

Wissen schafft Zukunft.

Gutachterliche Stellungnahme

zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des neuen
Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße in der Stadt Zwenkau

Auftraggeber:

ALDI Grundbesitz GmbH & Co. KG
Hohewardstr. 345 - 349
45699 Herten

20.08.2025

Ihre Ansprechpartner:

Roxana Dähn (Junior Consultant)
Dr. Ulrich Kollatz (Regionalleiter Ost)

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstraße 21
04105 Leipzig

Tel +49 341 98386 73
E-Mail kollatz@bbe.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2	8	Einordnung des Planvorhabens in die Ziele des LEP Sachsen 2013 und in das Einzelhandelskonzept der Stadt Zwenkau	39
2	Makrostandort und Mikrostandort	6	9	Fazit	43
3	Wettbewerbssituation	13			
4	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	18			
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	24			
6	Umverteilungseffekte des Planvorhabens	28			
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung	35			

Planung: Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit REWE, ALDI und dem Drogeriemarkt dm in der Stadt Zwenkau

Ausgangssituation



- Die Firma ALDI Grundbesitz GmbH & Co. KG plant als Vorhabenträger die Ansiedlung von REWE, ALDI und dm am Standort Bahnhofstraße in Zwenkau. Vorgesehen ist eine Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des REWE-Marktes von aktuell rd. 1.190 m² auf ca. 2.000 m². Weiterhin ist eine Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters ALDI mit rd. 1.260 m² und eines dm-Drogeriemarktes mit ca. 695 m² geplant. Die gesamte Verkaufsfläche wird sich um 2.765 m² erhöhen.



- Die Stadt Zwenkau verfügt über eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2022, welches die BBE Handelsberatung GmbH erstellt hat. Der Projektstandort wurde bereits in die Zentren- und Standortstruktur der Stadt Zwenkau aufgenommen und ist dem zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße zugeordnet. Die vorliegende Stellungnahme baut auf den im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Ergebnissen des Planvorhabens mit aktualisierten Angebots- und nachfrageseitigen Daten auf.
- Zur Umsetzung des Planvorhabens ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“ vorgesehen. Der Stadtrat der Stadt Zwenkau hat in seiner Sitzung am 19.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 bereits beschlossen (Beschluss-Nr. 2022/055). Das Einzelhandelsvorhaben unterliegt somit der planungsrechtlichen Beurteilung nach §30 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 3 BauNVO.



- Die Frage der potenziell schädlichen Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens kann nur im Einzelfall unter dem Aspekt der funktionalen Einordnung des Standorts, der Größe und Branchenausrichtung des Marktes, betrieblicher und städtebaulicher Besonderheiten sowie der absatzwirtschaftlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche bewertet werden.
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens soll gutachterlich geprüft werden, ob das Planvorhaben mit der Erweiterung von REWE und der Neuansiedlung von ALDI und dem Drogeriemarkt dm schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung in Zwenkau oder in Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen würden.
- Das Planvorhaben ist neben der städtebaulichen Verträglichkeit auch auf die raumordnerische Kompatibilität zu prüfen. Weiterhin ist die aktuelle Ausgestaltung des Vorhabens mit der bereits erfolgten Einbindung in das Einzelhandelskonzept abzustimmen.

Datengrundlagen der Untersuchung

Methodische Vorgehensweise

Desk-Recherche



- Durchführung einer Desk-Recherche zur Bewertung der Mikrostandort-Situation unter dem Aspekt der Einordnung in die Versorgungsfunktionen im Stadtgebiet Zwenkau



Erhebung relevanter Anbieter



- vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmitteldiscounter, Super-/ Verbrauchermärkte) im Untersuchungsgebiet



Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern



Nutzung sekundärstatistischer Daten



- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten (u. a. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zwenkau 2022).

Projektplanung mit modernem Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt

Projektplanung – Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in Zwenkau



Quelle: Auftraggeber

- Am Kreuzungsbereich Bahnhofstraße und dem Weg Zur Sommerlust soll ein Nahversorgungszentrum entwickelt werden. Infolgedessen sieht die Planung eine Ansiedlung von drei nahversorgungsrelevanten Magnetanbietern vor. Der nebenstehende Lageplan verdeutlicht die Lage des Vorhabens mit Zufahrt über die Bahnhofstraße.
- Für den REWE-Markt wird eine Verlagerung von der Pegauer Straße 105-107 mit einer Verkaufsflächenerweiterung von derzeit ca. 1.190 m² auf ca. 2.000 m² avisiert.
- Die Neuansiedlung des ALDI-Marktes sieht eine Verkaufsfläche von rd. 1.260 m² vor. Weiterhin soll der Drogeriemarkt dm mit ca. 695 m² angesiedelt werden.
- Nach Angaben der Firmen REWE und ALDI sind auch die künftigen Angebotskonzepte der Märkte vorrangig auf Food- (Lebensmittel) und Nonfood I-Waren (Drogeriewaren und Heimtiernahrung) ausgerichtet, weshalb der Verkaufsflächenanteil Nonfood II-Artikel unterhalb von 10% liegen wird.¹⁾
- Insgesamt 155 Stellplätze sollen die Erreichbarkeit mit dem Pkw sicherstellen. Zudem sind Fahrradständer, welche zusätzlich zur fußläufigen Versorgungsfunktion des Standorts insgesamt eine umfassende Erreichbarkeit gewährleisten, vorgesehen.

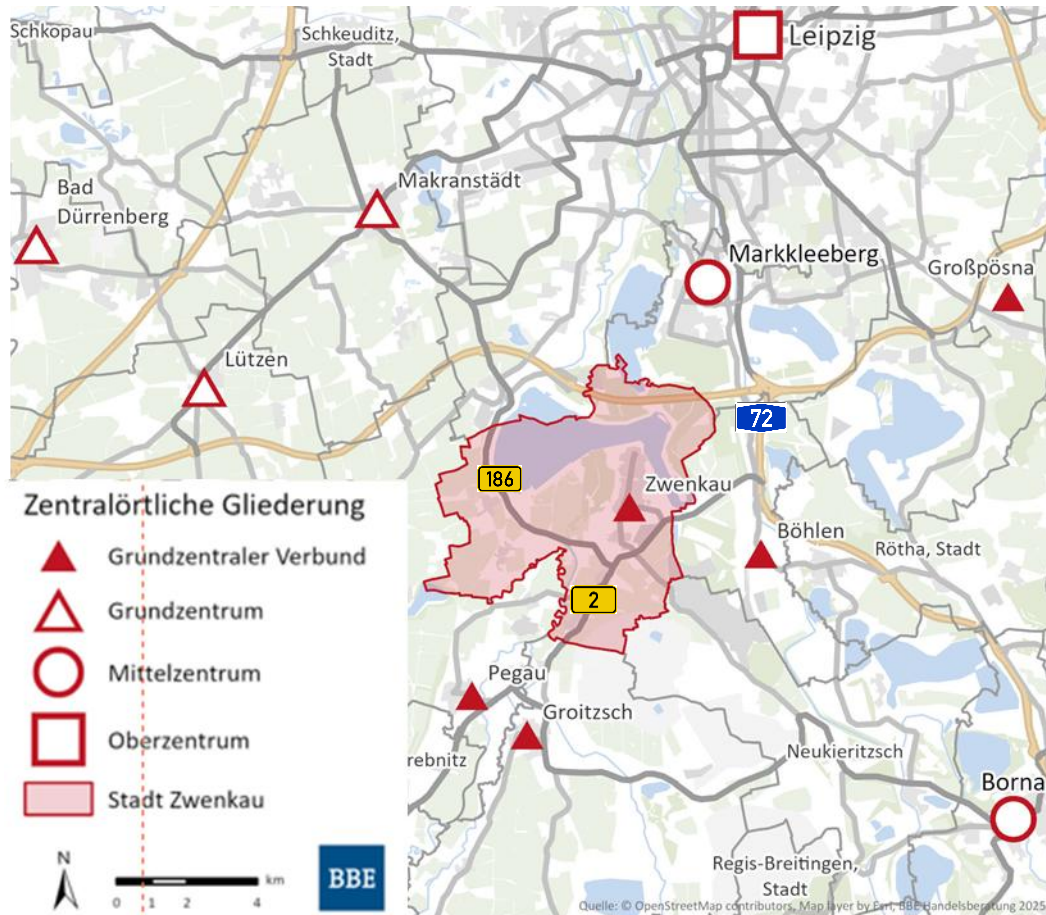
1) Unter Nonfood II-Artikel fallen in Lebensmittelmärkten alle Produkte, die keine Lebensmittel (Food-Waren) oder Drogeriewaren bzw. Heimtiernahrung sind und in in wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden. Die angebotenen Waren sind dabei im Gegensatz zum Fachhandel dem Discountbereich zuzuordnen.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2	8	Einordnung des Planvorhabens in die Ziele des LEP Sachsen 2013 und in das Einzelhandelskonzept der Stadt Zwenkau	39
2	Makrostandort und Mikrostandort	6	9	Fazit	43
3	Wettbewerbssituation	13			
4	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	18			
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	24			
6	Umverteilungseffekte des Planvorhabens	28			
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung	35			

