



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

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Rewe Supermarktes im Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“

Klebendorfer Straße 1, 04425 Taucha

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

Projektleitung und Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Katharina Groß
Leipzig, Februar 2022

Nutzungs- und Urheberrechte

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

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.

Inhalt

1 Auftrag / Rechtsgrundlagen für die Bewertung von Einzelhandelsstandorten / Projektdaten	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Rechtsgrundlagen für die Bewertung von Einzelhandelsstandorten	5
1.2.1 Baugesetzbuch	5
1.2.2 Landesentwicklungsplan Sachsen / Regionalplan Leipzig-Westsachsen	5
1.2.3 Nahversorgungskonzept der Stadt Taucha	7
1.3 Projektdaten	9
2 Einzelhandelsstandort Taucha / Projektstandort Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“	11
2.1 Einzelhandelsstandort Taucha	11
2.2 Projektstandort Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“	12
3 Einzugsgebiet des geplanten Rewe Supermarktes / Kaufkraftvolumen	15
3.1 Einzugsgebiet und Bevölkerungsaufkommen	15
3.2 Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet des erweiterten Lebensmittelmarktes	16
4 Wettbewerbsanalyse	17
5 Wirkungsprognose	23
5.1 Umsatzerwartung des projektierten Rewe Supermarktes ..	23
5.2 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote	24
5.3 Ökonomische Wirkungsprognose	24
6 Zusammenfassung und Empfehlungen	27
7 Begriffsbestimmung	29

Abbildungen

Abb. 1:	Grundzentrale Verflechtungsbereiche	6
Abb. 2:	Lageplan des projektierten Rewe Supermarktes	10

Tabellen

Tab. 1:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des projektierten Rewe Supermarktes.....	23
Tab. 2:	Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum.....	25

Fotos

Foto 1:	Zum Abriss vorgesehene Gewerbeimmobilie	9
Foto 2:	Leerstand in der Gewerbeimmobilie.....	9
Foto 3:	Gut ausgebauter Fuß- und Radweg an der Klebendorfer Straße.....	13
Foto 4:	Aktuelle Gewerbeimmobilie mit Leerständen.....	13
Foto 5:	Fußwegebeziehung zum Netto Lebensmitteldiscounter	13
Foto 6:	Verdichtete Wohnbebauung an der Klebendorfer Straße.....	13
Foto 7:	Marktplatz Taucha mit Magnetbetrieb „Rossmann“	18
Foto 8:	Betriebe in Erdgeschosslage an der Leipziger Straße / Leerstände.....	18
Foto 9:	Netto Lebensmitteldiscounter im NVZ „Sommerfelder Straße“	19
Foto 10:	Nah&Frisch Lebensmittelgeschäft in Jesewitz.....	20
Foto 11:	Paunsdorf Center im B-Zentrum Leipzig	21
Foto 12:	Aldi Lebensmitteldiscounter im D-Zentrum Goldsternstraße	21

Karten

Karte 1:	Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Taucha	7
Karte 2:	Projektstandort Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“	12
Karte 3:	Einzugsgebiet des geplanten Rewe Supermarktes	15
Karte 4:	Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum.....	17

1 Auftrag / Rechtsgrundlagen für die Bewertung von Einzelhandelsstandorten / Projektdaten

1.1 Auftrag

Im Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ der Stadt Taucha befindet sich eine Gewerbeimmobilie, die zum großen Teil leer gefallen ist. Ehemals wirtschaftete hier ein Konsum Supermarkt, der Ende 2016 den Betrieb am Standort einstellte. Eine Nachfolgenutzung konnte bisher nicht etabliert werden.

Rewe plant den Abriss der Gewerbeimmobilie und einen Neubau am gleichen Standort. In dem neuen Gebäude ist ein Rewe Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.950 m² vorgesehen. Darüber hinaus sollen Flächen für weitere kleine Betriebe im/am Gebäude integriert werden. Die Errichtung einer gastronomischen Einheit als einzelstehender Neubau neben der Marktimmobilie wird geprüft.

Die CIMA Beratung + Management GmbH wurde beauftragt, das Ansiedlungsvorhaben des Lebensmittelmarktes im Rahmen des anstehenden Genehmigungsverfahrens auf seine wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen hin zu untersuchen.

1.2 Rechtsgrundlagen für die Bewertung von Einzelhandelsstandorten

Die Qualität von Einzelhandelsstandorten wird von Investoren, Projektentwicklern und Betreibern häufig anders eingeschätzt als von Vertretern der

Kommunen. Grund für die disparaten Vorstellungen beider Seiten sind unterschiedliche Zielsetzungen: während die Privatwirtschaft Standorte präferiert, an denen ein möglichst hoher Umsatz erzielt werden kann, bewerten Städte und Gemeinden sowohl die Planareale als auch die Nutzungskonzepte unter dem Aspekt einer Vereinbarkeit mit lokalen stadtentwicklungspolitischen Vorstellungen.

Den rechtlichen Rahmen zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit von Einzelhandelsplanungen stecken in diesem Zusammenhang vor allem das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab. Die vorliegende Untersuchung erfolgt auf Basis des § 34 Abs. 3 BauGB.

1.2.1 Baugesetzbuch

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind Einzelhandelsprojekte grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn sie sich in die bauliche Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Der Absatz 3 des Gesetzes führt in diesem Zusammenhang ergänzend aus, dass von den Vorhaben auch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsgebiete in der eigenen Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen dürfen.

1.2.2 Landesentwicklungsplan Sachsen / Regionalplan Leipzig-West Sachsen

Den rechtlichen Rahmen einer landes- und regionalplanerischen Bewertung von Einzelhandelsprojekten definiert im vorliegenden Fall der

Landesentwicklungsplan (LEP) des Freistaates Sachsen aus dem Jahr 2013 und der Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2020.

Der **Landesentwicklungsplan Sachsen (2013)** trifft im Abschnitt Z 2.3.2 zur Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben folgende Aussagen:

„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Endverbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichneten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Ober- und Mittelzentren zulässig“ (Z 2.3.2.1).

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

„Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² 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“ (Z 2.3.2.3).

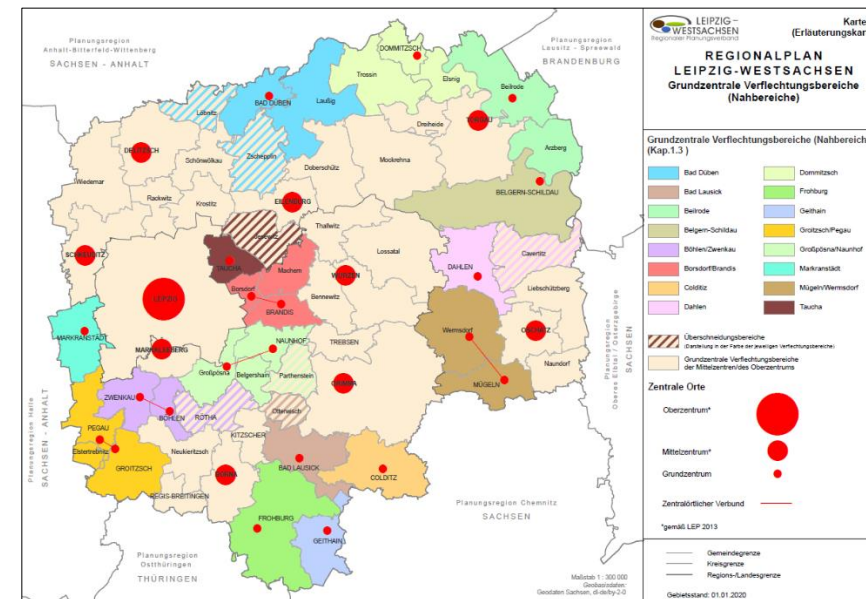
„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbrauchernahe Versorgung des zentralen Ortes sowie der benachbarten zentralen Orte substantiell beeinträchtigen“ (Z 2.3.2.5).

„Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden“ (G 2.3.2.6).

Der aktuell geltende **Regionalplan Leipzig-Westsachsen (2020)** verweist bezüglich der Zulässigkeitsvoraussetzungen des großflächigen Einzelhandels im Wesentlichen auf den Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen und formuliert in Ziel 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 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist nur in städtebaulich integrierter Lage in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen zulässig.“

Abb. 1: Grundzentrale Verflechtungsbereiche



Quelle: Regionalplan Westsachsen 2020, Erläuterungskarte 3 (Nahbereiche)

Im Regionalplan wird die Stadt Taucha als Grundzentrum ausgewiesen (Z 1.3.7). Die Grundzentren um die Stadt Leipzig „sind unter Berücksichtigung ihrer räumlichen Verflechtungen so zu entwickeln, dass zentralörtliche Funktionen des Oberzentrums Leipzig nicht beeinträchtigt werden.“ (Z 1.3.11).

Der grundzentrale Verflechtungsbereich (Nahbereich) der Stadt Taucha erstreckt sich über die eigene Gemarkung und umfasst in Teilen (Überschneidungsbereich) die nordöstlich angrenzende Gemeinde Jesewitz (vgl. Abb. 1). Nahbereiche werden entsprechend den Erreichbarkeitskriterien der täglichen Grundversorgung bestimmt und sind damit wesentlich kleiner als ober- oder mittelzentrale Verflechtungsbereiche.

1.2.3 Nahversorgungskonzept der Stadt Taucha

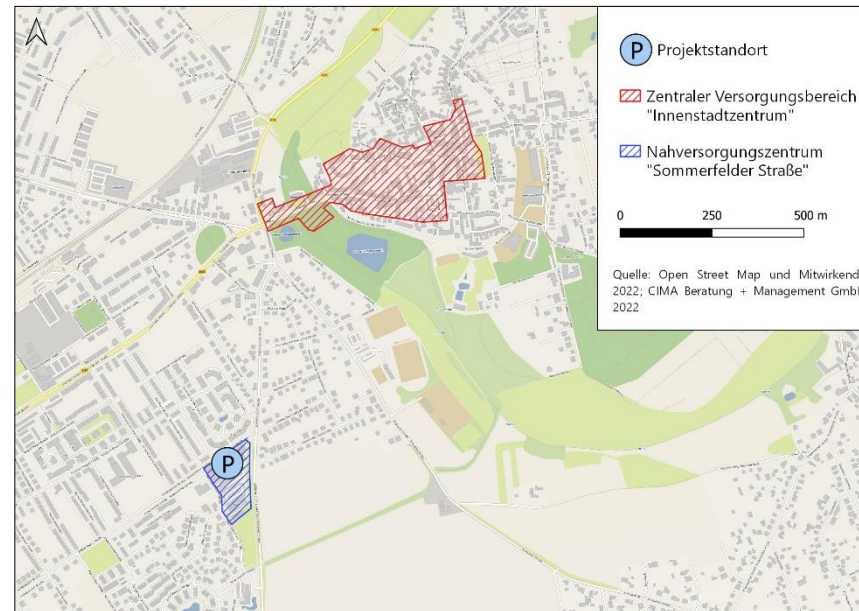
Die Stadt Taucha verfügt über ein Nahversorgungskonzept¹ aus dem Jahr 2019, welches das im Jahr 2015 erarbeitete Einzelhandelskonzept thematisch fortschreibt und speziell die Nahversorgung innerhalb des Stadtgebietes zum Gegenstand hat.

Neben der nachrichtlichen Übernahme des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“ wurde ein Nahversorgungszentrum abgegrenzt. Hierbei handelt es sich um die Lage „Sommerfelder Straße“, ca. 600 m südwestlich des „Innenstadtzentrums“ (s. Karte 1). Darüber hinaus wurden zwei Lebensmittelmärkte an der Leipziger Straße als Nahversorgungsbetriebe eingestuft.

In dem Nahversorgungskonzept wurden für Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels innerhalb zentraler Versorgungsbereiche der Nahversorgungsstufe folgende Prüfkriterien formuliert:

¹ CIMA Beratung + Management GmbH: Nahversorgungskonzept für die Stadt Taucha 2019

Karte 1: Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Taucha



- Führt der Betrieb ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment?
 - Die Ansiedlung oder Erweiterung von Geschäften mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist prinzipiell genehmigungsfähig.
 - Die Ansiedlung oder Erweiterung von Geschäften, deren Kernsortiment als nicht nahversorgungsrelevant aber zentrenrelevant gelten kann, ist nicht genehmigungsfähig.
- Passt sich der zur Neuansiedlung oder Erweiterung geplante Betrieb im Hinblick auf seinen Betriebstyp und die Verkaufsflächengröße in den zentralen Versorgungsbereich der Nahversorgungsstufe ein?

- Die Ansiedlung oder Erweiterung von Lebensmittelmärkten mit Verkaufsflächen über 1.500 m² sollte im Regelfall gutachterlich überprüft werden. (...)

Der Projektstandort befindet sich in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Taucha, die von der Regionalplanung den Status eines Grundzentrums erhalten hat. Prinzipiell sind in diesen Lagen großflächige Einzelhandelsbetriebe raumordnerisch zulässig.

Laut Nahversorgungskonzept der Stadt Taucha handelt es sich bei dem Standort um einen zentralen Versorgungsbereich der Nahversorgungsstufe. Die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten > 1.500 m² Verkaufsfläche setzt hier eine gutachterliche Überprüfung voraus.

1.3 Projektdaten

Im nordwestlichen Bereich des abgegrenzten Nahversorgungszentrums befindet sich eine in einigen Abschnitten zweistöckige Gewerbeimmobilie. Magnetbetrieb war ein bis Ende 2016 wirtschaftender Konsum Supermarkt. Eine Nachfolgenutzung konnte bisher nicht etabliert werden, so dass nach Verlust des Magnetbetriebes neben der Fläche für den Lebensmittelmarkt auch weitere Teile der Immobilie leer stehen.

Rewe plant den Abriss der Gewerbeimmobilie und einen Neubau am gleichen Standort. In dem neuen Gebäude ist ein Rewe Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.950 m² vorgesehen. Darüber hinaus sollen Flächen für weitere kleine Betriebe im/am Gebäude integriert werden. Die genaue Belegung ist zum Zeitpunkt der Untersuchung noch nicht bekannt. Denkbar sind aber sowohl Einzelhandels- als auch Dienstleistungsbetriebe. Für einen gastronomischen Betrieb ist ein einzelstehender Neubau neben der Marktimmobilie projektiert.

