	Planareal zur Neuansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes an der Eilenburger Straße in Taucha.....	7
Abb. 2:	Planareal an der Eilenburger Straße.....	10
Abb. 3:	Lage und Umgebungsnutzungen des Planvorhabens an der Eilenburger Straße in Taucha.....	10
Abb. 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens.....	12
Abb. 5:	Wettbewerbskonstellation im Untersuchungsraum (Hauptwettbewerber).....	15
Abb. 6:	Umsatzherkunft des Planvorhabens.....	20
Abb. 7:	Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet des Planvorhabens.....	23
Abb. 8:	cima-Warengruppen.....	27

1 Aufgabenstellung / Rechtsgrundlagen für die Bewertung der Neuansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes in Taucha / Projektdaten

1.1 Aufgabenstellung

In der Stadt Taucha wird aktuell die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes diskutiert. Dieser soll am Standort Eilenburger Straße entstehen. Durch den Projektentwickler ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.700 qm projektiert. Im aktuellen Bebauungsplan „Nr.55 Gartenstadt“ der Stadt Taucha ist dieser Standort als „Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel“ ausgewiesen. Damit das Vorhaben Zulässigkeit erreichen kann, sind die raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes des Freistaates Sachsen 2013 zu prüfen. Ebenso sind die Kriterien des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen des Jahres 2008 sowie dessen Entwurfsfassung des Jahres 2020 zu bewerten.

Vor dem kurz geschilderten Hintergrund wird die beschriebene Aufgabenstellung mit folgendem Untersuchungsdesign bearbeitet:

- Prüfung der spezifischen Rahmenbedingungen des Standortes Eilenburger Straße
- Prüfung der relevanten Vorgaben des Landesentwicklungsplanes des Freistaates Sachsen 2013 bzw. des Regionalplans Leipzig-West Sachsen 2008/ Entwurf 2020
- Abschließende Bewertung der Untersuchungsergebnisse

1.2 Rechtsgrundlagen für die Bewertung der Neuansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes in Taucha

Im Folgenden werden die maßgeblichen Prüfkriterien des Landesentwicklungsplanes des Freistaates Sachsen 2013 bzw. des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen 2008 sowie der Entwurfsfassung 2020 vorgestellt.

Ziel 2.3.2.2 LEP 2013: Ausnahme Konzentrationsgebot

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

Ziel 2.3.2.4 LEP 2013: Kongruenzgebot

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

Ziel 2.3.2.3 LEP 2013: Integrationsgebot

„Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800m² 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.“

Ziel 2.3.2.5 LEP 2013: Beeinträchtigungsverbot

„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgenwirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbraucher-nahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantziell beeinträchtigen.“

Ziel 2.3.2.7 LEP 2013: Agglomerationsverbot

„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 einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.“

Ziel 6.2.2 Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2008¹: Entwicklung und Stärkung von Stadtteilzentren

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

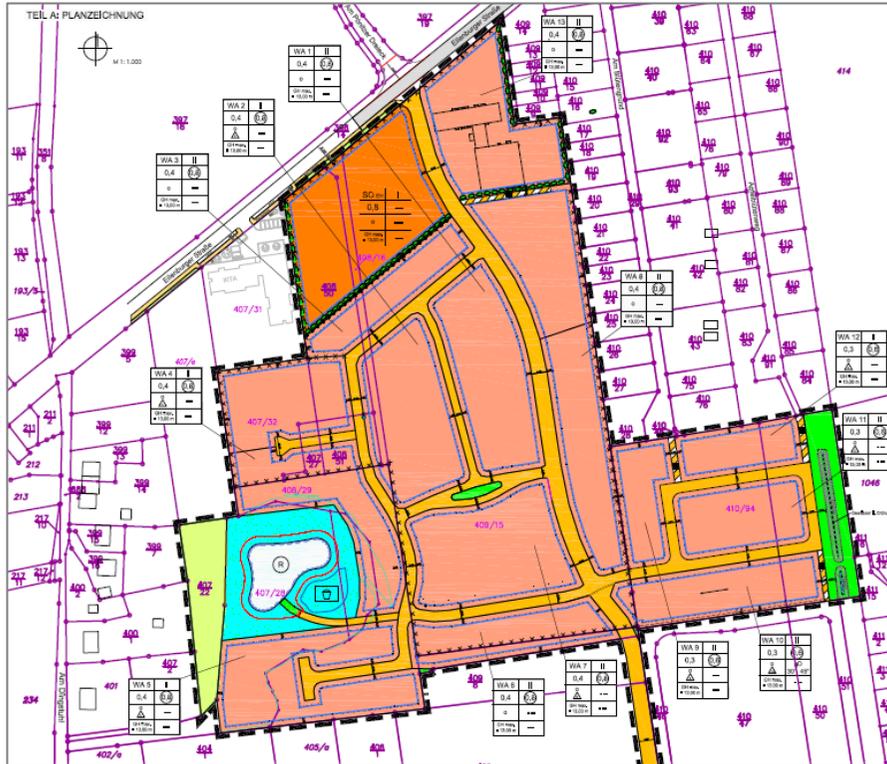
1.3 Projektdaten

Die Planungen des projektierten Lebensmittelsupermarktes in Taucha beziehen sich auf ein städtebaulich bisher wenig in Wert gesetztes Areal an der Eilenburger Straße. Das Planvorhaben ist Teil des „Bebauungsplanes Nr. 55“. Das Gesamtprojekt sieht neben dem Supermarkt hauptsächlich die Realisierung eines Wohnquartiers vor, welches im Wesentlichen aus individuellem Wohnraum besteht (vgl. Abb. 1).

Für das Planvorhaben ist eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.700 qm geplant. Damit verkehrt die Marktimmoblie in ihren Dimensionierungen eher am unteren Ende der Verkaufsflächenskala von modernen Supermarktkonzeptionen. Das Projektareal befindet sich an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes direkt an der Eilenburger Straße. Südlich und östlich wird der Supermarkt von Wohnbebauung umgeben sein. Das gesamte Projektareal wird zusätzlich mit Erschließungsstraßen versehen.

¹ Der Regionalplan Leipzig West Sachsen befindet sich aktuell in Fortschreibung. In der Entwurfsfassung des Jahres 2020 entspricht dies dem Ziel 2.3.2.1

Abb. 1: Planareal zur Neuansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes an der Eilenburger Straße in Taucha



Quelle: Büro für Städtebau bianca reinhold-nöther 2020, cima 2020

2 Einzelhandelsstandort „Taucha“ / Projektstandort „Eilenburger Straße“

2.1 Einzelhandelsstandort „Taucha“

Die Stadt Taucha ist von der sächsischen Landesplanung als Grundzentrum eingestuft worden. Sie zählt laut Statistischem Landesamt des Freistaates derzeit ca. 15.673 Einwohner². Seit 2014 hat die Stadt einen Bevölkerungszuwachs von ca. 5% (rd. 800 Personen) zu verzeichnen. Vordergründig verantwortlich dafür ist die positive Entwicklung des benachbarten Oberzentrums Leipzig. Dies wirkt sich ebenfalls günstig auf das Umland und damit auch auf die Stadt Taucha aus. Prognosen gehen für Taucha von einem anhaltenden Bevölkerungswachstum aus. Dies äußert sich in mehreren Vorhaben zur Schaffung neuer Wohnquartiere.