Stadt Zwenkau: Grundzentraler Verbund mit Böhlen im nordwestlichen Sachsen

Lage und zentralörtliche Funktion der Stadt Zwenkau



- Zwenkau befindet sich im Nordwesten des Landkreises Leipzig. Das Stadtgebiet umfasst die Kernstadt Zwenkau und sechs weitere Ortsteile (Großdalzig, Kleindalzig, Löbschütz, Rüssen-Kleinstorkwitz, Tellschütz, Zitzschen).
- Gemäß des Regionalplans Leipzig-West Sachsen wird die Stadt Zwenkau im Verbund mit Böhlen als Grundzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, welches wichtige Versorgungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungsfunktionen für den Nahbereich wahrnimmt. Der grundzentrale Verflechtungsbereich Böhlen/Zwenkau umschließt auch die Stadt Rötha, wobei die Stadt Rötha als Überschneidungsbereich des grundzentralen Verbunds Böhlen/ Zwenkau und des Mittelzentrums Borna ausgewiesen wird.¹⁾ Allerdings wird bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Zwenkau herausgearbeitet, dass sich die einzelhandelsrelevanten Einzugsgebiete der beiden Städte Zwenkau und Böhlen deutlich voneinander abgrenzen.²⁾
- Das Grundzentrum liegt ca. 18 km südlich des Oberzentrums Leipzig und ca. 12 km südlich des Mittelzentrums Markkleeberg. Im Süden grenzt der grundzentrale Verbund Pegau/Groitzsch an.
- Die Bundesstraßen 2 und 186 durchqueren das Stadtgebiet von Zwenkau, die innerörtliche Erschließung erfolgt über die von Süden nach Norden führende Hauptverkehrsachse Pegauer-/Leipziger Straße.
- An das Schienenverkehrsnetz ist Zwenkau über den Haltepunkt Zwenkau-Großdalzig durch die Regionalbahnen Leipzig Hbf – Zeitz – Gera – Saalfeld / Hof der Elster-Saale-Bahn angebunden, die stündlich den Haltepunkt passieren. Weiterhin verkehren mehrere Buslinien im Stadtgebiet und zwischen den Umlandgemeinden.

¹⁾ vgl. zur Abgrenzung des Nahbereiches: Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2020); Karte 3 Grundzentrale Verflechtungsbereiche (Nahbereiche)

²⁾ Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwenkau (2022), Abschnitt 2.3

Zwenkau mit positiver Bevölkerungsentwicklung und positiven Pendlersaldo

Strukturdaten des Makrostandortes

Strukturdaten	Stadt Zwenkau	Landkreis Leipzig	Freistaat Sachsen
Zentralörtliche Funktion	Grundzentrum		
Bevölkerung ¹⁾			
31.12.2014	8.882	257.647	4.055.274
31.12.2024	1 9.305	260.127	4.042.422
Veränderung ggü. 2014 (Index)	104,8%	101,0%	99,7%
Bevölkerungsprognose 2024-2030 in % ²⁾			
31.12.2030	2 10.450	258.630	3.994.980
Veränderung ggü. 2024 (Index)	112,3%	99,4%	98,8%
Pendler ³⁾			
Einpendler (30.06.2024)	3.778	29.146	145.471
Auspendler (30.06.2024)	3.049	55.389	157.903
Pendlersaldo (30.06.2024)	3 729	-26.243	-12.432
Einzelhandelskaufkraft 2024 (Index) ⁴⁾	4 94,6	94,2	91,4
Einzelhandelszentralität ⁴⁾		82,9	95,2

1) Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusergebnisse vom 9. Mai 2011; ab 2022: Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusdaten vom 15.05.2022

2) 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040 (Variante 2 - mittlere Variante); Stadt Zwenkau - Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes "Östliche Innenstadt" (2019)

3) Bundesagentur für Arbeit: Gemeindedaten sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort Stand: 30.06.2024

4) BBE!CIMA!MB-Research Einzelhandelskaufkraft und Einzelhandelszentralität

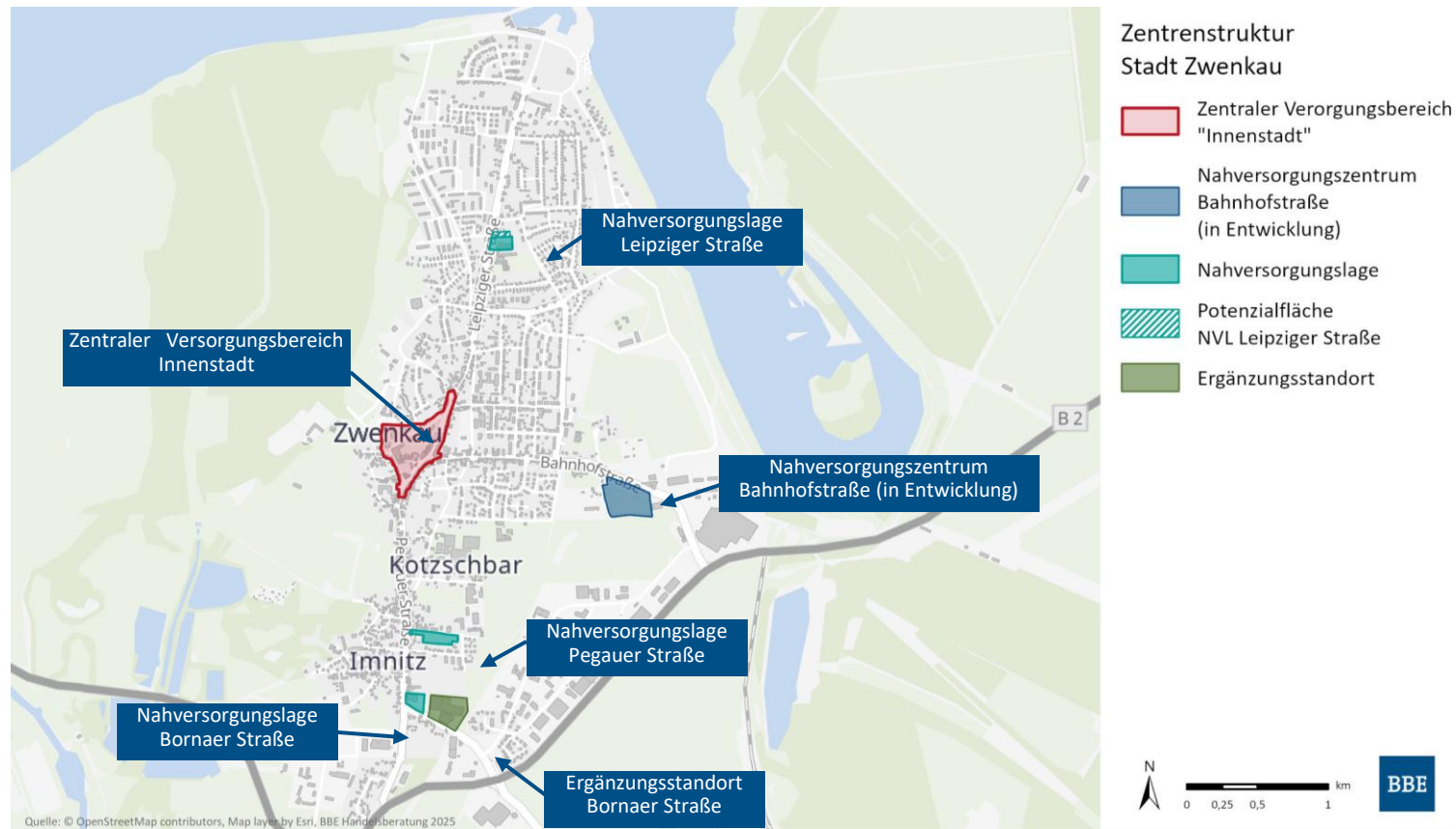
- 1** Zum 31.12.2024 verfügt Zwenkau über einen Bevölkerungsstand von 9.305 Personen. Die Stadt weist in den letzten Jahren ein Bevölkerungswachstum auf (+4,8% in 10 Jahren), welches den Bevölkerungsgewinn des Landkreises Leipzig von 1,0% bei weitem übersteigt.
- 2** Bis zum Jahr 2030 wird selbst in der optimistischen Variante 1 der amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen noch ein Bevölkerungsstand mit lediglich 9.550 Personen ausgewiesen. Angesichts der zahlreichen Wohnbauentwicklung (vgl. S. 20) in Zwenkau erscheint diese Prognose überholt, weshalb die kommunale Prognose Anwendung findet, die bis 2030 einen Wert von 10.450 Personen ausweist.⁵⁾
- 3** Die Stadt Zwenkau verzeichnet ein positives Pendlersaldo von 729 Personen. Insbesondere von Leipzig, Pegau und Groitzsch pendeln Menschen ein.⁶⁾
- 4** Das Kaufkraftniveau entspricht mit 94,6 dem Niveau des Landkreises (94,2) und des Freistaates Sachsen (91,4).

⁵⁾ Stadt Zwenkau – Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Östliche Innenstadt“ (2019)

⁶⁾ Statistische Ämter der Länder, Deutschland, Pendleratlas (2024).