Aktuell besteht für den Kunden- und Wirtschaftsverkehr eine Zu- und Abfahrt an der Max-Liebermann-Straße. Zur Entlastung soll mit dem Neubau eine weitere Zufahrt an der Sommerfelder Straße eingerichtet werden. Auf dem Gelände sind ca. 95 PKW-Stellplätze projektiert. Sie befinden sich südöstlich der neuen Immobilie.

Die Laderampe für die Warenanlieferung ist an der südwestlichen Gebäudeseite vorgesehen.

Foto 1: Zum Abriss vorgesehene Gewerbeimmobilie



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Foto 2: Leerstand in der Gewerbeimmobilie



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Abb. 2: Lageplan des projizierten Rewe Supermarktes



Quelle: Baumgardt Franke Architekten 2022

2 Einzelhandelsstandort Taucha / Projektstandort Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“

2.1 Einzelhandelsstandort Taucha

Die Stadt Taucha ist von der Regionalplanung als Grundzentrum eingestuft worden. Sie zählt laut Statistischem Landesamt des Freistaates Sachsen derzeit 15.709 Einwohner². Seit 2015 hat die Stadt einen Bevölkerungszuwachs von ca. 4 % (rd. 580 Personen) zu verzeichnen. Vordergründig verantwortlich dafür ist die positive Einwohnerentwicklung 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 (Leipzig/BAB 9 – Nossen/BAB 4) verläuft südwestlich des Stadtgebietes. Die Anschlussstelle 25 „Leipzig-Nordost“ ist vom Stadtzentrum in ca. 5 Fahrminuten erreichbar. Zudem führt die Bundesstraße 87 durch das Stadtgebiet.

An das Schienennetz ist Taucha über einen Bahnhof im Zentrum angeschlossen. Hier verkehrt ein Regionalexpress Richtung Leipzig und Cottbus, sowie die S-Bahn-Linie 4 (Geithain - Hoyerswerda). Darüber hinaus besteht Anbindung durch die Tramlinie 3 (Knautkleeberg - Leipzig Hauptbahnhof - Taucha) der Leipziger Verkehrsbetriebe. Sie verbindet das Zentrum Tauchas mit dem Leipziger Stadtgebiet. Über verschiedene Buslinien ist die Stadt Taucha auch mit dem regionalen Umland gut vernetzt. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

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 eher 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 hier ein Drogeriefachmarkt der Firma Rossmann. Ergänzt wird das Angebot durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen. Ein Lebensmittelmarkt ist hier jedoch nicht ansässig.

Im Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ übt ein Netto-Lebensmitteldiscounter bisher die Kundenmagnetfunktion aus.

Ergänzt wird das Nahversorgungsnetz durch weitere Lebensmittelmärkte. Erhebliche Marktbedeutung entfaltet hierbei der Kaufland Verbrauchermarkt an der Portitzer Straße. Entlang der Bundesstraße 87 sind neben dem hier untersuchten Netto Lebensmittelmarkt noch zwei weitere Lebensmitteldiscounter ansässig.

² Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stand: 31.12. 2020.

2.2 Projektstandort Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“

Der Projektstandort befindet sich im Kernort der Stadt Taucha, ca. 600 m südwestlich des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadtzentrum“. Die Zufahrt zum Areal erfolgt derzeit allein über die Max-Liebermann-Straße. Eine weitere Zufahrt an der Sommerfelder Straße ist projektiert und wird für eine reibungslose Zu- und Abfahrt für den Kunden- und Lieferverkehr als notwendig erachtet.

Bei der Max-Liebermann-Straße handelt es sich um eine innerörtliche Wohngebietsstraße, die von der Klebendorfer Straße abzweigt. Die Sommerfelder Straße ist eine überörtliche Verbindungsstraße und führt vom Zentrum der Stadt Taucha nach Süden in den Leipziger Ortsteil Sommerfeld. Dabei verbindet sie auch die Bundesstraßen B87 und B6.

Die Max-Liebermann-Straße verfügt über einen einseitig gut ausgebauten Gehweg. An der Klebendorfer Straße ist an beiden Seiten ein Fuß- und Radweg eingerichtet (s. Foto 3). Entlang der Sommerfelder Straße besteht ein gut ausgebauter und von der Straße separierter Radweg.

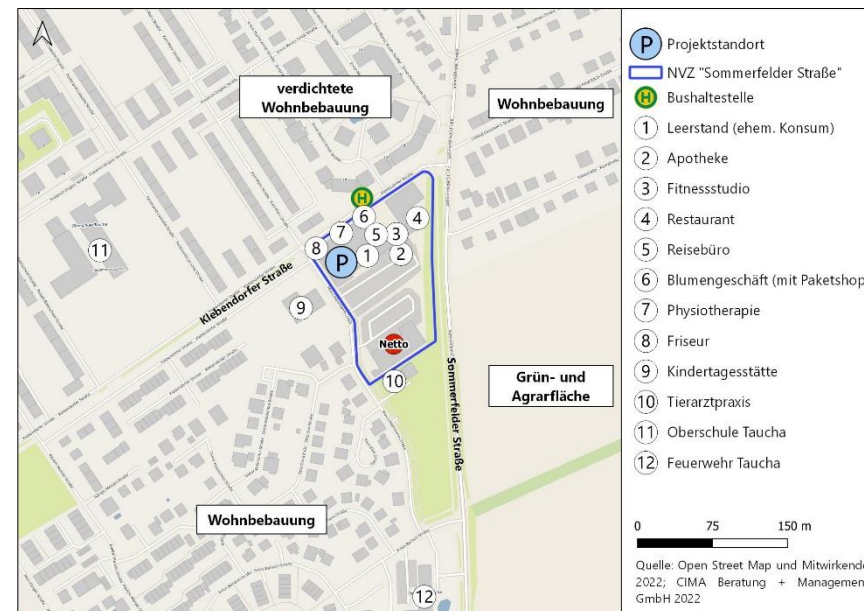
Unmittelbar am Projektstandort befindet sich in der Klebendorfer Straße eine Bushaltestelle. Hier verkehren die Buslinien 173, 175 und 176 Richtung Borsdorf und S-Bahnhof Taucha.

In der Gewerbeimmobilie befinden sich aktuell mit einem Blumengeschäft und einer Apotheke nur zwei Einzelhandelsbetriebe. Darüber hinaus sind nur wenige einzelhandelsnahe Dienstleistungsbetriebe ansässig (Friseur, Reisebüro). Neben dem Leerstand des ehem. Konsum-Marktes stehen weitere Geschäftseinheiten leer (s. Foto 4). Einige wurden an Service- oder Handwerksbetriebe vermietet, die jedoch keine Frequenz für das Nahversorgungszentrum erzeugen (u.a. Versicherung, Handwerk).

Innerhalb des abgegrenzten Nahversorgungszentrums befindet sich ein Netto Lebensmitteldiscounter. Er verfügt über eine eigene Zu- und

Abfahrt an der Max-Liebermann-Straße, es besteht jedoch eine Fußwegeanbindung zwischen den Parkflächen der Gewerbeeinheiten (s. Foto 5).

Karte 2: Projektstandort Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“



Eine Kindertagesstätte und eine Tierarztpraxis befinden sich im direkten Umfeld des Nahversorgungszentrums. Darüber hinaus ist im erweiterten Umfeld auf die Oberschule Taucha hinzuweisen, die sich westlich befindet, sowie die Feuerwehr im Süden.