Taucha ist gut an das regionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Bundesautobahn 14 verläuft südlich des Stadtgebietes. Die Anschlussstelle 24 Leipzig-Messegelände ist vom Stadtzentrum in ca. 13 Minuten und über die Anschlussstelle 25 „Leipzig-Nordost“ in ca. 15 Fahrminuten zu erreichen. Zudem führt die Bundesstraße 87 durch das Stadtgebiet, die eine günstige Anbindung an die Stadt Leipzig bietet und als wichtige Einfallsstraße der Stadt ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist. Der 18 km entfernte Flughafen Halle/Leipzig bietet darüber hinaus Anschluss an den Flugverkehr.

An das Schienennetz ist Taucha über einen Bahnhof im Zentrum angeschlossen. Hier verkehrt ein Regionalexpress-Zug Richtung Leipzig und Cottbus, sowie die S-Bahn-Linie 4 (Geithain - Hoyerswerda). Taucha ist

durch den Haltepunkt „An der Bürgerruhe“ der Tramlinie 3 (Knautkleeberg - Leipzig Hauptbahnhof - Taucha), der Leipziger Verkehrsbetriebe, mit der Leipziger Innenstadt verbunden. Über verschiedene Buslinien ist die Stadt Taucha auch mit dem regionalen Umland gut vernetzt. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist insgesamt als gut zu beschreiben.

Siedlungsstrukturell gliedert sich die Stadt neben dem Kernsiedlungsgebiet in vier weitere Ortsteile. Der Kernort weist eine kompakte Bebauung mit kleinstädtischem Charakter auf. Die vier weiteren Ortsteile Tauchas sind durch lockerständige Wohnbebauung (vorwiegend Einfamilienhäuser) geprägt und weisen bereites ländlichen Charakter auf.

Taucha verfügt mit dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ und dem Nahversorgungszentrum an der Sommerfelder Straße über insgesamt zwei zentrale Versorgungsbereiche. Der Innenstadtbereich ist geprägt durch kleinteiligen, oft inhabergeführten Einzelhandelsbesatz. Als Kundenmagnetbetrieb fungiert ein Drogeriefachmarkt der Firma Rossmann. Ergänzt wird das Angebot durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Nutzungen. Im Nahversorgungszentrum übt ein Netto Lebensmitteldiscounter die Kundenmagnetfunktion aus.

Die Hauptwettbewerber des Planvorhabens sind außerhalb zentraler Versorgungsbereiche lokalisiert: An der Leipziger Straße (B87) befinden sich zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl), die Nahversorgungsaufgaben für die umliegenden Wohngebiete übernehmen, aber durch die

² Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stand: 31.12. 2018.

verkehrsgünstige Lage auch auf die Ansprache von Autokundschaft abzielen. Weiter nördlich an der Portitzer Straße befindet sich ein Verbrauchermarkt der Firma Kaufland. Dieses tritt als bisher einziger Lebensmittelvollsortimenter als hauptsächlicher Konkurrenzbetrieb des Planvorhabens in Erscheinung. Im Kreuzungsbereich der Graßdorfer Straße ist zudem ein weiterer Netto-Lebensmitteldiscounter etabliert. Weitere Lebensmittel-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe existieren darüber hinaus vereinzelt im weiteren Stadtgebiet Tauchas.

2.2 Projektstandort „Eilenburger Straße“

Der Projektstandort des Neuansiedlungsvorhabens liegt im Nordosten der Stadt Taucha an der Eilenburger Straße. Diese fungiert hier als teilweise innerörtliche Fortführung der B 87 und verbindet die Landstraße mit dem Innenstadtzentrum.

Die Bundesstraße 87 bildet eine wichtige Zufahrtstraße nach Leipzig und dient gleichzeitig als Zubringer zur Bundesautobahn A 14. Entsprechend hoch ist das Verkehrsaufkommen auf der B 87. Bei der letzten manuellen Verkehrszählung der Bundesanstalt für Straßenwesen im Jahr 2015 wurde für die Landstraße im Zählabschnitt zwischen der Kreisstraße 7424 in Jesewitz und der Kreisstraße 7422 (u.a. Eilenburger Straße) in Taucha eine durchschnittliche Verkehrsfrequenz von 8.000 Kraftfahrzeugen pro Tag gemessen.³ Im Zuge der Projektentwicklung ist mit entsprechenden Werbemaßnahmen am Kreuzungsbereich von B 87 und „Am Pönitzer Dreieck“ zu rechnen, sodass Kundenzuführungen von der B 87 durch die Sichtbarkeit des Marktes wahrscheinlich sind.

Unmittelbar am Projektstandort sind keine ÖPNV-Haltestellen vorhanden. Nur weiter südlich, an der Dewitzer Straße, ist eine Bushaltestelle

etabliert. Die Erreichbarkeit des Planstandortes mittels ÖPNV ist somit nur eingeschränkt gegeben. Für den motorisierten Individualverkehr sowie Fußgänger und Fahrradfahrer ist die Erreichbarkeit hingegen als gut zu beschreiben.

Das Umfeld des Projektstandortes ist östlich durch Gewerbe geprägt. Daran schließen sich weiter östlich freistehende Einfamilienhäuser an. Im Norden befindet sich ein Solarpark. Südlich des Planareals liegt ein Großteil der vorhandenen Fläche brach, während sich im Westen eine Sozialeinrichtung sowie Wohnbebauung anschließen. Bei den Wohngebäuden handelt es sich vorwiegend um Mehrfamilienhäuser. Für die Anwohner im direkten Umfeld des avisierten Lebensmittelsupermarktes sowie die im Rahmen der übergeordneten Projektentwicklung geplanten Wohnhäuser würde das Planvorhaben eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernehmen. Als Teil des projektierten Wohnquartieres ist das Planvorhaben von drei Seiten durch Wohnbebauung bzw. eine Sozialeinrichtung eingefasst, sodass es als städtebaulich integriert gelten kann.

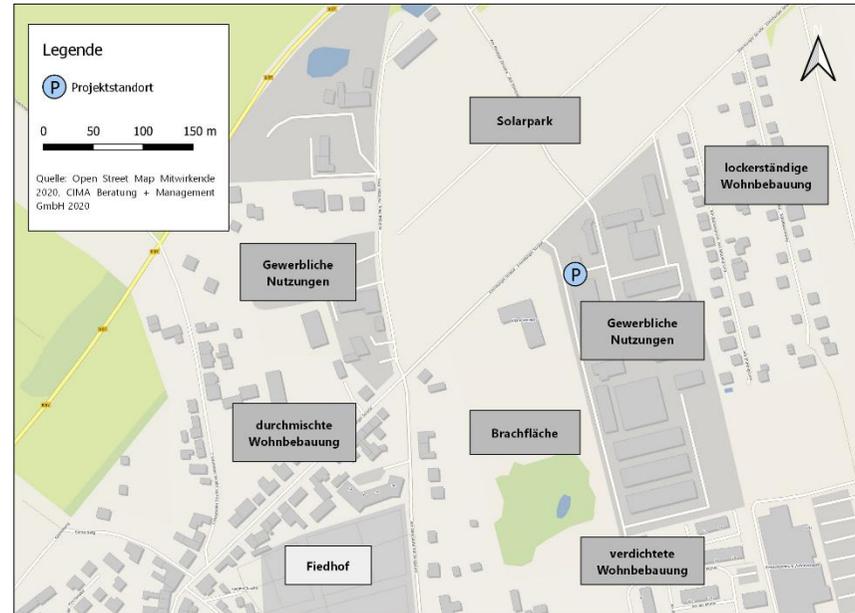
³ Manuelle Straßenverkehrszählung 2015 – auf Bundesstraßen – Stand 31.08.2017

