

Auswirkungsanalyse

Erweiterung des Lidl-Marktes in 04564 Böhlen in der Röthaer Straße 30c

Auftraggeber:

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Am Flugplatz 5
07546 Gera

Ihre Ansprechpartner

Dr. Ulrich Kollatz (Gesamtleitung)
Dipl.- oec. Mathias Vlcek (Projektleitung)
Dr. Silvia Horn (Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig
Deutschland
Tel +49 341 98386-73
Fax +49 341 98386-80
E-Mail kollatz@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel.....	5
2.1. Entwicklungstrends.....	5
2.2. Distributionsstrukturen	6
2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln	9
3. Projektplanung und Projektdaten.....	10
4. Makrostandort Böhlen	13
5. Mikrostandortanalyse	19
6. Wettbewerbssituation	23
7. Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung	28
8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen.....	32
8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3.....	32
8.2. Landesentwicklungsplan Sachsen	33
9. Auswirkungsanalyse.....	34
9.1. Umsatzprognose.....	34
9.2. Umsatzzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen.....	36
9.3. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung / städtebauliche Auswirkungen	39
9.4. Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Böhlen	41
9.5. Landesplanerische Beurteilung des Projektvorhabens	43
10. Fazit	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland	5
Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland	6
Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen	7
Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps	8
Abbildung 5: Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel	9
Abbildung 6: Ansichten zur Standortsituation	10
Abbildung 7: Lageplan zum Lidl-Planvorhaben, Röthaer Straße in Böhlen	11
Abbildung 8: Grundriss zum Lidl-Planvorhaben, Röthaer Straße in Böhlen	11
Abbildung 9: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt)	18
Abbildung 10: Umfeldnutzungen	20
Abbildung 11: Anbieter im „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“	25
Abbildung 12: Standort Jahnstraße	26
Abbildung 13: Ansichten zum EDEKA-Standort im Stadtzentrum Rötha	27
Abbildung 14: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Böhlen	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenentwicklung des Lidl-Marktes am Standort Röthaer Straße	10
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Böhlen im regionalen Vergleich	17
Tabelle 3: Angebotsstrukturen (aktueller Bestand) im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen	24
Tabelle 4: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standortstrukturen	25
Tabelle 5: Nachfragepotenzial in den Food und Nonfood I-Sortimenten im Einzugsgebiet	30
Tabelle 6: Nachfragebindung im Einzugsgebiet	31
Tabelle 7: Umsatzprognose für das Planvorhaben	34
Tabelle 8: Prognose der Umsatzherkunft für den Projektstandort	35
Tabelle 9: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten für das Erweiterungsvorhaben	37

Kartenverzeichnis

Karte 1: Zentralörtliche Gliederung und raumstrukturelle Einbindung Böhlen	13
Karte 2: Verkehrliche Erreichbarkeit der Stadt Böhlen	15
Karte 3: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Böhlen	16
Karte 4: Lage des Projektstandortes und Nutzungen im Umfeld	19
Karte 5: Fußläufiger Einzugsbereich des Projektstandorts	21
Karte 6: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet	23
Karte 7: Einzugsgebiet des neu aufgestellten Lidl-Marktes	29

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Das Handelsunternehmen Lidl betreibt langjährig in Böhlen einen Lebensmittelmarkt, der im südöstlichen Bereich der Kernstadt an der Röthaer Straße ansässig ist. Die aktuelle Verkaufsfläche des Lidl-Marktes liegt bei ca. 760 m² und folglich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.¹

Im Zuge der Umstellung auf ein modernes Angebotskonzept beabsichtigt Lidl das flächenseitige Layout der benannten Filiale auf ca. 1.000 m² zu erweitern. In Folge wird der Markt die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Pohlersfeld“ beabsichtigt die Stadt Böhlen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Lidl-Planvorhaben zu schaffen. Im Rahmen des B-Planverfahrens ist zu prüfen, inwieweit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche² in der Ansiedlungsgemeinde oder in anderen Gemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO anzunehmen sind.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Ergebnisse eines von der Kommune beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Demnach wird in vorliegender Auswirkungsanalyse auch die Kompatibilität des Projektvorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Böhlen geprüft.

Bei einer Sondergebietsausweisung sind darüber hinaus die Ziele und die Grundsätze der Landesplanung zu beachten. Die relevanten Ziele/Grundsätze sind im Landesentwicklungsplan Sachsen verbindlich geregelt und werden im Rahmen der Auswirkungsanalyse bewertet. Besondere Beachtung gilt den Hinweisen in der Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen, Dienststelle Leipzig vom 08.10.2021.

Die BBE Handelsberatung hat hierzu eine umfassende Auswirkungsanalyse erstellt. In vertiefter Form wird das Projekt dabei hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet, die stadträumliche Wettbewerbsposition wird einer genauen Prüfung unterzogen. Aufgrund der detaillierten Betrachtung der lokalen Situation wird die Wirkung des Planvorhabens auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung aufgezeigt.

Im Zuge der Analyse werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen sind prägend für die Entwicklung in der Stadt Böhlen (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendler, Erreichbarkeit etc.)? Welche angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel von Bedeutung (Makrostandortanalyse)?
- Wie ist der Mikrostandort des Vorhabens unter städtebaulichen Aspekten zu bewerten?
- Welches Einzugsgebiet kann das Vorhaben erschließen?
- Welche Auswirkungen sind insbesondere auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung zu erwarten?

Die Aussagen vorliegender Analyse basieren auf den Unterlagen des Auftraggebers sowie einer aktuellen Vorort-Erhebung der relevanten Angebots- bzw. Wettbewerbssituation durch Besichtigung des Projektstandortes und aller Wettbewerbsbetriebe im potenziellen Einzugsgebiet. Grundlage für die Berechnung der Nachfragesituation stellen die aktuellen Kaufkraftdaten von MB-Research, die Verbrauchsausgaben des Instituts für Handelsforschung sowie aktuelle Einwohnerdaten der amtlichen Statistik dar.

¹ Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten, vgl. Urteil BVerwG [4 C 10.04] vom 24.11.2005

² Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Böhlen wird ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen.

2. Marktsituation im Lebensmitteleinzelhandel

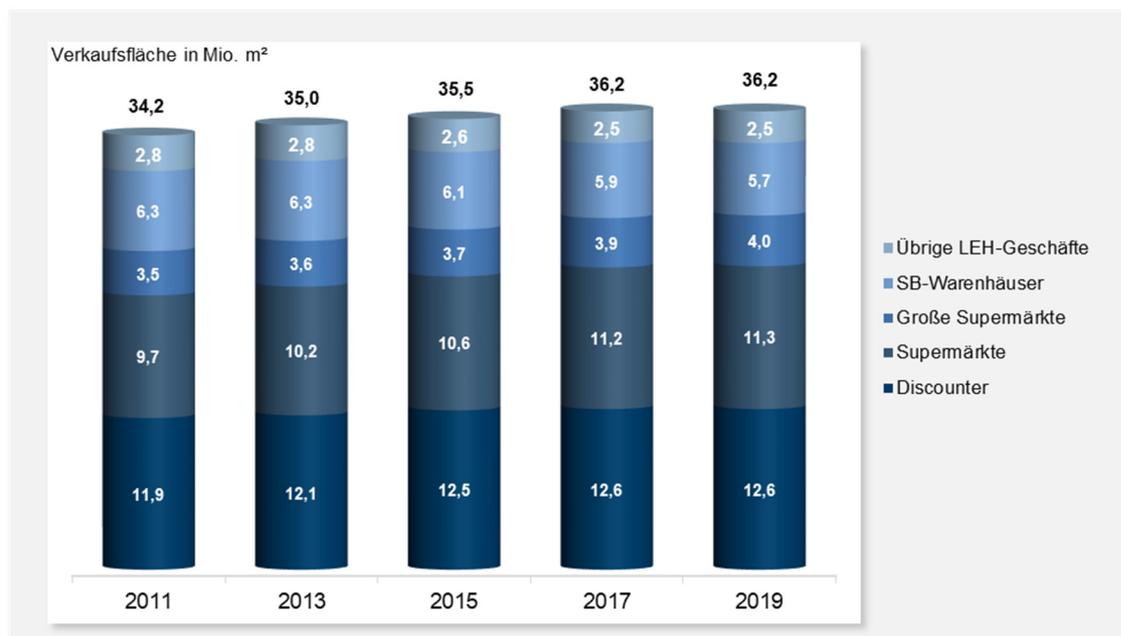
2.1. Entwicklungstrends

Die Zahl der Einwohner in Deutschland wird langfristig voraussichtlich abnehmen, die Menschen werden immer älter werden und in immer kleineren Haushalten leben. Gleichzeitig nimmt die Disparität zwischen wachsenden Metropolregionen und strukturschwachen Räumen mit starken Einwohnerrückgängen zu. Insbesondere für die urbane Bevölkerung ändert sich dabei das Mobilitätsverhalten deutlich, da das motorisierte Individualverkehrsmittel an Bedeutung verliert. Aus den demografischen Rahmenbedingungen und der zunehmenden Digitalisierung ergeben sich zudem geänderte Anforderungen, nicht zuletzt an den Lebensmitteleinzelhandel.

Die Trends im Lebensmitteleinzelhandel führen daher u.a. zu mehr Convenience-Produkten, zu einer zunehmenden Kombination von Gastronomie und Handel, zu mehr Services wie Kartenzahlung und Lieferservice. Im Wettbewerb um die Verbraucher werden auch die Trendthemen Regionalität, artgerechte Tierhaltung, vegane / vegetarische Ernährung, Vermeidung von Verpackungen, aber auch Eventmarketing, gastronomische Angebote oder soziales Engagement zunehmend aufgegriffen.

Dabei steigt das nahversorgungsbezogene Ausgabenbudget der Deutschen seit Jahren an. Von den jährlichen Einzelhandelsausgaben in Deutschland von ca. 543,9 Mrd. € entfallen aktuell ca. 44 % auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren (ca. 238,5 Mrd. €).³

Abbildung 1: Entwicklung der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland



Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2020, BBE-Darstellung 2021

Auf der Angebotsseite hat der Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland ebenfalls ein Wachstum zu verzeichnen. Wie die Abbildung 1 illustriert, ist die Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in Deutschland (ohne Spezialgeschäfte und nicht-organisierte Betriebe) von ca. 34,2 Mio. m² im Jahre 2011 auf ca.

³ Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2019, BBE-Berechnungen 2020

36,2 Mio. m² im Jahre 2019 angestiegen. Im statistischen Mittel steht jedem Bundesbürger somit eine Verkaufsfläche von ca. 0,44 m² zur Verfügung, wobei tendenziell geringere Ausstattungswerte gleichermaßen in Großstädten wie in ländlichen Gebieten festzustellen sind.

Besonders vom Flächenwachstum profitiert haben die Supermärkte (Supermärkte bis 2.500 m² Verkaufsfläche + 17%, große Supermärkte + 14%) und Discountmärkte (+ 6%), während die SB-Warenhäuser (- 10%) und insbesondere die sonstigen, überwiegend kleinteiligen Betriebsformen (- 11%) Verkaufsflächen verloren haben. Mit der angekündigten Schließung von Real SB-Warenhäusern im Zuge des Verkaufs an SCP wird sich dieser Trend auch für die Großflächen weiter fortsetzen.

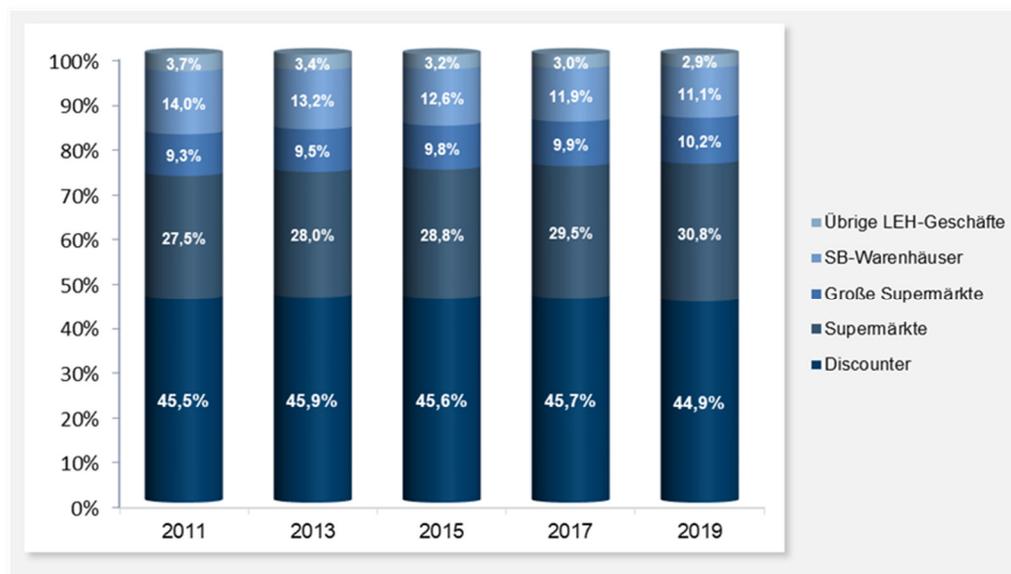
2.2. Distributionsstrukturen

Der Lebensmitteleinzelhandel wird wesentlich durch die Betriebstypen des Lebensmittelsupermarktes und -discountmarktes geprägt. So stehen in Deutschland 15.887 Discounter mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 790 m² ca. 12.176 Supermärkten mit durchschnittlich ca. 1.260 m² Verkaufsfläche gegenüber.⁴

Der Marktanteil der SB-Warenhäuser ist seit vielen Jahren – trotz Umstrukturierungen (u.a. mehr Lebensmittel, weniger Non-Food-Artikel) und Schaffung zusätzlicher Serviceangebote (u.a. Selbstbedienungskassen, Abholstationen für online bestellte Waren) – rückläufig.

Das Aussterben der kleinen Lebensmittelgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche wird kaum aufzuhalten sein, wenngleich vor allem in Hochfrequenzlagen kleinformatige Convenience-Geschäfte entstehen, die jedoch im Regelfall nicht für den Versorgungseinkauf aufgesucht werden.

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel in Deutschland



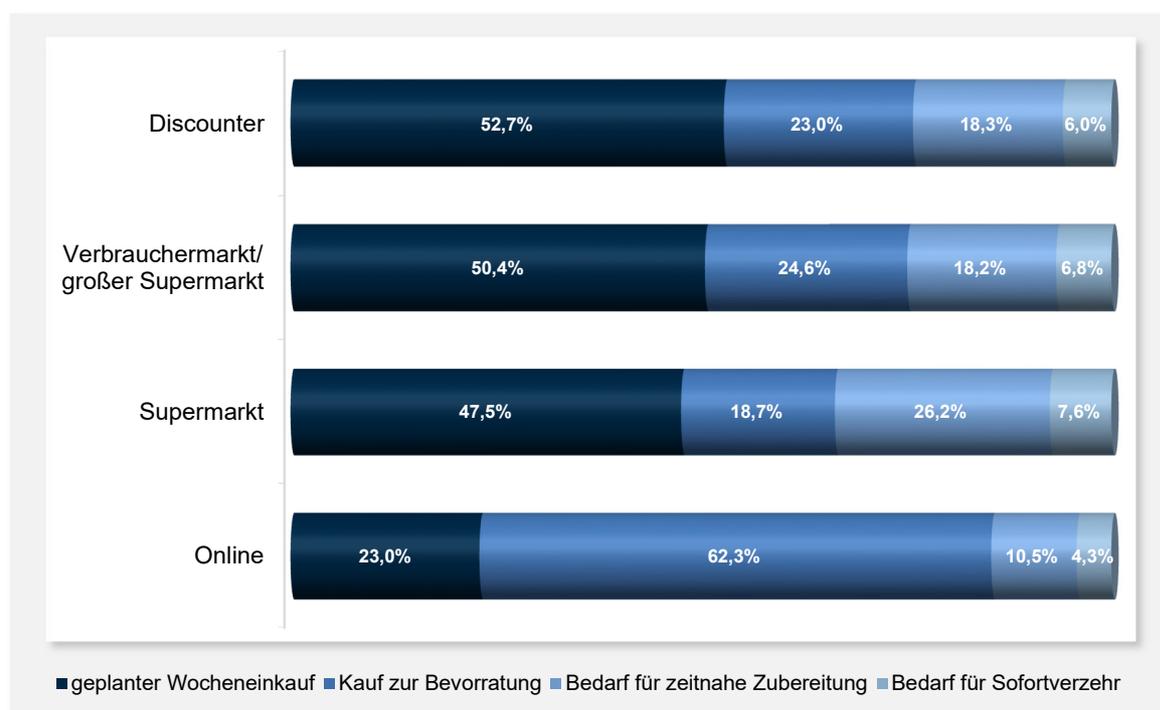
Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2020, BBE-Darstellung 2021

⁴ vgl. EHI, Handelsdaten aktuell 2020, Stand: 2019 (inkl. große Supermärkte mit mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche)

Die durchschnittliche Artikelzahl liegt bei den Discountern bei ca. 2.295, bei einem Supermarkt bei 11.830, große Supermärkte bieten durchschnittlich 25.005 Artikel und SB-Warenhäuser 48.870 Artikel.⁵ Der Convenience-Store „Rewe To Go“ weist auf 100 – 300 m² Verkaufsfläche ein Angebot von ca. 1.000 – 1.400 Artikeln mit Schwerpunkt bei verzehrfertigen Produkten, Getränken und einem begrenzten Sortiment an gängigen Waren des täglichen Bedarfs auf. Das Angebotskonzept wird ausschließlich in Hochfrequenzlagen wie großstädtischen Fußgängerzonen, Bahnhöfen, Flughäfen und Tankstellen umgesetzt.

Discountmärkte und Verbrauchermärkte / große Supermärkte werden von rd. drei Vierteln der Kunden für den regelmäßigen Versorgungseinkauf (Wocheneinkauf / Bevorratung) aufgesucht. Auch der Supermarkt dient der Grundversorgung, gleichzeitig ist der Anteil der „spontanen Kaufanlässe“ (zeitnahe Zubereitung / Sofortverzehr) mit etwa einem Drittel für diese Betriebsform deutlich höher. Demgemäß ist es den Supermarktbetreibern gelungen, in den letzten Jahren die Marktanteile auszubauen.