Projektstandort ist als Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße ausgewiesen

Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwenkau aus dem Jahr 2022

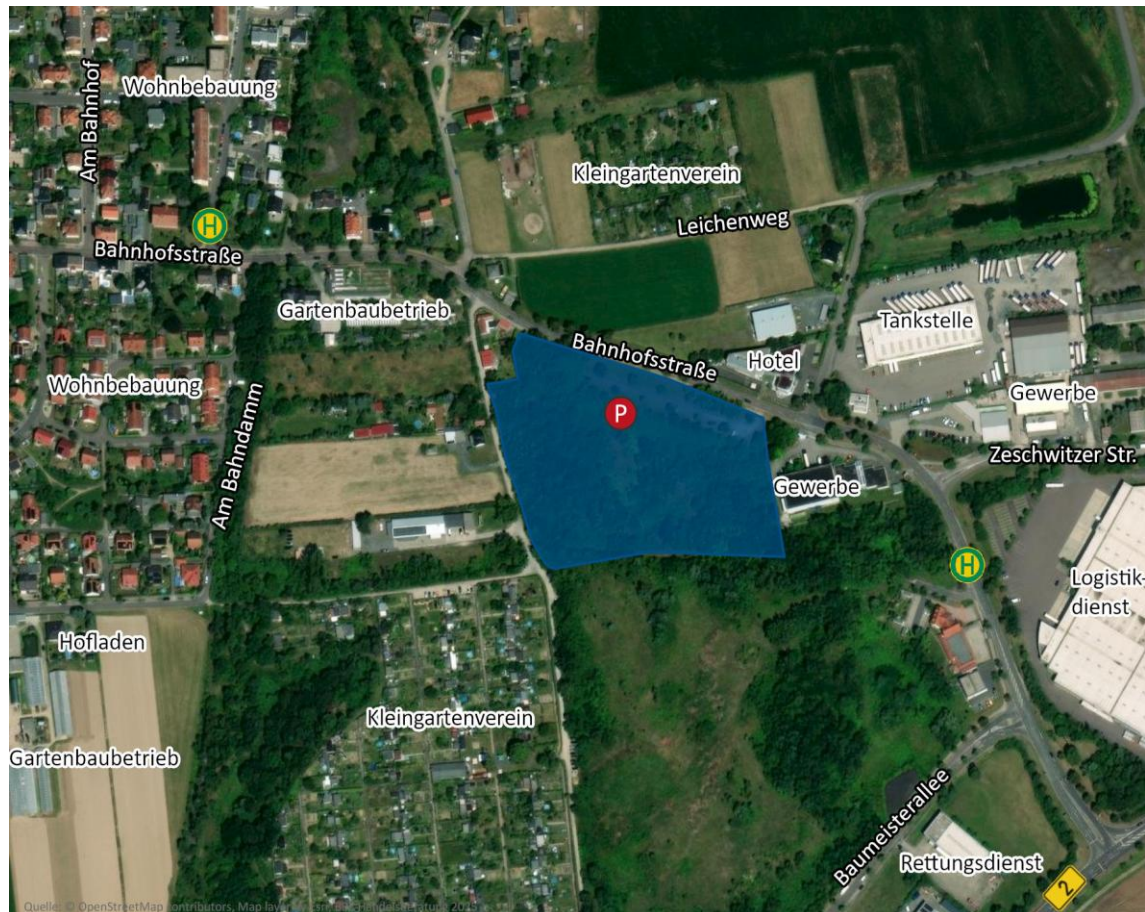


Quelle: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwenkau (2022)

- In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwenkau wurden die Grundsätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und die zentralen Versorgungsbereiche definiert.
- Die zentralen Versorgungsbereiche sind hierarchisch gegliedert. Dem Hauptzentrum Innenstadt ordnet sich das in Entwicklung stehende Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße unter. Diese werden durch die Nahversorgungslagen Leipziger Straße, Bornaer Straße und Pegauer Straße sowie einem Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel ergänzt.
- Der Projektstandort wurde bei der Fortschreibung 2022 bereits geprüft und als zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße aufgenommen. Er zielt folglich auf eine Weiterentwicklung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion der Stadt Zwenkau ab.

Projektstandort mit guter Erreichbarkeit und differenzierten Nutzungen im Umfeld

Mikrostandort im östlichen Kernstadtgebiet von Zwenkau



Mikrostandort

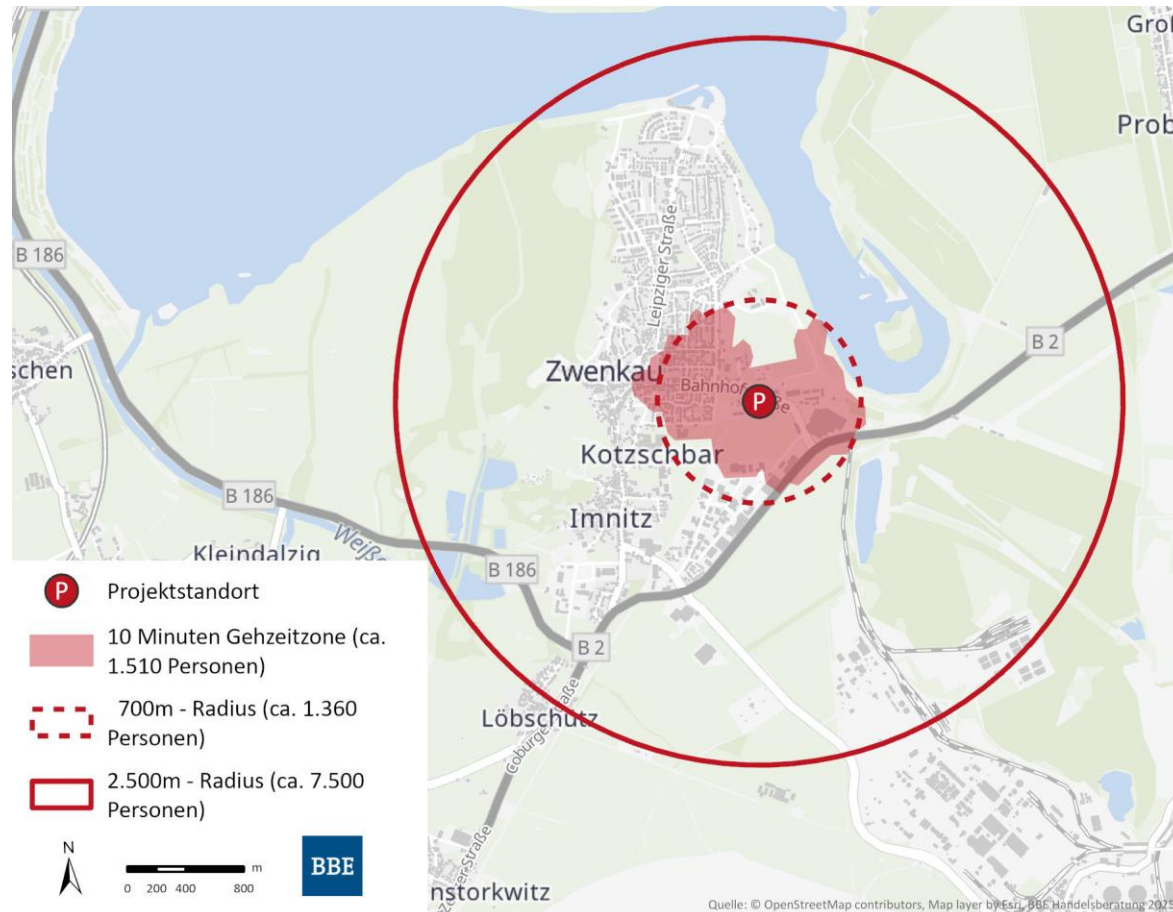
- P Projektstandort
- Nahversorgungszentrum
Bahnhofstraße
(in Entwicklung)



- Der Projektstandort ist ca. 1,0 km von der Innenstadt entfernt und befindet sich im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße und dem Weg Zur Sommerlust.
- Das Grundstück ist aktuell unbebaut, ein Teil wird gegenwärtig als Parkplatz genutzt. Zukünftig soll das neue Nahversorgungszentrum einen konzentrierten und umfassenden Nahversorgungsstandort bilden.
- Das direkte Umfeld wird nördlich von einem Hotel, Gastronomiebetrieben und Grünflächen geprägt. In direkter Nachbarschaft grenzt östlich der Gewerbestraße B2 / Bahnhofstraße / Zeschwitzer Straße. Im Westen liegt die Kleingartenanlage „Sommerlust“ e.V.. Im weiteren südlichen Verlauf schließt neben einer Brachfläche der Gewerbepark Zwenkau – An der B2 / Bahnhofstraße an.
- Fußwege entlang der umliegenden Straßen sichern die Erreichbarkeit aus dem Umfeld. Die Bushaltestellen „Am Bahnhof“ und „Feuerwehr“ sind 300 m bzw. 250 m vom Projektstandort entfernt und ermöglichen eine ÖPNV-Anbindung.

Gute verkehrliche Erreichbarkeit und hohe Nahversorgungsbedeutung für das zentrale und östliche Stadtgebiet von Zwenkau

Mikrostandort – Nahversorgungsfunktionen und fußläufige Erreichbarkeit



- Die Karte links zeigt das fußläufige Umfeld des Projektstandorts im Ortskern von Zwenkau. In einer 10 min-Gehzeit leben rd. 1.500 Menschen und in einem Radius von 700 m können rd. 1.400 Menschen den Projektstandort fußläufig erreichen.¹⁾ Die 10-Minuten-Gehzeitzone umfasst bereits weite Teile der zentralen und östlichen Kernstadt von Zwenkau, für die der Projektstandort veritable Nahversorgungsfunktionen übernimmt. Dies unterstreicht die wohnungsnahen Versorgungsfunktionen für das direkte Umfeld.
- Aufgrund der ländlich geprägten Siedlungsstruktur der Stadt sind die Nahversorgungsfunktionen hinsichtlich der Erreichbarkeit umfassender zu beurteilen und auf eine wohnortnahe Versorgungsfunktion mit Entfernungen bis zu 2.500 m abzustellen.²⁾ In diesem Bereich leben rd. 7.500 Personen.
- Für den Projektstandort ist sogar mit weitreichenderen Versorgungsfunktionen zu rechnen, vorrangig aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur der Stadt mit unzureichenden Versorgungsstrukturen außerhalb der Kernstadt. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Versorgungsstrukturen an gut erreichbaren und integrierten Standorten auch für die peripheren Ortsteile.
- Das Vorhaben übernimmt mit zwei von fünf Lebensmittelmärkten in Zwenkau für die Bevölkerung des gesamten Stadtgebietes wohnungs- und wohnortnahe Versorgungsfunktionen.

