

Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse sowie raumordnerische Prüfung zum Erweiterungsvorhaben eines Kaufland-Verbrauchermarktes

Stadt Taucha, Portitzer Straße

Projektleiter: Dipl. Geograph Martin Kremming

Projektbearbeitung: M.Sc. Wirtschaftsgeographie Johann Russnak, B.Sc. Hanna Schmiedel

Leipzig, im Oktober 2020



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

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

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 Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters in Taucha / Projektdaten	5
1.1 Aufgabenstellung	5
1.2 Rechtsgrundlagen für die Bewertung der Verkaufsflächenerweiterung eines Verbrauchermarktes in Taucha	5
1.3 Projektdaten.....	6
2 Einzelhandelsstandort „Taucha“ / Projektstandort „Portitzer Straße“	8
2.1 Einzelhandelsstandort „Taucha“	8
2.2 Projektstandort „Portitzer Straße“	9
3 Einzugsgebiet des Projektstandortes	11
3.1 Einzugsgebiet und Bevölkerung.....	11
3.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet	12
4 Wettbewerbsanalyse	14
5 Auswirkungen des Planvorhabens	16
4.1 Herkunft des Vorhabenumsatzes	17
4.2 Prüfung städtebaulicher Atypik nach § 11 Abs. 3 BauNVO.....	18
4.2 Ökonomische Wirkungsprognose	21
6 Raumordnerische Prüfung	25
6.1 Prüfung Konzentrationsgebot.....	25
6.2 Prüfung Kongruenzgebot	25
6.3 Prüfung Integrationsgebot.....	26
6.4 Prüfung Beeinträchtigungsverbot	26
6.5 Prüfung Agglomerationsverbot.....	27
7 Zusammenfassung und Empfehlungen	28
8 Methodik	31

Abbildungen

Abb. 1:	Planzeichnung zum Ersatzneubau mit Verkaufsflächenerweiterung des Kaufland-Verbrauchermarktes an der Portitzer Straße in Taucha	7
Abb. 2:	Bestehender Verbrauchermarkt an der Portitzer Straße	9
Abb. 3:	Lage und Umgebungsnutzungen des Planvorhabens an der Portitzer Straße in Taucha	10
Abb. 4:	Einzugsgebiet des Planvorhabens	11
Abb. 5:	Wettbewerbskonstellation im Untersuchungsraum (Hauptwettbewerber)	14
Abb. 6:	Umsatzherkunft des Planvorhabens	18
Abb. 7:	Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet des Planvorhabens.....	23
Abb. 8:	cima-Warengruppen	31

1 Aufgabenstellung / Rechtsgrundlagen für die Bewertung der Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters in Taucha / Projektdaten

1.1 Aufgabenstellung

In der Stadt Taucha wird aktuell die Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters der Firma Kaufland am Standort Portitzer Straße diskutiert. Im Zuge des Projekts ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche durch einen Ersatzneubau von derzeit ca. 2.525 qm auf ca. 3.500 qm geplant. Damit das Vorhaben Zulässigkeit erreichen kann, sind die städtebauliche Verträglichkeit sowie 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 Portitzer Straße
- Prüfung auf Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzept
- Analyse der städtebaulichen Effekte des Planvorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- 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 Verkaufsflächenerweiterung eines Verbrauchermarktes 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 800 qm ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“

Ziel 2.3.2.5 LEP 2013: Beeinträchtungsverbot

„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.“

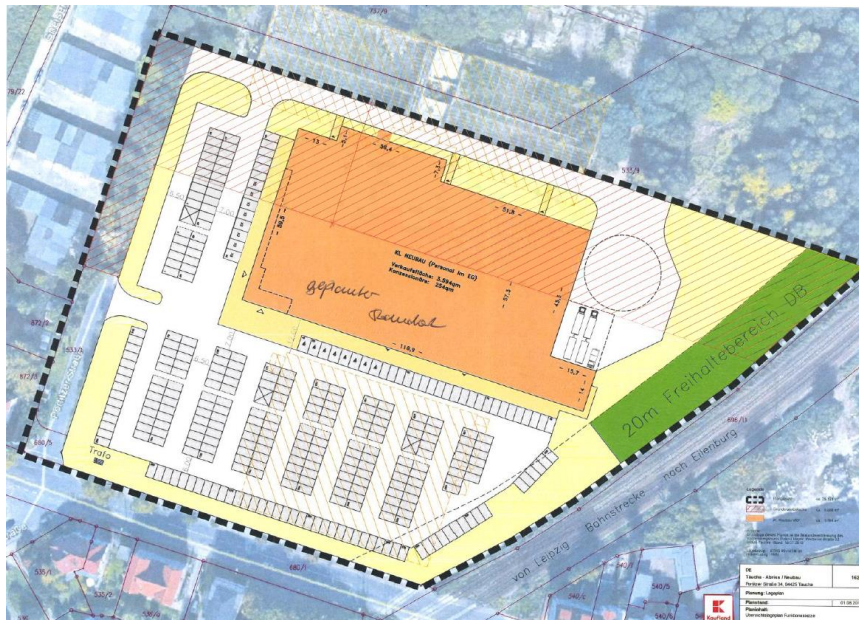
1.3 Projektdaten

Das Projektareal befindet sich direkt an der Portitzer Straße in der Stadt Taucha. Für die Bestandsimmobilie wird im nördlichen Teil des Geländes ein Ersatzneubau errichtet. In diesem Zusammenhang ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von aktuell ca. 2.525 qm auf ca. 3.500 qm projektiert. Der bestehende Verbrauchermarkt wird für die Zeit des Neubaus für Kunden geöffnet bleiben.

Südlich und westlich der neuen Marktimmobilie schließen sich Parkflächen an. Die Zufahrt zum Gelände befindet sich ebenfalls im westlichen Teil des Planareals. Über diesen Weg wird auch der Anlieferverkehr des Marktes gewährleistet.

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: Planzeichnung zum Ersatzneubau mit Verkaufsflächenenerweiterung des Kaufland-Verbrauchermarktes an der Portitzer Straße in Taucha



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

2 Einzelhandelsstandort „Taucha“ / Projektstandort „Portitzer 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 bereits 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. 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. Am Standort Eilenburger Straße soll nach Angaben der Stadt in absehbarer Zeit außerdem ein neuer Supermarkt entstehen, der vor allem für den östlichen Teil der Stadt zur Versorgung mit Lebensmitteln zur Verfügung stehen wird.