Das Nahversorgungszentrum ist in weiten Teilen von Wohngebieten eingefasst. Im Norden befindet sich verdichtete Wohnbebauung, während im Südwesten und Westen einzelnstehende Ein- und Mehrfamilienhäuser dominieren (s. Foto 6). Lediglich im Südosten befinden sich offene Grün- und Agrarflächen (vgl. Karte 2).

Foto 3: Gut ausgebauter Fuß- und Radweg an der Klebendorfer Straße



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Foto 4: Aktuelle Gewerbeimmobilie mit Leerständen



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Foto 5: Fußwegebeziehung zum Netto Lebensmitteldiscounter



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Foto 6: Verdichtete Wohnbebauung an der Klebendorfer Straße



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Die wichtigsten Eigenschaften des Projektstandortes können in positive und negative Faktoren eingeteilt werden. Nachfolgend werden diese Aspekte im Überblick präsentiert:

Positive Standortfaktoren

- Positive Einwohnerentwicklung in der Stadt Taucha
- Lage in einem abgegrenzten Nahversorgungszentrum
- Stärkung und Wiederbelebung des Nahversorgungszentrums in seiner Funktion
- sehr gute städtebauliche Integration mit angrenzenden Wohngebieten
- gute fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Wohngebieten
- ÖPNV-Anbindung unmittelbar am Standort
- vorhandene und zukünftig bestehende Ergänzungsnutzungen (zwei kleine Betriebe, Gastronomie, Lebensmitteldiscounter)
- sehr gute Sichtbarkeit und Anfahrbarkeit von der Sommerfelder Straße aus.

Negative Standortfaktoren

- Die Nutzungsvielfalt verringert sich durch den Neubau leicht
- starke Wettbewerbssituation durch den Kaufland Verbrauchermarkt an der Portitzer Straße.

Der Projektstandort befindet sich in städtebaulich sehr gut integrierter Lage im Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“. Es besteht eine sehr gute Rad- und Fußwegeanbindung zu der zum Teil verdichteten Wohnbebauung im Umfeld. Ein ÖPNV-Anschluss liegt unmittelbar am Projektareal.

3 Einzugsgebiet des geplanten Rewe Supermarktes / Kaufkraftvolumen

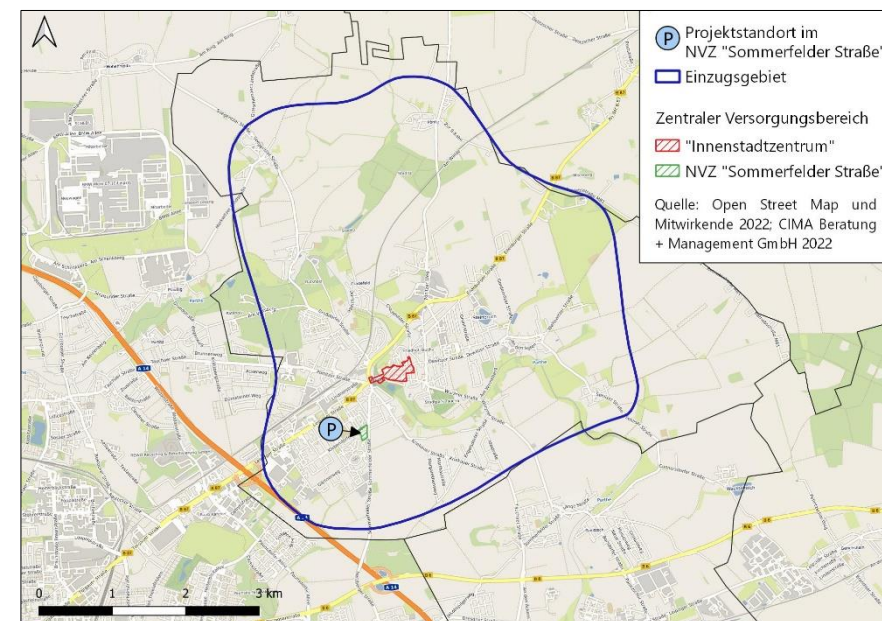
3.1 Einzugsgebiet und Bevölkerungsaufkommen

Zur Bestimmung der potenziell erschließbaren Kaufkraft ist es notwendig, das Einzugsgebiet abzugrenzen, in dem die Konsumenten – zumindest teilweise – auf den Projektstandort orientiert sind. Der Grad der Fokussierung steht dabei in engem Bezug zur Wettbewerbssituation, der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Attraktivität im Vergleich mit anderen Standorten.

Bei der konkreten Abgrenzung des Einzugsgebietes für den zur Ansiedlung vorgesehenen Supermarkt im Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ wurden folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

- Die Betreiberqualität eines modernen Rewe Supermarktes.
- Attraktivität durch die Komplementärnutzung mit einem Lebensmittel-discounter am Standort.
- Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes für verschiedene Verkehrsträger.
- Die Verteilung von Konkurrenzbetrieben und die allgemeine Wettbewerbssituation (vgl. Ausführungen im Kapitel 4 „Wettbewerbsanalyse“).

Karte 3: Einzugsgebiet des geplanten Rewe Supermarktes



Der projektierte Supermarkt im Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ wird unter Berücksichtigung dieser Abgrenzungskriterien nach gutachterlicher Einschätzung ein Einzugsgebiet ausbilden, welches die Stadt Taucha mit ihren Ortsteilen umfasst. Hier leben derzeit ca. 15.709 Menschen.³

³ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stand: 31.12. 2020.

3.2 Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet des erweiterten Lebensmittelmarktes

Eine branchenspezifische Kalkulation der Einzelhandelskaufkraft ist methodisch schwierig. Nur wenige Unternehmen in Deutschland sind in der Lage, solche 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 über 31 Einzelsortimente und 14 Hauptwarengruppen vorliegen. Bezogen auf die zwei periodischen Bedarfsbereiche ist demnach von folgenden Pro-Kopf-Ausgaben auszugehen:⁴

- Periodischer Bedarf: ca. 2.894 €
- Aperiodischer Bedarf: ca. 2.838 €

Insgesamt liegt die Pro-Kopf-Kaufkraft für alle Warengruppen des Einzelhandels somit bei ca. 5.732 €.

Zur Kalkulation des speziell vom geplanten Rewe Supermarkt erschließbaren Nachfragepotenzials ist es indes notwendig, branchen- und betriebs-typische Kaufkraftwerte zu verwenden. Im Mittelpunkt stehen hierbei die

Kernsortimente des Marktes (= Lebensmittel). In diesem Warenbereich ist mit folgender Pro-Kopf-Ausgabe zu rechnen:

- Lebensmittel ca. 2.348 €.

Im Rahmen der Ermittlung des Kaufkraftvolumens im konkret abgegrenzten Einzugsbereich ist darüber hinaus die sog. „Kaufkraftkennziffer“ zu berücksichtigen. Sie gibt lokale oder regionale Kaufkraftniveau-Unterschiede im Vergleich mit dem bundesweiten Durchschnittswert (= 100) wieder. Im Stadtgebiet von Taucha liegt der Wert nach Angaben von MB Research aktuell bei 100,7 und damit geringfügig über dem Bundesdurchschnitt.