¹⁾ GfK (2024): Einwohner auf Straßenabschnittsebene

²⁾ Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der „Fachkommission Städtebau“ der Bauministerkonferenz (2017)

Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen

Genehmigungsrechtliche Situation

- Für den Projektstandort soll der Bebauungsplan Nr. 46 „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“ aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 19.05.2022 vom Stadtrat der Stadt Zwenkau in einer öffentlichen Sitzung beschlossen und am 17.06.2022 bekanntgegeben. Das Einzelhandelsvorhaben unterliegt somit der planungsrechtlichen Beurteilung nach §30 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 3 BauNVO.
- Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen in diesem Sinne sind u. a. auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.
- Bei der Frage, ob ein Vorhaben als Einzelhandelsgroßprojekt in diesem Sinne zu bewerten ist, sind zwei Aspekte zunächst getrennt voneinander zu prüfen. Für eine Einstufung als Einzelhandelsgroßprojekt müssen jedoch beide Sachverhalte kumulativ auftreten:
 - Der Sachverhalt der Großflächigkeit des Vorhabens muss erfüllt sein, was nach höchstrichterlicher Entscheidung über 800 m² Verkaufsfläche zutrifft.¹⁾ Dies trifft auf den REWE-Markt mit einer geplanten Verkaufsfläche von 2.000 m² als auch auf den ALDI-Markt mit rd. 1.260 m² Verkaufsfläche zu.
 - Die 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.

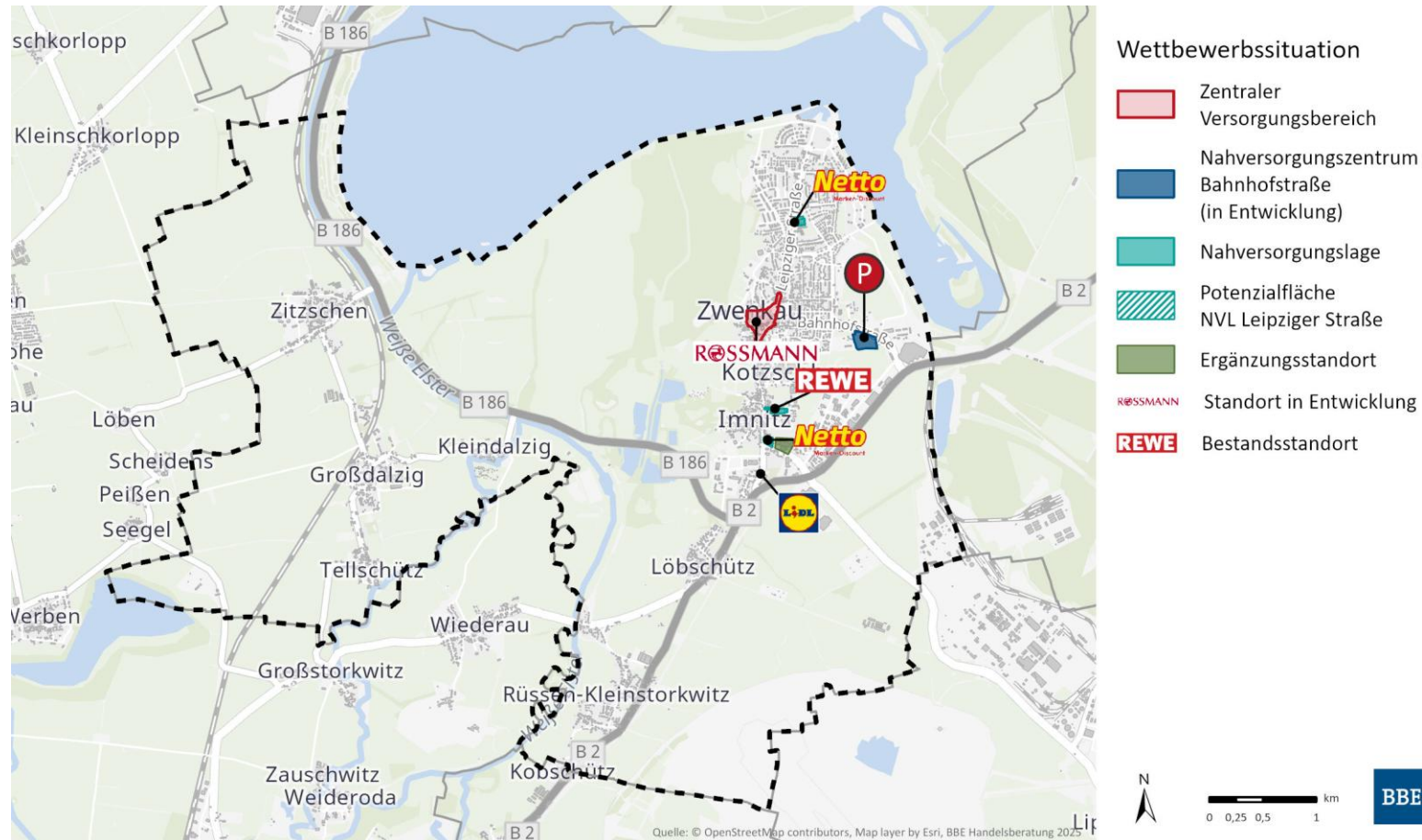
¹⁾ BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2	8	Einordnung des Planvorhabens in die Ziele des LEP Sachsen 2013 und in das Einzelhandelskonzept der Stadt Zwenkau	39
2	Makrostandort und Mikrostandort	6	9	Fazit	43
3	Wettbewerbssituation	13			
4	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	18			
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	24			
6	Umverteilungseffekte des Planvorhabens	28			
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung	35			

Geringer Wettbewerbsbesatz im Stadtgebiet von Zwenkau

Wettbewerbssituation im Überblick



- Der Untersuchungsraum umfasst vorrangig das Stadtgebiet und die peripheren Ortsteile von Zwenkau. Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich dabei auf die strukturprägenden Anbieter von Lebensmitteln und Drogeriewaren.
- Dabei ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt derzeit besonders zu berücksichtigen.
- Als Hauptwettbewerbsstandorte sind derzeit die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte (Netto Marken-Discount, Lidl) und der kurz vor der Eröffnung stehende Drogeriemarkt (ROSSMANN) im Umfeld des Planvorhabens einzustufen.
- Dagegen stehen die kleinteiligen Fachgeschäfte (u.a. Obst- und Gemüseladen, Hofladen) und die Lebensmittelhandwerksbetriebe im Untersuchungsraum kaum im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Wettbewerbsverflechtungen mit weiter entfernten Anbietern der Umlandgemeinden sind aufgrund der Nahversorgungsausrichtung des Standortes nicht zu erwarten.

Projektstandort im Spannungsfeld weiterer Wettbewerbsstandorte und Nahversorger mit Ausrichtung auf das Zwenkauer Stadtgebiet

Verkaufsfläche und Umsätze der aktuellen nahversorgungsrelevanten Wettbewerbsstandorte

Standortstrukturen	Verkaufsfläche	Umsatz gesamt	Umsatz Food	Umsatz Nonfood I
	in m ²	in T€	in T€	in T€
ZVB Innenstadt, ROSSMANN ¹⁾	450	2.500	220	1.780
ZVB Innenstadt, Weitere Anbieter	170	1.260	1.070	0
NVL Leipziger Straße	1.372	6.050	5.080	440
NVL Bornaer Straße	769	4.360	3.710	410
NVL Pegauer Straße	1.190	5.900	5.060	660
Standort Lidl, Pegauer Straße	775	5.120	4.060	560
Sonstige	310	2.430	2.200	0
Untersuchungsgebiet gesamt	5.036	27.620	21.400	3.850