2.2 Projektstandort „Portitzer Straße“

Das Projektareal des Erweiterungsvorhabens liegt im Nordwesten der Stadt Taucha an der Portitzer Straße. Die Portitzer Straße ist ein Abzweig der B 87 und verbindet somit die innenstadtnahen Bereiche Tauchas mit Wohn- und Gewerbegebieten im Westen der Stadt. Die Straße fungiert weiterhin als Einfallstraße ins nördliche Stadtgebiet Leipzigs, woraus sich eine relativ hohe Verkehrsfrequenz ergibt. Am Projektstandort befindet sich an der Portitzer Straße ein ausgewiesener Weg für den Fuß- und Radverkehr. Für Fußgänger und Radfahrer fehlt indes eine gesicherte Überquerungsmöglichkeit der Fahrbahn in Form eines Zebrastreifens bzw. einer Lichtsignalanlage auf Höhe des Projektstandortes.

Ca. 250 m in südöstlicher Richtung befinden sich an der Lindnerstraße bzw. an der Bürgerruhe Haltestellen, an denen die Linien 81, 173, 175, 176, 197 und 215 verkehren. An der Haltestelle An der Bürgerruhe verkehrt zudem die Straßenbahn-Linie 3. Südwestlich des Projektstandorts befindet sich in ca. 250 m Entfernung die S-Bahn Haltestelle Taucha mit der S-Bahn-Linie 4. Die Erreichbarkeit des Projektstandorts ist somit insgesamt als gut zu charakterisieren. Direkt am Standort des Planvorhabens befindet sich ein Imbissstand. Das Umfeld des Projektstandortes ist im Norden durch eine Bauruine sowie eine größere brachliegende Fläche mit Gras- und

Baumbewuchs geprägt, an die sich verdichteter Wohnraum in Zeilenbauweise anschließt. Östlich des Planareals verläuft die Bahnschiene, an die sich eine Mischung aus Gewerbe- und Wohnflächen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in durchmischter Bauweise anschließen. Südlich des Projektareals befinden sich ebenfalls Gewerbeflächen sowie Wohnflächen mit durchmischter Bebauung, die durch die Eisenbahnlinie getrennt werden. Im Westen des Projektareals finden sich Wohngebiete mit Mehrfamilienhäusern in verdichteter Bauweise und eine Kindertagesstätte. Aufgrund der Wohnbebauung und Umgebungsnutzungen kann der Standort Portitzer Straße als städtebaulich integriert gelten³.

Abb. 2: Bestehender Verbrauchermarkt an der Portitzer Straße



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

³ Nahversorgungskonzept für die Stadt Taucha, cima 2019.

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



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

Positive Standortfaktoren

- Positive Einwohnerentwicklung in Taucha
- Fußläufig angebundene Wohnquartiere zu mehreren Seiten, z. T. verdichtet/teilweise Nahversorgungsfunktion
- Projektstandort städtebaulich integriert
- Gute verkehrsinfrastrukturelle Anbindung des Planvorhabenstandortes
- ÖPNV-Anbindung in 250 m Entfernung
- Hohe Verkehrsfrequenz aufgrund Nähe der Portitzer Straße zu B 87 und exponierte Lage an Einfallstraße in nördliche Stadtgebiete von Leipzig
- Großes Kundeneinzugsgebiet

Negative Standortfaktoren

- Kein Teil eines ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches
- Relativ hoher Anteil gewerblicher Nutzungen im Umfeld des Projektstandortes
- Keine gesicherten Querungsmöglichkeiten der Portitzer Straße auf Höhe des Projektstandortes für Fußgänger und Radfahrer

Die Wohnquartiere sowie Anbindung an den ÖPNV garantieren die städtebauliche Integration des Planvorhabens. Die Erreichbarkeit und Sichtbarkeit des Planstandortes sind als gut zu bezeichnen. Für die Anwohner im Nahumfeld des Projektstandortes erfüllt der Supermarkt eine wichtige Versorgungsfunktion. Insgesamt weist der Standort günstige Eigenschaften für die Umsetzung des Planvorhabens auf.

3 Einzugsgebiet des Projektstandortes

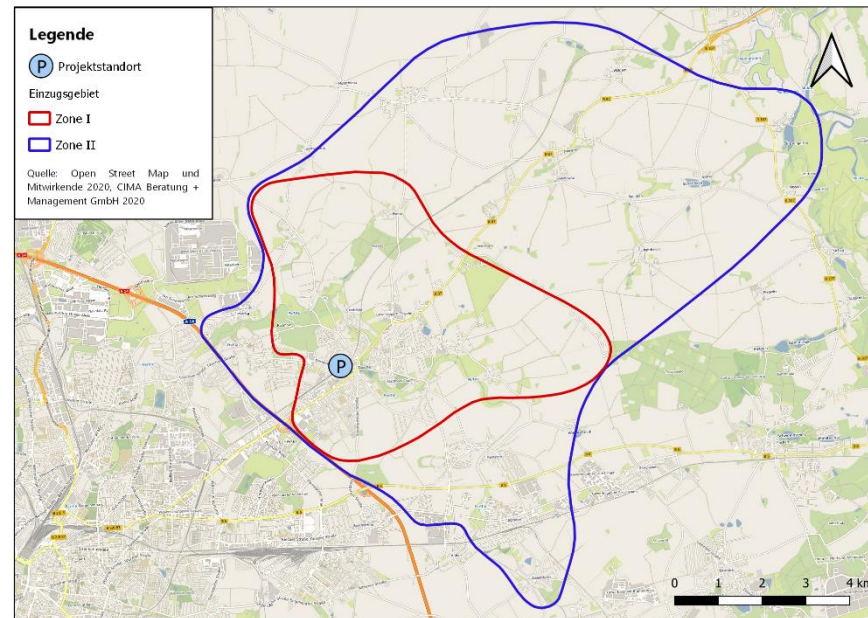
3.1 Einzugsgebiet und Bevölkerung

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 Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimenters wurden vor allem folgende Einflussfaktoren in die Betrachtung einbezogen:

- Die Betreiberqualität und Leistungsfähigkeit eines modernen Lebensmittel-Vollsortimenters.
- Die perspektivische Stellung eines Lebensmittel-Verbrauchermarkts 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



Auf Basis der geschilderten Einflussfaktoren wird der Verbrauchermarkt in Taucha nach gutachterlicher Einschätzung ein zweizonales Einzugsgebiet ausbilden.