Legt man alle ermittelten Einwohner- und Nachfragedaten zugrunde, dann ergibt sich im abgegrenzten Einzugsgebiet des Projektstandortes folgendes Kaufkraftvolumen:

Lebensmittel

- Kaufkraft im Einzugsgebiet: ca. 37,1 Mio. €

⁴ Weiterführende Hinweise zu den Verbrauchsausgaben in Bezug auf den „Corona-Effekt“ finden Sie im Kap. 7 Begriffsbestimmung, S. 29.

4 Wettbewerbsanalyse

Die cima geht davon aus, dass auch außerhalb des betriebswirtschaftlichen Einzugsgebietes mit Umsatzumverteilungseffekten zu rechnen ist. Um diese Auswirkungen zu berücksichtigen, wird im vorliegenden Gutachten ein Untersuchungsraum festgelegt, welcher über das prognostizierte Einzugsgebiet hinausgeht.

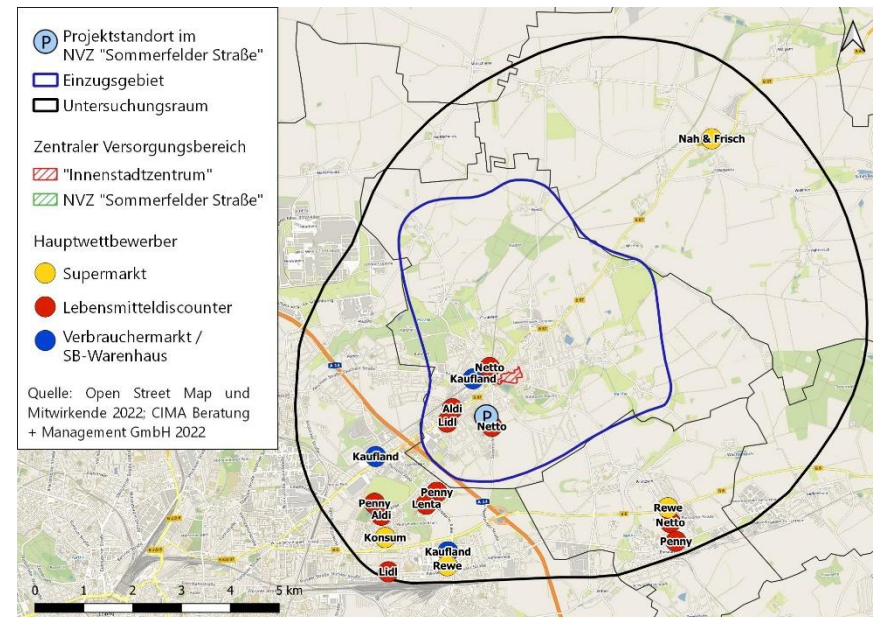
Der Untersuchungsraum des Planvorhabens beschreibt ein Gebiet, innerhalb dessen wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverlagerungen betroffen sein könnten. Somit umfasst der Untersuchungsraum eine weitere Ausdehnung als das zu erwartende betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet, welches die Zone darstellt, aus welchem der überwiegende Teil der Kunden des Vorhabens stammt. Der Untersuchungsraum für die vorliegende Analyse umfasst Teile der Kommunen Jesewitz, Borsdorf und Leipzig.

Nachfolgende Wettbewerbsanalyse basiert auf Daten, die die cima im Januar 2022 vor Ort erhoben hat. Dabei erfolge eine Erhebung relevanter Wettbewerber resp. Hauptwettbewerber. Als Hauptwettbewerber sind aufgrund der Kundenorientierung insbesondere betriebstypengleiche bzw. betriebstypenähnliche Betriebe (v.a. Lebensmitteldiscounter und -supermärkte) anzusehen. Bei der Bewertung des Einzelhandelsvorhabens und bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen werden demnach die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen voll auf die Hauptwettbewerber umverteilt. Dabei handelt es sich um einen „**Worst-Case-Ansatz**“ der – unter realistischen Bedingungen – die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen für die Hauptwettbewerber abbildet und evtl. schädliche Wirkungen auf die wesentliche Nahversorgungsstruktur sichtbar machen kann.

Die Größe der Verkaufsräume war Ausgangspunkt für eine qualifizierte Umsatzschätzung auf Basis von Flächenproduktivitäten, die – in Abhängigkeit von der Qualität der Betriebe, der beobachteten Kundenfrequenz und

der regionalen Kaufkraft – an die individuelle Standortsituation angepasst wurden.

Karte 4: Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum



Taucha: Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“

Im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ der Stadt Taucha ist kein Hauptwettbewerber ansässig. Das Lebensmittelangebot besteht hier aus kleinen Geschäften des Lebensmittelhandwerks sowie Lebensmittelspezialgeschäften.

Mit einem Rossmann Drogeriemarkt befindet sich ein Magnetbetrieb am Markt. Hier und entlang der Eilenburger Straße befindet sich auch der Hauptteil des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes des zentralen Versorgungsbereiches (s. Foto 7). Entlang der Leipziger Straße dünnt sich der Betriebsbesatz aus – hier sind auch vereinzelt Leerstände zu verzeichnen (s. Foto 8). Eine Potenzialfläche für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel besteht in dieser Lage nicht.

Foto 7: Marktplatz Taucha mit Magnetbetrieb „Rossmann“



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Foto 8: Betriebe in Erdgeschosslage an der Leipziger Straße / Leerstände



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Taucha: Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“

Am Projektstandort innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsgebietes wirtschaftet bereits ein Netto Lebensmitteldiscounter, der hier aktuell als Magnetbetrieb fungiert (s. Foto 9).

- **Netto Lebensmitteldiscounter**, Max-Liebermann-Straße.

Foto 9: Netto Lebensmitteldiscounter im NVZ „Sommerfelder Straße“



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Taucha: Sonstige Lagen

In den sonstigen Lagen der Stadt Taucha sind als wesentliche Wettbewerber vier Lebensmittelmärkte ansässig:

- **Aldi Lebensmitteldiscounter**, Leipziger Straße, ca. 1,3 km Entfernung
- **Kaufland Verbrauchermarkt**, Portitzer Straße, ca. 1,1 km Entfernung
- **Lidl Lebensmitteldiscounter**, Leipziger Straße, ca. 1,5 km Entfernung
- **Netto Lebensmitteldiscounter**, Graßdorfer Straße, ca. 1 km Entfernung.

Kaufland plant eine Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes von derzeit ca. 2.500 m² auf dann ca. 3.500 m². Auch für die Netto Lebensmitteldiscounter sowie den Aldi-Markt sind Vergrößerungen vorgesehen (vgl. Nahversorgungskonzept für die Stadt Taucha 2019).

Das Angebot im abgegrenzten Einzugsgebiet wird ergänzt durch einige Betriebe des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelspezialgeschäfte, Tankstellenshops u. ä., die jedoch mit dem Planvorhaben nur unwesentlich im Wettbewerb stehen.

Jesewitz: Nahversorgungsstandort

In der Gemeinde Jesewitz ist ein kleines Lebensmittelgeschäft ansässig (< 300 m² VK). Der Betrieb befindet sich im Kernort und ist städtebaulich gut integriert. Er ist zweifellos als Nahversorgungsstandort zu klassifizieren. Aufgrund seiner geringen Größe dient er eher dem Ergänzungseinkauf sowie als Nahversorger für die ältere und immobile Einwohnerschaft im unmittelbaren Umfeld. Er steht mit dem hier in Rede stehenden Vorhaben nur begrenzt im Wettbewerb.