Abbildung 3: Einkaufsanlässe nach Betriebstypen



Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung 2018, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2020

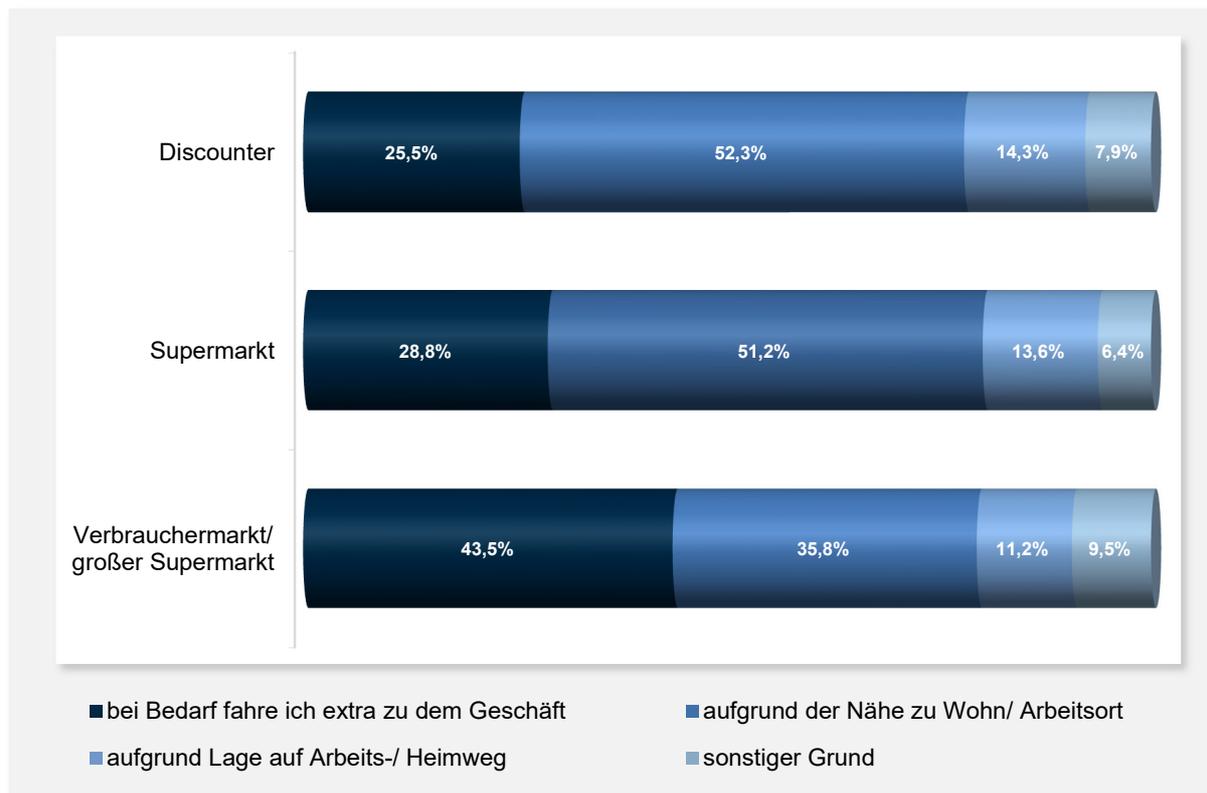
Die Verbraucher präferieren den bequemen, wohnort- bzw. arbeitsortnahen Lebensmittel-Einkauf, sodass sie ein umfassendes Angebot in jedem Betriebstyp des Lebensmittelhandels erwarten. Das steht jedoch nicht im Widerspruch zu einer abnehmenden Kundentreue, da der mobile Kunde nicht nur in seinem Wohnumfeld, sondern auch am Arbeitsplatz oder auf dem Weg zwischen Wohn- und Arbeitsplatz bzw. in Verbindung mit anderen Erledigungen Lebensmittel/ Drogeriewaren einkauft. Andererseits sind die Kunden nicht nur auf eine Betriebsform fokussiert. So werden neben den Lebensmittelmärkten auch regelmäßig andere Angebote wie Fachhandel, Wochenmarkt/ Hof-Verkauf, Online-Handel oder Convenience-Handel aufgesucht, ohne dass sich feste Einkaufshäufigkeiten ergeben. Die Verbraucher wechseln anlassbezogen.

Vor diesem Hintergrund haben die Supermärkte und die Discounter kontinuierlich ihr Angebot und ihr Erscheinungsbild geändert. Das Sortiment ist breiter und tiefer geworden, vor allem das Angebot frischer Waren wurde deutlich ausgebaut. Damit geht ein anhaltend steigender Verkaufsflächenbedarf einher.

⁵ EHI, Handelsdaten aktuell 2018, Stand: 2016

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neuesten Generation über min. 1.200 m² Verkaufsfläche, bei Supermärkten sind heute 1.500 - 3.000 m² üblich.

Abbildung 4: Gründe für die Wahl des Betriebstyps



Quelle: HDE/IFH Handelsreport Lebensmittel 2018 (bevölkerungsrepräsentative Befragung, 719 ≤ n ≤ 1.176), BBE-Darstellung 2020

Die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte hat nicht nur zu einem größeren Flächenbedarf geführt, sondern auch zu einer Diversifizierung des Sortiments. Die Supermärkte setzen verstärkt auf Bio, Regionalität und Gesundheit, während die Discounter ihr Frische-, Marken- und Bioangebot ausgebaut haben. Das Trading-up hat sich in Form wachsender Marktanteile und der Rückgewinnung jüngerer Konsumenten niederschlagen.

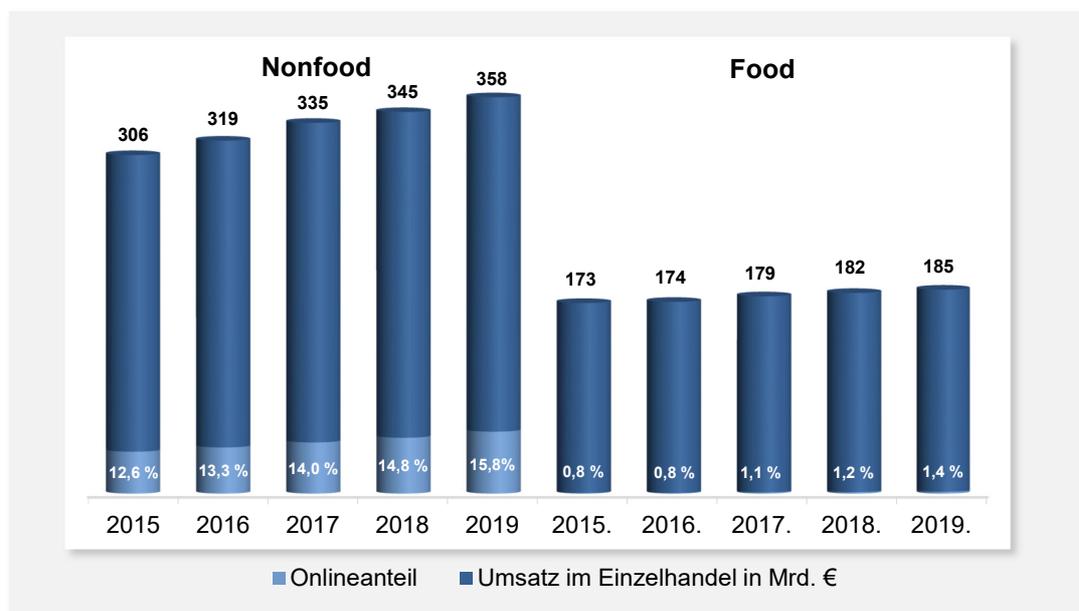
Der Markenkern der Supermärkte ist das umfassende Lebensmittelangebot mit Spezialitäten und unterschiedlichen Angebotsniveaus in Verbindung mit Aufenthaltsqualität und Serviceangeboten. Das „Trading-up“ im Lebensmitteleinzelhandel hat dazu geführt, dass die Verbraucher auch im Discountmarkt eine ansprechende Aufenthaltsqualität und ausreichende Auswahl z. B. an Bio-, Frische- und Markenwaren erwarten. Für die Discountmärkte steht dabei nach wie vor der Preis im Mittelpunkt der Vermarktungsstrategie, da z. B. mit dem Ausbau des Angebotes von Markenartikeln auch wieder der Preis als Profilierung dient. Die Preiswürdigkeit lässt sich besonders gut mit Produkten dokumentieren, die der Kunde als Markenprodukt schon aus dem Supermarkt kennt.

Die positive Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel geht mit einem Bedeutungszuwachs des Faktors Wohnortnähe einher. Im Durchschnitt können die deutschen Verbraucher innerhalb von fünf Fahrminuten bereits 5 - 6 Geschäfte erreichen. Angesichts der demografischen Rahmenbedingungen wird der Aspekt der Nähe zum Kunden bei der Standortwahl in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen, sodass auch neue Filialkonzepte (z.B. kleinere Lebensmittelmärkte in hochverdichteten Siedlungsstrukturen) realisiert werden.

2.3. Online-Einzelhandel mit Lebensmitteln

Im Gegensatz zu der Onlineentwicklung im Nonfood-Handel weist der Lebensmittelbereich nur eine geringe Onlinebedeutung auf. Aktuell liegt der Onlineanteil mit Nahrungs- und Genussmitteln bei ca. 1,4% des Umsatzes, gegenüber dem Vorjahr konnte jedoch ein Umsatzzuwachs um 16% erzielt werden. Dabei kann das Onlineangebot von „haltbaren Lebensmitteln“ z. T deutlich höhere Marktanteile erzielen (z. B. Wein/ Sekt: ca. 6,8%).⁶

Abbildung 5: Onlineanteil Food/ Nonfood am Einzelhandel



Quelle: HDE-Online-Monitor 2020 (Onlineanteil in %), BBE-Darstellung 2021

Hintergrund ist, dass bislang kein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Onlinehandel mit Lebensmitteln existiert. Erprobt werden gleichermaßen die Lieferung an die Haustür der Kunden, Click & Collect oder Zustellung an verkehrsgünstig gelegene Abholstationen. Die Zustellung von Lebensmitteln ist jedoch zeit- und kostenaufwendig, sodass für die nahe Zukunft nur dann mit einem Durchbruch des Onlinehandels mit Lebensmitteln gerechnet werden kann, wenn eine betriebswirtschaftliche Lösung der Zustellung gefunden werden kann.

Gleichzeitig ist der wöchentliche Umsatz des (stationären) Lebensmitteleinzelhandels – abgesehen von Spitzenwerten vor Weihnachten, Ostern und Pfingsten sowie im Frühjahr 2020 durch die Corona-Pandemie – im Jahresverlauf relativ konstant und liegt bei durchschnittlich ca. 3,0 Mrd. € in Deutschland.⁷

Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist damit wichtiger Bestandteil der regelmäßigen Grundversorgung der Bevölkerung. Eine differenzierte und gut erreichbare Nahversorgung ist wichtig für die Lebens- und Wohnqualität. Dabei messen die Verbraucher auch der Angebotsvielfalt eine hohe Bedeutung bei. Im Ergebnis erreicht der Onlinehandel (noch) keine ausreichende Rentabilität, da der stationäre Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland hinsichtlich Preis, Verfügbarkeit und Erreichbarkeit hohe Wettbewerbsvorteile aufweist. Gleichzeitig entfalten die Digitalisierung und der Onlinehandel jedoch wesentliche Auswirkungen auf die Filialkonzepte und die Standortwahl des stationären Lebensmitteleinzelhandels. Dabei steht die Kundennähe bei Angebot, Service, Standortwahl im Vordergrund.

⁶ Vgl. HDE-Online-Monitor 2020

⁷ Vgl. Nielsen, Wöchentlicher Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland in KW 05/2020 bis KW 04/2021

3. Projektplanung und Projektdaten

Der bestehende Lidl-Markt in der Röthaer Straße 30c ist langjährig am Standort etabliert. Der Lebensmittel-Markt fungiert als Magnetanbieter für den vornehmlich fachmarktgeprägten Standort. Neben dem Lidl wird das nahversorgungsrelevante Angebot durch einen Getränkemarkt ergänzt. Mit einem kik-Bekleidungs-fachmarkt und einem Tedi-Sonderpostenmarkt sind zwei weitere Fachmärkte am Standort ansässig.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Böhlen wird dem Standort die Funktion eines Ergänzungsstandortes zur Sicherung der Grundversorgung zugewiesen.⁸ Die ergänzenden Versorgungsfunktionen beziehen sich im Wesentlichen auf den Fachmarktbereich.

Abbildung 6: Ansichten zur Standortsituation



Quelle: eigene Aufnahmen, Dezember 2021

Das Planvorhaben ist auf eine Modernisierung und damit Anpassung an aktuelle, betreiberspezifische Markt-konzepte ausgerichtet. Im Vordergrund stehen eine bessere Warenpräsentation, großzügigere Ver-kehrsräume, insbesondere größere Gangbreiten, die zu einer effizienteren Bestückung des Ladens und zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen beitragen (siehe hierzu Abschnitt 2).

Aktuell verfügt der Lidl-Markt über eine Verkaufsfläche von ca. 760 m² und soll auf ca. 1.000 m² erweitert werden. Im Vergleich zum bestehenden Lebensmittelmarkt ergibt sich damit eine zusätzliche Verkaufsflä- che von ca. 240 m² am Standort (vgl. nachstehende Tabelle).

Tabelle 1: Flächenentwicklung des Lidl-Marktes am Standort Röthaer Straße

Planvorhaben	Verkaufsfläche
LIDL-Lebensmittelmarkt / Bestand	760 m ²
LIDL-Lebensmittelmarkt / Plan	1.000 m ²
Standortentwicklung	+ 240 m²

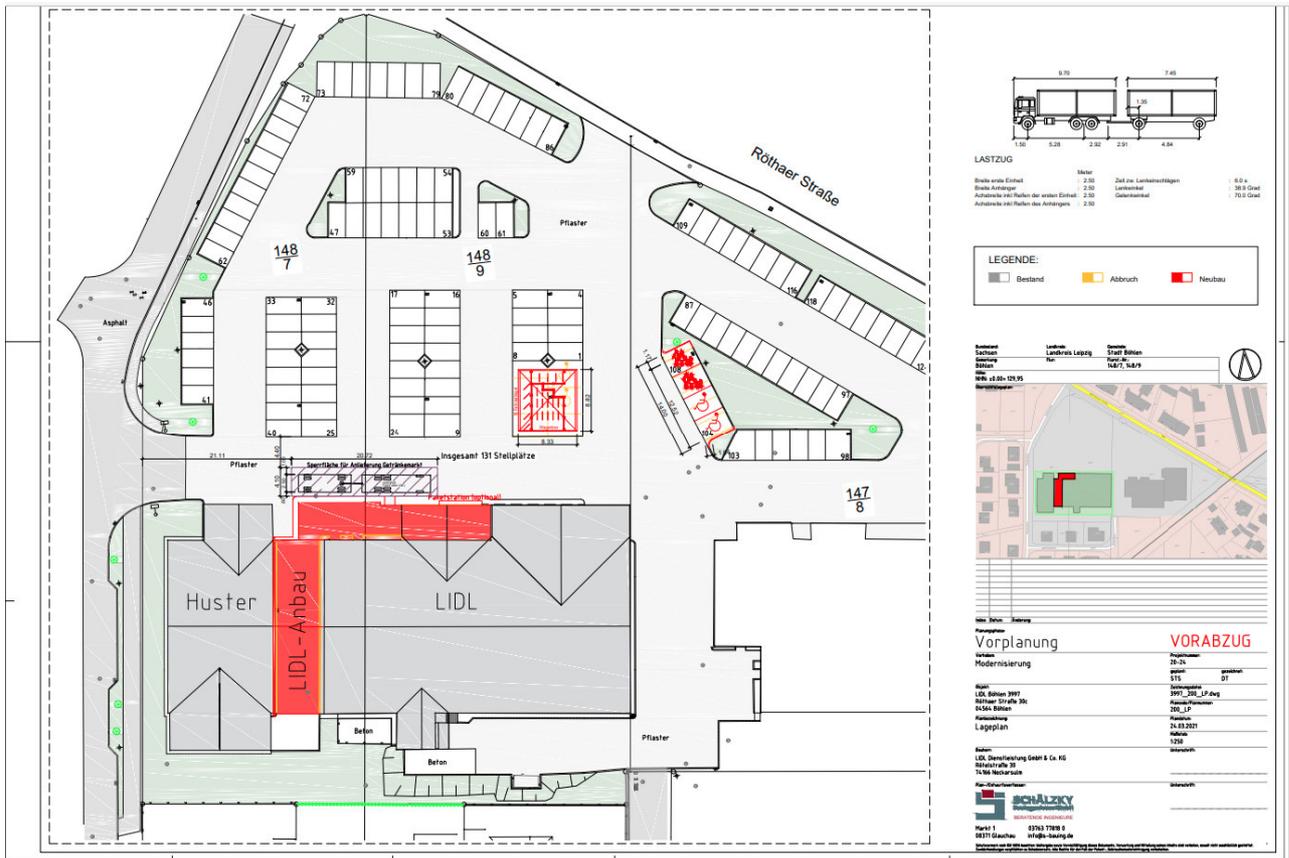
Quelle: BBE-Berechnung 2021

Geplant ist ein Anbau an den bestehenden Baukörper im vorderen Bereich, nebenliegend zum Eingang und in Richtung des westlich angrenzenden Getränkemarktes.