Zone I umfasst die Stadt Taucha sowie ihre Ortsteile. Das Angebot im Lebensmittelsegment wird in Taucha aktuell durch Lebensmittel-Discounter dominiert. Der Verbrauchermarkt bildet im Einzugsgebiet den einzigen Anbieter im Bereich Lebensmittelvollsortiment. Dementsprechend ist insbesondere in Zone I des Einzugsgebietes von einer hohen Kundenansprache

auszugehen. Nach Angaben der Stadt ist im östlichen Stadtgebiet Tauchas ein Lebensmittelsupermarkt geplant. Dieser wird den Konkurrenzdruck insgesamt zwar erhöhen, gleichzeitig wird die hier behandelte Verkaufsflächenenerweiterung und Modernisierung der Kaufland-Immobilie seine Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit jedoch stärken, sodass sein Einzugsgebiet, insbesondere aufgrund bestehender Stammkundenbeziehungen, nicht wesentlich eingeschränkt werden wird. Zudem differieren die Vertriebskonzepte des geplanten Supermarktes und des Planvorhabens in Teilen.

Das erweiterte Einzugsgebiet, hier Zone II, schließt das Umland in nordöstliche Richtung sowie nach Süden ein. Das Umland Tauchas ist vor allem in nordöstliche Richtung bereits als ländlich zu charakterisieren, dementsprechend lückenhaft ist hier das Einzelhandelsangebot ausgeprägt. Es existiert eine grundlegende Lebensmittelversorgung, Angebotsbreite und -tiefe sind allerdings als eingeschränkt zu bewerten. Folglich werden zum Teil auch längere Wegstrecken für Güter des täglichen Bedarfs in Kauf genommen. Dementsprechend wird das Planvorhaben auch in den Kommunen im Umland Tauchas eine gewisse Kundenansprache entfalten. Dazu zählt die Gemeinde Jesewitz mit ihren Ortsteilen, die dem Verwaltungsverbund Eilenburg-West angehört. Das breite Angebot im Bereich Lebensmittel der Stadt Eilenburg begrenzt die Marktreichweite des Planvorhabens in östlicher Richtung. Im Süden umfasst das Einzugsgebiet die Gemeinde Borsdorf (Landkreis Leipzig) mit ihren Ortsteilen. Allerdings begrenzt auch hier das vorhandene Einzelhandelsangebot die Kundenorientierung nach Taucha. Zone II schließt in westliche Richtung zudem ein Wohnquartier der Stadt Leipzig mit ein.

Auf Basis aktueller kleinräumiger Einwohnerdaten⁴ leben im abgegrenzten Einzugsgebiet des neuen Lebensmittel-Verbrauchermarktes zurzeit insgesamt 29.947 Menschen. Etwa 15.654 (52 %) davon entfallen auf das Gebiet

der Stadt Taucha (Zone I) und ca. 14.293 (48 %) auf die nordöstlich, südlich und westlich liegenden Gemeinden bzw. Gemeindeteile, die zwar nicht mehr dem Stadtgebiet Tauchas, aber dennoch dem Einzugsgebiet des Planvorhabens angehören (Zone II).

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

⁴ Nexiga 2020

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

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 (und somit in Zone I) liegt der Wert nach Angaben von MB Research aktuell bei 100,8. Für die Gemeinde Jesewitz liegt er bei 100,6, für Borsdorf bei 98,5. Der Wert für die Stadt Leipzig liegt etwas niedriger bei 90,5. In Zone II liegt er somit bei 97,2. Für das abgegrenzte gesamte Einzugsgebiet beträgt der nach Einwohnern gewichtete Mittelwert somit rechnerisch 99,1.

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

- Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel Zone I: ca. 35,6 Mio. €
- Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel Zone II: ca. 31,1 Mio. €
- Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel im EZG: ca. 66,7 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, Lebensmitteldiscounter, 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 vier größere Lebensmittelmärkte als Hauptwettbewerber des geplanten Verbrauchermarktes an der Portitzer Straße sowie ein geplanter Supermarkt anzuführen, der nach Angaben der Stadt voraussichtlich Zulässigkeit erreichen wird (vgl. Abb. 5):

- **Aldi**, Lebensmitteldiscounter, Leipziger Straße
- **Lidl**, Lebensmitteldiscounter, Leipziger Straße
- **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Graßdorfer Straße
- **Netto**, Lebensmitteldiscounter, NVZ „Sommerfelder Straße“
- **Geplanter Supermarkt**, Eilenburger Straße

Die Verteilung der Konkurrenzbetriebe offenbart, dass die Wettbewerber hauptsächlich im südwestlichen Stadtgebiet etabliert sind. Der geplante Supermarkt wird der einzige weitere Wettbewerber mit Vollsortiment sein,

dieser wird zwar auch ein gesamtstädtisches Einzugsgebiet ausbilden, mehrheitlich jedoch auf den Osten der Stadt fokussiert sein, da hier die Versorgungslage bisher lückenhaft ausgeprägt ist.

Abb. 5: Wettbewerbskonstellation im Untersuchungsraum (Hauptwettbewerber)



Neben den genannten Hauptwettbewerbern sind im Einzugsgebiet weitere Betriebe ansässig, die Lebensmittel als Randsortiment vertreiben. Zudem existieren Kleinbetriebe sowie Lebensmittelhandwerker (Bäcker, Fleischer).

Die genannten Vertriebskonzepte stehen mit dem Planvorhaben jedoch nur begrenzt im Wettbewerb.

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

Inklusive des geplanten Lebensmittelsupermarktes an der Eilenburger Straße ergibt sich eine Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel von ca. 7.095 qm. Der prognostizierte Umsatz beläuft sich auf ca. 29,0 Mio. €.