- **Nah&Frisch Lebensmittelgeschäft**, Leipziger Straße, ca. 7,6 km Entfernung.

Foto 10: Nah&Frisch Lebensmittelgeschäft in Jesewitz



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Borsdorf: Nahversorgungsstandort

Die Gemeinde Borsdorf verfügt derzeit über keine Einzelhandelskonzeption.⁵ Ein faktischer zentraler Versorgungsbereich existiert nach gutachterlicher Einschätzung nicht. Im Kernort befindet sich ein Penny Lebensmittel-discounter, der aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung städtebaulich gut integriert ist und als Nahversorgungsstandort eingestuft werden kann:

- **Penny Lebensmitteldiscounter**, Leipziger Straße, ca. 6,8 km Entfernung.

Borsdorf: Sonstige Lagen

In den sonstigen Lagen der Gemeinde Borsdorf konnten zwei weitere Hauptwettbewerber identifiziert werden. Sie befinden sich in einer gewerblichen Lage zwischen dem Kernort Borsdorf und dem Ortsteil Panitzsch.

- **Rewe Supermarkt**, Otto-von-Guericke-Straße, ca. 5,6 km Entfernung
- **Netto Lebensmitteldiscounter**, Otto-von-Guericke-Straße, ca. 5,6 km Entfernung.

⁵ Die Gemeinde Borsdorf wurde im neuen Regionalplan Leipzig-West-sachsen gemeinsam mit der Gemeinde Brandis als Grundzentraler Verbund Borsdorf-Brandis ausgewiesen. Die

Erstellung eines gemeinsamen Einzelhandelskonzeptes für den Grundzentralen Verbund ist vorgesehen.

Leipzig: B-Zentrum Paunsdorf-Center

Die Stadt Leipzig verfügt mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren über eine Einzelhandelskonzeption, die zentrale Versorgungsbereiche abgrenzt und Nahversorgungsstandorte definiert.

Im B-Zentrum Paunsdorf Center befindet sich das gleichnamige Einkaufszentrum, welches mit ca. 55.000 m² Verkaufsfläche ein überregionales Einzugsgebiet aufweist. Hier sind zwei Hauptwettbewerber ansässig:

- **Kaufland SB-Warenhaus**, Paunsdorfer Allee, ca. 4,4 km Entfernung
- **Rewe Supermarkt**, Paunsdorfer Allee, ca. 4,4 km Entfernung.

Foto 11: Paunsdorf Center im B-Zentrum Leipzig



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Leipzig: D-Zentrum Goldsternstraße

Das D-Zentrum Goldsternstraße liegt südwestlich des Projektstandortes und ist ein Ortsteilzentrum des Ortsteiles Paunsdorf. Hier sind zwei Hauptwettbewerber ansässig. Weitere Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe ergänzen das Angebot.

- **Aldi Lebensmitteldiscounter**, Goldsternstraße, ca. 4,8 km Entfernung
- **Penny Lebensmitteldiscounter**, Waldkerbelstraße, ca. 5,0 km Entfernung.

Foto 12: Aldi Lebensmitteldiscounter im D-Zentrum Goldsternstraße



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Leipzig: Nahversorgungsstandorte

Im Untersuchungsraum befinden sich drei weitere Hauptwettbewerber, die im Stadtentwicklungsplan als Nahversorgungsstandorte definiert wurden. Dabei handelt es sich um:

- **Konsum Supermarkt**, Waldzieststraße, ca. 5,3 km Entfernung
- **Lenta Supermarkt**, Hermelinstraße, ca. 4,2 km Entfernung
- **Penny Lebensmitteldiscounter**, Goldene Hufe, ca. 4,2 km Entfernung.

Leipzig: Sonstige Lagen

In den sonstigen Lagen der Stadt Leipzig konnten darüber hinaus noch zwei Hauptwettbewerber identifiziert werden:

- **Kaufland Verbrauchermarkt**, Torgauer Straße, ca. 3,8 km Entfernung
- **Lidl Lebensmitteldiscounter**, Riesaer Straße, ca. 5,3 km Entfernung.

Die Hauptwettbewerber im Einzugsgebiet verfügen über eine aggregierte Verkaufsfläche von ca. 5.795 m². Auf diesen Flächen generieren die Betriebe nach gutachterlicher Einschätzung einen Lebensmittelumsatz von ca. 21,9 Mio. € (brutto, p.a.).

In Relation zu der im Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft von ca. 37,1 Millionen €, erzielen die Bestandsbetriebe eine Kaufkraftbindung von ca. 60 %, d.h. ca. 40 % der in der Stadt Taucha vorhandenen Kaufkraft für Lebensmittel fließt derzeit an andere Wettbewerbsstandorte ab. Auch unter Einbezug der Lebensmittelhandwerker und Lebensmittelspezialgeschäfte ist der Kaufkraftabfluss noch beträchtlich.⁶ Bei Ansiedlung des Supermarktes können Teile der abfließenden Kaufkraft in der Stadt Taucha gebunden werden.

Die Ansiedlung eines weiteren Vollsortimentsanbieters qualifiziert die bisher discounterlastige Betriebsstruktur in Taucha. Das Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ kann darüber hinaus stabilisiert und qualifiziert werden.

⁶ Vgl. CIMA Beratung + Management GmbH: Nahversorgungskonzept für die Stadt Taucha 2019, S. 22.

5 Wirkungsprognose

5.1 Umsatzerwartung des projektierten Rewe Supermarktes

Die Verkaufsfläche des Rewe-Marktes im Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ soll ca. 1.950 m² aufweisen. Damit soll ein zeitgemäßes und kundenfreundlich präsentiertes Nahversorgungsangebot für die Kund*innen sichergestellt werden.

In der nachfolgenden ökonomischen Wirkungsprognose wird geprüft, ob das Vorhaben negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden hat.

Basierend auf den Angaben des Auftraggebers sowie einem Abgleich der Sortimentsstruktur mit anderen Rewe Supermärkten entfallen ca. 85 % des Umsatzes auf das Sortiment Lebensmittel. Auf das Nebensortiment Drogeriewaren (Körperpflegeprodukte, Wasch-/ Putz-/ Reinigungsmittel) und auf sonstige Randsortimente entfällt in Summe nur ein geringer Teil der Verkaufsfläche. Hierin sind einerseits die periodischen Warengruppen sowie Randsortimente des aperiodischen Bedarfs (z.B. Haushaltswaren, Tiernahrung, wöchentlich wechselnde Aktionswaren usw.) enthalten.

Aufgrund des geringen Verkaufsflächen- und Umsatzanteils der Drogeriewaren und der sonstigen Randsortimente werden die ökonomischen Auswirkungen hier rechnerisch nicht nachweisbar sein bzw. können zentrenschädigende Effekte von vornherein ausgeschlossen werden. In der nachfolgenden Prognose werden daher nur die Auswirkungen des Sortiments Lebensmittel ermittelt.

Zur **Ermittlung der Umsatzleistung** des Erweiterungsvorhabens sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation in Taucha und des Umlandes orientieren, sowie auf

durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen, die im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Für den Rewe Supermarkt prognostiziert die cima für die untersuchungsrelevante Warengruppe **Lebensmittel** einen **Umsatz von ca. 5,8 Mio. €** (brutto, p.a.).