⁸ Vgl. : Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Böhlen, Januar 2018, S. 34. Bearbeiter: BBE Handelsberatung, Niederlassung Leipzig

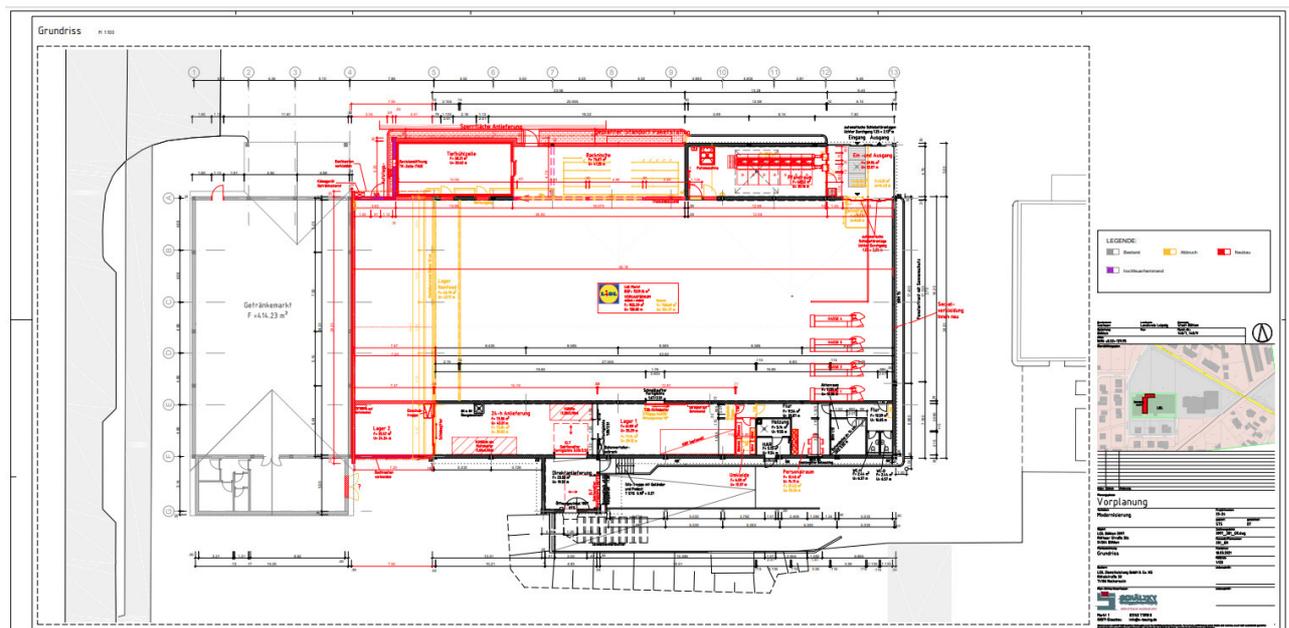
Einen Überblick zum Lageplan mit Anbau (rote Kennzeichnung) und zum Grundriss des geplanten Lidl-Marktes geben die nachfolgenden Abbildungen.

Abbildung 7: Lageplan zum Lidl-Planvorhaben, Röthaer Straße in Böhlen



Quelle: Unterlagen des Auftraggebers, Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG

Abbildung 8: Grundriss zum Lidl-Planvorhaben, Röthaer Straße in Böhlen



Quelle: Unterlagen des Auftraggebers, Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG

Das aktuelle Angebotskonzept des Lebensmittelmarktes konzentriert sich fast ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente. Auf Food- und Nonfood I-Sortimente (Drogerie und Heimtiernahrung) entfallen rd. 90% der Verkaufsfläche, diese Angebotsstruktur wird auch im Planvorhaben beibehalten.

Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs stehen insgesamt 131 Stellplätze zur Verfügung.

Zusammenfassend sind folgende Aspekte für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens maßgeblich:

- Umsatzbindung und -herkunft des Vorhabens,
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen der Umsatzbindung sowie resultierende Marktstellung,
- Bewertung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie auf vorhandene Nahversorgungsstrukturen im Einzugsgebiet des Planvorhabens,
- Einbindung des Projektvorhabens in die bestehenden Versorgungsstrukturen der Stadt Böhlen.

4. Makrostandort Böhlen

Zur grundsätzlichen Einordnung des Untersuchungsstandorts und des Planvorhabens erfolgt zunächst eine Übersicht zu Rahmenbedingungen der Stadt Böhlen und den Prämissen der Einzelhandelsentwicklung.

Regionale Lage und zentralörtliche Bedeutung

Die Stadt Böhlen liegt im Landkreis Leipzig, etwa 15 km vom nördlich gelegenen Oberzentrum Leipzig entfernt.

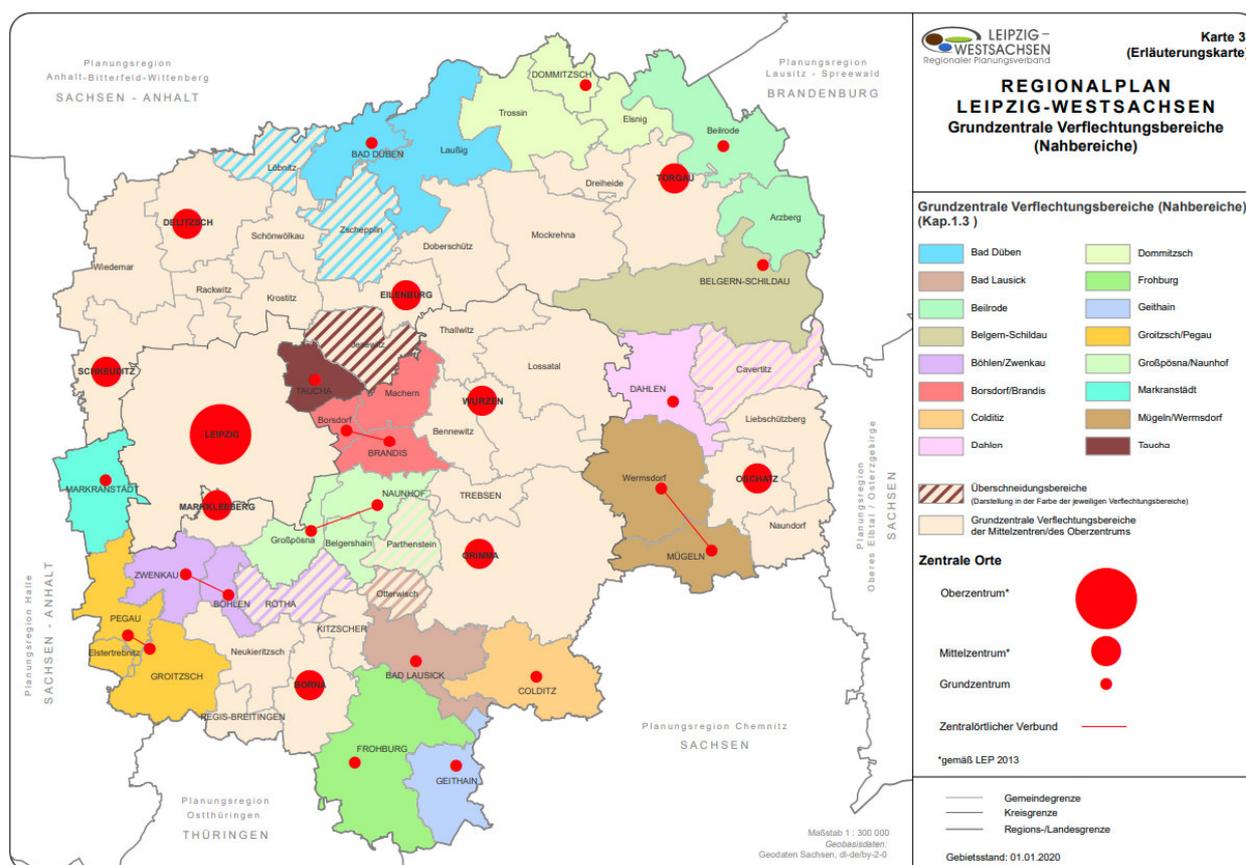
Im Norden grenzt Böhlen unmittelbar an das Mittelzentrum Markkleeberg, im Osten schließt die Stadt Rötha an, die zum Verflechtungsbereich von Böhlen gehört (vgl. Regionalplan Leipzig-West-sachsen 1.3). Nordwestlich von Böhlen befindet sich die Stadt Zwenkau. Die Stadtkerne der benachbarten Städte liegen ca. 9 km Fahrstrecke mit dem Auto voneinander entfernt. In südöstlicher Richtung befindet sich das Mittelzentrum Borna. Die Entfernung nach Böhlen beträgt ca. 15 km.

Die zentrale Lage im Neuseenland, einer weiterhin wachsenden Seenlandschaft im Leipziger Südraum, befördert auch die Entwicklung des Wohnstandortes Böhlen.

Das Stadtgebiet von Böhlen gliedert sich in die Kernstadt Böhlen sowie den Stadtteil Großdeuben im Norden und den Ortsteil Gaulis im Süden. Der heutige Stadtteil Großdeuben wurde 1997 eingemeindet.

Die zentralörtliche Gliederung sowie die raumstrukturelle Einordnung der Stadt Böhlen ist der Karte 1 zu entnehmen.

Karte 1: Zentralörtliche Gliederung und raumstrukturelle Einbindung Böhlen



Quelle: Regionalplan Leipzig-West-sachsen beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11.12.2020 genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung am 02.08.2021 in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG am 16.12.2021, Karte 3

Wie bereits im Regionalplan Westsachsen 2008 wird auch im aktuell in Kraft getretenen Regionalplan Leipzig-West Sachsen die Stadt Böhlen im Verbund mit Zwenkau als Grundzentrum im Verdichtungsraum⁹ ausgewiesen. Ebenfalls ist der Karte 1 zu entnehmen, dass der grundzentrale Verflechtungsbereich Böhlen/Zwenkau auch die Stadt Rötha umschließt, wobei die Stadt Rötha als Überschneidungsbereich des grundzentralen Verbunds Böhlen/Zwenkau und des Mittelzentrums Borna ausgewiesen wird. Im Regionalplan von 2008 war Rötha ausschließlich dem grundzentralen Verflechtungsbereich von Böhlen/Zwenkau zugeordnet und Espenhain im Überschneidungsbereich mit Borna definiert. Nach der Eingemeindung von Espenhain nach Rötha am 1. August 2015 wird nunmehr Rötha als Gesamtstadt dem Überschneidungsbereich zugeordnet. Wobei räumliche Nähe und gewachsene Strukturen maßgeblich Kundenbeziehungen und Versorgungsstrukturen prägen.

Gemäß Regionalplan Leipzig-West Sachsen sollen Grundzentren als Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentren die Grundversorgung für ihren jeweiligen Nahbereich sicherstellen. Ein Nahbereich ist der einem Grundzentrum zugeordnete Verflechtungsbereich.¹⁰ Speziell im Verdichtungsraum mit begrenzt ausgeprägten Verflechtungsräumen kommt auch der Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit entsprechender Angebote in den Grundzentren eine besondere Bedeutung zu.¹¹

Als Einzelhandelsstandort hat Böhlen vorrangig Bedeutung für die eigene Bevölkerung, dies impliziert auch die zentralörtliche Funktion. Die Lage im regionalen Spannungsfeld des Oberzentrums Leipzig sowie der Mittelzentren Markkleeberg und Borna stellt jedoch eine besondere Herausforderung für die Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion (im Verbund mit Zwenkau) dar. Vor diesem Hintergrund ist die Sicherung einer qualifizierten Grundversorgung mit wettbewerbsfähigen Angebotsstrukturen ein wesentliches städtebauliches Ziel der Stadt Böhlen.¹²

Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung und die Erreichbarkeit sind wesentliche Standortfaktoren, die die Entwicklungschancen der Stadt auch in Bezug zum Einzelhandel prägen.

Die Stadt Böhlen verfügt über eine gute verkehrliche Anbindung. Im nördlichen Stadtgebiet von Böhlen kreuzen die Bundesstraßen B 2 (Leipzig-Gera) und B 95 (Leipzig-Chemnitz) und binden die Stadt an das überörtliche Verkehrswegenetz an. Über die B 95 erfolgt die Anbindung an das Oberzentrum Leipzig (rd. 15 km). Die A 38 (Göttingen-Leipzig, Süd-Tangente Leipzig) liegt nur ca. 1 km entfernt vom Stadtgebiet. Die Staatsstraße S 72 (Markkleeberg-Rötha) durchquert in nord-südöstlicher Richtung das Stadtgebiet von Böhlen.

Die Erschließung des Stadtgebiets durch den ÖPNV wird über Regionalbusse der Regionalbus Leipzig GmbH (101, 144, 146, 272, PP4) sichergestellt, die verschiedene Haltestellen innerhalb des Stadtgebiets anfahren und darüber hinaus die Erreichbarkeit zu umliegenden Städten und Gemeinden gewährleisten.

Der Anschluss von Böhlen an das Netz der S-Bahn Mitteldeutschland ist für die Erreichbarkeit der Stadt von großer Bedeutung. Die Linien S5, S5X, S6 bedienen die in folgender Karte 2 ausgewiesenen S-Bahn-Haltestellen in Böhlen. Durch den S-Bahnanschluss lässt sich das Leipziger Stadtzentrum in 20-25 Minuten erreichen.

⁹ Quelle: Regionalplan Leipzig-West Sachsen beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 11.12.2020 genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium für Regionalentwicklung am 02.08.2021 in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG am 16.12.2021, S. 25

¹⁰ Ebenda Ziel 1.3.8 und Ziel 1.3.9

¹¹ Vgl. dazu: Regionalplan Leipzig-West Sachsen Ziel 1.3.11

¹² Vgl. dazu: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Böhlen Januar 2018, Bearbeiter: BBE Handelsberatung Niederlassung Leipzig

Karte 2: Verkehrliche Erreichbarkeit der Stadt Böhlen



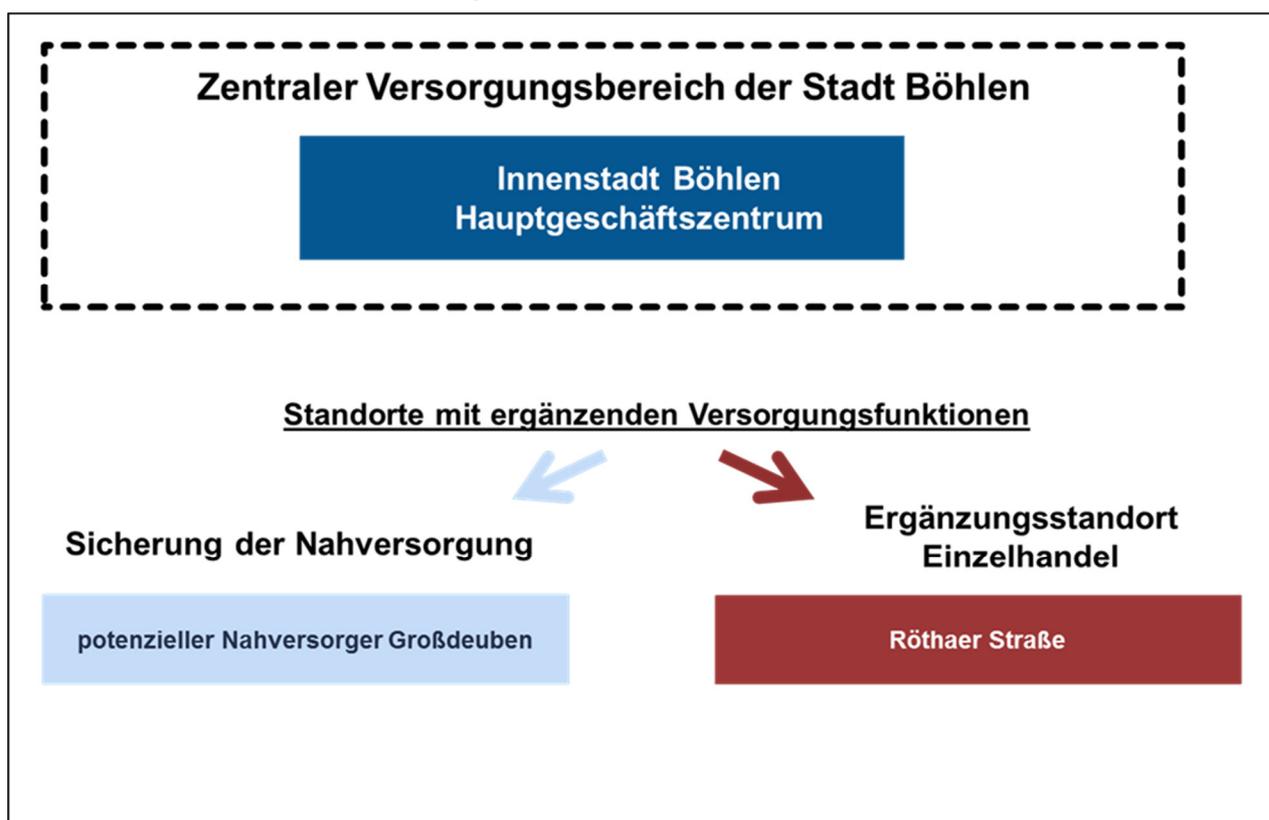
Einzelhandels- und Zentrenstruktur

Die Stadt Böhlen verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches die Grundlage für die kommunale Steuerung der Einzelhandelsentwicklung bildet.

Unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielvorstellungen sowie wirtschaftlicher und demographischer Rahmenbedingungen wurden die Leitvorstellungen und Grundsätze der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2015 und in der Fortschreibung von 2018 definiert. Danach ist der Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion von Böhlen und der Funktion als Grundzentrum im Verbund mit Zwenkau durch eine qualifizierte Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und der Nahversorgungsstrukturen oberste Priorität einzuräumen.

Dieses Leitziel wird durch ein hierarchisch gegliedertes Zentren- und Standortsystem untersetzt. Ausgewiesen werden die Innenstadt als zentraler und damit besonders schützenswerter Versorgungsbereich und ergänzende Einzelhandelsstandorte, die funktional abgestimmt, eine städtebaulich anzustrebende Versorgungsstruktur in der Stadt Böhlen sichern. Der Projektstandort ist eingebunden in den Ergänzungsstandort Röthaer Straße. In Abschnitt 9.4 wird näher auf die Vorgaben im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Böhlen eingegangen.

Karte 3: Zentren- und Standortkonzept der Stadt Böhlen ¹³



Soziodemographische Daten – Einwohnerentwicklung

Die nachfolgenden Berechnungen im Gutachten basieren auf der aktuell verfügbaren Datenbasis des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen.¹⁴ Gemäß dieser Grundlage leben zum Stichtag 30.09.2021 insgesamt rd. 6.710 Einwohner im Stadtgebiet Böhlen.