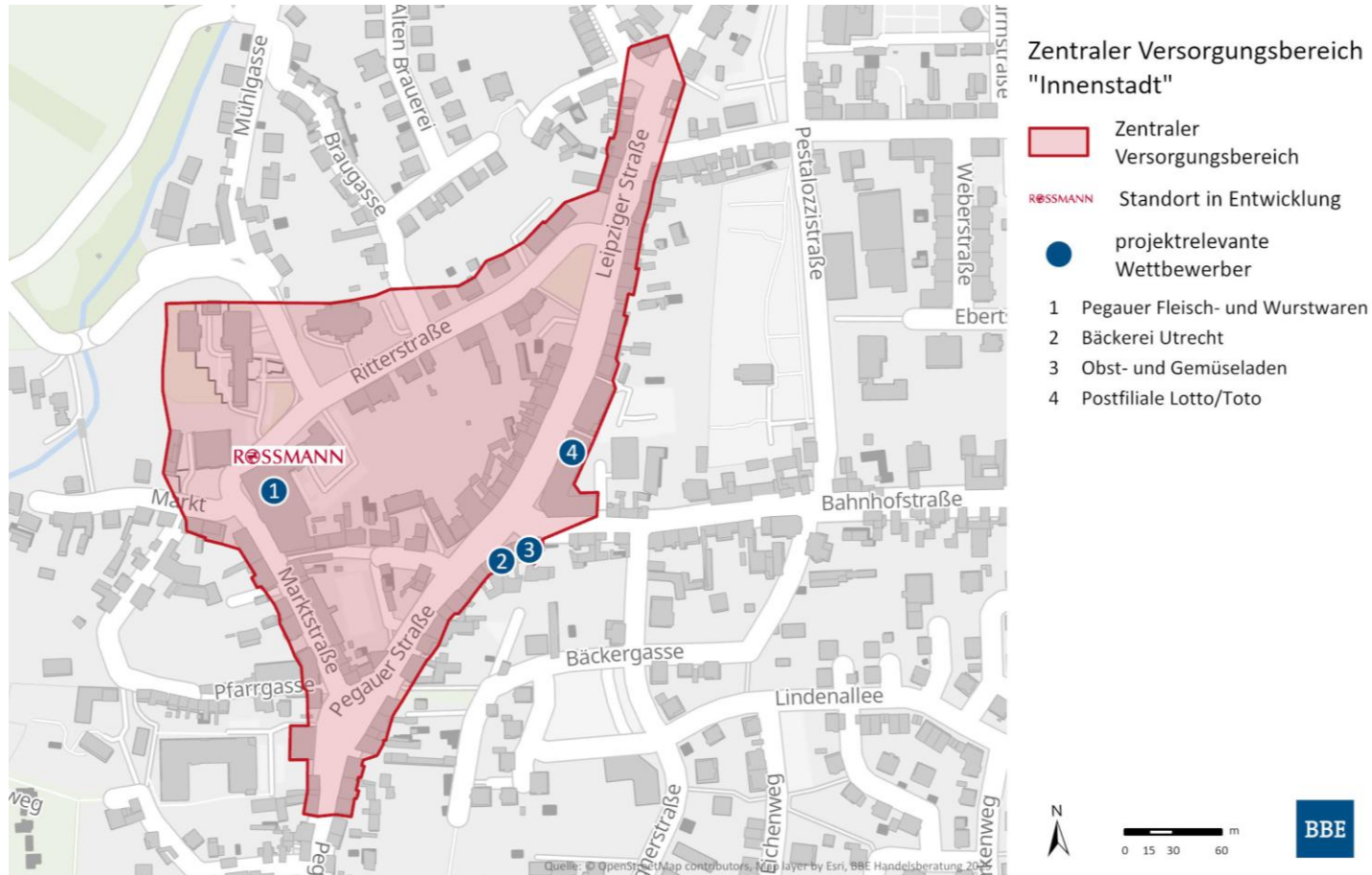
Quelle: BBE-Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

- Bei Betrachtung der Verkaufsflächenausstattung und des Umsatzes zeigen sich aktuell zwei klare Nahversorgungsschwerpunkte, die Nahversorgungslage Leipziger Straße (Netto) und die Nahversorgungslage Pegauer Straße mit dem REWE-Bestandsmarkt mit Verkaufsflächenanteilen von 27% bzw. 24% sowie Umsatzanteilen von jeweils 22% bzw. 21%.
- Im Umfeld des Planvorhabens befindet sich drei Lebensmittelmärkte, die als Hauptwettbewerber zu bewerten sind.
- Für den geplanten dm-Drogeriemarkt ist der künftige ROSSMANN¹⁾ im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt besonders wettbewerbsrelevant.
- Mit den sonstigen Anbietern tritt das Planvorhaben nur untergeordnet in Wettbewerb, da es sich dabei um Betriebe des Lebensmittelhandwerks handelt.
- Mit der Realisierung des Planvorhabens wird sich das Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße zum flächengrößten Angebotsstandort entwickeln.

¹⁾ Der ROSSMANN-Markt soll im Dritten Quartal 2025 in den Weinhold-Arkaden in der Zwenkauer Innenstadt eröffnen. (Quelle: LVZ 12.02.2025)

Innenstadtzentrum Zwenkau steht mit dem künftigen ROSSMANN-Markt im Wettbewerb mit Planvorhaben

Wettbewerbssituation – ZVB Innenstadt Zwenkau



Städtebauliche Situation

Das historische Geschäftszentrum umfasst die Achse entlang des Marktes und der Marktstraße mit dem Schwerpunkt Weinhold-Arkaden sowie der Nord-Süd-Achse von Zwenkau an der Leipziger Straße und der Pegauer Straße.

Die Innenstadt bündelt verschiedene frequenzerzeugende Funktionsschwerpunkte. Neben Handel, Dienstleistungen, Gastronomie sind kulturelle und öffentliche Einrichtungen, wie das historische Rathaus mit dem Sitz der Stadtverwaltung im Zentrum angesiedelt.

Einzelhandelsstruktur

Der aktuelle Einzelhandelsbesatz in Zwenkau ist durch kleinteilige, meist inhabergeführte Geschäfte geprägt. Für die Ansiedlung größerer Einzelhandelsanbieter sind keine Flächen verfügbar, da die Baustruktur der Innenstadt dies nicht ermöglicht. Die Nahversorgungsfunktion ist folglich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt bislang schwach ausgeprägt und war der städtebauliche Ansatz für ein eigenständiges Nahversorgungszentrum im Einzelhandelskonzept.

Für das 3. Quartal ist mit der Eröffnung eines relativ kleinen ROSSMANN-Marktes¹⁾ (ca. 450 m²) auf einer derzeit leerstehenden Verkaufsfläche einer ehemaligen Drogerie vorgesehen, genauere Angaben liegen derzeit nicht vor. Unklar ist auch, ob es sich bei der betreiber-spezifisch sehr kleinen Verkaufsfläche nur um eine temporäre Zwischenlösung handelt und für ein zeitgemäßes Angebotskonzept eine adäquate Fläche noch gesucht wird. Die Berücksichtigung als Wettbewerbsstandort erfolgt folglich im Sinne eines Worst-Case-Szenarios.

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zwenkau (2022), S. 55 ff.

¹⁾ In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Firma ROSSMANN über die Entwicklung eines Drogeriemarktes im künftigen Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße in Kenntnis gesetzt ist.

Zwenkauer Lebensmittelmärkte als Hauptwettbewerber

Wettbewerbssituation durch die Lebensmittelmärkte im Zwenkauer Stadtgebiet



Netto Marken-Discount Nahversorgungslage Leipziger Straße

- großflächiger Lebensmitteldiscounter mit integriertem Bäckerei-Café (ca. 840 m²)
- rd. 1,8 km vom Projektstandort entfernt
- Ausrichtung auf das nördliche Stadtgebiet
- Wettbewerbsverflechtungen aufgrund der Nähe und sich überschneidender Einzugsgebiete



Netto Marken-Discount Nahversorgungslage Bornaer Straße

- kleinflächiger Lebensmitteldiscounter mit integrierter Bäckerei (rd. 770 m², inkl. Bäckerei)¹⁾
- rd. 2,1 km vom Projektstandort entfernt
- übernimmt essentielle Versorgungsfunktionen für das südliche Stadtgebiet und die südwestlichen peripheren Ortsteile
- angesichts der sich überschneidenden Einzugsgebiete für das Planvorhaben, insbesondere den ALDI-Markt, wettbewerbsrelevant



Lidl Pegauer Straße 141, Zwenkau

- Lebensmitteldiscounter mit ca. 775 m² VKF
- verkehrsgünstige Lage an der Verkehrsachse Pegauer Straße und Nähe zur B2
- Entfernung von rd. 2,3 km zum Projektstandort
- durch Lage an der Verkehrsachse B2 wettbewerbsrelevant, insbesondere als systemgleicher Anbieter mit dem Discounter ALDI