Das Kaufkraftpotenzial in der Stadt Taucha beläuft sich auf ca. 35,6 Mio. € im Segment Nahrungs- und Genussmittel (vgl. Kap. 3.2). Selbst, wenn die Bestandsbetriebe ihren gesamten Umsatz aus dem Stadtgebiet Tauchas generieren würden, was als unrealistisch anzusehen ist, würden immer noch ca. 6,6 Mio. € (ca. 19 % der Kaufkraft) im Segment Nahrungs- und Genussmittel aus der Stadt Taucha abfließen. Das geltende Nahversorgungskonzept der Stadt Taucha geht von einer Kaufkraftbindung im Bereich Lebensmittel von ca. 65 % aus. Dies ist für ein Grundzentrum, welches den kurzfristigen Bedarfsbereich seiner Anwohner decken soll, als niedriger Wert anzusehen. Durch den projektierten Lebensmittelsupermarkt in der Eilenburger Straße wird sich dieser Wert erhöhen, da sich insbesondere das östliche Stadtgebiet bei der im Segment Nahrungs- und Genussmittel bisher unterversorgt präsentiert. Dennoch wird ein signifikanter Teil der Kaufkraft weiterhin aus der Stadt Taucha abfließen. Dies ist vor allem durch die schwache Versorgungssituation im Bereich Vollsortiment und die Nachbarschaft zum Oberzentrum Leipzig zu begründen. Demnach bietet sich dem Erweiterungsvorhaben nach gutachterlicher Einschätzung genügend freies Kaufkraftpotenzial.

Die Wettbewerbsintensität für das Erweiterungsvorhaben in der Stadt Taucha ist insgesamt als moderat einzustufen. Im westlichen bzw. nordwestlichen Stadtgebiet Tauchas ist neben dem Kaufland-Markt

aktuell nur ein Netto-Lebensmitteldiscounter etabliert. Mit dem geplanten Supermarkt an der Eilenburger Straße kann nur ein Konkurrenzmarkt im Bereich Vollsortiment identifiziert werden. Dieser wird zwar ebenfalls ein gesamtstädtisches Einzugsgebiet ausbilden, seinen Umsatz aber dennoch hauptsächlich aus dem bisher unterversorgten östlichen Stadtgebiet generieren. Die weitere Versorgungsstruktur wird durch Discounter dominiert, die allerdings ein abweichendes Sortiment vorhalten. Aufgrund der Höhe der gegenwärtig aus Taucha abfließenden Lebensmittelkaufkraft werden die wettbewerblichen Rahmenbedingungen für das Planvorhaben als gut eingeschätzt.

5 Auswirkungen des Planvorhabens

Im Rahmen der Realisierung des Ersatzneubaus des aktuellen Kaufland-Marktes an der Portitzer Straße ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 2.525 auf ca. 3.500 qm geplant. Die Angaben zur projektierten Verkaufsfläche basieren auf den Angaben des Auftraggebers. Die Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente ergeben sich aus den Erfahrungen der cima und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung von vergleichbaren Planvorhaben.

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit von Lebensmittelverbrauchermärkten dieser Größe orientieren und an die standortspezifischen Wettbewerbssituation in Taucha angepasst wurden. Die Umsätze des Planvorhabens bilden die infolge der Verkaufsflächenvergrößerung entstehenden absatzwirtschaftlichen Effekte des Planvorhabens in seiner Gesamtheit ab.

Darauf basierend prognostiziert die cima für das Planvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz einen zu erwartenden **Einzelhandelsumsatz (brutto) von ca. 14,3 Mio. €** pro Jahr. Abzüglich des branchenüblichen Non-Food-Anteils von ca. 20 % ergibt sich ein **Lebensmittelumsatz von ca. 11,5 Mio. €**.

Im Zuge der Verkaufsflächenerweiterung werden die Flächen der Randsortimente insgesamt nur leicht vergrößert. Da sich die Verkaufsfläche von ca. 195 qm auf verschiedene Sortimente aufteilt, liegen die Umsatzumverteilungen je Sortiment unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze und bleiben daher in den folgenden Betrachtungen unberücksichtigt. Es wird lediglich das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel weiter betrachtet.

Bei der Berechnung des bewertungsrelevanten Umsatzes ist zudem zu berücksichtigen, dass der Bestandsmarkt der Firma Kaufland seine Wettbewerbswirkung bereits entfaltet hat. Kunden, die im aktuellen Supermarkt einkaufen, werden auch den neuen, moderneren Betrieb aufsuchen. Vor diesem Hintergrund ist nur der Umsatz in die Untersuchung einzubeziehen, der auf der Erweiterungsfläche sowie der attraktiveren Bestandsfläche zusätzlich generiert wird.

Die Erweiterungsfläche beläuft sich auf ca. 975 qm. Der auf dieser Fläche erzielte Lebensmittelumsatz (Umsatz abzgl. Non-Food-Anteil von 20 %) beläuft sich auf ca. 3,2 Mio. €.

Der bewertungsrelevante Umsatz für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich auf ca. 3,2 Mio. €.

4.1 Herkunft des Vorhabenumsatzes

Basis der folgenden 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-Simulationsmodells⁶ berechnet werden. Dieses quantifiziert die durch das Planvorhaben entstehenden Kaufkraft- und Umsatzströme im Untersuchungsraum für den betroffenen 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 Hannover 4 B 961/10, Beschluss vom 23.06.2010).

Bei der Bewertung des Vorhabens und der Berechnung der Umsatzverdrängungswirkung wird von einem „**Worst-Case-Ansatz**“ ausgegangen. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten entsprechen demnach der **maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkung auf den vorhandenen Einzelhandel**. Es wird angenommen, dass sich das Planvorhaben erfolgreich am Markt positionieren kann.

Dementsprechend geht die cima von nachfolgender Umsatzherkunft aus.

⁶ 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.

Abb. 6: Umsatzherkunft des Planvorhabens

basierend auf Umsatzschätzung nach Ø-Flächen-produktivität		
Umsatzherkunft	n Mio. €	in %
aus Bereichen des Untersuchungsgebietes	2,72	85
... davon durch Umsatzumverteilung	0,93	29
... davon durch Erhöhung der Kaufkraftbindung	1,79	56
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	0,48	15
Gesamtsumme	3,20	100

Anmerkung: Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima 2020

Die cima kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt ca. 85 % des Vorhabenumsatzes aus dem Untersuchungsgebiet stammen. Ca. 15 % des Umsatzes werden durch diffuse Umsatzumverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes, also durch Streuumsätze generiert.