¹³ Quelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Böhlen Januar 2018, Bearbeiter: BBE Handelsberatung Niederlassung Leipzig

¹⁴ Verfügbarer Datenstand-des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen ist der 30.09.2021

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Böhlen im regionalen Vergleich

Einwohnerentwicklung	Stadt Böhlen		Landkreis Leipzig		Land Sachsen	
	abs.	Index	abs.	Index	abs.	Index
31.12.2011	6.718	100,0%	265.250	100,0%	4.054.182	100,0%
31.12.2012	6.676	99,4%	263.485	99,3%	4.050.204	99,9%
31.12.2013	6.606	98,3%	257.596	97,1%	4.046.385	99,8%
31.12.2014	6.627	98,6%	257.647	97,1%	4.055.274	100,0%
31.12.2015	6.770	100,8%	258.408	97,4%	4.084.851	100,8%
31.12.2016	6.805	101,3%	258.333	97,4%	4.081.783	100,7%
31.12.2017	6.701	99,7%	258.008	97,3%	4.081.308	100,7%
31.12.2018	6.687	99,5%	257.763	97,2%	4.077.937	100,6%
31.12.2019	6.651	99,0%	258.139	97,3%	4.077.480	100,6%
31.12.2020	6.662	99,2%	258.386	97,4%	4.075.740	100,5%
30.09.2021	6.707	99,8%	258.535	97,5%	4.046.699	99,8%
Prognose 2030						
Variante 1	6.750	0,5	255.170	-3,8	4.002.010	-1,3
Variante 2	6.660	-0,9	251.610	-5,1	3.922.900	-3,2

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011 für die Jahre 2011 bis 30.09.2021 sowie 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen 2021 bis 2030

Die Stadt Böhlen verzeichnete im Betrachtungszeitraum 2011 bis 30.09.2021 eine weitgehend stabile Einwohnerentwicklung, die marginale Schwankungen in den einzelnen Jahren aufweist. Mit Stand vom 30.09.2021 wohnten 11 Einwohner weniger in Böhlen als im Jahr 2011. Der Bevölkerungsrückgang liegt damit bei -0,2% im Betrachtungszeitraum.

Zur relativ stabilen Entwicklung tragen positive Rahmenbedingungen bei, die zum einen in der Arbeitsplatzzentralität (Industriestandort) und zum anderen in der Entwicklung des Neuseenlandes sowie der optimierten Anbindung der Stadt Böhlen begründet ist. Böhlen liegt damit im Trend der Einwohnerentwicklung des Freistaates Sachsen (-0,2%). Stärker rückläufig sind die Einwohnerzahlen im Landkreis Leipzig, welcher für den Gesamtzeitraum einen Rückgang um -2,5% ausweist. Besonders ländlich geprägte Kommunen im Landkreis Leipzig, die u.U. auch Erreichbarkeitsdefizite aufweisen, verzeichnen überdurchschnittliche Einwohnerverluste.

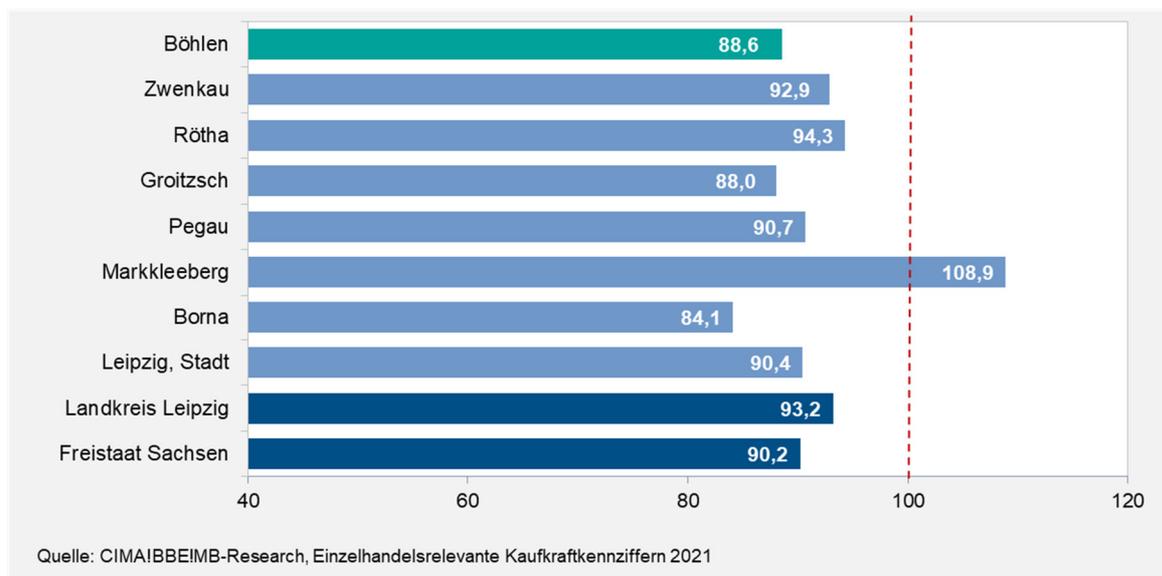
Die amtliche Bevölkerungsvorausschätzung erwartet für die Stadt Böhlen in den kommenden Jahren in der Variante 1 einen leichten Bevölkerungszuwachs (+0,5%) und prognostiziert in der Variante 2 einen Rückgang um -0,9%. Damit hebt sich die Stadt Böhlen positiv von den Prognosen für den Landkreis Leipzig, aber auch für den Freistaat Sachsen ab, wie der Tabelle 2 zu entnehmen ist.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Diese Kennzahl spiegelt letztlich auch die Wirtschaftskraft einer Gemeinde oder Region wider. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Gemeinde das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamt-Einkommen der Bundesrepublik (= 100%) an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Die Spannweite der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Region reicht von 84,1% in Borna bis 108,9% in Markkleeberg. Böhlen verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 88,6 %, die einzelhandelsrelevanten Ausgaben liegen somit 11,4%-Punkte unter dem Bundesdurchschnitt. Auch im Vergleich mit dem Landkreis Leipzig erzielt Böhlen einen unterdurchschnittlichen Wert. Die Kaufkraftkennziffer der Landkreises Leipzig beträgt 93,2%, während für das Oberzentrum Leipzig 90,4% ausgewiesen werden.

Abbildung 9: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Einzelhandel insgesamt)



Pendlersituation

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Kommune stellen die Ein- und Auspendler dar. Da sich Beschäftigte tagsüber, vor allem aber auf dem Nachhauseweg am Abend, versorgen, kommt diese Kaufkraft teilweise auch dem Einzelhandel am Arbeitsplatz zu Gute. Dies betrifft verstärkt den Lebensmittel-einzelhandel. Vor allem Einzelhandelsbetriebe mit längeren Öffnungszeiten an verkehrorientierten Standorten können dabei die Kaufkraft verstärkt vor Ort binden. Der Pendlersaldo ist in Böhlen fast ausgeglichen. Die tägliche Einpendlerzahl für Böhlen beträgt 2.669 Einpendler, demgegenüber sind 2.665 Auspendler zu konstatieren. Zu den letztlich positiven Pendlersaldo von Böhlen, der für eine Kleinstadt eher ungewöhnlich ist, trägt maßgeblich der Industriestandort Böhlen-Lippendorf bei.

Fazit zum Makrostandort Böhlen:

- Die Stadt Böhlen ist Teil des grundzentralen Verbunds Böhlen/Zwenkau, hat jedoch als Zentraler Ort auch eigenständige Versorgungsfunktionen des Grundbedarfs wahrzunehmen.
- Im Gesamtzeitraum von 2011 bis 2021 verzeichnet Böhlen eine stabile Bevölkerungsentwicklung, die leichte Schwankungen in einzelnen Jahren aufweist.
- Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Böhlen liegt mehrheitlich unter dem regionalen Kaufkraftniveau.
- Böhlen verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches die Innenstadt als einzigen zentralen Versorgungsbereich ausweist.

5. Mikrostandortanalyse

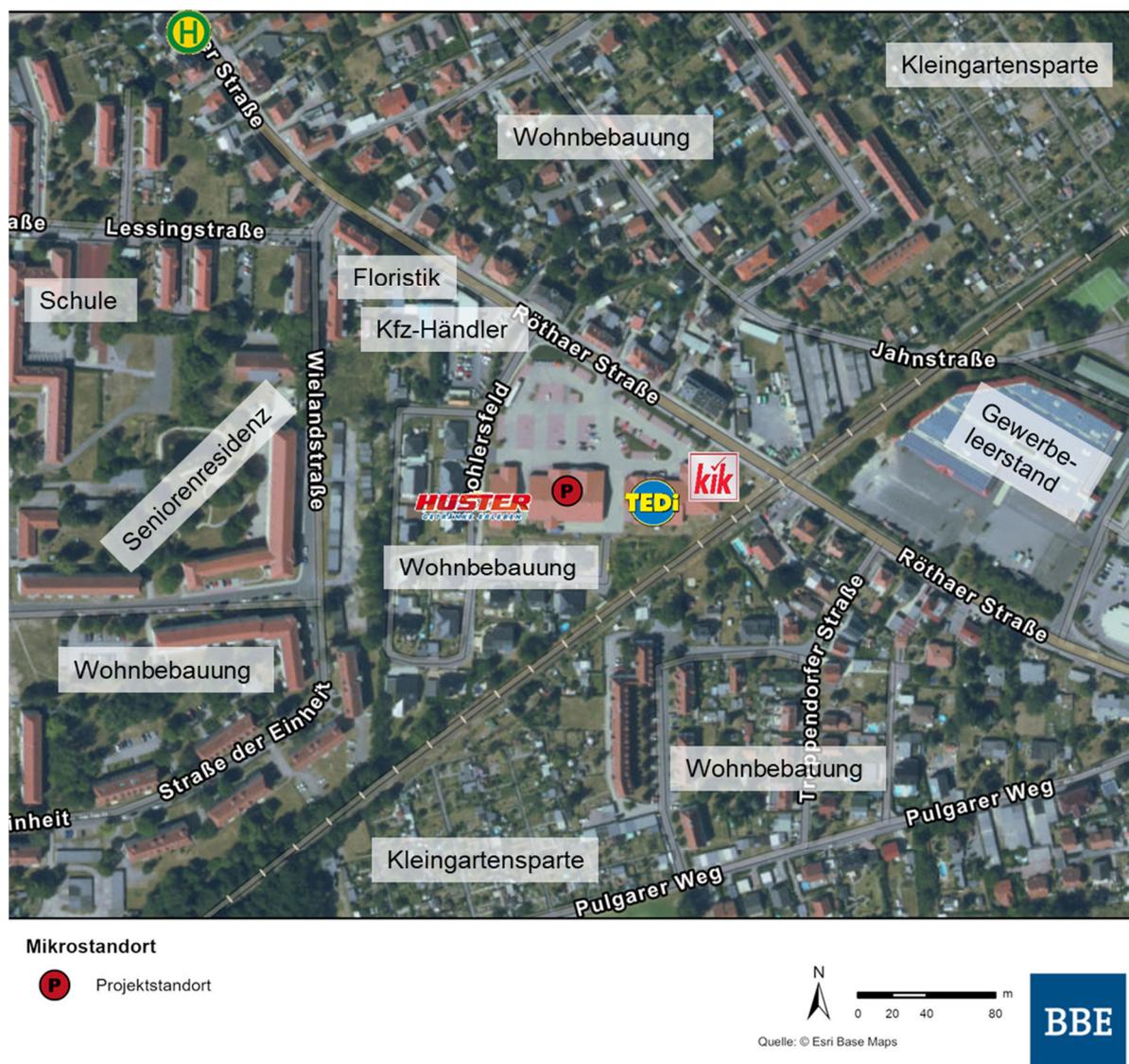
Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse einen wichtigen Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist insbesondere auch für die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Relevanz.

Lage

Der Projektstandort ist in siedlungsintegrierter Lage im südlichen Bereich der Böhleiner Kernstadt verortet. Das Vorhabenareal schließt mit seiner vorgelagerten Parkplatzanlage nordöstlich unmittelbar an die Röthaer Straße an und wird westlich von der Straße Pohlersfeld und südöstlich von einer Eisenbahnlinie eingegrenzt.

Die Innenstadt liegt nördlich des Projektstandortes. Die Entfernung zwischen den beiden maßgeblichen Einzelhandelsstandorten der Stadt Böhlen beträgt ca. 650 m.

Karte 4: Lage des Projektstandortes und Nutzungen im Umfeld



Umfeldnutzungen

Der Lidl-Lebensmittelmarkt fungiert am Projektstandort als Magnetanbieter und wird im projektrelevanten Sortimentsbereich von einem Getränkefachmarkt der Firma Huster ergänzt. Mit dem kik-Bekleidungsfachmarkt und einem Tedi-Sonderpostenmarkt sind weitere Einzelhandelsanbieter am Standort ansässig. Ein kleines Bistro, welches vorrangig auf das take away-Geschäft ausgelegt ist, ergänzt die Angebotsstruktur. Das Umfeld wird von heterogenen Nutzungen geprägt. Von mehreren Seiten umschließt Wohnbebauung den Projektstandort, u.a. auch mehrere neu errichtete Einfamilienhäuser, die unmittelbar an den Einkaufsstandort angrenzen. Nördlich ist ein Kfz-Händler ansässig sowie ein Floristik-Geschäft, in westlicher Richtung befinden sich ein Seniorenzentrum und die Oberschule Böhlen. Östlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Röthaer Straße, existiert ein Gewerbeleerstand.

Abbildung 10: Umfeldnutzungen



Quelle: eigene Aufnahmen, Dezember 2021

Verkehrliche Situation

Die Lage an der Röthaer Straße, die als innerörtliches Teilstück der S 72 und als zentrale Verkehrsachse in Böhlen fungiert, sichert dem Projektstandort eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit. Der Standort verfügt über zwei Zufahrten, im Nordosten von der Röthaer Straße und im Westen von der Straße Pohlersfeld. Die großzügig angelegte Parkplatzanlage und die von Lidl ausgewiesenen 131 Stellplätze sichern zudem den ruhenden Verkehr.

ÖPNV-Haltestellen (Ärztelhaus, Berufliches Schulzentrum), die von mehreren Buslinien bedient werden, liegen nördlich und südlich des Projektstandorts in ca. 350 m bzw. 400 Entfernung.

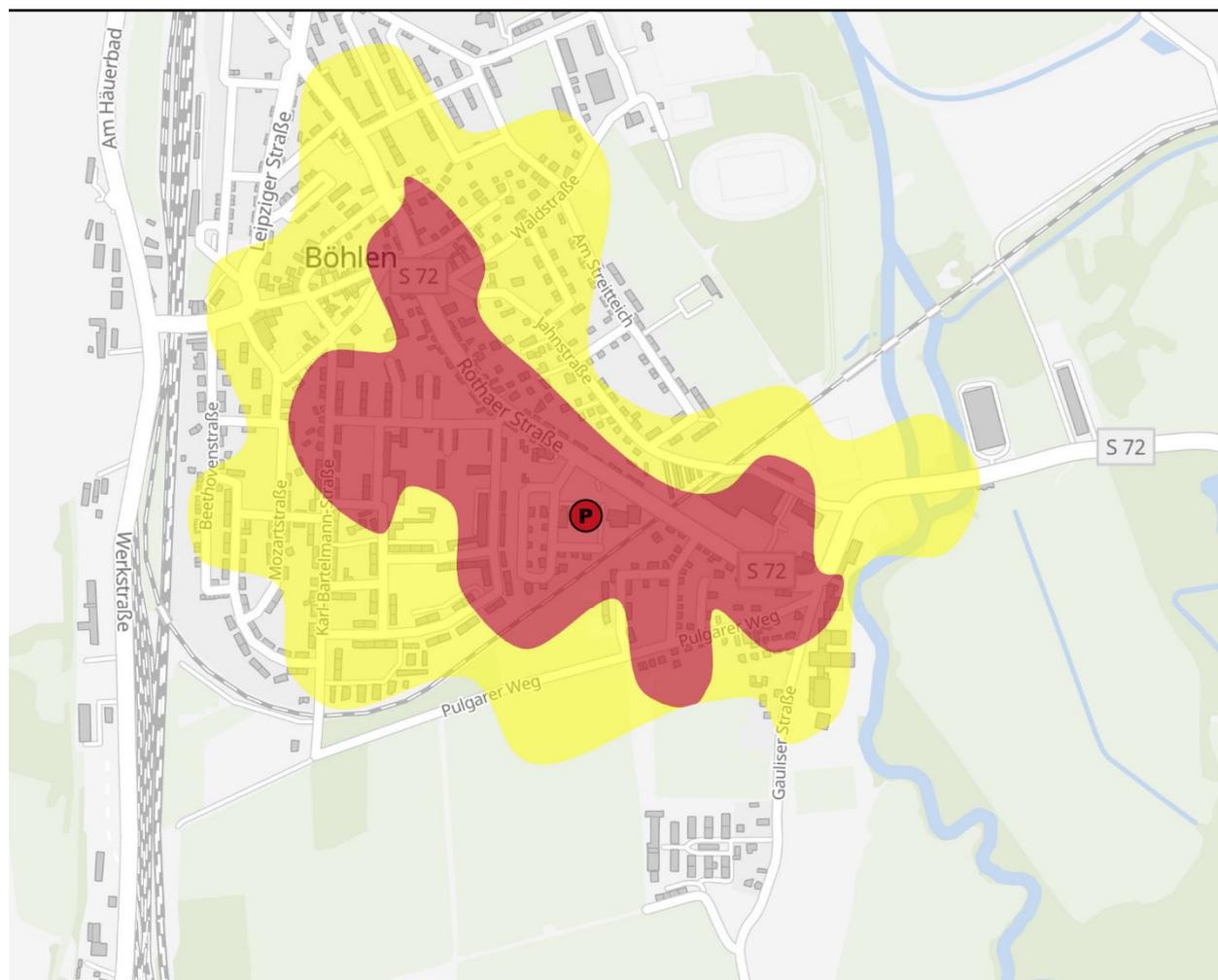
Für Fußgänger und Radfahrer ist der Standort über öffentliche Wege, besonders aus dem nordöstlichen und westlichen Stadtgebiet, sehr gut erreichbar.