Abb. 2: Planareal an der Eilenburger Straße



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Abb. 3: Lage und Umgebungsnutzungen des Planvorhabens an der Eilenburger Straße in Taucha



Die wichtigsten Eigenschaften des Projektstandortes in der Eilenburger Straße können in positive und negative Kriterien gegliedert werden. Nachfolgend werden diese Aspekte stichpunktartig präsentiert:

Positive Standortfaktoren

- Positive Einwohnerentwicklung in Taucha insgesamt und im Umfeld des Standortes
- Fußläufig angebundene Wohnquartiere an mehreren Seiten, z.T. verdichtet / Nahversorgungsfunktion

- Planvorhaben im Gefolge der zugrunde liegenden Projektentwicklung städtebaulich integriert
- Exponierte Lage an der Verbindungsstraße (Eilenburger Straße) des Innenstadtbereiches mit der B87
- Gute verkehrsinfrastrukturelle Anbindung des Planvorhabenstandortes
- Kein Lebensmittelmarkt im östlichen Stadtgebietes Tauchas ansässig

Negative Standortfaktoren

- Kein Teil eines ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches.
- Kein ÖPNV-Haltepunkt am Standort

Die im Rahmen des „B-Planes 55 - Gartenstadt“ avisierte Realisierung eines Wohnquartieres gewährleistet die städtebauliche Integration des Planvorhabens. Die Erreichbarkeit und Sichtbarkeit des Planstandortes ist als gut zu bezeichnen. Sowohl für die Anwohner im Nahumfeld des Projektstandortes als auch für die Bewohner des östlichen Siedlungsgebietes der Stadt Taucha insgesamt erfüllt der Supermarkt eine wichtige Versorgungsfunktion. Insgesamt weist der Planvorhabenstandort günstige Eigenschaften für die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes auf.

3 Einzugsgebiet des Projektstandortes

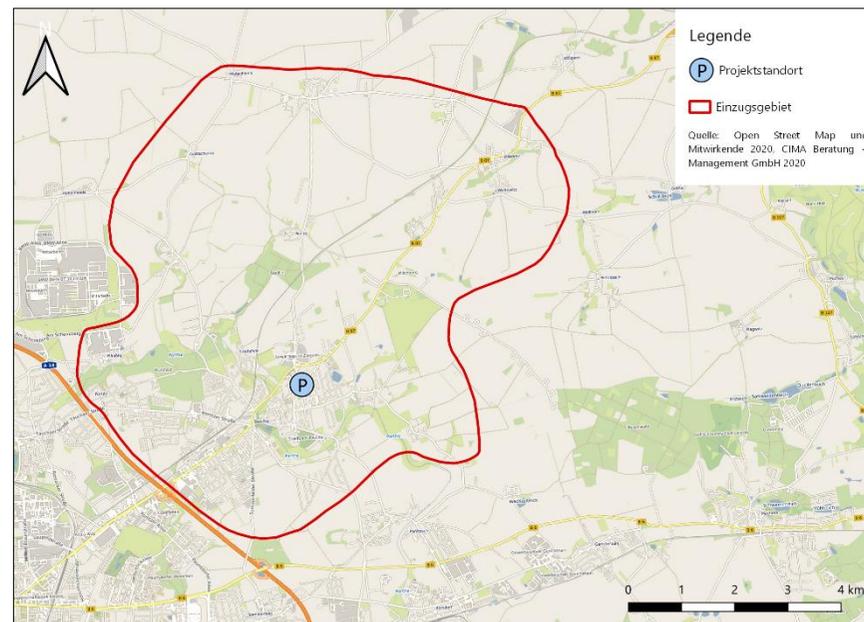
3.1 Einzugsgebiet und Bevölkerung

Zur Bestimmung der potenziell erschließbaren Kaufkraft von Planobjekten des Einzelhandels ist es notwendig ein Einzugsgebiet zu definieren, in dem die Konsumenten – zumindest teilweise – auf den Standort orientiert sein werden. Der Grad ihrer Fokussierung hängt dabei vor allem von der Wettbewerbssituation, der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Attraktivität im Vergleich mit anderen Einkaufsorten derselben Branche ab.

Im Zuge der Abgrenzung des Einzugsgebietes für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes wurden vor allem folgende Einflussfaktoren in die Betrachtung einbezogen:

- Die Betreiberqualität und Leistungsfähigkeit eines modernen Lebensmittel-Supermarktes.
- Die perspektivische Stellung eines Lebensmittel-Supermarktes in Taucha.
- Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes für verschiedene Verkehrsträger (PKW, ÖPNV, fußläufig).
- Die Verteilung von Konkurrenzbetrieben und die allgemeine Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum, einschließlich der Bestandsbetriebe im östlichen Stadtgebiet von Leipzig (vgl. Ausführungen im Kapitel 4 „Wettbewerbsanalyse“).

Abb. 4: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Der neue Supermarkt wird unter Berücksichtigung der genannten Einflussfaktoren nach gutachterlicher Einschätzung ein Einzugsgebiet ausbilden, welches im Kern die Stadt Taucha (Hauptort und Ortsteile) umfasst. Das Angebot im Lebensmittelsegment wird in Taucha aktuell durch Lebensmittel-Discounter dominiert. Zusätzlich ist ein Verbrauchermarkt der Firma Kaufland etabliert, der den einzigen Wettbewerber im Bereich Lebensmittelvollsortiment bildet. Vor diesem Hintergrund wird der projektierte

Supermarkt eine Versorgungsbedeutung für das gesamte Gemeindegebiet entfalten. Für einige der umliegenden Orte, die bereits anderen Gemeinden zuzuordnen sind, bildet das Planvorhaben aufgrund günstiger Wegebeziehungen sowie der z.T. dünnen Versorgungslage eine praktikable Versorgungsmöglichkeit. Dazu zählen die Gemeinde Jesewitz, die dem Verwaltungsverbund Eilenburg-West angehört, sowie die Ortsteile Gottscheina (Leipzig) und Mutschlena (Kostritz). Im Westen umfasst das Einzugsgebiet zudem noch ein Quartier individuellen Wohnraumes der Stadt Leipzig und wird schließlich durch die Autobahn A 14 begrenzt.

Auf Basis aktueller kleinräumiger Einwohnerdaten⁴ leben im abgegrenzten Einzugsgebiet des neuen Lebensmittel-Supermarktes zurzeit insg. 19.152 Menschen. Etwa 15.673 (82 %) davon entfallen auf das Gebiet der Stadt Taucha und ca. 3.479 (18 %) auf die westlich und nördlich liegenden Gemeinde bzw. Gemeindeteile, die zwar nicht mehr dem Stadtgebiet Tauchas, aber dennoch zum Einzugsgebiet des Planvorhabens gehören.

3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet

Eine sortimentspezifische Kalkulation der Einzelhandelskaufkraft ist methodisch aufwändig. Nur wenige Unternehmen in Deutschland sind in der Lage, solch komplexe Berechnungen durchzuführen. Die CIMA unterhält in diesem Zusammenhang eine eigenständige Abteilung, die sich fortwährend und ausschließlich mit der Ermittlung von Pro-Kopf-Kaufkraftwerten beschäftigt und unter anderem die Umsatz- und Einkommenssteuerstatistik, aber auch Grundlagendaten der Handels- und Absatzwirtschaft auswertet. Zur Einschätzung regionaler und lokaler Niveauunterschiede der einzelhandelsbezogenen Nachfrage arbeitet die CIMA darüber hinaus mit Spezialisten der Firma MB Research aus Nürnberg zusammen.