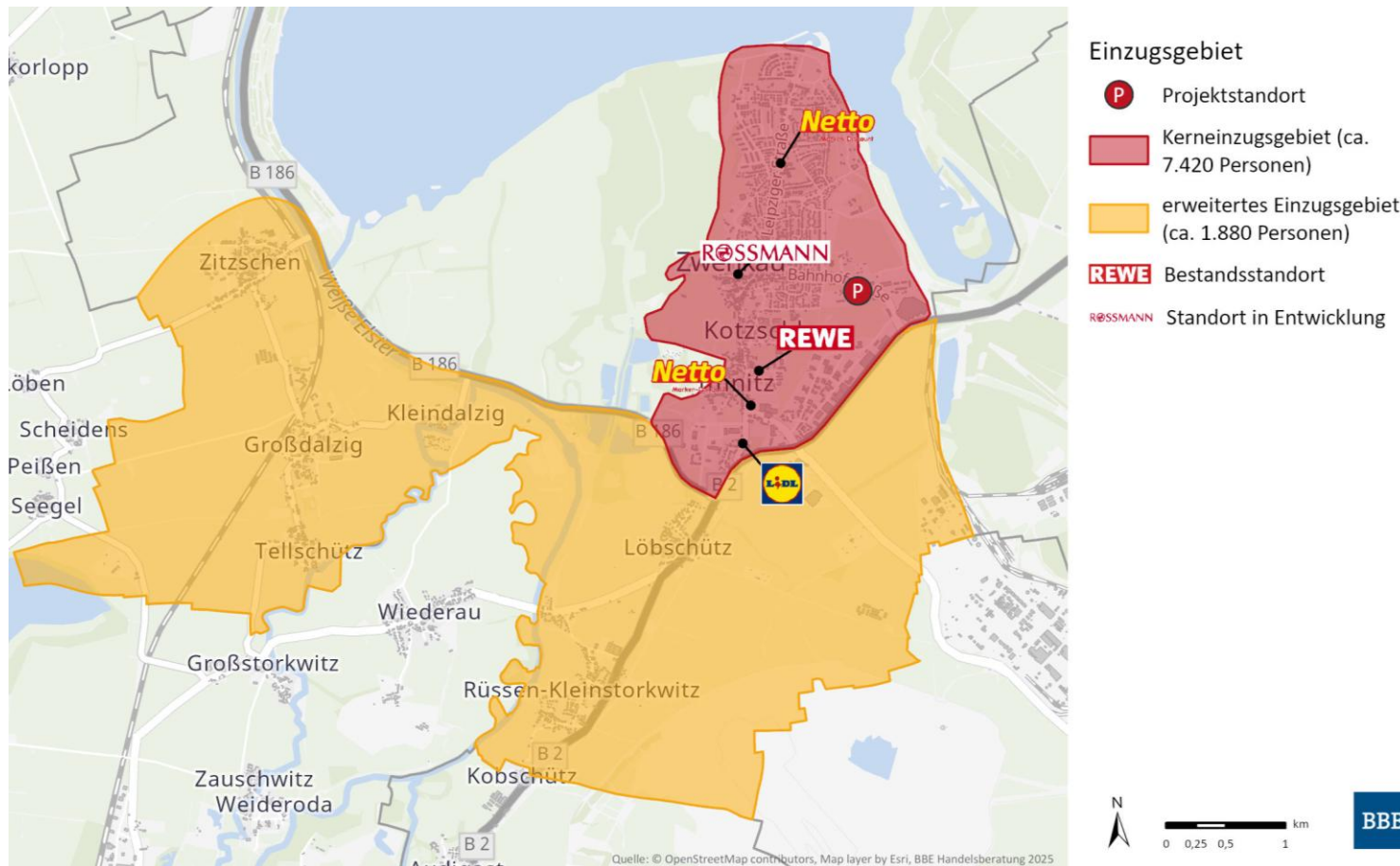
¹⁾ Künftig wird für den Netto-Standort eine branchentypische Anpassung an aktuelle, marktfähige Konzepte forciert.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2	8	Einordnung des Planvorhabens in die Ziele des LEP Sachsen 2013 und in das Einzelhandelskonzept der Stadt Zwenkau	39
2	Makrostandort und Mikrostandort	6	9	Fazit	43
3	Wettbewerbssituation	13			
4	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	18			
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	24			
6	Umverteilungseffekte des Planvorhabens	28			
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung	35			

Einzugsgebiet fokussiert sich auf das Stadtgebiet von Zwenkau

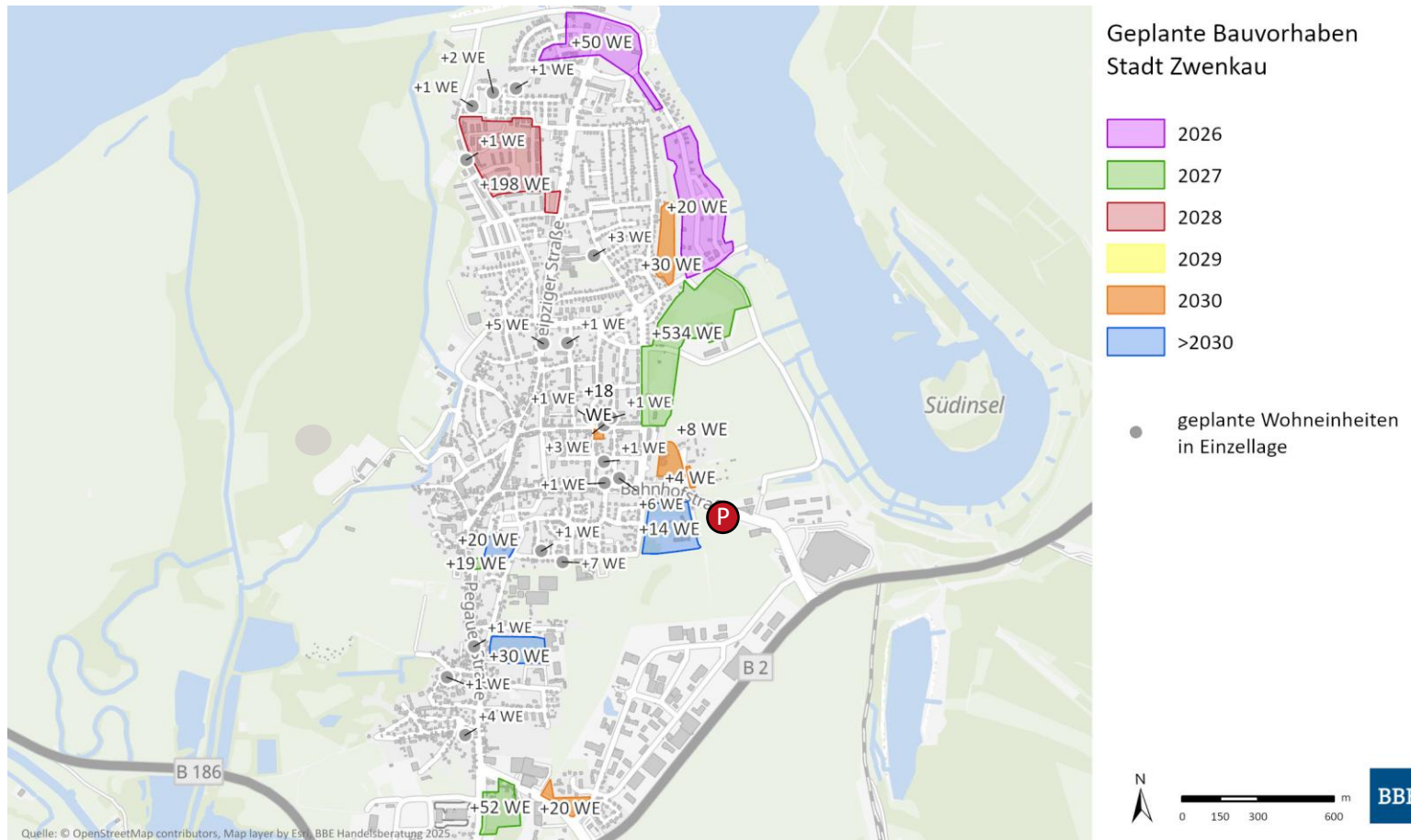
Einzugsgebiet des Planvorhabens



- Ausgehend von den Zeit-Distanz-Aspekten in der Nahversorgung, der zentralen Lage und der Nähe zur stark frequentierten B2 sowie der Einbindung in das Nahversorgungszentrum erreicht das Einzugsgebiet des Vorhabens eine Ausstrahlung im gesamten Zwenkauer Stadtgebiet mit einem Bevölkerungspotenzial von rd. 9.300 Personen.
- Das **Kerneinzugsgebiet** (ca. 7.420 Personen) umfasst die Kernstadt von Zwenkau, auf deren Versorgung das neue Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße vorrangig abzielt.
- Die südwestlichen Ortsteile von Zwenkau zählen zum **erweiterten Einzugsgebiet** (ca. 1.880 Personen). Die Kundschaftsorientierung ist weitestgehend auf das Zwenkauer Stadtgebiet gerichtet, ursächlich ist das Fehlen eigener Lebensmittelmärkte. Alternative Angebotsstrukturen existieren in Groitzsch und Pegau.
- Diese aktuelle Bewertung und Einzugsgebietsabgrenzung deckt sich mit jener Vorgabe für das bereits im Einzelhandelskonzept definierte Nahversorgungszentrum.

1.078 geplante Wohnbauvorhaben innerhalb des Stadtgebietes

Wohnbauprojekte in den nächsten Jahren



- Nahversorgungsstrukturen sollten sich idealtypisch an Siedlungsstrukturen anpassen. In diesem Kontext ist auch die räumliche Verteilung von Wohnungsneubauten ein gewichtiger Anknüpfungspunkt für die Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen in Zwenkau.
- Die nebenstehende Karte gibt einen Überblick zu geplanten Wohnbauprojekten und deren räumlicher Verteilung, wobei sich diese auf die Kernstadt beschränkt.
- In den kommenden Jahren sind für das Einzugsgebiet insgesamt 1.078 Wohnbauvorhaben geplant. Davon sind bis 2028 ca. 854 Wohneinheiten im Kerneinzugsgebiet in Planung.
- Unmittelbar am Projektstandort befindet sich ein Wohnbauprojekt mit insgesamt 14 Wohneinheiten. Im fußläufigen Umfeld des Planvorhabens wird bis 2027 an der Straße am Schäfereigut ein Vorhaben mit ca. 534 Wohneinheiten realisiert. Dies unterstreicht die Notwendigkeit der Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur in der Stadt.