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Der Standort wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Ergänzungsstandort für Fachmarktangebote ausgewiesen und übernimmt damit Funktionen, die der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt nicht wahrnehmen kann. In Wechselbeziehung mit der Innenstadt, ist der Standort maßgeblicher Träger einer qualifizierten Grundversorgung in der Stadt Böhlen und übernimmt wohnortnahe Versorgungsfunktionen. Aufgrund seiner integrierten Lage sichert der Standort auch wohnungsnahe Versorgungsfunktionen.

Für die fußläufige Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist in der Regel eine Gehzeit von 10-15 Minuten anzusetzen, was einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m entspricht. Im fußläufigen Einzugsbereich von 700 m leben aktuell ca. 860 Einwohner. Die relativ geringe Einwohnerzahl ist auf die zumeist kleinteilige und lockere Wohnbebauung im Umfeld des Projektstandorts zurückzuführen. Bei einer Gehwegzone von 1.000 m ergibt sich ein zusätzliches Bevölkerungspotenzial von rd. 1.985 Einwohnern. Insgesamt leben im fußläufigen Einzugsbereich 2.845 Einwohner.

Karte 5: Fußläufiger Einzugsbereich des Projektstandorts



Fußläufige Erreichbarkeit

-  Projektstandort
-  1000m Gehwegzone (ca. 1.985 Einwohner)
-  700m Gehwegzone (ca. 858 Einwohner)



Planungsrechtliche Situation

Das Grundstück des Lebensmittelmarktes liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pohlersfeld“ der Stadt Böhlen und ist aktuell, ebenso wie die Grundstücksfläche des Getränkemarktes, als MI 1 festgesetzt. Mit der Erweiterung wird der Lidl-Markt großflächig.

In Folge beabsichtigt die Stadt Böhlen den Bebauungsplan zu ändern. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Pohlersfeld“ liegt mit Stand vom 15. Mai 2021 im Entwurf vor. Zur Sicherung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens soll der Teilbereich MI 1 (Flurstücke 148/7 und 148/9) als Sondergebiet festgesetzt werden. In diesem Kontext ist der Nachweis zu führen, dass mit dem Planvorhaben keine schädlichen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und die Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept gegeben ist.

Fazit zum Mikrostandort

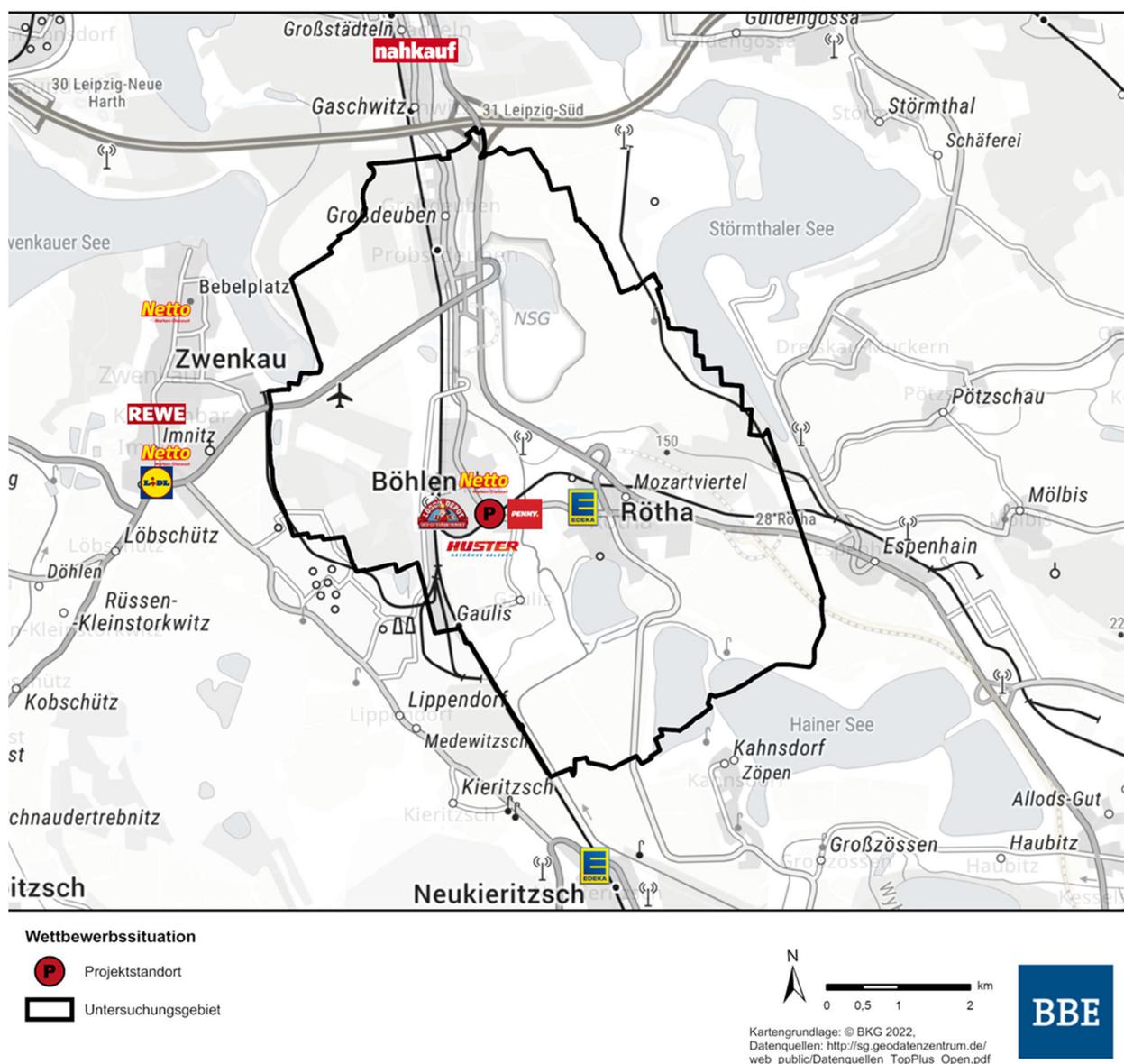
- Der Projektstandort befindet sich in integrierter Lage mit rd. 2.850 Einwohnern in einer Gehwegzone von bis zu 1.000 m.
- Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird der Projektstandort als Ergänzungsstandort für Fachmarktangebote ausgewiesen. Der Standort übernimmt wohnungs- und wohnortnahe Grundversorgungsfunktionen für die Stadt Böhlen.
- Die Lage an der Röthaer Straße sichert dem Projektstandort eine umfassend gute Erreichbarkeit mit dem PKW, zu Fuß und mit dem ÖPNV.
- Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Planvorhabens sollen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Pohlersfeld“ geschaffen werden.

6. Wettbewerbssituation

Die Analyse der Wettbewerbssituation im potenziellen Einzugsgebiet des Planvorhabens bezieht sich auf die projektrelevanten Anbieter, schließt also zum einen alle Lebensmittelmärkte ein, zum anderen alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Die aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung, im Dezember 2021.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Systemwettbewerber (= Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) sowie Betriebe, die ebenfalls das Ziel von Versorgungseinkäufen sind und somit eine größere Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen intensiveren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten, als Betriebe des Lebensmittelhandwerks oder Betriebe, die ein spezialisiertes Sortiment führen (z.B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Karte 6: Lebensmittelmärkte im Untersuchungsgebiet



Der vorhabenrelevante Untersuchungsraum umfasst das Stadtgebiet von Böhlen und Teilbereiche der Stadt Rötha, welche unmittelbar östlich an Böhlen angrenzen. Darüber hinaus gibt die Karte 6 auch einen Überblick zu Anbietern im grundzentralen Verflechtungsbereich (Zwenkau) und zum regionalen Umfeld der Stadt Böhlen. Dazu ist festzustellen, dass etwaige Wettbewerbsverflechtungen mit Anbietern außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsgebietes informativ aufgenommen wurden, jedoch sind aufgrund von Entfernungen, Erreichbarkeitsfaktoren bzw. vorhandenen Angebotsstrukturen relevante Wettbewerbsverflechtungen mit diesen Standortstrukturen auszuschließen.

Die quantitative Analyse zum Einzelhandelsbesatz berücksichtigt sowohl die Wettbewerbsrelevanz der einzelnen Betriebsformen als auch die Standortstrukturen im Untersuchungsgebiet als Basis einer nachfolgend standortspezifischen Bewertung potenzieller Auswirkungen durch das Planvorhaben.

Nachfolgende Tabellen kennzeichnen die wettbewerbsrelevanten Angebotsstrukturen innerhalb des Einzugsgebietes. Insgesamt sind 14 Anbieter mit zusammen ca. 3.910 m² Verkaufsfläche zu berücksichtigen, diese erzielen einen Gesamtumsatz von rd. 18 Mio. €.

Wie Tabelle 3 verdeutlicht, sind die nahversorgungsrelevanten Betriebsformen Discounter/Supermärkte mit einer Verkaufsfläche von rd. 2.900 m² und einem Umsatz von 14,4 Mio. € die maßgeblichen Träger der Grundversorgung im Untersuchungsraum. Sie verfügen über einen Verkaufsflächenanteil von rd. 73% und über einen Umsatzanteil von ca. 80%. Im Untersuchungsraum sind insgesamt vier Betriebe ansässig, von denen drei Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount, Lidl, Penny) sind. Der einzige Supermarkt befindet sich in Rötha (EDEKA), der jedoch aufgrund seiner Verkaufsflächengröße (< 800 m²) eine begrenzte Ausstrahlungskraft erwarten lässt.

Auf die weiteren betrachteten Betriebsformen (Getränkemärkte, Lebensmittelhandwerksbetriebe, sonstige) entfallen etwa 27% der Gesamtverkaufsfläche und ca. 20% des Umsatzes. Größere Flächen- und Umsatzanteile (ca. 20%) entfallen auf die zwei Getränkemärkte in Böhlen, die zusammen einen Umsatzanteil von 8% binden. Die angeführten Betriebsformen führen ausschließlich Teilsortimente des Lebensmittelmarktes, sind jedoch als wichtige Ergänzung zu bewerten.

Unter sonstige Betriebsform werden die zwei Nonfood-Discounter (Wreesmann, Tedi) ausgewiesen, jedoch ausschließlich mit den Verkaufsflächen und Umsätzen, die auf die relevanten Sortimente (Lebensmittel, Drogerie- und Heimtierbedarf) entfallen.

Tabelle 3: Angebotsstrukturen (aktueller Bestand) im Untersuchungsgebiet nach Betriebsformen

Betriebsformen	Verkaufsfläche	Umsatz gesamt	darunter Lebensmittel	darunter Non-Food I
	in m ²	in T€	in T€	in T€
Supermarkt & Discounter	2.855	14.410	12.010	1.450
Bäcker	120	1.100	1.100	
Fleischer	60	780	780	
Getränkemarkt	790	1.460	1.440	
sonstige	85	260	60	200
gesamt	3.910	18.010	15.390	1.650

Quelle: BBE-Erhebung

Nachstehende Tabelle zeigt die aktuellen Angebotsstrukturen nach Standorten. Ein konzentrierter Besatz der nahversorgungsrelevanten Angebotsstruktur ist in der Innenstadt von Böhlen und am Standort Röthaer Straße zu verzeichnen. Auf den „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ Böhlen entfallen ca. 32% der Verkaufsfläche und ein Umsatzanteil von ca. 29%. Der Anteil des Ergänzungsstandorts Röthaer Straße am Verkaufsflächenbesatz liegt bei ca. 29% und der Umsatzanteil des Standorts beträgt ca. 28%.

Tabelle 4: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standortstrukturen

Standortstrukturen	Verkaufsfläche	Umsatz gesamt	darunter Lebensmittel	darunter Non-Food I
	in m ²	in T€	in T€	in T€
ZVB Innenstadt Böhlen	1.245	5.150	4.630	370
Ergänzungsstandort Röthaer Straße	1.150	5.000	4.230	390
Standort Jahnstraße, Böhlen	680	3.200	2.500	380
Standort August-Bebel-Straße, Rötha	670	3.540	3.110	310
sonstige Böhlen / Rötha	165	1.120	920	200
gesamt	3.910	18.010	15.390	1.650

Quelle: BBE-Erhebung

Für die Prüfung der relevanten Wettbewerbswirkungen, insbesondere der städtebaulichen Auswirkungen, sind vor allem ausgewiesene bzw. faktische zentrale Versorgungsbereiche näher zu betrachten sein. Die Tabelle 4 gliedert die aktuellen Angebotsstrukturen auf Basis ihrer Einordnung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Böhlen. Für die Stadt Rötha liegt keine entsprechende planerische Grundlage vor, allerdings ist aus den faktischen Gegebenheiten abzuleiten, dass sich die relevanten Angebotsstrukturen im urban gewachsenen Stadtzentrum der Kernstadt Rötha befinden und potenzielle Auswirkungen des Planvorhabens entsprechend zu bewerten sind.

Der „**ZVB Innenstadt**“ Böhlen erstreckt sich zwischen der westlich gelegenen Händelstraße bis zur Kreuzung Bahnhofstraße mit der Leipziger Straße, führt in östlicher Richtung über die Bahnhofstraße zur Kreuzung mit der Karl-Marx-Straße und der Röthaer Straße. Die räumliche Abgrenzung der Innenstadt orientiert sich am Besatz von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Die nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur mit Netto Marken-Discount, Backhaus Henning und einem Getränkemarkt ist im westlichen Teil des zentralen Versorgungsbereich verortet. Während der Netto-Markt und das Backhaus Henning auf einem Areal mit gemeinsamen Parkplatz an der Händelstraße ansässig sind, befindet sich der Getränkemarkt „LÖSCH DEPOT“ in südwestlicher Randlage des zentralen Versorgungsbereichs (Kreuzungsbereich Weststraße / Karl-Bartelmann-Straße).

Abbildung 11: Anbieter im „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“

 Lebensmittelmarkt Netto, Händelstraße
 Quelle: eigene Aufnahmen, Dezember 2021

Bäckereicafé Henning Händelstraße

Getränkemarkt Karl-Bartelmann-Straße

Der Netto-Lebensmittelmarkt ist der Frequenzbringer und Magnetanbieter für die Innenstadt. Der Lebensmittelmarkt präsentiert ein marktkonformes Angebotskonzept. Nach Auszug der Bäckereifiliale Henning sind offensichtlich Modernisierungsmaßnahmen speziell im Eingangsbereich erfolgt. Mit dem Backhaus Henning ist nicht nur ein attraktiver Neubau gegenüberliegend zum Netto entstanden, sondern das Bäckereicafé stellt auch eine Erweiterung und qualitative Aufwertung des Angebotsspektrums in der Innenstadt dar. Der

Getränkemarkt ist langjährig am Standort Karl-Bartelmann-Straße vertreten und verfügt mit rd. 400 m² Verkaufsfläche über eine fachmarkttypische Größe.

In der Gesamtbetrachtung ist festzuhalten, dass der ZVB „Innenstadt“ über eine leistungsfähige Angebotsstruktur im projektrelevanten Sortimentsspektrum verfügt. Im Verbund mit weiteren Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten ist die Innenstadt der wichtigste Träger grundzentraler Versorgungsfunktionen. Die wohnungsnaher Versorgungsfunktion wurde zudem mit dem Wegfall der Nahversorgungslage (Standortverlagerung Penny) im nördlichen Stadtgebiet wesentlich gestärkt.

Aufgrund der geringen Entfernung vom Innenstadtbereich zum Standort des Erweiterungsvorhabens (rd. 0,7 km) und einer beiderseits stadtgebietsbezogenen Ausstrahlung sind Wettbewerbswirkungen zu erwarten. Die Intensität der Wettbewerbsverflechtungen wird einerseits dadurch bestimmt, dass an beiden Standorten Discounter ansässig sind; andererseits unterscheiden sich die Angebotskonzepte von Netto Marken-Discount und Lidl, sodass diese sich auch ergänzen. Dies gilt im Besonderen auch der Angebotsstruktur beider Standorte. Während die Innenstadt über ein breit gefächertes Spektrum von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten verfügt, fokussiert der Projektstandort auf wenige (vier) Fachmarktangebote..

Unter projektrelevanten Aspekten sind am „**Ergänzungsstandort Röthaer Straße**“ auch der Getränkemarkt Huster und der Sonderpostenmarkt Tedi hinsichtlich wettbewerblicher Effekte durch das Erweiterungsvorhaben zu betrachten. der Sonderpostenmarkt nur über ein flächenmäßig sehr kleines Randsortiment im projektrelevanten Sortimentsspektrum verfügt und damit nicht im Wettbewerb zum Lebensmittelmarkt steht. Der Getränkemarkt ist langjährig am Standort etabliert und führt ein Teilsortiment. Das Planvorhaben mit der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung von 240 m² wird zu keiner Wettbewerbsrelevanz beim Getränkemarkt führen.

Am **Standort Jahnstraße** befindet sich nach der Absiedlung von ALDI der verlagerte Penny-Markt. Der Anbieter hat die Immobilie aufgewertet, sodass ein zeitgemäßes Angebotskonzept mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² unterbreitet wird. Der Standort liegt südöstlich des Projektstandorts, ca. 500 m entfernt und ist ebenfalls über die Röthaer Straße anzufahren. Bei Lidl und Penny handelt es sich um systemgleiche Anbieter, deren Einzugsbereiche zudem große Schnittmengen aufweisen, insbesondere weil der Penny-Markt sich in Randlage befindet und nur auf ein sehr geringes Bevölkerungspotenzial im Umfeld zurückgreifen kann. Vor diesem Hintergrund konnte dem Standort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch keine Funktion zugewiesen werden. Aufgrund der Verflechtungsbeziehungen ist ein intensiverer Wettbewerb zwischen beiden Standorten gegeben.