Im Ergebnis verfügt die CIMA über aktuelle Kaufkraftdaten, welche für insgesamt 31 Sortimente und 14 Hauptwarengruppen vorliegen. Bezogen auf die zwei wichtigsten Bedarfsbereiche des Einzelhandels ist demnach von folgenden Pro-Kopf-Ausgaben auszugehen:

- Periodischer Bedarf ca. 2.764 €
- Aperiodischer Bedarf ca. 2.801 €.

Insgesamt liegt die Pro-Kopf-Kaufkraft für alle Warengruppen des Einzelhandels somit bei ca. 5.565 €.⁵

Zur Kalkulation des speziell von der Neuansiedlung des Lebensmittel-Supermarktes erschließbaren Nachfragepotenzials ist es indes notwendig, branchenspezifische Kaufkraftwerte zu verwenden. Im Mittelpunkt stehen hierbei die Kernsortimente des Betriebes (= Nahrungs- und Genussmittel). In diesem Warenbereich ist mit folgender Pro-Kopf-Ausgabe zu rechnen:

- Lebensmittel ca. 2.240 €.

Im Rahmen der Ermittlung des Kaufkraftvolumens innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes ist darüber hinaus die sog. „Kaufkraftkennziffer“ zu berücksichtigen. Sie gibt lokale Kaufkraftniveau-Unterschiede im Vergleich mit dem bundesweiten Durchschnitt (= 100,0) wieder. In Taucha liegt der Wert nach Angaben von MB Research aktuell bei 100,8 und für die Gemeinde Jesewitz bei 100,6. Der Wert für die Stadt Leipzig liegt etwas niedriger bei 90,5. Für das abgegrenzte Einzugsgebiet beträgt der nach Einwohnern gewichtete Mittelwert somit rechnerisch 99,9.

⁴ MB-Research 2019

⁵ Die Angabe zur Pro-Kopf-Kaufkraft beinhaltet keine verschreibungspflichtigen Apothekenwaren.

Führt man nunmehr alle Einwohner- und Nachfragedaten zusammen, dann ergibt sich im Einzugsgebiet des neuen Supermarktes folgendes Kaufkraftvolumen:

- Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel im EZG: ca. 42,9 Mio. €.

Im Einzugsgebiet ist eine ausreichende Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel vorhanden, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Planvorhabens zu gewährleisten.

4 Wettbewerbsanalyse

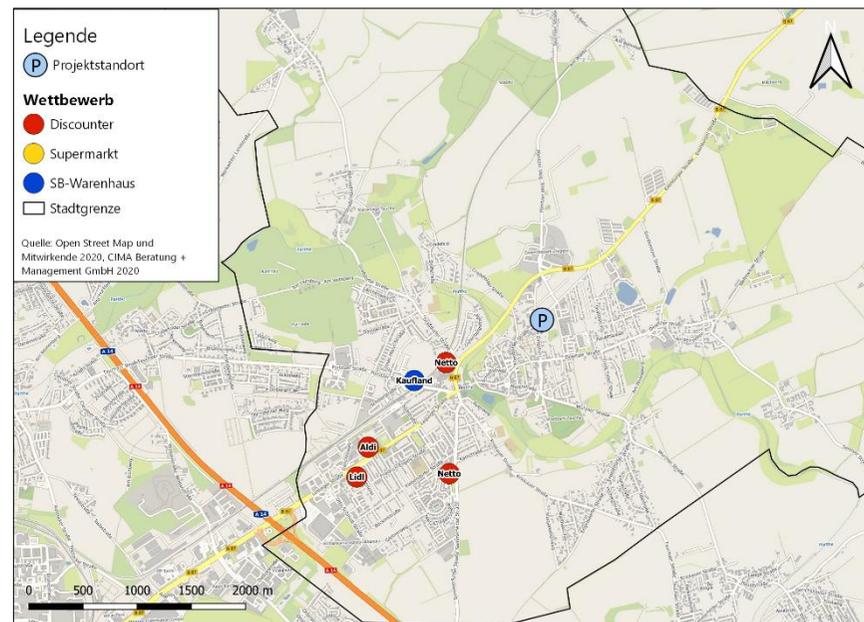
Nachfolgende Wettbewerbsanalyse basiert auf Erhebungsdaten, die die CIMA im November 2018 vor Ort ermittelt und im August 2020 aktualisiert hat. Dabei wurden alle Bestandsbetriebe des Lebensmittelsektors (z.B. SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmittel-discounter, Lebensmittelhandwerker) erfasst. Erhoben wurden u.a. die Lage, die Firmierung, die Branche, der Betriebstyp und die Verkaufsfläche. Die Größe der Verkaufsräume war dann Ausgangspunkt für eine qualifizierte Umsatzschätzung auf Basis realistischer Flächenproduktivitäten, die – in Abhängigkeit von der jeweiligen Leistungsfähigkeit der Betriebe und der beobachteten Kundenfrequenz – schließlich noch an die individuelle Standort-situation angepasst wurden.

Aktuell sind auf Grundlage der CIMA-Bestandserfassung im abgegrenzten Einzugsgebiet fünf größere Lebensmittelmärkte als Hauptwettbewerber des geplanten Supermarktes an der Eilenburger Straße anzuführen (vgl. Abb. 5):

- **Aldi**, Lebensmitteldiscounter, Leipziger Straße
- **Kaufland**, Verbrauchermarkt, Portitzer Straße
- **Lidl**, Lebensmitteldiscounter, Leipziger Straße
- **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Graßdorfer Straße
- **Netto**, Lebensmitteldiscounter, NVZ „Sommerfelder Straße“

Die Verteilung der Konkurrenzbetriebe offenbart, dass die Wettbewerber ausschließlich im westlichen und nördlichen Stadtgebiet etabliert sind. Das östliche Stadtgebiet präsentiert sich im Lebensmittelbereich aktuell unterversorgt.

Abb. 5: Wettbewerbskonstellation im Untersuchungsraum (Hauptwettbewerber)



Neben den genannten Hauptwettbewerbern sind im Einzugsgebiet weitere Kleinbetriebe ansässig, die mit dem Planvorhaben jedoch nur begrenzt im Wettbewerb stehen.

Der in Taucha etablierte Lebensmitteleinzelhandel weist insgesamt eine aggregierte Verkaufsfläche von ca. 5.650 m² auf und generiert nach gutachterlicher Einschätzung einen jährlichen Lebensmittelumsatz (ohne Non-food) von derzeit ca. 24,9 Millionen €.

Setzt man den aktuellen Umsatz des Lebensmitteleinzelhandels in Taucha mit der im Stadtgebiet vorhandenen Kaufkraft ins Verhältnis wird ersichtlich, dass die Bestandsbetriebe gegenwärtig nur eine Kaufkraftbindung von ca. 70 %⁶ erzielen. Ca. 10,7 Mio. € Lebensmittelkaufkraft fließen ab und entgehen dem Tauchaer Einzelhandel. Für ein Grundzentrum, welches den kurzfristigen Bedarf der Bewohner decken soll, ist dies als niedrige Bindungsquote anzusehen und unterstreicht den bestehenden Handlungsbedarf.