Projektrelevantes Kaufkraftvolumen für nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt im Einzugsgebiet rd. 31,2 Mio. €

Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Sortimentgruppe	Deutschland pro Kopf 2024	sortiments- spezifische Kaufkraft	Verbrauchs- ausgaben pro Kopf	Nachfrage- volumen Zwenkau
	in €	Index	in €	in T€
Nahrungs- u. Genussmittel	2.999	97	2.911	27.090
Drogerie	389	94	366	3.400
Sonstige Nonfood I	84	89	75	700
nahversorgungsrelev. Potenzial	3.472	96,5	3.351	31.190
Bevölkerung				9.305
Datenanalyse 2022 (EHK)				
Nahrungs- u. Genussmittel	2.516	96	2.411	22.350
Drogerie	355	93	330	3.060
Sonstige Nonfood I	57	89	51	470
nahversorgungsrelev. Potenzial	2.928	95,3	2.792	25.880
Bevölkerung				9.272

- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag für die Sortimente Food und Nonfood I.
- Im Bundesdurchschnitt beträgt dieser Ausgabebetrag aktuell 3.472 €, gewichtet mit der spezifischen Kaufkraftkennziffer für Zwenkau ist in vorliegender Analyse ein Betrag von 3.351 € anzusetzen. Das örtliche Kaufkraftniveau (Food & Nonfood I) liegt im Einzugsgebiet bei 96,5, somit leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0). Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in der relevanten Kommune verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Für die im **Einzugsgebiet lebenden ca. 9.300 Personen** errechnet sich folglich ein **Marktpotenzial von rd. 31,2 Mio. €**.
- Mit Blick auf die Entwicklung seit Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes 2022 zeigt sich ein zwischenzeitlicher Anstieg sowohl der Pro-Kopf-Ausgaben als auch der Bevölkerungszahl, somit erhöhte sich in Summe die nahversorgungsrelevante Nachfrage um 5,3 Mio. €.

¹⁾ BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben

²⁾ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Zensusdaten vom 15.05.2022, Stand 31.12.2024.

Anstieg des Nachfragepotenzials auf rd. 8 Mio. € im Stadtgebiet bis zum Jahr 2028

Marktprognose 2028

Einzugsgebiet gesamt	Ist Situation 2024 Stadt Zwenkau	Prognose 2028 Stadt Zwenkau
Bevölkerungspotenzial Zwenkau	9.305	11.013
Ausgabenentwicklung ggü. 2024		+6,0%
Ausgaben pro Kopf Lebensmittel	€2.911	€3.085
Ausgabenentwicklung ggü. 2024		+6,3%
Ausgaben pro Kopf Nonfood I	€440	€468
Nachfragepotential		
Lebensmittel	27.086 T€	34.000 T€
Nonfood I (Drogerie, Heimtier)	4.098 T€	5.200 T€
gesamt	31.184 T€	39.200 T€
Potenzialentwicklung	+25,7%	
Food	+6.900 T€	
Nonfood I (Drogerie, Heimtier)	+1.100 T€	
Gesamt	+8.000 T€	
Quelle: BBE-Berechnung auf Basis von IFH und BBE/CIMA/IMB-Research		

- In den letzten Jahren sind die Verbrauchsausgaben pro Kopf deutlich gestiegen. Gemäß den Prognosen des Institutes für Handelsforschung (IfH) wird auch in den kommenden Jahren bis 2028 eine weitere Steigerung erwartet. Der Prognosezeitraum ist abgestimmt auf die Wohnbauentwicklung in Zwenkau und der zwischenzeitlichen Realisierung des Vorhabens nach dem laufenden Bebauungsplanverfahren.
- Dabei verzeichnen die Food-Sortimente, ausgehend vom Jahr 2024, einen Anstieg von insgesamt 6% bis 2028, was einem durchschnittlichen Anstieg von 1,5% pro Jahr entspricht. Für die weiteren Nearfood-Sortimenten (Drogerie, Heimtierhaltung) wird sogar leicht stärkeres Wachstum von +6,3% vorausgesagt.
- Im Stadtgebiet Zwenkau ist entsprechend den benannten Wohnsiedlungsprojekten von einem deutlichen Bevölkerungsanstieg auszugehen. Nebenstehende Prognoserechnung baut in diesem Kontext auf den spezifischen Wohnbauentwicklungen innerhalb des Stadtgebietes auf.
- Im gesamten Stadtgebiet von Zwenkau ist bis zum Jahr 2028 mit einem **relevanten Nachfrageanstieg auf 39,2 Mio. €** zu rechnen, diese **Prognose liegt um rd. 8,0 Mio. € bzw. 25,7% über dem aktuellen Niveau**. Dabei wird ersichtlich, dass der Großteil der zusätzlichen Nachfrage mit 6,9 Mio. € auf die Food-Sortimente entfällt, während die Nonfood I-Sortimente nur um 1,1 Mio. € wachsen.

Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu leistungsstarken Anbietern der umliegenden Mittelzentren

Bindungsquoten innerhalb des Einzugs- bzw. Stadtgebietes



- Die Gegenüberstellung der örtlichen Umsatzstruktur mit den Marktvolumina im abgegrenzten Einzugsgebiet führt zu Bindungsquoten der örtlichen Nachfrage. Diese stellt den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar und sind ein Indikator für die Beurteilung weiterer Entwicklungsspielräume im Einzugsgebiet.
- Dem im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Food- und Nonfood I-Sortimenten vorhandenen Nachfragepotenzial von insgesamt rd. 31,2 Mio. € steht aktuell ein Umsatz von nur rd. 25,3 Mio. € gegenüber. Dabei ist bereits eine Umsatzerwartung für die noch vor Eröffnung stehende Drogerie in der Innenstadt eingebunden.



- Die resultierende Bindungsquote von 81 % zeigt einen saldierten, überregionalen Kaufkraftabfluss von rd. 5,9 Mio. €. Vorrangig ist dies auf die weitreichende Ausstrahlung der umliegenden leistungsstarken großflächigen Angebotsstrukturen in Markkleeberg (u.a. Globus) zurückzuführen. In der Differenzierung der Sortimente zeigt sich, dass bereits mit dem kleinen Drogeriemarkt eine saldierte Bedarfsdeckung erreicht werden kann, während im Food-Sortiment aktuell nur eine Bindungsquote von 79% mit Kaufkraftabflüssen von rd. 5,7 Mio.€ vorliegt.

	Marktpotenzial Food + Nonfood I in T€	relevanter EH-Umsatz in T€	Kaufkraft- bindung in %	Saldo in T€
Stadt Zwenkau (Food)	27.090	21.400	79	-5.690
Stadt Zwenkau (Drogerie)	3.400	3.470	102	70
Stadt Zwenkau (Heimtier)	700	380	54	-320
Stadtgebiet Zwenkau	31.190	25.250	81	-5.940
Zwenkau Daten EHK 2022 (Food)	22.350	17.040	76	-5.310
Zwenkau Daten EHK 2022 (Drogerie)	3.060	2.170	71	-890
Zwenkau Daten EHK 2022 (Heimtier)	470	260	55	-210
Zwenkau Daten EHK 2022	25.880	19.470	75	-6.410

- Im Vergleich zur Nachfragebindung zum Zeitpunkt des Einzelhandelskonzeptes zeigt sich wenig Veränderung. Am zwischenzeitlichen Nachfrageanstieg konnten die Lebensmittelmärkte mit einer positiven Umsatzentwicklung partizipieren, die bessere Erschließung der Drogerienachfrage gründet sich auf die Einbeziehung des geplanten kleinen ROSSMANN-Marktes in der Innenstadt.
- Insgesamt liegt der aktuelle Kaufkraftabfluss aber nur geringfügig unter jenem aus 2022.

Quellen: BBE-Berechnung auf Basis von BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2	8	Einordnung des Planvorhabens in die Ziele des LEP Sachsen 2013 und in das Einzelhandelskonzept der Stadt Zwenkau	39
2	Makrostandort und Mikrostandort	6	9	Fazit	43
3	Wettbewerbssituation	13			
4	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	18			
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	24			
6	Umverteilungseffekte des Planvorhabens	28			
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung	35			

Planvorhaben „Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße“ als dominanter Angebotsstandort im Zwenkauer Stadtgebiet