Abbildung 12: Standort Jahnstraße



Quelle: eigene Aufnahmen, Dezember 2021

Die Stadt Rötha grenzt östlich an das Stadtgebiet von Böhlen. Im Verlauf der Röthaer Straße / Böhlener Straße schließt der **Standort August-Bebel-Straße 9** an. Auf dem Grundstück ist langjährig ein EDEKA-Supermarkt ansässig. Die Verkaufsfläche des EDEKA-Supermarktes liegt deutlich unterhalb der mittlerweile branchenüblichen Größendimensionierung für Supermärkte. Im Eingangsbereich des Marktes sind eine Filiale der Pegauer Fleisch- und Wurstwaren GmbH sowie eine Filiale des Bäckers Steinecke angesiedelt. Zudem befindet sich in der Vorkassenzonen eine Deutsche Post DHL-Agentur. In Summe verfügt der Markt über rd. 670 m² Verkaufsfläche.

Der Lebensmittelmarkt fungiert als Ankerbetrieb im urban gewachsenen Stadtzentrum von Rötha. Wenige, flächenmäßig sehr kleine Einzelhandelsbetriebe sind darüber hinaus im Zentrumsbereich ansässig. Prägend sind Infrastruktureinrichtungen, wie Rathaus, Kindergarten, Schule, Bücherei und verschiedene Dienstleister.

Der EDEKA-Standort ist in die umgebende Wohnbebauung eingebunden und nimmt veritable Nahversorgungsfunktionen für den westlich der B 95 gelegenen städtischen Teilbereich von Rötha wahr. Es ist einzige Lebensmittelmarkt in diesem Bereich, ein weiterer Anbieter (Netto Marken-Discount) ist östlich der B 95 im Ortsteil Espenhain verortet. Vor diesem Hintergrund verfügt der EDEKA-Markt über eine starke Marktposition. Sicherlich strahlt der Fachmarktstandort Röthaer Straße auch in das angrenzende Röthaer Stadtgebiet aus (vgl. Einzugsgebiet). Es ist jedoch einzuschätzen, dass sich die Wettbewerbsbeziehungen auf niedrigem Niveau bewegen. Zum einen handelt es sich bei dem EDEKA-Markt um den einzigen Supermarkt im Einzugsgebiet, zum anderen verfügt der EDEKA im Nahbereich (700 m) mit rd. 2.322 Einwohnern über ein auskömmliches Kundenpotenzial.

Abbildung 13: Ansichten zum EDEKA-Standort im Stadtzentrum Rötha



Quelle: eigene Aufnahmen, Dezember 2021

Darüber hinaus sind im Untersuchungsgebiet einige wenige ergänzende kleine Betriebe v. a. des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer) vertreten, die insbesondere im nördlichen Stadtgebiet (Leipziger Straße, Am Ring) verortet sind. Die Anbieter verfügen jeweils nur über eine geringe Verkaufsfläche und führen auch nur ein spezialisiertes Lebensmittelsortiment. Insofern sind die Wettbewerbsbeziehungen als nachrangig einzustufen.

Fazit zur Wettbewerbssituation:

- Insgesamt 14 nahversorgungsrelevante Betriebe verfügen über ca. 3.900 m² Einzelhandelsfläche und binden einen Gesamtumsatz von ca. 18,0 Mio. €, davon entfallen auf Lebensmittel rd. 15,4 Mio. € und auf das Nonfood I-Sortiment ca. 1,7 Mio. € Umsatz.
- Auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ entfallen ein Verkaufsflächenanteil von rd. 32% und ein Umsatzanteil ca. 29% des projektrelevanten Sortimentsspektrums. Der Ergänzungsstandort Röthaer Straße verzeichnet nur unwesentlich geringere Verkaufsflächen- und Umsatzanteile und liegt in geringer Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich. Somit sind Wettbewerbsbeziehungen gegeben, deren Intensität jedoch von der Angebotsstruktur beeinflusst wird.
- Nach Betriebsformen dominieren die discountorientierten Angebote die Wettbewerbssituation. Der einzige Supermarkt befindet sich im östlich gelegenen Rötha.
- Mit der weit vom Projektstandort entfernten Solitär- und Penny-Standorte (Penny-Standort) ergeben sich aufgrund der Überschneidungsbereiche intensivere Wettbewerbsverflechtungen.

7. Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Die regionale Lage im Spannungsfeld übergeordneter zentraler Orte, insbesondere die starke Ausstrahlung des Oberzentrums Leipzig, des Mittelzentrums Markkleeberg im Norden aber auch des im Verbund stehenden Zwenkaus im Westen sowie des Mittelzentrums Borna im Südosten lässt für den Böhleener Einzelhandel generell ein räumlich begrenztes Einzugsgebiet erwarten.

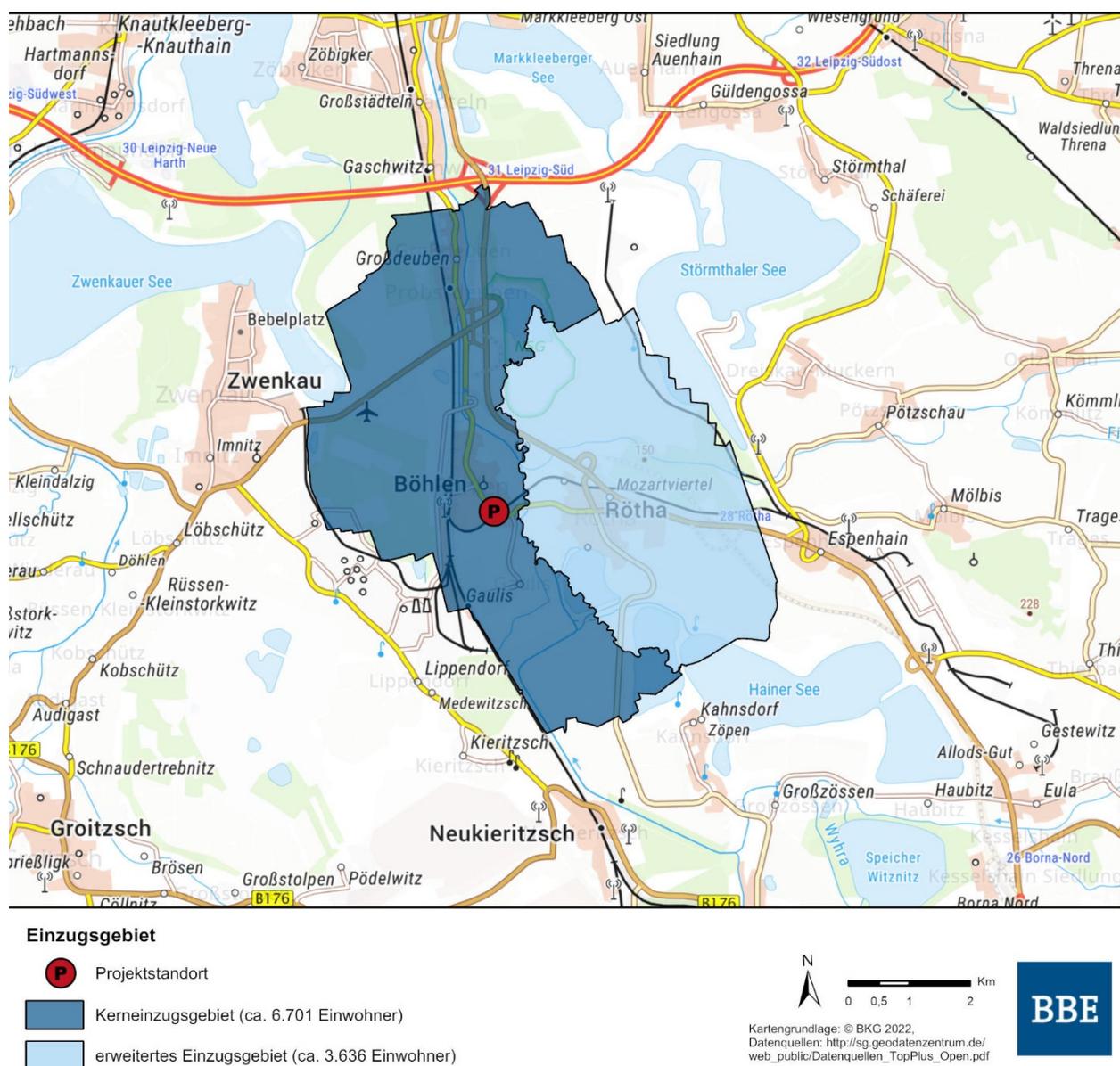
Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Standorts sind die Lage an der Röthaer Straße sowie die weiteren Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum. Unter der Berücksichtigung weiterer Faktoren, wie der qualitativen Bewertung der Wettbewerbssituation, ergibt sich folgendes Einzugsgebiet:

- Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst das gesamte Stadtgebiet von Böhlen. In dieser Zone kann aufgrund relativ geringer Entfernungen, der zentralen Verkehrsachse (S 72) und der Leistungsfähigkeit des Einzelhandelsstandortes mit mehreren Fachmarktanbietern die höchste Kundenbindung erreicht werden.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet** erstreckt sich auf das östlich angrenzende Rötha, beschränkt sich jedoch auf die westlich gelegene Kernstadt, da Barrierewirkungen und Erreichbarkeit einer weiteren Ausdehnung entgegenstehen. Die Bevölkerung des Ortsteils Espenhain findet im Mittelzentrum Borna eine vielfältigere Angebotsstruktur vor, so dass die Einkaufsbeziehungen der dortigen Bevölkerung schwerpunktmäßig nach Borna, bzw. durch die gute Erreichbarkeit nach Markkleeberg bzw. Leipzig ausgerichtet sind. In Zwenkau existiert ein vergleichbares Einzelhandelsangebot wie in Böhlen, zugleich liegen über 9 km Fahrweg zwischen den Städten, weshalb relevante Kundenbindungschancen in Zwenkau ausgeschlossen werden können.

Die Abgrenzung ist in nachfolgender Karte dargestellt. Insgesamt leben im Einzugsgebiet rd. 10.340 Einwohner, davon entfallen rd. 6.700 Einwohner auf das Kerneinzugsgebiet und rd. 3.640 Einwohner auf das erweiterte Einzugsgebiet.¹⁵

¹⁵ GfK Geodaten 2021, Einwohner auf Straßenabschnittsebene.

Karte 7: Einzugsgebiet des neu aufgestellten Lidl-Marktes



Auf die am Niveau des Landkreises und des Freistaates Sachsen gemessene, unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Böhlen (88,6 %, vgl. Abb. 9) wurde bereits verwiesen. Die Stadt Rötha verzeichnet mit 94,3 % ein deutlich höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau. Dies gilt auch für die projektrelevanten sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern für Lebensmittel, Drogerie und Heimtierhaltung im Einzugsgebiet.

Aktuelles Kaufkraftpotenzial

Das nahversorgungsrelevante Kaufkraftvolumen innerhalb des Einzugsgebiets errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH-Verbrauchsausgaben für Lebensmittel, Drogerie und Heimtierbedarf) gewichtet mit der sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE/CIMA/IMB-Research).

Tabelle 5: Nachfragepotenzial in den Food und Nonfood I-Sortimenten im Einzugsgebiet

Einzugsgebiet	Kern-einzugsgebiet	erweitertes Einzugsgebiet	Einzugsgebiet gesamt
Bevölkerungspotenzial	6.707	3.636	10.343
sortimentsspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Lebensmittel	91,5 €2.302	95,6 €2.405	92,9 €2.338
sortimentsspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Drogerie	90,2 €320	93,3 €331	91,3 €324
sortimentsspezifische Kaufkraft Ausgaben pro Kopf Heimtiernahrung	85,4 €49	90,6 €52	87,2 €50
	in T€	in T€	in T€
Nachfragepotenzial			
Lebensmittel	15.440	8.746	24.186
Drogerie	2.148	1.204	3.352
Heimtiernahrung	326	188	514
gesamt	17.915	10.138	28.052

Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH und BBE/CIMA/IMB-Research

Die bundesdurchschnittlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung betragen für Lebensmittelsortimente 2.516 €, für Drogeriesortimente 355 € und für Heimtiernahrung 57 €.

Abgestimmt auf das örtliche Kaufkraftniveau sind in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes als relevante Ausgaben pro Kopf der Bevölkerung folgende sortimentsspezifische Werte anzusetzen:

- für Lebensmittel 2.338 €
- für Drogeriewaren 324 €
- für Heimtiernahrung 50 €

In Verbindung mit dem Einwohnerpotenzial errechnet sich ein relevantes Nachfragepotenzial von insgesamt rd. 28 Mio. €, davon entfallen ca. 17,9 Mio. € auf das Kerneinzugsgebiet und ca. 10,1 Mio. € auf das erweiterte Einzugsgebiet. Etwa 64% des nahversorgungsrelevanten Potenzials im Einzugsbereich entfällt somit auf das Kerneinzugsgebiet, welches das Stadtgebiet von Böhlen umschließt.

Kaufkraftbindungsquoten

Die Gegenüberstellung der Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebietes mit den Marktvolumina für die projektrelevanten Sortimente führt zu Bindungsquoten der einzelhandelsrelevanten Nachfrage. Diese stellt den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Zentralität und Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhan-

dels dar. Die erzielte Bindungsquote in den projektrelevanten Sortimenten ist auch ein Indikator für die Beurteilung der Marktchancen bzw. potenziellen, wettbewerblichen Auswirkungen durch das Erweiterungsvorhaben.

Tabelle 6: Nachfragebindung im Einzugsgebiet

Kaufkraftbindung	Nachfragepotenzial Food + Nonfood I in T€	Umsatz der Angebotsstrukturen in T€	Kaufkraftbindung in %	Saldo Zu- und Abflüsse in T€
Kerneinzugsgebiet	17.915	13.410	74,9	4.505
erweitertes Einzugsgebiet	10.138	3.630	35,8	6.508
gesamt	28.052	17.040	60,7	-11.012

Quelle: BBE-Erhebung und Berechnung 2021

Für das Kerneinzugsgebiet errechnet sich eine Bindungsquote von 74,9%. Im erweiterten Einzugsgebiet, welches dem Verflechtungsbereich von Böhlen zugehörig ist, liegt die Kaufkraftbindungsquote nur bei 35,8%, sodass sich eine Kaufkraftbindungsquote für das gesamte Einzugsgebiet von 60,7% errechnet.

In der Gesamtsumme fließen aktuell etwa 11,0 Mio. € der nahversorgungsrelevanten Nachfrage in den Sortimenten Food und Nonfood I aus dem Einzugsgebiet ab. Die Kaufkraft fließt vorzugsweise an Standorte in Marktleberg (u.a. Marktkauf, Globus) und aufgrund von Pendlerbeziehungen nach Leipzig bzw. in das Mittelzentrum Borna.

Auch unter Berücksichtigung zukünftiger Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet, insbesondere zu Großbetriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (Große Supermärkte, SB-Warenhäuser), welche die Nachfrage der Kunden für Großeinkäufe bedienen und auch durch Pendlerverflechtungen begründet ist, lassen sich Entwicklungsspielräume für die Angebotsstruktur im Einzugsgebiet ableiten. Das Lidl-Planvorhaben eines modernen und erweiterten Lebensmittelmarktes kann zu einer partiellen Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen und damit zur Sicherung der Grundversorgungsfunktion in Böhlen beitragen.

8. Planungsrechtliche und planerische Beurteilungsgrundlagen

In den vergangenen Jahren ist eine zunehmend ausdifferenzierte und umfangreiche Rechtsprechung zum Themenkreis Einzelhandel und Bauplanungsrecht festzustellen. Nicht zuletzt hat die Rechtsprechung zu einer zunehmenden Verdichtung der rechtlichen und planerischen Vorgaben geführt.

Im Folgenden werden die wesentlichen rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen erläutert. Dabei werden insbesondere diejenigen Aspekte näher betrachtet, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben von Relevanz sind.

8.1. Baunutzungsverordnung - § 11 Abs. 3

Für das Erweiterungsvorhaben ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Pohlersfeld“ (2. Änderung) vorgesehen. Die Zulässigkeit des Vorhabens bemisst sich folglich nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BauNVO. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und raumordnerische Kompatibilität gutachterlich zu untersuchen.

In § 11 Abs. 3 heißt es:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der beschriebenen Betriebe und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.

Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen:

- Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung ab einer Verkaufsfläche von über 800 m² zutrifft.¹⁶
- Die zuvor beschriebenen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO müssen zu erwarten sein, was regelmäßig ab 1.200 m² Geschossfläche angenommen wird (= Regelvermutung), jedoch in einer Einzelfalluntersuchung widerlegt werden kann.

Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen beide Sachverhalte (über 800 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig Auswirkungen bei über 1.200 m² Geschossfläche) kumulativ auftreten.

Der Lebensmittelmarkt überschreitet mit der geplanten Verkaufsflächendimensionierung zweifellos die Schwelle zur Großflächigkeit, inwieweit jedoch städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, wird in Abschnitt 9 geprüft.

¹⁶ BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04. In dem Urteil hat das Bundesverwaltungsgericht die bisherige Grenze der Großflächigkeit auf 800 m² VK angehoben. Demnach sind nunmehr Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschl. eines Bereichs zum Einpacken der Waren und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie evtl. ein Windfang einzubeziehen.

8.2. Landesentwicklungsplan Sachsen

Die raumordnerische Steuerung einer Einzelhandelsentwicklung bezieht sich auf die Errichtung, Erweiterung und Veränderung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sowie die Erweiterung sonstiger Einzelhandelsbetriebe über die Schwelle der Großflächigkeit hinaus. Die entsprechenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in den Landesentwicklungsprogrammen der Bundesländer fixiert. Im Allgemeinen werden großflächige Einzelhandelsbetriebe durch folgende Vorgaben gesteuert:

- **Konzentrationsgebot** – welches die Konzentration von Versorgungseinrichtungen entsprechend der jeweiligen Stufe der zentralen Orte bezweckt,
- **Kongruenzgebot** – wonach der Einzugsbereich eines Einzelhandelsbetriebes den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreiten darf,
- **Beeinträchtigungsverbot** – wonach die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigt werden darf,
- **Integrationsgebot** – welches eine städtebaulich integrierte Lage des großflächigen Einzelhandelsvorhabens, insbesondere bei zentrenrelevanten Sortimenten, vorsieht.

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) aus dem Jahr 2013 trifft im Kapitel 2 „Regional-, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung“ unter Punkt 2.3.2. „Handel“ entsprechende Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit den Zielen 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.7 sowie dem Grundsatz 2.3.2.6. Im Hinblick auf das Erweiterungsvorhaben sind insbesondere folgende Aspekte von Bedeutung:

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

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

Z 2.3.2.3 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 2.3.2.4 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.