Vor diesem Hintergrund ist die Wettbewerbsintensität für das Neuansiedlungsvorhaben in der Stadt Taucha insgesamt als gering bis moderat einzustufen. Mit dem Kaufland-Verbrauchermarkt ist nur ein Konkurrenzmarkt im Bereich Vollsortiment etabliert, der sich außerdem im nördlichen Stadtgebiet befindet. Die weitere Versorgungsstruktur wird durch Discounter dominiert, die zum einen ein abweichendes Sortiment vorhalten und geographisch zudem auf das westliche Stadtgebiet ausgerichtet sind. Insbesondere im östlichen Stadtgebiet, welches bisher kein nennenswertes Lebensmittelangebot vorhält, ist die Wettbewerbsintensität als gering einzustufen.

⁶ Umsatz / Lebensmittelkaufkraft in Taucha x 100 = 24,9 Mio. € / 35,6 Mio. € x 100 = 70 %

5 Raumordnerische Prüfung

5.1 Umsatzerwartung des Planvorhabens

Um Einhaltung der relevanten raumordnerischen Vorgaben zu prüfen, sind zunächst die durch das Planvorhaben ausgelösten marktwirtschaftlichen Effekte auf Basis des Wettbewerbes und des prognostizierten Vorhabenumsatzes zu bewerten. Zur Prognose der Umsatzleistung werden betriebsformen- und betreibertypische Verkaufsflächenproduktivitäten herangezogen (= Brutto-Umsätze je m² VK / Geschäftsjahr).

Der Supermarkt wird demnach bei einer perspektivischen Verkaufsfläche von 1.700 m² nach gutachterlicher Einschätzung eine Flächenproduktivität von ca. 3.600 € je m² VK erreichen können. Sie entspricht einem Jahresumsatz von ca. 6,1 Millionen €. Abzüglich eines Nonfood-Anteils von ca. 15 % (ca. 0,9 Millionen €) errechnet sich somit ein reiner Lebensmittelumsatz von ca. 5,2 Millionen €.

Der durch Nonfood-Sortimente generierte Umsatz von ca. 0,9 Millionen € verteilt sich auf verschiedene Warengruppen. Heruntergebrochen auf die Einzelsortimente bewegen sich die Umsätze und die jeweiligen Auswirkungen unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze und bleiben in den folgenden Ausführungen daher unberücksichtigt. Es wird lediglich die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in den weiteren Ausführungen behandelt.

Der bewertungsrelevante Umsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt demnach bei ca. 5,2 Millionen €.

5.2 Prüfung Konzentrationsgebot

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

Die Stadt Taucha wird durch den Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2008/Entwurf 2020 als Grundzentrum klassifiziert. Das Planvorhaben überschreitet mit einer avisierten Verkaufsfläche von ca. 1.700 qm die Schwelle zur Großflächigkeit. Das Kernsortiment ist mit Nahrungs- und Genussmitteln dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen. Insbesondere das östliche Siedlungsgebiet der Stadt Taucha kann im Segment Nahrungs- und Genussmittel als unterversorgt beschrieben werden. Eine Nahversorgung ist aktuell nicht vorhanden. Um den Lebensmittelbedarf zu decken, müssen Bewohner dieses Stadtteils bereits weitere Wegstrecken in Kauf nehmen (vgl. Kap. 4). Die Kaufkraftbindung von nur ca. 70 %, die der Tauchaer Lebensmitteleinzelhandel erreicht, verdeutlicht, dass hier Kaufkraft in signifikanter Größenordnung abfließt (vgl. Kap. 5.5.1). Vor diesem Hintergrund würde die Realisierung eines Lebensmittelsupermarktes die Versorgungsqualität im östlichen Stadtgebiet Tauchas maßgeblich aufwerten. Auf Basis der gegenwärtig lückenhaften Angebotssituation in diesem Areal ist von einer hohen Kaufkraftbindung im Nahumfeld des Planvorhabens auszugehen, sodass sich ein wesentlicher Teil des Vorhabenumsatzes aus dem näheren Umfeld speisen wird. Zudem kann der Kaufkraftabfluss im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aus der Stadt Taucha vermindert werden.

Das Planvorhaben steht mit dem Konzentrationsgebot in Einklang.

5.3 Prüfung Kongruenzgebot

Ziel 2.3.2.4 LEP 2013: Kongruenzgebot

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

Nach gutachterlicher Einschätzung wird das Planvorhaben ein Einzugsgebiet ausbilden, welches sich hauptsächlich auf das Stadtgebiet Tauchas erstreckt. Andere Städte bzw. Gemeinden oder Gemeindeteile werden nur in geringem Maße eingefasst (s. Kap. 3.1).

82 % der im Einzugsgebiet lebenden Bevölkerung entstammen dem Stadtgebiet Tauchas. Der Großteil des Vorhabenumsatzes wird aus Taucha und hier insbesondere aus dem östlichen Stadtgebiet generiert (vgl. Abb. 6). Eine wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereiches des Zentralen Ortes ist somit nicht erkennbar.

Das Planvorhaben steht mit dem Kongruenzgebot in Einklang.

5.4 Prüfung Integrationsgebot

Ziel 2.3.2.3 LEP 2013: Integrationsgebot

„Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800m² 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.“

Die Stadt Taucha verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2015 sowie ein Nahversorgungskonzept aus dem Jahr 2019. Hier werden ein zentraler Versorgungsbereich im Innenstadtzentrum sowie ein zentraler Versorgungsbereich der Nahversorgungsstufe (Sommerfelder Straße) ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund sind großflächige Einzelhandelsnutzungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit innenstadtrelevantem Kernsortiment in diesen Bereichen anzusiedeln.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Einzelhandelsnutzung mit nahversorgungs- und damit innenstadtrelevantem Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.700 qm. Der Lebensmittelsupermarkt ist Teil einer übergeordneten Projektentwicklung, in deren Zuge insgesamt ca. 80 Wohnbaugrundstücke realisiert werden sollen. Das Vorhabenareal wird zukünftig auf drei Seiten von Wohnbebauung umgeben sein. In westlicher Richtung schließen sich bereits etablierte Wohnnutzungen an. Die Erschließung des Geländes mit Fußwegen ist an der Eilenburger Straße ebenfalls gewährleistet. Als Teil des Wohnquartieres kann dem Planvorhaben somit die städtebauliche Integration attestiert werden.

Der aktuelle Vorhabenstandort ist nicht Teil eines zentralen Versorgungsbereiches. Für den projektierten Lebensmittelsupermarkt ist im Bebauungsplan Nr. 55 „Gartenstadt“ eine Fläche von insgesamt ca. 6.850 qm vorgesehen. Eine Fläche in dieser Größe ist in der Stadt Taucha in keinem der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche vorhanden. Moderne Lebensmittelsupermarktkonzeptionen benötigen nach Erfahrungen der cima eine Grundstücksfläche von mindestens ca. 5.000 qm. Auch ein Grundstück in dieser Größe steht nach Einschätzung der cima in Taucha in zentralen Versorgungsbereichen derzeit nicht zur Verfügung, sodass auch ein kleinerer Markt nicht in einer solchen Lage realisiert werden könnte. Der Mangel

an geeigneten Flächen in zentralen Versorgungsbereichen ist allerdings durch die Stadt Taucha zu bestätigen.

Vor dem beschriebenen Hintergrund ist zu konstatieren, dass das Planvorhaben zwar als städtebaulich integriert zu klassifizieren ist, der Vorhabenstandort allerdings nicht in einem zentralen Versorgungsbereich gelegen ist. Allerdings sind in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Taucha nach gutachterlicher Einschätzung keine geeigneten Flächen vorhanden, sodass hier eine Ausnahme vom Integrationsgebot zu prüfen ist.