Ca. 56 % 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 Tauchaer Lebensmitteleinzelhandel generiert gegenwärtig einen Umsatz von ca. 24,9 Mio. €. Dementsprechend beläuft sich die Zentralität 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 den unterversorgten Osten der Stadt Taucha, der über keinen Lebensmittelmarkt verfügt, sowie das lückenhafte Angebot im Bereich Vollsortiment zu begründen. Im Rahmen der projektierten Neuansiedlung des Lebensmittelsupermarktes an der Eilenburger Straße wird sich die Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Taucha um ca. 25 % auf ca. 7.095 qm erhöhen. Dementsprechend ist in

diesem Atemzug eine Erhöhung der Kaufkraftbindung um ca. 10 % im Stadtgebiet als durchaus realistisch anzusehen. Somit läge die Kaufkraftbindung des Tauchaer Lebensmitteleinzelhandels im Gefolge der Neuansiedlung immer noch bei lediglich ca. 80 %. Auch dies ist, trotz der Nähe zum Oberzentrum Leipzig, nach wie vor als niedriger Wert anzusehen. Mit der Erweiterung des Kaufland-Verbrauchermarktes wächst die Lebensmittelverkaufsfläche in Taucha um weitere ca. 780 qm (ca. 11 %). Somit ist angesichts der noch abfließenden Kaufkraft auch in diesem Falle von einer weiteren Erhöhung der Kaufkraftbindung um ca. 5 % auszugehen. Dies entspricht ca. 1,78 Mio. € bzw. ca. 56 % des Vorhabenumsatzes.

Ca. 15 % des prognostizierten Umsatzes des projektierten Lebensmittelsupermarktes werden durch Streuumsätze von außerhalb des Untersuchungsgebietes erwirtschaftet. Das Planvorhaben ist über die Portitzer Straße verkehrlich gut angebunden. Die Portitzer Straße bildet einen frequentierten Abzweig der B 87 und fungiert als wichtige Einfallstraße in das nördliche Stadtgebiet Leipzigs.

Die übrigen 29 % bzw. ca. 0,9 Mio. € des prognostizierten Vorhabenumsatzes werden durch Umsatzumverteilungen gegenüber den Bestandsbetrieben des Lebensmitteleinzelhandels in Taucha generiert.

4.2 Prüfung städtebaulicher Atypik nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Die in § 11 Abs. 3 BauNVO formulierte Regelvermutung kann durch Geltendmachung einer atypischen Fallgestaltung widerlegt werden. Eine solche Atypik kann in betrieblicher oder städtebaulicher Hinsicht bestehen.

Eine betriebliche Atypik liegt bei Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels nicht vor (vgl. VGH Baden-Württemberg, 12.07.2006, 3 S 1726/05), daher werden nachfolgend die Kriterien für eine städtebauliche Atypik dargelegt und geprüft.

Dem „**Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017)**“ sind hierzu folgende Anhaltspunkte zu entnehmen:

- Der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt weniger als 10 % der Verkaufsfläche.
- Das Planvorhaben ist hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich.
- Das Planvorhaben ist städtebaulich integriert.
- Das Planvorhaben sichert die verbrauchernahe Versorgung.

Im Folgenden werden die einzelnen Prüfaspekte untersucht.

Flächenanteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente

Der zur Erweiterung vorgesehene Kaufland-Verbrauchermarkt führt mit Nahrungs- und Genussmitteln ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment. Darüber hinaus umfasst der Markt ein festes Angebot weiterer Sortimente, die dem Nahversorgungssegment bzw. dem täglichen Bedarf zuzuordnen sind. Im Wesentlichen gehören hierzu Drogeriewaren. Hinzu kommen weitere nahversorgungsrelevante Sortimente wie z.B. zoologischer Bedarf, Zeitungen und Schnittblumen, die auf untergeordneter Verkaufsfläche z. T. auch als Aktionswaren angeboten werden. Der Anteil nahversorgungsrelevanter beträgt bei einer aktuellen Verkaufsfläche von ca. 2.525 qm ca. 97 % bzw. ca. 2.480 qm. Zur Einschätzung der zukünftigen Verkaufsflächenaufteilung des erweiterten Kaufland-Verbrauchermarktes,

mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.500 qm, stützt sich die cima auf Erhebungsdaten von vergleichbaren Kaufland-Märkten. Hier liegt der Wert, je nach saisonaler Ausgestaltung der Aktionsware, im Schnitt bei ca. 90 %. Demnach beträgt der Verkaufsflächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente ca. 10,0 %.

Das Planvorhaben ist bzgl. des Warenangebotes als Nahversorgungsbetrieb zu klassifizieren.

Verträglichkeit des induzierten Verkehrs

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die maßvolle Verkaufsflächenerweiterung eines etablierten Lebensmittelverbrauchermarktes. Dieser hat seine Marktwirkung bereits entfaltet. Von einer deutlichen Steigerung seines Gewichtes im Versorgungsgefüge ist nicht auszugehen. Zudem geht die Verkaufsflächenerweiterung in vorliegender Art nach Erfahrungen der cima weniger mit einer signifikanten Ausweitung des Warenangebotes als mit einer konsumentenfreundlichen Warenpräsentation und Ganganlage einher. Darüber hinaus ist das Planvorhaben über die Portitzer Straße verkehrlich gut angebunden.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben in unverträglichem Maße zusätzlichen Verkehr induzieren wird.

Städtebauliche Integration

Der Planvorhabenstandort befindet sich laut geltendem Nahversorgungskonzept in einer städtebaulich integrierten Lage. Zur Begründung siehe weiterhin Kap. 2.2.

Der Planvorhabenstandort ist städtebaulich integriert.

Verbrauchernahe Versorgung

In den „Leitlinien zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ wird dargelegt, dass ein *„Vorhaben vorwiegend der verbrauchernahen Versorgung [dient], wenn der voraussichtliche Umsatz des Vorhabens für nahversorgungsrelevante Sortimente überwiegend aus dem Umfeld generiert wird.“*

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beträgt die Zentralität in der Stadt Taucha aktuell lediglich ca. 70 %. Bei entsprechender Berücksichtigung von Streuumsätzen liegt die Kaufkraftbindungsquote noch etwas unter diesem Wert. Laut geltendem Nahversorgungskonzept erreicht sie ca. 65 %. In jedem Falle fließen mindestens 30 % der Kaufkraft aus Taucha ab. Auch nach einer Realisierung des geplanten Lebensmittelsupermarktes an der Eilenburger Straße wird die Kaufkraft in einer Größenordnung abfließen, die für ein Grundzentrum im Lebensmittelbereich als hoch anzusehen ist.