Tab. 1: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des projektierten Rewe Supermarktes

Rewe Supermarkt, Taucha, NVZ "Sommerfelder Straße"	Planung
Verkaufsfläche in m ²	1.950
Umsatz in Mio. €	6,8
davon mit Lebensmitteln in Mio. €	5,8
davon mit Randsortimenten in Mio. €	1,0

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022, ca.-Werte gerundet

5.2 Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

Die Umsatzumverteilungsquote ist ein Beurteilungskriterium für die Verträglichkeit von Einzelhandelsvorhaben. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine nicht nur unwesentliche Auswirkung, denn allein die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage ist baurechtlich irrelevant.⁷ 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.).⁸

Als Richtwert für die ökonomische Wirkungsprognose eines Vorhabens verwendet die cima im Allgemeinen die 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 für jedes tangierte Sortiment vertiefend diskutiert und vor dem Hintergrund der wettbewerblichen Analyse im Kapitel 4 (Entfernung zum Vorhabenstandort, Vorschädigungen, Magnetbetriebe) gutachterlich bewertet.

5.3 Ökonomische Wirkungsprognose

Die geplante Ansiedlung des Rewe Supermarktes im Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ würde in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des Untersuchungsgebietes zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel innerhalb des räumlich definierten Bereiches durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre und ob dadurch negative städtebauliche Auswirkungen entstehen würden. Die Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung und die zentralen Versorgungsbereiche sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

Die Prognose der Umsatzumverteilungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonometrischen Modellansatz nach Huff⁹ zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für den Vorhabenstandort spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des festgelegten Bereiches. Die Attraktivität der relevanten Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsgebiet wurde dabei ebenso gewürdigt wie die Attraktivität konkurrierender Einkaufsstandorte außerhalb dieses Untersuchungsraums.

Bei der Bewertung des Ansiedlungsvorhabens und bei der Berechnung der Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Dieser bildet – unter realistischen Bedingungen – die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen ab. Die nachfolgend ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten beziehen sich nicht

ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen und weiteren gutachterlichen Bewertungen abgestimmt.

⁷ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁸ 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)

⁹ Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“. Die cima interpretiert das ökonometrische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in

auf die vorhandene Nachfrage (= Wohnort der Kund*innen), sondern auf den im Einzelhandel getätigten Umsatz (= Einkaufsort der Kund*innen).

Tab. 2: Umsatzumverteilungseffekte im Untersuchungsraum

Nahrungs- und Genussmittel		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Untersuchungsraum gesamt		86,9	5,8	6,6
davon	Taucha, NVZ "Sommerfelder Straße"	2,6	0,2	8,8
	Taucha, sonstige Lagen	19,2	2,3	12,1
	Jesewitz, Nahversorgungsstandort	0,9	*	*
	Borsdorf, Nahversorgungsstandort	2,6	0,2	6,8
	Borsdorf, Sonstige Lagen	6,8	0,5	7,7
	Leipzig, B-Zentrum Paunsdorfcenter	28,9	1,6	5,4
	Leipzig, D-Zentrum Goldsternstraße	6,0	*	*
	Leipzig, Nahversorgungsstandort	6,5	*	*
	Leipzig, Sonstige Lagen	13,4	0,2	1,7
	diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsraumes		0,6	---
Gesamtsumme		86,9	5,8	

* Werte < 0,1 Mio. € wegen Geringfügigkeit nicht mehr ausweisbar

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022, ca.-Werte gerundet

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Ansiedlungsvorhaben messbare Umsatzumverteilungen ausgelöst werden würden, die jedoch an den überwiegenden Standorten des Untersuchungsraums deutlich unter dem Abwägungsschwellenwert (= rd. 10 % Umsatzumverteilung) bleiben würden.

Im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ der Stadt Taucha ist kein wesentlicher Wettbewerber ansässig. Etwaige Umsatzumverteilungseffekte bei den vorhandenen kleinen Lebensmittelgeschäften sind insgesamt so gering, dass sie mit den Mitteln der prognostischen

Marktforschung nicht mehr seriös ausweisbar sind. Negative städtebauliche Folgen sind hier auszuschließen.

Das **Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“** und hier der Netto Lebensmitteldiscounter ist von Umsatzumverteilungseffekten betroffen. Mit ca. 8,8 % Umverteilungsquote liegt der Wert knapp unter der Abwägungsschwelle von 10 %. Da es sich hierbei um eine Umverteilung innerhalb des Nahversorgungszentrums handelt, sind negative städtebauliche Folgen im Sinne eines Funktionsverlustes als Nahversorgungszentrum nicht gegeben.

Der Hauptwettbewerb in den **sonstigen Lagen der Stadt Taucha** wird durch den Kaufland Verbrauchermarkt dominiert. Nach § 34 Abs. 3 BauGB weist dieser Betrieb keine Schutzwürdigkeit auf. Davon abgesehen ist eine Betriebsaufgabe aus gutachterlicher Sicht aber auch unwahrscheinlich. Er wird zwar aufgrund seines Vollsortimentsangebotes durch die weitere Ansiedlung eines Vollsortimenters am stärksten von Umsatzumlenkungen betroffen sein, kann aber aufgrund seines ausgeprägten Angebotes im Nicht-Lebensmittelbereich diese Umlenkungen kompensieren.

In der **Gemeinde Jesewitz** ist ein kleiner Nahversorger ansässig. Aufgrund seiner geringen Größe dient er eher dem Ergänzungseinkauf sowie als Nahversorger für die ältere und immobile Einwohnerschaft im unmittelbaren Umfeld. Er steht mit dem hier in Rede stehenden Vorhaben nur sehr begrenzt im Wettbewerb. Die Umsatzumverteilungsquote liegt unterhalb der Nachweisbarkeit. Schädliche Auswirkungen auf die Funktion des Nahversorgungsstandortes sind nicht zu erwarten.

In der **Gemeinde Borsdorf** wirtschaften drei Hauptwettbewerber. Nur einer davon befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und kann als Nahversorgungsstandort eingestuft werden. Mit ca. 6,8 % liegt die Umsatzumverteilungsquote unterhalb des Abwägungsschwellenwertes. Etwas höher liegt die Quote bei den Betrieben Rewe und Netto in sonstiger Lage. Hier hat vor allem der unternehmensgleiche Rewe Supermarkt etwas höhere Umsatzumverteilungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich jedoch hauptsächlich um die Bindung von Kaufkraft, die bisher aus Taucha nach Borsdorf abfließt (vgl. Kap. 4 Wettbewerbsanalyse). Zudem ist dieser

Standort nach § 34 Abs. 3 BauGB nicht geschützt, da er außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegt.

Die Umsatzumverteilungsquoten für die betrachteten Lagen in **der Stadt Leipzig** liegen alle deutlich unterhalb des Abwägungsschwellenwertes von 10 %. Nicht mehr seriös ausweisbar sind die Quoten für das D-Zentrum Goldsteinstraße sowie für die Nahversorgungsstandorte. Schädliche Auswirkungen auf die Funktion der Zentren sowie der Nahversorgung sind hier nicht gegeben.

In der Gesamtbetrachtung ist die Ansiedlung eines Rewe Supermarktes im Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ der Stadt Taucha mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.950 m² als städtebaulich verträglich einzustufen. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels in der Stadt Taucha sowie im erweiterten Untersuchungsraum konnten nicht festgestellt werden. Der Supermarkt qualifiziert das Vollsortimentsangebot der Stadt Taucha sowie das Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“.