In der aktuellen Ausprägung steht das Planvorhaben mit dem Integrationsgebot nicht vollumfänglich in Einklang. Bei Ausnahme vom Integrationsgebot kann dieses jedoch als erfüllt angesehen werden.

5.5 Prüfung Beeinträchtigungsverbot

Ziel 2.3.2.5 LEP 2013: Beeinträchtigungsverbot

„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgenwirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbraucher-nahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.“

Zur Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes wird eine ökonomische Wirkungsprognose durchgeführt. In diesem Zusammenhang werden die Maßstäbe des § 11 Abs. 3 BauNVO angelegt, die zur Bewertung der

städtebaulichen Verträglichkeit einer Einzelhandelsnutzung herangezogen werden. Dabei werden mögliche Auswirkungen des Planvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche im zu erwartenden Einzugsgebietes des Lebensmittelsupermarktes untersucht. In diesem Zusammenhang werden etwaige städtebauliche Auswirkungen und potenzielle Einflüsse auf das zentralörtliche Versorgungssystem sowie die Verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes bzw. benachbarter Zentraler Orte bewertet. Auch die Auswirkungen auf den Wettbewerb in sonstigen Lagen werden untersucht.

5.5.1 Herkunft des Vorhabenumsatzes

Basis der Prognose ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet des Planvorhabens. Die Attraktivität der Einkaufsstandorte wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen des cima-Teams abgeschätzt. In diesem Zusammenhang wurden auch detaillierte Einschätzungen zur verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts und der Wettbewerbsstandorte gewonnen.

Wichtige Informationen über die Flächenproduktivitäten bezieht die cima aus Echtzahlen der Anbieter, die i.d.R. aus ähnlich gelagerten Analysen, aus der direkten Betriebsberatung der relevanten Märkte und aus den offiziellen Veröffentlichungen bezogen werden. Diese Erkenntnisse werden dann an die regionale Situation angepasst. Insbesondere Lage, Entfernung und Größe der Wettbewerber sind dabei von Relevanz. Außerdem wurde die individuelle Wettbewerbssituation in den einzelnen Branchen berücksichtigt und die Chance neuer Anbieter, Umsätze zu generieren, in die Bewertungen einbezogen.

Die Herkunft des Vorhabenumsatzes kann auf Basis dieser Recherchen mittels des ökonomischen HUFF-Simulationsmodells⁷ berechnet werden. Dieses quantifiziert die durch das Planvorhaben entstehenden Kaufkraft- und Umsatzströme im Untersuchungsraum für den betroffenen

⁷ Die CIMA Beratung + Management GmbH interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet.

Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird.

Einzelhandel. Das Verfahren basiert auf den Untersuchungen von Huff (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“). Einflussgrößen sind u. a.:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im jeweiligen Marktgebiet,
- Attraktivität des Einzelhandelsbesatzes im Bereich des Vorhabenstandorts sowie Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte nach Branchen sowie Sortimentsschwerpunkten.

Das Gravitationsmodell nach HUFF findet nicht nur bei der cima Anwendung, sondern wird auch von weiteren Einzelhandelsgutachtern verwendet. In mehreren Gerichtsverfahren wurde diese gutachterliche Methodik bereits anerkannt (vgl. z.B. OVG Lüneburg 1 LC 107/05, Urteil vom 01.09.2005, OVG Münster 10 A 1676/08, Urteil vom 30.09.2009 oder VG Herzberg 4 B 961/10, Beschluss vom 23.06.2010).

Abb. 6: Umsatzherkunft des Planvorhabens

basierend auf Umsatzschätzung nach Ø-Flächen-produktivität		
Umsatzherkunft	in Mio. €	in %
aus Bereichen des Untersuchungsgebietes	4,68	90
... davon durch Umsatzumverteilung	1,12	22
... davon durch Erhöhung der Kaufkraftbindung	3,56	69
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	0,52	10
Gesamtsumme	5,20	100

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: cima 2020

Die cima kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt ca. 90 % des Vorhabenumsatzes aus dem Untersuchungsgebiet stammen. Ca. 10 % des Umsatzes werden durch diffuse Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes, also durch Streuumsätze generiert.

Ca. 69 % des Vorhabenumsatzes werden durch Erhöhung der Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet erwirtschaftet. Das Kaufkraftpotenzial im Bereich Lebensmittel beläuft sich in Taucha aktuell auf ca. 35,6 Mio. €. Der Taucher Lebensmitteleinzelhandel generiert gegenwärtig einen Umsatz von ca. 24,9 Mio. €. Dementsprechend beläuft sich die Kaufkraftbindungsquote im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel derzeit auf nur ca. 70 %. Folglich fließen rd. 10,7 Mio. € der Kaufkraft aktuell aus der Stadt Taucha ab. Dieser Umstand ist u.a. durch das lückenhafte Angebot im Bereich Vollsortiment zu begründen. Insbesondere im östlichen Stadtgebiet, welches bisher über kein nennenswertes Lebensmittelangebot verfügt, ist somit eine hohe Kundenansprache und damit Kaufkraftbindung durch das Planvorhaben zu erwarten. Da sich durch den geplanten Lebensmittelsupermarkt die Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Taucha um ca. 30 % erhöhen wird, ist eine Erhöhung der Kaufkraftbindung um ca. 10 % im Stadtgebiet als durchaus realistisch anzusehen. Dies entspricht ca. 3,56 Mio. € und somit rd. 69 % des prognostizierten Vorhabenumsatzes.

Ca. 10 % des prognostizierten Umsatzes des projektierten Lebensmittelsupermarktes werden durch Streuumsätze von außerhalb des Untersuchungsgebietes erwirtschaftet. Das Planvorhaben ist über die Eilenburger Straße verkehrlich gut angebunden und wird von der B 87, die als wichtige Einfallstraße zur Stadt Leipzig fungiert, ebenfalls gut zu erreichen sein.

Die übrigen 22 % bzw. ca. 1,12 Mio. € des prognostizierten Vorhabenumsatzes werden durch Umsatzumverteilungen gegenüber den Bestandsbetrieben des Lebensmitteleinzelhandels in Taucha generiert.

5.5.2 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Die Umsatzumverteilungsquote bildet das maßgebliche Beurteilungskriterium zur Prüfung der Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben. Im Fokus stehen hier insbesondere jene Betriebe, die in zentralen Versorgungsbereichen etabliert sind. Dieses Maß wird im vorliegenden Gutachten auch zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes herangezogen. Grundsätzlich sind bei der Bewertung der wettbewerblichen und ggf. städtebaulichen Effekte folgende Umsatzarten zu unterscheiden:

- **Streuumsätze** von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes

Umsätze von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes, zum Beispiel durch Arbeitspendler oder Zufallskunden, treten insbesondere dann auf, wenn Planobjekte eine gute verkehrliche Erreichbarkeit aufweisen (Lage an einer Ein- oder Ausfallstraße, an einem zentralen Verkehrsknotenpunkt, größere Gewerbebetriebe in der Umgebung) oder durch einen leistungsfähigen Standortverbund von Kundenzuführungseffekten profitieren.

Streuumsätze werden in die Kalkulation von Umsatzumverteilungen meist nicht einbezogen, weil die konkrete Herkunft der Kunden nicht bekannt oder ermittelbar ist.