Insbesondere das westliche, nordwestliche und östliche Stadtgebiet weist im Segment Nahrungs- und Genussmittel eine relativ lückenhafte Versorgungslage auf. Für die westlichen und nordöstlichen Stadtteil bildet der Kaufland-Markt neben einem kleinen Netto-Lebensmitteldiscounter die einzige Versorgungsmöglichkeit. Für die umliegenden Wohnquartiere erfüllt das Planvorhaben Nahversorgungsaufgaben. Dementsprechend wurde der Betrieb im Nahversorgungskonzept auch als Nahversorgungsbetrieb klassifiziert.

Ein Kaufland-Verbrauchermarkt bildet typischerweise ein Einzugsgebiet aus, welches über den fußläufigen Nahbereich hinaus geht. Auch in vorliegendem Fall wird das gesamte Stadtgebiet Tauchas und in geringerem Maße umliegende Ortschaften (Zone II) zum Einzugsgebiet des

Planvorhabens gehören. Angesichts des hohen Kaufkraftabflusses im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Taucha und der wenig ausgeprägten Versorgungslage in den Wohnquartieren des nordwestlichen und westlichen Stadtgebietes wird der projektierte Markt trotz der avisierten Vertriebskonzeption aus Gutachtersicht einen Großteil seines Umsatz aus dem näheren Umfeld generieren. Zudem kann er dazu beitragen, den Kaufkraftabfluss im Segment Nahrungs- und Genussmittel aus der Stadt Taucha zu verringern und einen Beitrag dazu leisten, dass die Stadt Taucha ihrem grundzentralen Versorgungsauftrag nachkommt.

Das Planvorhaben dient zum überwiegenden Teil der verbrauchernahen Versorgung.

Bei dem erweiterten Kaufland-Verbrauchermarkt in der Portitzer Straße konnte eine atypische Fallgestaltung nachgewiesen werden. Er bietet größtenteils nahversorgungsrelevante Sortimente an und dient überwiegend der verbrauchernahen Versorgung. Darüber hinaus ist er städtebaulich integriert. Anhaltspunkte für ein durch die Erweiterung induziertes unverträgliches Verkehrsaufkommen liegen nicht vor.

4.2 Ökonomische Wirkungsprognose

Als Folge der Realisierung des Planvorhabens sind Umsatzumverteilungen innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu erwarten. Diese werden in der ökonomischen Wirkungsprognose quantifiziert und hinsichtlich der möglichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bewertet.

Dabei wird der Umsatz des Planvorhabens den heutigen Umsätzen des Einzelhandels innerhalb des direkten Einzugsgebiets gegenübergestellt. Die daraus resultierenden Umsatzumverteilungsquoten werden absolut (in Mio. €) und relativ (in %) dargestellt. Es erfolgt eine differenzierte Ausweisung für alle tangierten zentralen Versorgungsbereiche.

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 Wettbewerbsslage 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 Bei der Bewertung eines Planvorhabens bezieht die CIMA neben der Umsatzumverteilungsquote 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.⁹

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.¹⁰ 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.¹¹

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.¹²

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 %.¹³ 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.

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 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

¹⁰ 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

¹¹ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹² 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.

¹³ 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.

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.

Ausgehend von den obigen Ausführungen sind Streuumsätze (ca. 0,5 Mio. €) sowie Umsätze, die durch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet erzielt werden (ca. 1,8 Mio. €), im Sinne einer Umsatzumverteilung nicht bewertungsrelevant.

Somit wird ein Lebensmittelumsatz von ca. 0,9 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	20,6	0,9	4,5
davon 1 Taucha, ZVB "Innenstadtzentrum"	1,0	***	***
2 Taucha, NVZ "Sommerfelder Straße"	2,6	0,1	2,4
3 Taucha, sonstiges Untersuchungsgebiet	17,0	0,9	5,1
Umsatz durch Erhöhung der Kaufkraftbindung		1,8	
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 5,1 % und liegen damit deutlich unterhalb des zur Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit herangezogenen Schwellwertes von 10 %.

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 sehr gering einzustufen, sodass auch kaum Wettbewerbsbeziehungen entstehen werden. Städtebaulich negative Effekte sind nach gutachterlicher Einschätzung eindeutig nicht zu erwarten.

Gegenüber dem Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ belaufen sich die Umsatzumverteilungen auf ca. 2,4 % bzw. 0,1 Mio. €. Hier ist ein Lebensmitteldiscounter der Firma Netto etabliert, der vorwiegend Nahversorgungsfunktionen ausübt. Die Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben sind als eher gering zu beschreiben. 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.

Die größten Umsatzumverteilungen betreffen Betriebe, die im sonstigen Stadtgebiet Tauchas und dementsprechend nicht in zentralen Versorgungsbereichen etabliert sind. Die Umsatzumverteilung beläuft sich auf ca. 5,1 % bzw. ca. 0,9 Mio. € und liegt damit deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle. Ein geplanter Lebensmittelsupermarkt an der Eilenburger Straße im östlichen Stadtgebiet Tauchas, der nach Angaben der Stadt voraussichtlich Zulässigkeit erreichen wird, ist in der vorliegenden Prognose bereits berücksichtigt und wird den Hauptkonkurrenten des Planvorhabens bilden. Weiterhin treten als Wettbewerber die im westlichen Stadtgebiet Tauchas an der Leipziger Straße gelegenen Lebensmitteldiscounter der Firmen Aldi und Lidl in Erscheinung. Aufgrund der unterschiedlichen Vertriebskonzepte werden die genannten Discounter und des Planvorhabens jedoch nur eingeschränkt in Wettbewerbsbeziehungen treten. Die genannten Betriebe im sonstigen Stadtgebiet Tauchas genießen keinen baurechtlich legitimierte Schutzstatus. Eine übermäßige Verschärfung des Wettbewerbes im sonstigen Stadtgebietes in Folge der Realisierung des Planvorhabens ist aus Gutachtersicht jedoch ohnehin nicht zu erkennen. Eine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Konkurrenzbetriebe des Kaufland-Marktes bzw. eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen Tauchas ist nicht zu erwarten.