6 Zusammenfassung und Empfehlungen

Die gutachterlichen Analysen zur städtebaulichen Verträglichkeit des projektierten Rewe Supermarktes im Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ in Taucha haben folgende wesentliche Erkenntnisse gebracht:

- Im Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ der Stadt Taucha befindet sich eine Gewerbeimmobilie, die zum großen Teil leer gefallen ist. Ehemals wirtschaftete hier ein Konsum Supermarkt, der Ende 2016 den Betrieb am Standort einstellte. Eine Nachfolgenutzung konnte bisher nicht etabliert werden.

Rewe plant den Abriss der Gewerbeimmobilie und einen Neubau am gleichen Standort. In dem neuen Gebäude ist ein Rewe Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.950 m² vorgesehen. Darüber hinaus sollen Flächen für weitere kleine Betriebe im/am Gebäude integriert werden. Die Errichtung einer gastronomischen Einheit als einzelstehender Neubau neben der Marktimmobilie wird geprüft.

- Der Projektstandort befindet sich in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Taucha, die von der Regionalplanung den Status eines Grundzentrums erhalten hat. Prinzipiell sind in diesen Lagen großflächige Einzelhandelsbetriebe raumordnerisch zulässig.

Laut Nahversorgungskonzept der Stadt Taucha handelt es sich bei dem Standort und einen zentralen Versorgungsbereich der Nahversorgungsstufe. Die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten > 1.500 m² Verkaufsfläche setzt hier eine gutachterliche Überprüfung voraus.

- Der Projektstandort befindet sich in städtebaulich sehr gut integrierter Lage im Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“. Es besteht eine sehr gute Rad- und Fußwegeanbindung zu der zum Teil verdichteten Wohnbebauung im Umfeld. Ein ÖPNV-Anschluss liegt unmittelbar am Projektareal.
- Der projektierte Supermarkt im Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ wird nach gutachterlicher Einschätzung ein Einzugsgebiet

ausbilden, welches die Stadt Taucha mit ihren Ortsteilen umfasst. Hier leben derzeit ca. 15.709 Menschen. Im Einzugsgebiet steht für Lebensmittel eine Kaufkraft von ca. 37,1 Millionen € zur Verfügung.

- Die Hauptwettbewerber im Einzugsgebiet verfügen über eine aggregierte Verkaufsfläche von ca. 5.795 m². Auf diesen Flächen generieren die Betriebe nach gutachterlicher Einschätzung einen Lebensmittelumsatz von ca. 21,9 Mio. € (brutto, p.a.).

In Relation zu der im Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft von ca. 37,1 Millionen €, erzielen die Bestandsbetriebe eine Kaufkraftbindung von ca. 60 %, d.h. ca. 40 % der in der Stadt Taucha vorhandenen Kaufkraft für Lebensmittel fließt derzeit an andere Wettbewerbsstandorte ab. Auch unter Einbezug der Lebensmittelhandwerker und Lebensmittelspezialgeschäfte ist der Kaufkraftabfluss noch beträchtlich (vgl. Nahversorgungskonzept 2019, S. 22). Bei Ansiedlung des Supermarktes können Teile der abfließenden Kaufkraft in der Stadt Taucha gebunden werden.

Die Ansiedlung eines weiteren Vollsortimentsanbieters qualifiziert die bisher discounterlastige Betriebsstruktur in Taucha. Das Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ kann darüber hinaus stabilisiert und qualifiziert werden.

- Für den geplanten Rewe Supermarkt prognostiziert die cima für die untersuchungsrelevante Warengruppe Lebensmittel einen Umsatz von ca. 5,8 Mio. € (brutto, p.a.).
- Negative Auswirkungen durch den geplanten Rewe Supermarkt auf die bestehende Versorgungsstruktur in der Stadt Taucha konnten im Rahmen der ökonomischen Wirkungsprognose nicht ermittelt werden. Der moderne Supermarkt als zweites Vollsortimentsangebot qualifiziert das Lebensmittelangebot in der Stadt Taucha und im Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“.

In der Gesamtbetrachtung ist die Ansiedlung eines Rewe Supermarktes im Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ der Stadt Taucha mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.950 m² als städtebaulich verträglich einzustufen. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels in der Stadt Taucha sowie im erweiterten Untersuchungsraum konnten nicht festgestellt werden.

7 Begriffsbestimmung

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.

Städtebaulich integrierte Lage

Von dem Begriff „städtebaulich integrierte Lage“ existiert keine Legaldefinition. Gemäß Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels – Begriffsbestimmung Anlage 1 können städtebaulich integrierte Lagen vorliegen, wenn sie in einem

Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegen und für die Wohnbevölkerung gut erreichbar sind.

Hinweise zu den Verbrauchsausgaben („Corona-Effekt“)

Die Verbrauchsausgaben im Einzelhandel sind die wesentliche Grundlage zur Berechnung des Kaufkraftpotenzials in einer Kommune oder einer Region insgesamt sowie in einzelnen Sortimentsbereichen. Die cima verwendet grundsätzlich, u. a. auf Basis der veröffentlichten Daten des Statistischen Bundesamtes aus dem jeweiligen Vorjahr, selbst berechnete Verbrauchsausgaben. Diese Zahlen sind seit Jahren in der Beratungspraxis sowie von behördlicher Seite anerkannt. In der Regel werden somit aufgrund der Verfügbarkeit jeweils Verbrauchsausgaben auf Basis der Daten des Vorjahres verwendet. Von Jahr zu Jahr ergeben sich dabei meist leichte Veränderungen im Ausgabeverhalten, sowohl im Einzelhandel insgesamt als auch in einzelnen Sortimenten.

Die Corona-Pandemie und deren Folgen haben sich seit Anfang 2020 neben vielen anderen Bereichen auch erheblich auf die Verbrauchsausgaben im Einzelhandel ausgewirkt. Einige Gründe für wesentliche Veränderungen sind beispielsweise geschlossene oder zugangsbeschränkte Geschäfte und Gastronomie, Homeoffice sowie die weiter zunehmende Bedeutung des Online-Handels oder sonstige, der Sondersituation geschuldete, geänderte Prioritäten im Verbraucherverhalten. Hierdurch haben sich z. T. erhebliche Veränderungen ergeben. Die Zahlen auf Basis des Corona-Jahres 2020 sind daher in erheblichem Umfang als eindeutige Sondereffekte zu betrachten und zu bewerten.

Da die cima, wie auch andere Institutionen, nach Abklingen der akuten Pandemielage und einer Normalisierung des Alltagslebens und rückläufiger Beschränkungen trotz ansteigendem Online-Handel eine gewisse „Normalisierung“ und Angleichung des Verbraucherverhaltens an vor der Pandemie zu beobachtende Konsummuster erwartet, verwendet die cima bis zum Vorliegen aktuellerer und belastbarer Basisdaten die Verbrauchsausgaben mit Datengrundlage 2019. Dies ist auch vor dem Hintergrund als sinnvoll

zu erachten, dass es sich bei Aussagen in Einzelhandelsuntersuchungen (z. B. Auswirkungsanalysen, Einzelhandelskonzepte) in der Regel um prognostische, oft mehrjährige Betrachtungszeiträume handelt. Die Verbrauchsausgaben der Corona-Zeit würden diesbezüglich zu falschen Schlussfolgerungen verleiten.