- **Umsätze durch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung** innerhalb des Einzugsgebietes

Wenn Planobjekte das bestehende Versorgungsangebot ergänzen (zum Beispiel bei Ansiedlung eines „neuen Betriebstyps“) oder qualitativ aufwerten (zum Beispiel bei Modernisierung oder Erweiterung), kann es

zu einer Steigerung der Kaufkraftbindung vor Ort bzw. zu einer Reduzierung von Kaufkraftabflüssen kommen.

Diese Prozesse werden gutachterlich meist dann nicht als „umsatzumverteilungsrelevant“ eingestuft, wenn sie in einer nachhaltigen Verbesserung der wohngebietsnahen Versorgung resultieren und/oder wenn das Planobjekt in einem zentralen Versorgungsbereich gelegen ist.

- **Umsatzumverteilungen gegenüber Bestandsbetrieben** innerhalb des Einzugsgebietes

Umsätze, die nicht von Streukunden stammen und nicht durch eine Steigerung der Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet generiert werden, gehen in der Regel zulasten von Bestandsbetrieben und schmälern deren Umsatzleistung. Im Fokus der Betrachtung stehen dabei vor allem Betriebe in „zentralen Versorgungsbereichen“, weil sie nach Recht und Gesetz eine besondere „Schutzwürdigkeit“ für sich in Anspruch nehmen können.

In der Rechtsprechung werden folgende wesentliche Aussagen zur Höhe und dem verträglichen Maß von Umsatzumverteilungen getroffen:

Nicht jeder Kaufkraftabfluss bedeutet eine nicht nur unwesentliche Auswirkung, denn allein die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage ist baurechtlich irrelevant.⁸ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).⁹ Bei der Bewertung eines Planvorhabens bezieht die cima neben der Umsatzumverteilungsquote

⁸ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁹ OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (Centro)

daher auch absolute Umsätze sowie die Relation von bestehender Verkaufsfläche und jener des Planvorhabens mit ein.

Lt. Urteil des OVG Münster vom 7.12.2000 werden Umsatzverlagerungen zwischen 7 und 11 % bereits als abwägungsrelevant eingeordnet. Das heißt, sollten Umsatzverlagerungen dieser Größenordnung für ein Projektvorhaben nicht dokumentiert werden, wird von einem Abwägungsfehler in der baurechtlichen Beurteilung ausgegangen. Bei der Beurteilung der Umsatzverlagerungen ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.¹⁰

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (= „Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lässt.¹¹ Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojekts in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.¹²

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojekts haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.¹³

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwerts“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird –

allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.¹⁴ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten.

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Beurteilung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die CIMA bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumverteilungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt zu bedenken, dass ein Umsatzrückgang an einem Standort nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdachts“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“ ausdrücken.

Als Richtwert für die Verträglichkeit eines Vorhabens und zur Beurteilung der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes verwendet die CIMA im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Grenze als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten des Einzelfalls gerecht zu werden. Umsatzumverteilungsquoten im Bereich von 10 % und mehr werden nachfolgend vertiefend diskutiert und gutachterlich bewertet.

¹⁰ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01

¹¹ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70; OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

¹² Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹³ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76.

¹⁴ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

Ausgehend von den obigen Ausführungen sind Streuumsätze (ca. 0,5 Mio. €) sowie Umsätze, die durch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet erzielt werden (ca. 3,6 Mio. €), im Sinne einer Umsatzumverteilung nicht bewertungsrelevant.

Somit wird ein Lebensmittelumsatz von ca. 1,1 Mio. € als Umsatzumverteilung gegenüber den Bestandsbetrieben in Taucha gewertet.

Abb. 7: Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet des Planvorhabens

Neuansiedlung Lebensmittelsupermarkt, Herzberg, Leipziger Straße			
Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt	24,9	1,1	4,5
davon 1 Taucha, ZVB "Innenstadtzentrum"	1,0	***	***
2 Taucha, NVZ "Sommerfelder Straße"	2,6	0,1	2,0
3 Taucha, sonstiges Untersuchungsgebiet	21,3	1,0	4,9
Umsatz durch Erhöhung der Kaufkraftbindung		3,6	
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,5	

*** Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €, Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima 2020

Die Umsatzumverteilungen belaufen sich im Untersuchungsgebiet auf maximal 4,9 % und liegen damit deutlich unterhalb des zur Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit herangezogenen Schwellwertes von 10 %.

Das Gros der Umsatzumverteilungen betrifft die Betriebe, die nicht in zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Taucha etabliert sind. Als Wettbewerber ist hier vor allem der Lebensmittelvollsortimenter der Firma

Kaufland an der Portitzer Straße zu nennen. Ein Verdrängungsumsatz von ca. 1,0 Mio. € (ca. 4,9 %), der sich zudem auf mehrere Betriebe aufteilt, stellt nach Gutachterlicher Einschätzung keine übermäßige Verschärfung des Wettbewerbes im sonstigen Stadtgebiet Tauchas dar. Die Versorgungsstrukturen werden nicht gefährdet.

Hinsichtlich des Nahversorgungszentrums „Sommerfelder Straße“, welches im Süden der Stadt Taucha gelegen ist, beläuft sich die Umverteilungsquote auf ca. 2,0 % und liegt damit ebenfalls deutlich unterhalb der 10 %-Marke. In diesem Bereich ist ein Lebensmitteldiscounter der Firma Netto etabliert, der hier vorwiegend Nahversorgungsfunktionen ausübt. Der Lebensmitteldiscounter und das Planvorhaben weisen unterschiedliche Vertriebskonzeptionen auf, die Angebotsüberschneidungen sind als eher gering zu beschreiben. Auch die Wegebeziehungen zwischen den Standorten sind nur wenig ausgeprägt. Vor diesem Hintergrund ist auch die Wettbewerbsintensität zwischen beiden Betrieben nur als gering einzustufen. Das Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ wird durch das Planvorhaben aus Gutachtersicht nicht in seiner Funktionsfähigkeit gefährdet.

Bezüglich des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ der Stadt Taucha bewegt sich die Umsatzumverteilungsquote unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. In diesem Areal sind keine Systemwettbewerber etabliert. Die Angebotsüberschneidungen der Bestandsbetriebe mit dem Planvorhaben sind als gering einzustufen, sodass auch kaum Wettbewerbsbeziehungen entstehen werden. Das städtebauliche Gefüge ist somit im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens nach gutachterlicher Einschätzung nicht gefährdet.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat folgende wesentliche Erkenntnisse erbracht:

Das Gros des prognostizierten Vorhabenumsatzes (ca. 69 %) wird durch die Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet Tauchas

und hier insbesondere im bisher unterversorgten östlichen Stadtteil generiert. Die Umsatzumverteilung gegenüber Bestandsbetrieben ist in ihrer Höhe bezogen auf alle Lagen als eindeutig verträglich einzustufen. Städtebaulich negative Effekte sind demnach nicht zu erwarten. Nur ca. 0,5 Mio. € des Vorhabenumsatzes fließen durch Streumsätze von außerhalb des Einzugsgebietes zu. Nach Gutachterlicher Einschätzung werden dementsprechend weder die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums noch die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes oder der benachbarten Zentralen Orte substantziell durch das Planvorhaben beeinträchtigt.

Das Planvorhaben steht im Einklang mit dem Beeinträchtigungsverbot.