Das Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose hat folgende wesentliche Erkenntnisse erbracht:

Das Gros des prognostizierten Vorhabenumsatzes (ca. 56 %) wird durch die Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet Tauchas generiert, aus dem ein relativ hoher Kaufkraftanteil im Sortiment

Nahrungs- und Genussmittel abfließt. 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 Streuumsätze 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.

6 Raumordnerische Prüfung

6.1 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. 3.500 qm die Schwelle zur Großflächigkeit. Das Kernsortiment ist mit Nahrungs- und Genussmitteln dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen. Insbesondere das nordwestliche, nördliche und östliche Siedlungsgebiet der Stadt Taucha weist im Segment Nahrungs- und Genussmittel aktuell eine lückenhafte Versorgungslage auf. Im geltenden Nahversorgungskonzept der Stadt Taucha von 2019 ist der bestehende Kaufland-Markt bereits als Nahversorgungsbetrieb klassifiziert worden.

Die Zentralität von nur ca. 70 %, die der Tauchaer Lebensmitteleinzelhandel gegenwärtig erreicht, verdeutlicht, dass hier Kaufkraft in signifikanter Größenordnung abfließt (vgl. Kap. 3.2). Vor diesem Hintergrund würde die Realisierung des Planvorhabens die Versorgungsqualität in Taucha maßgeblich aufwerten. Auf Basis der gegenwärtig lückenhaften Angebotssituation im Nordosten und Westen Tauchas 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, der für ein Grundzentrum aktuell als hoch anzusehen ist.

Das Planvorhaben steht mit dem Konzentrationsgebot in Einklang.

6.2 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, die zu Zone II des Einzugsgebietes zählen, werden nur in geringerem Maße eingfasst (s. Kap. 3.1).

Der Großteil des Vorhabenumsatzes wird durch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung aus dem Stadtgebiet Tauchas generiert (vgl. Abb. 6). Eine wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereiches des Zentralen Ortes ist somit nicht erkennbar.

Das Planvorhaben steht mit dem Kongruenzgebot in Einklang.

6.3 Prüfung Integrationsgebot

Ziel 2.3.2.3 LEP 2013: Integrationsgebot

„Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 qm ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“

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. 3.500 qm. Dem Lebensmittelverbrauchermarkt ist bereits im Nahversorgungskonzept die städtebauliche Integration attestiert worden. Siehe dazu auch Kap. 2.2.

Der aktuelle Vorhabenstandort ist nicht Teil eines zentralen Versorgungsbereiches. Für das gesamte Planvorhaben des Lebensmittelverbrauchermarktes ist laut B-Plan eine überbaute Fläche von ca. 22.900 qm avisiert. Eine Fläche in dieser Größe ist in der Stadt Taucha in keinem der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche vorhanden. Insofern ist hier eine Ausnahme vom Integrationsgebot zu prüfen. Der Mangel an geeigneten

Flächen in zentralen Versorgungsbereichen ist in diesem Zusammenhang 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.

6.4 Prüfung Beeinträchtungsverbot

Ziel 2.3.2.5 LEP 2013: Beeinträchtungsverbot

„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 Beeinträchtungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose durchgeführt (vgl. Kap 5). Nach gutachterlicher Einschätzung werden weder die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums noch die verbraucher-nahe Versorgung des Zentralen Ortes oder der benachbarten Zentralen Orte substantiell durch das Planvorhaben beeinträchtigt.

Das Planvorhaben steht im Einklang mit dem Beeinträchtigungsverbot.

6.5 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. 3.500 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.

7 Zusammenfassung und Empfehlungen

In der Stadt Taucha wird derzeit die Erweiterung des Kaufland-Verbrauchermarktes an der Portitzer Straße diskutiert. Es ist eine Ausweitung der Verkaufsfläche von aktuell ca. 2.525 qm auf ca. 3.500 qm geplant. In diesem Zusammenhang war die städtebauliche Verträglichkeit sowie die maßgeblichen raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Sachsen 2013 sowie des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen 2008/2020 zu prüfen. Zudem war der Nachweis einer städtebaulichen Atypik zu führen. Die Prüfung hat folgende wesentliche Ergebnisse erbracht:

- Das avisierte Planareal an der Portitzer Straße stellt sich grundsätzlich als geeignet für das Planvorhaben dar.
- Die Erreichbarkeit ist sowohl für mobile als auch nicht mobile Bevölkerungsgruppen gut gegeben. Die Realisierung einer gesicherten Fahrbahnüberquerung für Fußgänger und Radfahrer würde die Situation noch verbessern.
- Im Einzugsgebiet des Planvorhabens leben ca. 29.947 Menschen, die Kaufkraft in diesem Areal im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich auf ca. 66,7 Mio. €. Die Kaufkraft in der Stadt Taucha (Zone I) beläuft sich in dieser Warengruppe auf ca. 35,6 Mio. €. Die Kaufkraft in Zone II beläuft sich in diesem Zusammenhang auf ca. 31,1 Mio. €.
- Der Lebensmitteleinzelhandel im Einzugsgebiet erzielt aktuell einen Umsatz von insgesamt ca. 24,9 Mio. €. Somit erreichen die Bestandsbetriebe in Taucha eine Zentralität von lediglich ca. 70 %. Im Gefolge der Realisierung eines Lebensmittelsupermarktes an der Eilenburger

Straße, der nach Angaben der Stadt vermutlich Zulässigkeit erreichen wird, steigt der Lebensmittelumsatz auf ca. 29,0 Mio. €. Selbst, wenn die Bestandsbetriebe ihren gesamten Umsatz aus dem Stadtgebiet Tauchas generieren würden, was als unrealistisch anzusehen ist, würden immer noch ca. 6,6 Mio. € (ca. 19 % der Kaufkraft) im Segment Nahrungs- und Genussmittel aus der Stadt Taucha abfließen. Für ein Grundzentrum, welches die Versorgung der Bevölkerung im kurzfristigen Bedarfsbereich decken soll, ist dies als hoher Wert 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 südwestlichen Stadtgebiet Tauchas ansässig. Der einzige Wettbewerber im Bereich Lebensmittelvollsortiment befindet sich noch in der Genehmigungsphase und ist an der Eilenburger Straße in Taucha projektiert. Das Planvorhaben wird demnach ein gesamtstädtisches Einzugsgebiet ausbilden. In nordöstlicher Richtung wird das Einzugsgebiet auch über die Gemarkungsgrenzen der Stadt Taucha hinausragen. Hier ist die Kundenansprache jedoch bereits schwächer ausgeprägt. Insbesondere für das westliche und nordöstliche Stadtgebiet Tauchas bildet der Markt einen sehr wichtigen Versorgungsanker, da hier ansonsten nur ein kleiner Netto-Lebensmitteldiscounter lokalisiert ist. Für die umliegenden Wohnquartiere erfüllt der Markt Nahversorgungsaufgaben. Die Wettbewerbssituation ist insgesamt als moderat zu charakterisieren.