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

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

9. Auswirkungsanalyse

9.1. Umsatzprognose

Zur Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Auswirkungen wird eine Umsatzerwartung prognostiziert. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der möglichen Anteile vom Kaukraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet realistisch an sich binden kann.

Auf Basis der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und einer zu erwartenden Marktstellung des Ansiedlungsvorhabens wird im Rahmen einer Modellrechnung die zu erwartende Umsatzleistung ermittelt. Diese Umsatzprognose baut folglich auf die bestehenden, regionalen Standortstrukturen auf, berücksichtigt die aktuelle Kundenbindung im Einzugsgebiet sowie die mit den Versorgungsfunktionen des Projektvorhabens zu erwartende Kundenorientierung und wird in den nachfolgenden Abschnitten in seiner städtebaulich-funktionalen Einordnung bewertet.

Wie bereits erläutert, sieht das Lidl-Planvorhaben eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 240 m² auf zukünftig 1.000 m² Verkaufsfläche vor.

Tabelle 7: Umsatzprognose für das Planvorhaben

Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
LIDL-Lebensmittelmart / Bestand	760 m ²	5.600 €/m ²	4.300 T€
LIDL-Lebensmittelmart / Plan	1.000 m ²	5.300 €/m ²	5.300 T€
Standortentwicklung	+ 240 m²		+ 1.000 T€

Quelle: BBE-Berechnung 2022

Für den Lidl-Markt wird entsprechend der erwarteten Kundenbindung in nachfolgender Tabelle 8 ein Umsatz von ca. 5,3 Mio. € prognostiziert, dies entspricht einer Flächenproduktivität von ca. 5.300 €/m², bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens. Diese ist für den Betreiber Lidl zwar unterdurchschnittlich,¹⁷ ist jedoch auf die standortspezifischen Rahmenbedingungen abgestimmt. Als wesentliche Einflussfaktoren sind insbesondere die unterdurchschnittliche Kaufkraft, Besiedlungsdichte und die Wettbewerbssituation im Verdichtungsraum anzuführen.

Für den Lidl-Markt wird ein perspektivischer Gesamtumsatz von 5,3 Mio. € prognostiziert, so dass ein zusätzlicher Umsatz von 1,0 Mio. € erwartet wird. In diesem Kontext ist nochmals darauf hinzuweisen, dass die Flächenerweiterung vorzugweise größerer Verkehrsflächen sowie Gangbreiten und einer attraktiveren Warenpräsentation dient. Die prognostizierte Umsatzentwicklung bildet somit ein Worst Case-Szenario ab, welches die Grundlage für die städtebauliche Bewertung darstellt.

Rund 4,8 Mio. € des perspektivischen Umsatzes am Standort werden im Bereich Food und Nonfood I erzielt, der Umsatzanteil für Nonfood II liegt bei der geplanten Verkaufsflächengröße bei ca. 9%, sodass sich ein Umsatz von ca. 0,5 Mio. € in diesen Sortimenten ergibt.

¹⁷ Gemäß Statista lag die durchschnittliche Flächenproduktivität von Lidl-Märkten 2019 bei 7.420 €/m², dieser Durchschnittswert unterliegt jedoch einer großen Spannweite zwischen Regionen (Kaukraft, Besiedlungsdichte) und in Abhängigkeit der Größendimensionierung. Vgl. www.statista.com Bruttoumsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche der führenden Vertriebslinien im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland in den Jahren 2019 und 2020. In 2020 wurden für alle Betriebstypen deutlich höhere Flächenleistungen ausgewiesen, diese sind aber der besonderen Situation der Pandemie-Krise geschuldet, die im Lebensmitteleinzelhandel zu einem starken Umsatzwachstum geführt hat. Als nachhaltige Entwicklung kann dies nicht betrachtet werden.

Die in Tabelle 8 errechneten Abschöpfungsquoten berücksichtigen die Marktstellung des Lidl-Marktes innerhalb des Einzugsgebietes und dessen Größendimensionierung.

Tabelle 8: Prognose der Umsatzherkunft für den Projektstandort

Kundenherkunft	Kaufkraft- volumen Food + NF I	erwartete Bindungsquote Planvorhaben	Umsatzerwartung Planvorhaben
	in T€	in %	in T€
Kerneinzugsgebiet	17.915	23	4.100
Erweitertes Einzugsgebiet	10.138	7	700
Einzugsgebiet gesamt	28.052	17	4.800
Umsatzerwartung Nonfood II-Sortimente			500
Umsatzerwartung gesamt			5.300

Quelle: BBE-Berechnung 2022; Rundungsdifferenzen möglich

Von dem im Kerneinzugsgebiet im nahversorgungsrelevanten Bereich verfügbaren Kaufkraftpotenzial (ca. 28 Mio. €) wird der Vorhabenstandort ca. 23% binden können, so dass sich ein erwarteter Umsatz von ca. 4,1 Mio. € aus dem Kerneinzugsgebiet ergibt. Eine dominante Marktstellung des Lidl-Marktes lässt sich aus der Kundenbindungsquote nicht ableiten.

Im erweiterten Einzugsgebiet nimmt die Kundenbindung aufgrund der Entfernung ab, da allerdings nur ein kleinflächiger Edeka-Markt in diesem Bereich existiert, ist mit einer Kundenbindung von 7% für den Lidl-Markt zu rechnen, woraus ein Umsatz von rd. 0,7 Mio. € resultiert.

In den Kundenbindungsquoten spiegeln sich die hohen Kaufkraftabflüsse wider, die vor allem zu Großbetriebsformen in Markkleeberg und Leipzig zu erwarten sind. Wobei das Mittelzentrum Borna auch starke Ausstrahlungseffekte auf das Stadtgebiet von Rötha erzielt.

Zusammen mit den Nonfood II-Umsätzen (0,5 Mio. €) ergibt sich für den Lidl-Markt ein jährlicher Umsatz von insgesamt 5,3 Mio. €.

9.2. Umsatzzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen

Im vorherigen Abschnitt wurde der Umsatz für das Erweiterungsvorhaben prognostiziert. Anzunehmen ist dabei, dass der erwartete Mehrumsatz, der mit der Verkaufsflächenerweiterung des Marktes gebunden wird, zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Insbesondere nach städtebaulichen Kriterien ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auslösen kann. Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen sind zunächst die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungseffekte zu ermitteln. Zentrale Frage ist, ob dabei negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung zu erwarten sind.

Im Urteil vom 12.02.2009 hat das Bundesverwaltungsgericht¹⁸ entschieden, dass im Rahmen einer Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes bei der Beurteilung, ob negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde oder der benachbarten Gemeinden zu erwarten sind, zu berücksichtigen ist, dass der zu erweiternde Betrieb mit seiner bisherigen (genehmigten) Größe am Standort bereits vorhanden ist. Vor diesem Hintergrund sind somit nur die durch die Erweiterung generierten Mehrumsätze für die Betrachtung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen relevant.

Für die Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte sind folgende Faktoren maßgeblich:

- Die durch die Erweiterungsplanung potenziell hervorgerufenen Umsatzzumlenkungen gehen vorrangig zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Einzugsgebiet ansässigen Lebensmittelmärkte anzusehen sind.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe. Diese Annahme gründet auf Erfahrungswerten, wonach für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Besonders Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren – verzeichnen eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit, die auf die Häufigkeit der Bedarfsdeckung zurückzuführen ist.
- Die unzureichende Erschließung des örtlichen Nahversorgungspotenzials, wie bereits im Abschnitt 7 der Analyse aufgezeigt, führt zu signifikanten Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet. Bei einem nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 17 Mio. € und einem sortimentsbezogenen Kaufkraftvolumen von rd. 28 Mio. €, liegt die Kaufkraftbindungsquote im Kerneinzugsgebiet (Stadt Böhlen) bei aktuell rd. 75 % und im erweiterten Einzugsgebiet bei rd. 36%. Dies bedeutet, dass der nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz rd. 39 % unter dem im Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt. Im Saldo fließen aus dem Einzugsgebiet jährlich rd. 11 Mio. des nahversorgungsrelevanten Nachfragepotenzials ab. Rein rechnerisch könnte somit der Mehrumsatz des Erweiterungsvorhabens aus einer zusätzlichen Nachfrageabschöpfung vor Ort vollumfänglich erschlossen werden. Die tatsächlichen Effekte sind jedoch differenzierter zu betrachten.

Bei den Wettbewerbseffekten durch eine gestiegene Umsatzerwartung ist zunächst zu unterscheiden zwischen einer zusätzlichen Markterschließung der Nachfrage im Einzugsgebiet und Wettbewerbseffekten vor Ort. Dabei spielen Größendimensionierung, Standort und auch Angebotskonzept eine gewichtige Rolle.

In nachstehender Tabelle sind die zu erwartenden Umverteilungseffekte gegenüber den relevanten Anbietern modelltheoretisch berechnet. Die Umlenkungen werden dabei jeweils auf den gesamten Standort berechnet, so sind beispielsweise integrierte Bäckereien / Fleischereien in den Märkten jeweils berücksichtigt.

¹⁸ Urteil BVerwG 4 B 3/09 vom 12.02.2009, bestätigt Urteil des OVG Münster 10 A 2601/07 vom 06.11.2008

Tabelle 9: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten für das Erweiterungsvorhaben

Lage	aktueller Umsatz Food & Non-Food I		Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	
Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	5,0	3,0%	0,15	
Ergänzungsstandort Röthaer Straße	0,7	2,0%	*	
Standort Jahnstraße, Böhlen	2,9	9,0%	0,26	
Standort August-Bebel-Straße, Rötha	3,4	2,0%	0,07	
sonstige Böhlen / Rötha	1,1	1,0%	*	
Umsatzumverteilung durch Vorhaben im Einzugsgebiet			0,50	
partielle Rückgewinnung aktueller Kaufkraftabflüsse			0,40	
Mehrumsätze Non-Food II-Sortimente			0,10	
Bestandsumsatz			4,30	
Umsatzerwartung Vorhaben gesamt			5,30	

Quelle: BBE-Berechnung 2022
* marginal, nicht ausweisbar

Bei Realisierung des Vorhabens wird der Lidl-Markt ein attraktiveres Angebotskonzept umsetzen können, welches eine verstärkte Kundenbindung im Einzugsgebiet erwarten lässt. Die Modellrechnung begrenzt im Sinne eines „Worst-Case-Szenarios“ die stärkere Nachfragebindung vor Ort auf eine Rückgewinnung von etwa 4 % der aktuellen Kaufkraftabflüsse. Damit würde sich die Bindungsquote des nahversorgungsrelevanten Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet moderat auf rd. 64 % erhöhen.

Es verbleibt ein saldierter Abfluss von ca. 36 % (10,6 Mio. €) für nahversorgungsrelevante Sortimente. Dies bietet immer noch ausreichend Spielraum für Abflüsse an andere Standorte, insbesondere für Großverkäufe. Für das Planvorhaben resultiert aus der Rückgewinnung und Steigerung der Nachfragebindung ein Umsatzanteil von ca. 0,4 Mio. €.

Die partielle Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen lässt keine existenziellen Folgewirkungen im Mittelzentrum Markkleeberg bzw. Stadtgebiet Leipzig erwarten. Potenzielle Wettbewerbsverflechtungen verteilen sich auf eine Vielzahl von Einzelhandelsstandorten. Die Umverteilungseffekte für den einzelnen Standort bewegen sich deshalb auf niedrigem Niveau. Folglich sind nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern auch im Einzelfalle nicht gegeben.

Etwa 0,5 Mio. € resultieren aus Wettbewerbseffekten innerhalb des Einzugsgebietes. Aufgrund der Systemgleichheit der Anbieter, deren Lagebeziehungen und der bereits thematisierten Überschneidungen der Einzugsbereiche wird im besonderen Maße der **Standort Jahnstraße** mit dem Penny-Markt von Umverteilungseffekten betroffen sein. Für den Standort werden Umverteilungseffekte in Höhe von rd. 9% prognostiziert. Existenzielle Folgewirkungen sind für den Anbieter daraus nicht abzuleiten. Die Einschätzung kann auch vor dem Hintergrund der Absiedlung des ALDI-Marktes am Standort Jahnstraße getroffen werden, wovon insbesondere der Penny, aber auch die anderen Lebensmittelmärkte, zumindest teilweise, partizipiert haben.

Mit der projektrelevanten Anbieterstruktur im **zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** sind die Wettbewerbsverflechtungen deutlich geringer. Der Netto-Markt als Hybrid-Discounter generiert eigene Kundenzielgruppen, auch im Verbund mit dem neuerrichteten Backhaus Henning entwickelt der Standort ein eigenständiges Profil. Darüber hinaus führen die zentrale Lage und das fehlende nahversorgungsrelevante Angebot zu einer stärkeren Kundenbindung im nördlichen Stadtgebiet. Die Umverteilungsquote von ca. 3 % widerspiegelt die Wettbewerbssituation.

Eine Gefährdung der innerstädtischen, nahversorgungsrelevanten Angebotsstruktur kann aus dem zu erwartenden Umsatzrückgang in Höhe von rd. 0,15 Mio. € nicht abgeleitet werden.

Am **Standort in der Röthaer Straße** können beim Getränkemarkt Huster Umverteilungseffekte ausgelöst werden, die jedoch mit ca. 2% auf einem marginalen, modelltheoretisch nicht ausweisbarem absoluten Niveau verbleiben. Zum einen stellt der Getränkemarkt eine Ergänzung zu dem Lebensmitteldiscounter dar und zum anderen ist im Zuge des Erweiterungsvorhabens mit einer wesentlichen Ausweitung des Getränkesortiments zu rechnen.

Gering ausgeprägt sind auch die Umverteilungseffekte gegenüber dem **Standort August-Bebel-Straße** in Rötha, Die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem am Standort ansässigen EDEKA-Markt mit Bäcker und Fleischer im Eingangsbereich, werden sich voraussichtlich auf rd. 0,07 Mio. € bzw. 2,0 % des aktuellen Umsatzniveaus beschränken. Dabei ist einerseits zu berücksichtigen, dass es sich um unterschiedliche Betriebstypen handelt, die sich wechselseitig sogar ergänzen, wie auch z.T. gemeinsame Standortlagen und die Einkaufspräferenzen von Kunden belegen. Andererseits sind beide Anbieter auf ein nahversorgungsrelevantes Sortiment ausgerichtet, was durchaus auch Wettbewerbseffekte induziert, auch dadurch bedingt, dass die Standorte von EDEKA und Lidl nur rd. 1,8 km voneinander entfernt liegen.

Die **sonstigen Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten** stehen aufgrund einer spezialisierten Sortimentsausrichtung oder aufgrund der Entfernung nur geringfügig im Wettbewerb. Die Umverteilungen sind einzelbetrieblich nicht messbar.

Bei **Non-Food II-Sortimenten** wird ein Mehrumsatz von rd. 0,1 Mio. € ausgewiesen. Deren Umsatzherkunft aus Umverteilungseffekten gegenüber den maßgeblichen Wettbewerbsstandorten ist grundsätzlich mit den projektrelevanten Kernsortimenten vergleichbar. Dieser verteilt sich jedoch auf eine große Anzahl von Sortimenten und Anbietern, weshalb eine Aufgliederung auf einzelne Standorte modelltheoretisch nicht nachweisbar ist.

9.3. Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung / städtebauliche Auswirkungen

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnaher Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Folglich ist nachfolgend zu bewerten, in wieweit das Planvorhaben die Entwicklung bestehender Zentren- / Standortstrukturen sowie die ergänzende verbrauchernahe Versorgung gefährdet oder ob die im vorangegangenen Abschnitt erläuterten Wettbewerbseffekte deren Funktionsfähigkeit einschränkt.

Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich zwar **wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen** ableiten. Diese Einschätzung lässt sich im Wesentlichen durch nachfolgende Ergebnisse begründen:

■ **Planvorhaben führt zur Verbesserung und Stärkung der Grundversorgungsfunktionen in der Stadt Böhlen**

Durch das Erweiterungsvorhaben ergeben sich keine grundlegenden Änderungen in der Kundenbindung und Versorgungsfunktion des Projektstandortes. Der Standort Röthaer Straße nimmt ergänzend zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ grundzentrale Versorgungsfunktionen wahr. Mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche um 240 m² wird der Standort keine dominierende Marktposition gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich einnehmen. Vielmehr trägt das Planvorhaben zu einer qualitativen Verbesserung und Sicherung der Grundversorgungsfunktionen in Böhlen bei. In diesem Kontext ist nochmals auf die Lage von Böhlen, im Spannungsfeld von Oberzentrum und zweier Mittelzentren, zu verweisen. Die Intensität der Kundenbindungschancen wird von der Attraktivität der nahversorgungsrelevanten Angebotsstruktur in der Gesamtheit geprägt. Zudem wurde mit der Absiedlung und Verlagerung von Lebensmittelmärkten in Böhlen die Nahversorgungsfunktion des Lidl-Marktes gestärkt.

Auf die aktuell hohen, saldierten Kaufkraftabflüsse im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich, wurde mehrfach verwiesen. Die partielle Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen führt zur legitimen Stärkung der Grundversorgungsfunktion in der Stadt Böhlen, zu deren Verflechtungsbereich auch die Stadt Rötha gehört.

Eine zukunftsfähige Ausrichtung der Grundversorgung ist auch vor dem Hintergrund einer stabilen Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren von Bedeutung, da Wohnqualität und Versorgungsfunktionen im engen Zusammenhang stehen.

■ **Umsatzumverteilungseffekte gegenüber zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsgebiet bleiben ohne städtebauliche Relevanz**

Die wettbewerbsrelevante Angebotsstruktur im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ Böhlen wird maßgeblich vom Netto-Lebensmittelmarkt getragen. Dieser fungiert als Anker- und Magnetbetrieb für den zentralen Versorgungsbereich. Der Markt verfügt über eine hohe Kundenakzeptanz. Die Wettbewerbsfähigkeit wurde durch Modernisierungsmaßnahmen in der jüngeren Vergangenheit noch gestärkt. Zudem kann der Markt vom Wegfall der Nahversorgungslage „Am Ring“ partizipieren, da die Kundenbindungschancen im nördlichen Stadtgebiet deutlich gestiegen sind.