5.6 Prüfung Agglomerationsverbot

Ziel 2.3.2.7 LEP 2013: Agglomerationsverbot

„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 einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.“

Das Planvorhaben weist eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.700 qm auf. Dementsprechend handelt es sich um eine großflächige Einzelhandelsnutzung nach § 11 Abs. 3 BauNVO und ist hinsichtlich der geltenden raumordnerischen Richtlinien für großflächige Einzelhandelsnutzungen zu

bewerten. Die Prüfung hat ergeben, dass das Planvorhaben mit den maßgeblichen Vorgaben in Einklang steht.

Das Planvorhaben steht im Einklang mit dem Agglomerationsverbot.

5.7 Prüfung Entwicklung und Stärkung von Stadtteilzentren

Ziel 6.2.2 Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2008¹⁵: Entwicklung und Stärkung von Stadtteilzentren

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

Das Planvorhaben weist nur geringe Angebotsüberschneidungen gegenüber den Betrieben auf, die in der Tauchaer Innenstadt etabliert sind. Systemwettbewerber sind hier nicht ansässig. Im Rahmen der ökonomischen Wirkungsprognose wurde nachgewiesen, dass das Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Taucha und dementsprechend auch nicht auf den hier mehrheitlich lokalisierten, kleinteiligen Einzelhandel hat (Kap. 5.5.2).

Ein moderner Lebensmittelsupermarkt wird die Angebotsqualität im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im gesamten Stadtgebiet Tauchas und insbesondere im östlichen Stadtgebiet aufwerten und eine hohe Kundenansprache entfalten. Das Zentrum der Stadt Taucha verfügt mit einem Drogeriefachmarkt aktuell nur über einen Kundenmagneten. Der

¹⁵ Der Regionalplan Leipzig West Sachsen befindet sich aktuell in Fortschreibung. In der Entwurfsfassung des Jahres 2020 entspricht dies dem Ziel 2.3.2.1

Planvorhabenstandort liegt nur ca. 490 m östlich der Tauchaer Innenstadt. Aufgrund der günstigen Wegebeziehungen zwischen dem Planvorhabenstandort und der Innenstadt sind gewisse Austauschbeziehungen zwischen dem projektierten Lebensmittelsupermarkt und den Betrieben der Einkaufsinnenstadt im Gefolge der Ansiedlung durchaus wahrscheinlich.

Das Planvorhaben kann nach gutachterlicher Einschätzung dazu beitragen, die Innenstadt Tauchas zu stärken. Der kleinteilige Einzelhandel im Zentrum wird nicht geschädigt und kann durch Kundenzuführungseffekte voraussichtlich von der Ansiedlung des Planvorhabens profitieren.

Das Planvorhaben steht mit allen maßgeblichen Ge- und Verboten des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 sowie des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen 2008/2020 vollumfänglich im Einklang.

6 Zusammenfassung und Empfehlungen

In der Stadt Taucha wird derzeit die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.700 qm am Standort Eilenburger Straße diskutiert. In diesem Zusammenhang waren die maßgeblichen raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Sachsen 2013 sowie des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen 2008/2020 zu prüfen. Die Prüfung hat folgende wesentliche Ergebnisse erbracht:

- Das avisierte Planareal an der Eilenburger Straße stellt sich grundsätzlich als geeignet für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelsupermarktes dar.
- Die Erreichbarkeit ist sowohl für mobile als auch nicht mobile Bevölkerungsgruppen gut gegeben.
- Im Einzugsgebiet des Planvorhabens leben ca. 19.152 Menschen, die Kaufkraft in diesem Areal im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich auf ca. ca. 42,9 Mio. €. Die Kaufkraft in der Stadt Taucha beläuft sich in dieser Warengruppe auf ca. 35,6 Mio. €
- Der Lebensmitteleinzelhandel im Einzugsgebiet erzielt aktuell einen Umsatz von insgesamt ca. 24,9 Mio. €. Somit erreichen die Bestandsbetriebe in Taucha lediglich eine Kaufkraftbindungsquote von ca. 70 %. Etwa 10,7 Mio. € der Kaufkraft fließen derzeit ab. Für ein Grundzentrum, welches die Versorgung der Bevölkerung im kurzfristigen Bedarfsbereich decken soll, ist dies als niedrige Bindungsquote anzusehen. Vor diesem Hintergrund kann das Planvorhaben einen Beitrag zur Erfüllung des grundzentralen Versorgungsauftrages der Stadt Taucha leisten, da die Kaufkraftbindungsquote im Gefolge der Ansiedlung steigen wird.

Das Kaufkraftpotenzial ist ausreichend, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Marktes zu gewährleisten.

- Die Wettbewerbsbetriebe des Planvorhabens sind aktuell vor allem im westlichen Stadtgebiet Tauchas ansässig. Der einzige Lebensmittelvollsortimenter ist an der Portitzer Straße lokalisiert. Insbesondere die Wohnquartiere im östlichen Stadtgebiet Tauchas sind im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel unterversorgt. Das Planvorhaben würde die Angebotsqualität im östlichen Siedlungsgebiet aber auch in der Gesamtstadt maßgeblich aufwerten. Die Wettbewerbssituation ist insgesamt als gering bis moderat zu charakterisieren.
- Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurde das Planvorhaben hinsichtlich der Einhaltung des raumordnerische Konzentrationsgebotes, des Kongruenzgebotes, des Integrationsgebotes, des Beeinträchtigungsverbot und des Agglomerationsverbotes geprüft. Darüber hinaus wurde das regionalplanerische Ziel der Stärkung von Stadt- und Stadtteilzentren geprüft. Im Ergebnis ist zu konstatieren, dass das Planvorhaben nach gutachterlicher Einschätzung mit allen maßgeblichen Vorgaben der Landesraumordnung vollumfänglich in Einklang steht.

Das Planvorhaben steht aus Gutachtersicht in der projektierten Dimensionierung mit den relevanten Vorgaben der Landesraumordnung vollumfänglich im Einklang. Darüber hinaus kann der Lebensmittelsupermarkt die Versorgungssituation in der Stadt Taucha maßgeblich verbessern. Dies gilt insbesondere für das östliche Stadtgebiet Tauchas. Auch im Sinne der Nahversorgung würde das Planvorhaben bestehende Versorgungslücken schließen.

7 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Planvorhabens in der Landeshauptstadt Herzberg wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer Erhebung des Einzelhandelsbestandes, die die cima im Juli 2020 in der Region Herzberg durchgeführt hat.

Bei der Bestandsanalyse des Einzelhandels wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Analyse von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Branchenmix (31 Sortimente, Zusammenfassung auf 14 cima Warengruppen)
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser)
- Bewertung der Nahversorgungssituation
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 14 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen und den aperiodischen Bedarf

Abb. 8: cima-Warengruppen

CIMA Warengruppe
Periodischer Bedarf insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheit und Körperpflege
Zeitschriften, Schnittblumen
Aperiodischer Bedarf insgesamt
Bekleidung, Wäsche
Schuhe, Lederwaren
Bücher, Schreibwaren
Spielwaren, Hobbybedarf
Sportartikel, Fahrräder
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik
Uhren, Schmuck
Optik, Akustik, Sanitätsartikel
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Einrichtungsbedarf
Baummarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel

Quelle: cima 2020

Die cima unterscheidet zwischen den folgenden Betriebstypen:

Fachgeschäft

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt

- Ca. 400 qm bis 1.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 qm Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmitteldiscounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 qm und 1.500 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 qm VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 1.500 qm bis 5.000 qm, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 qm, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 qm, breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Mall in einem Shopping-Center

- Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus die einzelnen Betriebe zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.