- Die Analyse der Umsatzherkunft hat gezeigt, dass der Großteil des Vorhabenumsatzes (56 %) durch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet Tauchas generiert wird. Ca. 29 % werden in Form von Umsatzumverteilungen gegenüber Bestandsbetrieben erwirtschaftet. Etwa 15 % des prognostizierten Umsatzes fließen durch Streuumsätze von außerhalb des Untersuchungsgebietes zu.
- Das Vorhaben wurde hinsichtlich dem potenziellen Vorliegen einer städtebaulichen Atypik geprüft. Dazu waren folgende Punkte zu untersuchen:
 - Der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt weniger als 10 % der Verkaufsfläche.
 - Das Planvorhaben ist hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich.
 - Das Planvorhaben ist städtebaulich integriert.
 - Das Planvorhaben sichert die verbrauchernahe Versorgung.

Nach gutachterlicher Einschätzung können alle Punkte als erfüllt angesehen werden. Der Verkaufsflächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente liegt bei ähnlichen Marktkonzepten der Firma Kaufland bei ca. 10 %. Aufgrund dessen, dass der Bestandsbetrieb seine Marktwirkung bereits entfaltet hat und verkehrlich gut angeschlossen ist, sind keine übermäßigen Verschiebungen der Verkehrsströme und damit verbundene Probleme bezüglich des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Der Kaufland-Markt bildet aufgrund seiner Vertriebskonzeption zwar ein Einzugsgebiet aus, welches die gesamte Stadt Taucha umfasst und in Teilen auch darüber hinaus reicht. Ausgehend von der lückenhaften Versorgungslage insbesondere im westlichen und nordwestlichen Stadtgebiet und dem insgesamt hohen Kaufkraftabfluss wird der Markt

dennoch einen Großteil seines Umsatzes aus dem näheren Umfeld generieren. Er kann deshalb als Nahversorgungsbetrieb klassifiziert werden. Als solcher wurde der Kaufland an der Portitzer Straße zudem bereits im Nahversorgungskonzept charakterisiert.

- In Rahmen der ökonomischen Wirkungsprognose konnte nachgewiesen werde, dass städtebaulich negativen Auswirkungen im Gefolge der projektierten Verkaufsflächenerweiterung an der Portitzer Straße aus Gutachtersicht nicht zu erwarten sind. Zentrale Versorgungsbereiche werden nicht geschädigt, da in diesen in der Stadt Taucha keine relevanten Wettbewerber existieren bzw. die Wettbewerbsbeziehungen nur als gering einzustufen sind. Der Großteil der Verdrängungsumsätze betrifft Betriebe, die außerhalb zentraler Versorgungsbereiche etabliert sind. Diese genießen dementsprechend keinen baurechtlich legitimierten Schutzanspruch. Eine übermäßige Verschärfung des Wettbewerbes in den sonstigen Lagen ist dennoch nicht erkennbar. Eine Schädigung der Versorgungsstrukturen in der Stadt Taucha oder den sonstigen Gemeinden des Einzugsgebietes ist eindeutig nicht zu erwarten.
- In der vorliegenden Untersuchung wurde das Planvorhaben hinsichtlich der Einhaltung des raumordnerische Konzentrationsgebotes, des Kongruenzgebotes, des Integrationsgebotes, des Beeinträchtigungsverbotes und des Agglomerationsverbotes geprüft. Im Ergebnis ist zu konstatieren, dass das Planvorhaben nach gutachterlicher Einschätzung mit allen maßgeblichen Vorgaben der Landesraumordnung voll in Einklang steht. Lediglich das Integrationsgebot kann nicht vollständig eingehalten werden, da das Planvorhaben nicht in einem zentralen Versorgungsbereich lokalisiert ist. In den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Taucha sind aktuell allerdings keine geeigneten Flächen vorhanden, die den Bau eines Marktes in der projektieren Größe zulassen würden. Auch für deutlich kleinere Konzeptionen fehlt nach derzeitigem Sachstand die räumliche Kapazität. Somit ist in diesem Falle die Ausnahme vom Integrationsgebot zu prüfen und der

Flächenmangel in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen durch die Stadt zu bestätigen.

Das Planvorhaben stellt aus Gutachtersicht einen Fall städtebaulicher Atypik nach § 11 Abs. 3 BauNVO dar. Im Rahmen einer ökonomischen Wirkungsprognose konnte nachgewiesen werden, dass städtebaulich negative Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO im Gefolge des Ansiedlungsvorhabens nicht zu erwarten sind. Auch im sonstigen Untersuchungsgebiet ist eine übermäßige Verschärfung des Wettbewerbes nicht zu erwarten. Das Planvorhaben steht zudem nach gutachterlicher Einschätzung in der projektierten Dimensionierung mit den relevanten Vorgaben der Landesraumordnung größtenteils im Einklang. Aufgrund bestehenden Flächenmangels in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Taucha ist in diesem Zusammenhang jedoch die Ausnahme vom Integrationsgebot zu prüfen. Darüber hinaus kann der Lebensmittelsupermarkt die Versorgungssituation in der Stadt Taucha maßgeblich verbessern und bestehende Kaufkraftabflüsse verringern. Für die umliegenden Wohnquartiere übernimmt der Kaufland-Markt eine wichtige Nahversorgungssituation.

8 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Einzugsgebiet des Planvorhabens in der Stadt Taucha 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 November 2018 in der Stadt Taucha durchgeführt und im September 2020 aktualisiert 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.