Darüber hinaus wird das nahversorgungsrelevante Angebot von weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in der Innenstadt flankiert, die gemeinsam Frequenzen und Kopplungen erzeugen. Auch der nahegelegene S-Bahn-Haltepunkt (Bahnhof Böhlen) ist ein Frequenzbringer für die Angebotsstruktur in der Innenstadt.

Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Standortes sind aus einer prognostizierten Umverteilungsquote von rd. 3% und einem damit verbundenen Umsatzverlust von rd. 0,15 Mio. € bezogen auf alle drei in den zentralen Versorgungsbereich eingebundenen Anbieter (Netto, Backhaus, Getränkemarkt) keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich abzuleiten.

Diese Einschätzung trifft auch auf den EDEKA-Standort in der August-Bebel-Straße in Rötha zu. Wie bereits dargelegt befindet sich der Markt im Zentrumsbereich der Stadt Rötha und hat damit eine städtebauliche Relevanz. Der EDEKA-Markt ist der einzige Lebensmittelmarkt im westlichen Röthaer Stadtgebiet und verfügt im Nahbereich über ein wirtschaftlich tragfähiges Kundenpotenzial (vgl. Abschnitt 6). Sowohl der EDEKA-Markt als auch der Lidl-Markt existieren langjährig an ihren jeweiligen Standort; durch das Planvorhaben ausgelöste wesentliche Veränderungen der Kundenströme sind nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung dieser Einflussfaktoren wurde eine Umverteilungsquote von ca. 2%, die Umsatzumlenkungseffekte von rd. 0,07 Mio. € als Maximalwert induziert, prognostiziert. Damit sind eine wirtschaftliche Gefährdung des Magnetanbieters und eine Beeinträchtigung des Stadtzentrums von Rötha auszuschließen.

■ **Planvorhaben führt zu keinen städtebaulich-relevanten Auswirkungen gegenüber der Nahversorgung in Böhlen und angrenzenden Kommunen**

Zunächst ist festzustellen, dass im Einzugsgebiet keine zusätzlichen Nahversorgungslagen, die durch das Planvorhaben beeinträchtigt werden könnten, existieren. Der Standort Jahnstraße mit dem Anbieter Penny ist nicht in die Zentren- und Nahversorgungsstruktur der Stadt Böhlen eingebunden, da die Lage keine Voraussetzungen für eine eigenständige Versorgungsfunktion bietet. Folglich hat der Standort keine Relevanz für die verbrauchernahe Versorgung. Die Betroffenheit des Anbieters und daraus resultierende Umverteilungseffekte sind bedingt durch die Nähe zum Standort und den Wettbewerbsbeziehungen systemgleicher Anbieter. Der Penny-Markt hat von der Standortverlagerung zum ehemaligen ALDI-Markt wirtschaftlich profitiert, insofern wird die prognostizierte Umsatzumverteilung zu keiner Standortaufgabe führen.

■ **Partielle Rückgewinnung aktueller Kaufkraftabflüsse führt zu keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen in Nachbargemeinden**

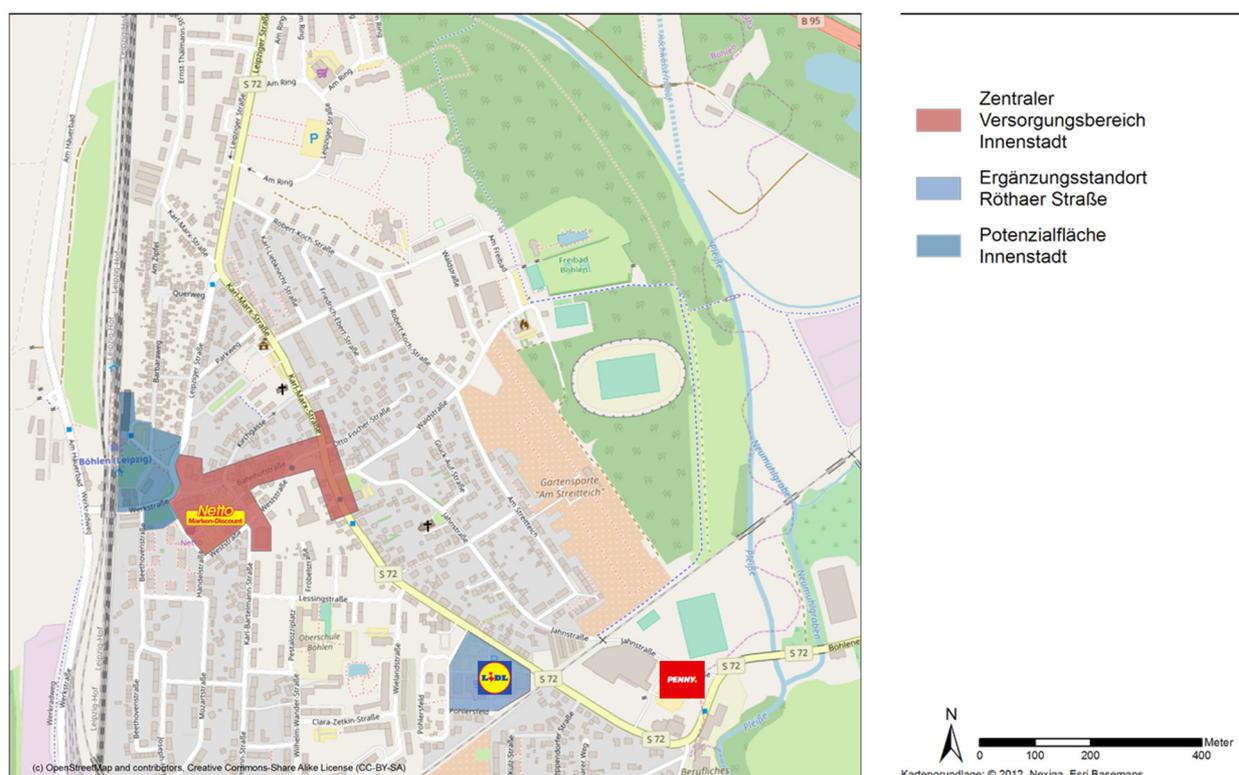
Das Planvorhaben führt zu keiner wesentlichen Ausdehnung des Einzugsgebietes. Die partielle Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen (0,4 Mio. €) wird sich auf eine Vielzahl von Anbietern im regionalen Umfeld verteilen. Existenzielle Folgewirkungen für einzelne Anbieter sind somit auszuschließen. Das Planvorhaben wird demzufolge auch zu keiner Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung im angrenzenden Markkleeberg, Oberzentrum Leipzig bzw. auch im Mittelzentrum Borna führen.

9.4. Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Böhlen

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Böhlen wird der Sicherung und Stärkung der grundzentralen Versorgungsfunktion hohe Priorität eingeräumt. Die Aufgabenstellung soll insbesondere über eine qualifizierte Entwicklung der definierten Zentren- und Standortstruktur realisiert werden.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick zur räumlichen Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Böhlen. Der Vorhabenstandort ist eingebunden in den Ergänzungsstandort Röthaer Straße. Die Funktionszuweisung als Ergänzungsstandort erfolgte im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Böhlen (2015) und wurde in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Böhlen von 2017 / 2018 bestätigt.

Abbildung 14: Räumliche Struktur des Zentren- und Standortkonzeptes der Stadt Böhlen¹⁹



Ergänzungsstandorte übernehmen grundsätzlich Versorgungsfunktionen, die in zentralen Versorgungsbereichen nicht umsetzbar sind bzw. gemeinsam mit den zentralen Versorgungsbereichen zu einer umfassenden Stärkung des Zentralen Ortes gemäß seiner zentralörtlichen Funktion beitragen. Der Ergänzungsstandort Röthaer Straße übernimmt in Funktionsabstimmung mit der Innenstadt von Böhlen ergänzende Versorgungsfunktionen im Fachmarktbereich.

Die Ausweisung des etablierten Einzelhandelsstandorts als Ergänzungsstandort erfolgte vor dem Hintergrund, dass der Ansiedlung von Fachmärkten aufgrund kleinteiliger Baustruktur und eingeschränkter Flächenverfügbarkeit in der Innenstadt Grenzen gesetzt sind. Eine qualifizierte Grundversorgung sollte jedoch

¹⁹ Quelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Böhlen, Januar 2018, Bearbeiter: BBE Handelsberatung GmbH, Niederlassung Leipzig

auch ein Spektrum verschiedener Betriebsformen umfassen. In diesem Kontext ergänzt der Ergänzungsstandort den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und trägt in Funktionsabstimmung mit der Innenstadt zur Wahrnehmung grundzentraler Versorgungsfunktionen maßgeblich bei.

Die beabsichtigte Modernisierung des Lidl-Marktes, welcher als Magnetbetrieb für den Ergänzungsstandort fungiert, ist als eine branchentypische Anpassung an aktuelle, marktfähige Konzepte zu bewerten und führt zur qualitativen Weiterentwicklung des Ergänzungsstandortes und sichert damit auch wichtige Grundversorgungsfunktionen der Stadt Böhlen.

Gemäß der **Leitlinie 5** des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollen sich Standortentwicklungen am Ergänzungsstandort der Priorität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und der wohngebietsintegrierten Versorgung unterordnen. Deshalb sind die Auswirkungen von Verkaufsflächenerweiterungen am Ergänzungsstandort auf den zentralen Versorgungsbereich und die verbrauchernahe Versorgung zu prüfen. Die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens zeigen, dass mit dem Planvorhaben keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs verbunden ist. Darüber hinaus bestehen auch Entwicklungsspielräume für den Magnetbetrieb (Netto) in der Innenstadt (siehe Kaufkraftabflüsse).

Als weiterer Anhaltspunkt für die Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist anzuführen, dass der Lidl-Markt eigenständige verbrauchernahe Versorgungsfunktionen für die südliche Kernstadt wahrnimmt. Die Nahversorgungslage „Am Ring“ ist mit der Neubelegung des Standorts durch einen Sonderpostenmarkt weggefallen, für die im Zentren- und Standortkonzept ausgewiesene potenzielle Nahversorgungslage Großdeuben konnte bisher kein Betreiber gefunden werden, sodass die nahversorgungsrelevante Struktur ausschließlich von der Innenstadt und dem Ergänzungsstandort getragen wird. Damit wird die Bedeutung der Wechselbeziehung von zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und Ergänzungsstandort „Röthaer Straße“ für die Wahrnehmung grundzentraler Versorgungsfunktionen explizit hervorgehoben.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird für Entwicklungen am Ergänzungsstandort eine planungsrechtliche Absicherung zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs empfohlen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Pohlersfeld“ wird das Vorhaben planungsrechtlich gesichert.

Im Fazit ist festzuhalten, dass **das Erweiterungsvorhaben mit den Zielen und Handlungsleitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Böhlen kompatibel ist.**

9.5. Landesplanerische Beurteilung des Projektvorhabens

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 ist das Planvorhaben in Böhlen wie folgt zu bewerten:

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

- Die Stadt Böhlen ist als Grundzentrum im Verbund mit der Stadt Zwenkau ausgewiesen. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung gehört zu den Versorgungsfunktionen als Grundzentrum.

Z 2.3.2.3 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.

- In der Begründung wird ausgeführt, das „Integrationsgebot dient dem Schutz der Innenstädte. [...] Zudem trägt das Integrationsgebot aber auch dem Umstand Rechnung, dass die innenstadtrelevanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in den städtebaulich integrierten Lagen ihre Versorgungsfunktionen am besten erfüllen können. Dies gilt sowohl im Hinblick auf die städtische Bevölkerung als auch auf die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches.“²⁰
- Der Projektstandort ist als städtebaulich integriert einzuschätzen. Städtebaulich integrierte Lebensmittelmärkte sind für die Wohnbevölkerung gut erreichbar und sichern mit ihren nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung.

Die Integration des Lidl-Marktes ist unzweifelhaft, unmittelbar nordöstlich schließt an den Projektstandort Wohnbebauung an, auch westlich und südwestlich des Marktes sind Wohngebäude vorhanden. In den letzten Jahren sind sogar neue Wohnbauten, unmittelbar angrenzend zum Standort (Einfamilienhäuser), hinzugekommen. Damit übernimmt der Lidl auch eigenständige wohnungs- und wohnortnahe Versorgungsfunktionen für das südliche Stadtgebiet, welches auch den Ortsteil Gaulis einschließt. Wie bereits ausgeführt, ist nach Wegfall der Nahversorgungslage in Böhlen der Ergänzungsstandort, gemeinsam mit dem zentralen Versorgungsbereich maßgeblicher Träger einer flächendeckenden verbrauchernahen Versorgung in Böhlen. Diese Funktion kann der zentrale Versorgungsbereich allein nicht absichern, sie ist erst im „Wechselspiel“ beider Standorte gewährleistet. Damit sind gewichtige Anhaltspunkte für eine atypische städtebauliche Situation in Böhlen gegeben. Das Planvorhaben ist auf diese Versorgungsfunktionen abgestimmt. Es entspricht in diesem Kontext einer atypischen städtebaulichen Situation in Böhlen.

- Das Angebotskonzept des Marktes konzentriert sich mit mehr als 90% der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente.

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

Z 2.3.2.5 Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen darf weder durch Lage, Größe des Vorhabens oder Folgewirkungen das städtebauli-

²⁰ Landesentwicklungsplan (LEP) 2013, Begründung zu Ziel 2.3.2.3, S. 74

che Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums oder die verbraucher-nahe Versorgung des Zentralen Ortes sowie der benachbarten Zentralen Orte substantiell beeinträchtigen.

- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens erstreckt sich ausschließlich auf das Stadtgebiet von Böhlen sowie auf einen Teilraum der zum grundzentralen Verflechtungsbereich gehörenden Gemeinde Rötha. Mit dem Erweiterungsvorhaben fügt sich der Lebensmittelmarkt auch weiterhin in die Gliederung und Größe der Gemeinde ein.
- Folgewirkungen auf das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit zentralörtlichen Versorgungszentren oder auf Nahversorgungsstrukturen in benachbarten Orten sind ausgehend von der erwarteten Kundenherkunft nicht zu erwarten.

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

- Die Anbindung an den ÖPNV ist für den Lebensmittelmarkt gegeben (siehe Mikrostandort).

Zusammengefasst ist **das Vorhaben mit den Zielen und den Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Sachsen kompatibel.**

10. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der geplanten Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes in Böhlen, Röthaer Straße 30c, von gegenwärtig rd. 760 m² auf rd. 1.000 m² Verkaufsfläche keine städtebaulich und raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Faktoren:

- Die Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lidl-Marktes zielt nicht auf eine wesentliche Ausweitung des Sortimentsangebotes, vielmehr erfolgt eine Anpassung an moderne, marktfähige Konzepte, es sollen die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden. Die Ausrichtung des Angebotskonzeptes bleibt unverändert primär auf nahversorgungsrelevante Sortimente.
- Durch das Erweiterungsvorhaben ergeben sich keine grundlegenden Änderungen in der Kundenbindung und Versorgungsfunktion des Projektstandortes. Das Einzugsgebiet des Projektstandortes umfasst die Stadt Böhlen und angrenzende Teile des Stadtgebiets Rötha, die in den Verflechtungsbereich des grundzentralen Verbunds Böhlen/Zwenkau zugehörig ist. Mit einer zu erwartenden Kaufkraftbindungsquote im Kerneinzugsgebiet von 23% und unter Einbeziehung des erweiterten Einzugsgebietes von insgesamt 17% ist für das Vorhaben keine dominante Marktstellung abzuleiten.
- Der Standort Röthaer Straße 30 nimmt ergänzend zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ grundzentrale Versorgungsfunktionen wahr. Mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche um 240 m² wird der Standort keine dominierende Marktposition gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich einnehmen.
- Das Planvorhaben trägt zu einer qualitativen Verbesserung und Sicherung der Grundversorgungsfunktionen in Böhlen bei. Seit der Schließung der Nahversorgungslage „Am Ring“ sind die Innenstadt und der Ergänzungsstandort die Hauptträger der Nahversorgungsstruktur in Böhlen, daraus ist eine besondere –atypische – städtebauliche Versorgungssituation für Böhlen abzuleiten.
- Das Planvorhaben trägt partiell zur Rückgewinnung aktueller Kaufkraftabflüsse und somit zur Stärkung einer legitimen, eigenständigen Grundversorgung im Einzugsgebiet bei. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Regionalplan Leipzig-West Sachsen feststellt, dass im Verdichtungsraum mit begrenzt ausgeprägten Verflechtungsräumen der Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit entsprechender Angebote in den Grundzentren eine besondere Bedeutung zukommt.
- Der Projektstandort ist städtebaulich integriert und übernimmt eigenständige, verbrauchernahe Versorgungsfunktionen für das südliche Stadtgebiet. Insgesamt ist dem Standort eine gute Erreichbarkeit zu konstatieren, dies gilt insbesondere auch für die Böhleener Ortsteile.
- Die Umsatzerwartung der Erweiterungsmaßnahme führt zu begrenzten Umverteilungseffekten an den einzelnen Wettbewerbsstandorten, ohne städtebauliche Relevanz für zentrale Versorgungsbeiriche und wohnungnahe Versorgung.
- Das Erweiterungsvorhaben ist kompatibel mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Zum einen ist es in die Zentren- und Standortstruktur von Böhlen eingebunden, zum anderen trägt es maßgeblich zur Qualifizierung und Sicherung grundzentraler Versorgungsfunktionen bei.
- Die Kompatibilität mit Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Sachsen ist in Anbetracht der städtebaulichen Struktur und ihren Anforderungen an eine verbrauchernahe Grundversorgung gegeben.

Das zu prüfende Vorhaben ordnet sich in die örtliche Handelsstruktur ein und trägt zu einer qualifizierten Grundversorgung in Böhlen bei. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungnahe Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden.

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für den Planungs- und Genehmigungsprozess des Vorhabens.

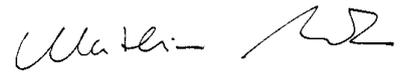
BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz
Gesamtleitung



i. V. Dr. Silvia Horn
Projektleitung



i.V. Dipl.-oec. Mathias Vlcek
Projektleitung

Leipzig, 21. Januar 2022