Umsatzleistung des Vorhabens

- Die Einschätzung des durch die Erweiterung des REWE-Marktes und die Ansiedlung des ALDI- und dm-Marktes zu erwartenden Umsatzes bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der damit verbundenen möglichen städtebaulichen Auswirkungen.
- Die Umsatzerwartung des REWE-, ALDI und dm-Marktes hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.
- Für das Vorhaben sind diesbezüglich folgende Faktoren zu berücksichtigen:
 - Der bestehende REWE-Markt erreicht bereits heute gute Bindungschancen als einziger Vollsortimenter von Zwenkau. Diese Versorgungsbedeutung spiegelt sich im Einzelhandelskonzept wider, in welchem der Supermarkt bislang als Nahversorgungslage Pegauer Straße ausgewiesen wird. Durch die Erweiterung und Verlagerung des REWE-Marktes kann der etablierte Nahversorger gesichert und der wachsenden Nachfrage angepasst werden.
 - Der durchschnittliche Umsatz eines REWE-Marktes in Deutschland beträgt nach sekundärstatistischen Daten ca. 7,2 Mio. €, bei einer mittleren Filialgröße von rd. 1.548 m² Verkaufsfläche.¹⁾ Künftig besteht am Standort eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsfläche mit rd. 2.000 m².
- Laut sekundärstatistischen Daten beträgt der durchschnittliche Umsatz einer ALDI-Filiale innerhalb der Regionalgesellschaft Beucha rd. 4,4 Mio. € (brutto).²⁾
- Die durchschnittliche Verkaufsfläche eines dm-Marktes liegt bei ca. 635 m² bei einem Umsatz von rd. 5,3 Mio., dementsprechend liegt der geplante Drogeriemarkt mit 695 m² über dem Durchschnitt.¹⁾ Seit 2023 war in Zwenkau kein Drogeriemarkt ansässig und ein Großteil der Nachfrage floss ab. Allerdings ist die Eröffnung eines kleinflächigen ROSSMANN-Marktes in der Innenstadt geplant.
- Infolge der avisierten Verkaufsflächenerweiterung auf insgesamt rd. 2.765 m² ist von einem spürbaren Umsatzzuwachs auszugehen.
- Die Attraktivität und die Ausstrahlung des künftigen Nahversorgungszentrums wird sich durch die Angebotskonzentration eines erweiterten Vollsortimenters und der Neuansiedlung von ALDI und dm deutlich erhöhen, dies entspricht dem städtebaulichen Ziel des ausgewiesenen Nahversorgungszentrums im Einzelhandelskonzept, ein dominanter zentraler Versorgungsbereich für das gesamte Stadtgebiet.
- Unter Berücksichtigung der siedlungs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind im Sinne eines **Worst-Case-Ansatzes** die maximal erreichbaren Marktanteile und damit der erwartbare Maximalumsatz zu ermitteln.³⁾

¹⁾ vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2024/ 2025

²⁾ vgl. Bundesanzeiger: Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 der ALDI SE & Co. KG. Beucha. Durchschnittlicher Nettoumsatz von 4,04 Mio. € entspricht einem Bruttowert von ca. 4,4 Mio. €.

³⁾ Zur realitätsnahen Betrachtung des „worst case“ sind unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse geeignete Modelle wie z.B. die Marktanteilmethode oder die Kaufkraftstrom-Modellrechnung heranzuziehen und nicht nur Flächenproduktivitätszahlen anderer Regionen. vgl. gif-Richtlinie Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Seiten 142 ff.

Planvorhaben entwickelt sich erwartungsgemäß zum umsatzstärksten Nahversorgungsstandort der Stadt Zwenkau

Marktanteile des Vorhabens (Worst-Case-Ansatz)

	Kaufkraft- volumen Food & Nonfood I	Marktanteil in %			Umsatzerwartung in T€			Umsatz- erwartung gesamt
	in T€	REWE	ALDI	dm	REWE	ALDI	dm	in T€
Kerneinzugsgebiet	32.500	46			7.500	4.800	2.600	14.900
Food	28.200	26	16	2	7.200	4.600	600	12.400
Nonfood I	4.300	6	4	46	300	200	2.000	2.500
erweitertes Einzugsgebiet	6.700	22			700	500	300	1.500
Food	5.800	10	8	1	600	400	100	1.100
Nonfood I	900	3	1	26	*	*	200	200
Einzugsgebiet gesamt	39.200	42			8.200	5.300	2.900	16.400
Umsatzanteile aus Streuumsätzen Food & Nonfood I		5	3	8	400	200	200	800
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt								17.200
Umsatzerwartung Nonfood II-Sortimente		6	9	25	600	500	1.100	2.200
Umsatzerwartung gesamt					9.200	6.000	4.200	19.400

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich
(* marginal < 50 T€)

- Das Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße wird der dominante Nahversorgungsstandort für Zwenkau und zukünftig rd. 42% der örtlichen Nachfrage binden. Daraus resultiert eine Umsatzerwartung im nahversorgungsrelevanten Sortiment von bis zu 17,2 Mio. €.
- Das Ziel eines konzentrierten Nahversorgungszentrums wird insbesondere im **Kerneinzugsgebiet** deutlich, mit einem Marktanteil von maximal 46% vereint das Vorhaben fast die Hälfte der relevanten Nachfrage.
- Die ländlich geprägten, südwestlichen Ortsteile des **erweiterten Einzugsgebietes** verfügen über keinen Lebensmittelmarkt, nächstgelegene Anbieter sind die Discounter im Süden von Zwenkau, alternative Angebotsstrukturen sind in Groitzsch und Pegau erreichbar. Folglich ist nur mit einer anteiligen Kundenschaftsbindung und einem Marktanteil von max. 22% zu rechnen.
- Streuumsätze sind grundsätzlich aufgrund der guten Verkehrsanbindung und des positiven Pendlersaldos zu erwarten, verbleiben aber mit max. 800 T€ bzw. rd. 4% des Gesamtumsatzes auf geringem Niveau.
- Unter Berücksichtigung der Nonfood II-Sortimente resultiert ein **Gesamtumsatz von 19,4 Mio. €**.

Jährlicher Mehrumsatz der Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarktes im Nahversorgungszentrum beträgt nach BBE-Prognose rd. 13,5 Mio. €

Umsatzleistung des Planvorhabens im betreiberspezifischen Vergleich

- Die Umsatzprognose für das Planvorhaben mit REWE, ALDI und dm basiert auf der bestehenden Marktstellung des REWE, berücksichtigt die zunehmende Standortattraktivität und die mit der Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums verbundenen Orientierung der Kundschaft. Zugleich sind bereits die maßgeblichen Wettbewerbsbeziehungen und eine erforderliche Umlenkung in der bisherigen Kundschaftsorientierung eingeflossen, deren Folgewirkungen in den nachfolgenden Abschnitten hinsichtlich der städtebaulich-funktionalen Einordnung zu bewerten sind.¹⁾
- Bereits im Bestand verfügt REWE über eine gute Marktstellung. Für den künftigen REWE-Markt ist ein Umsatz von rd. 9,2 Mio. € zu erwarten, sodass der Markt mit ca. 4.600 €/m² eine leicht unterdurchschnittliche Raumleistung erzielen wird.²⁾ Dies resultiert aus einer Verkaufsflächenerweiterung um rd. 68%, der die Umsatzentwicklung von rd. 56% nicht proportional folgt. Ein höherer Umsatz ist im Umkehrschluss entsprechend der dargestellten maximal erzielbaren Marktanteile innerhalb der bestehenden Wettbewerbssituation allerdings nicht realisierbar.
- Der geplante ALDI-Markt mit 1.260 m² Verkaufsfläche generiert einen Umsatz von 6,0 Mio. € und liegt somit über dem betreiberspezifischen Durchschnitt der Regionalgesellschaft Beucha von rd. 4,4 Mio. € (brutto).³⁾ Die resultierende Raumleistung ist mit rd. 4.800 €/m² auszuweisen.
- Für den geplanten Drogeriemarkt wird ein Umsatz von ca. 4,2 Mio. € prognostiziert, der bei einer Raumleistung von 6.100 €/m² unter dem betreiberspezifischen Durchschnitt liegt. Ein höherer Umsatz ist vor dem Hintergrund einer leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraft (94,6) und dem künftigen Drogeriemarkt-Wettbewerb nicht realisierbar.
- Im Vergleich zum Bestand ergibt sich für das Vorhaben ein **Mehrumsatz von rd. 13,5 Mio. €**. Der Mehrumsatz resultiert aus einer Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Standortes infolge Modernisierung des REWE-Marktes und der Neuansiedlung des Discounters ALDI und dem Drogeriemarkt dm.

NVZ Bahnhofstraße

Vorhaben		Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
IST	REWE	825 m ²	6.000 €/m ²	5.000 T€
IST	REWE-Getränke	365 m ²	2.500 €/m ²	900 T€
PLAN	REWE	2.000 m ²	4.600 €/m ²	9.200 T€
PLAN	ALDI	1.260 m ²	4.800 €/m ²	6.000 T€
PLAN	dm	695 m ²	6.100 €/m ²	4.200 T€
Standortentwicklung gesamt		+ 2.765 m²		13.500 T€

Quelle: BBE-Berechnungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ Zur realitätsnahen Betrachtung des „worst case“ sind unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse geeignete Modelle wie z.B. die Marktanteilmethode oder die Kaufkraftstrom-Modellrechnung heranzuziehen und nicht nur Flächenproduktivitätszahlen anderer Regionen. vgl. gif-Richtlinie Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Seiten 142 ff.

²⁾ vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2024/2025

³⁾ vgl. Bundesanzeiger: Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 der ALDI SE & Co. KG. Beucha.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2	8	Einordnung des Planvorhabens in die Ziele des LEP Sachsen 2013 und in das Einzelhandelskonzept der Stadt Zwenkau	39
2	Makrostandort und Mikrostandort	6	9	Fazit	43
3	Wettbewerbssituation	13			
4	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	18			
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	24			
6	Umverteilungseffekte des Planvorhabens	28			
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung	35			

Umsatzumlenkung im örtlichen Wettbewerb als Grundlage für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen

Umverteilungseffekte - Methodik

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant.
- Dabei ist zwischen der Neuansiedlung (ALDI und dm) und der Verlagerung mit Verkaufsflächenerweiterung (REWE) zu unterscheiden. Die Umsatzerwartung der zusätzlichen Anbieter wird im vollen Umfang wettbewerbswirksam. Da im Bestand jedoch der REWE-Markt bereits langjährig am Standort ansässig ist und Wettbewerbsswirkungen somit bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge der geplanten Neuaufstellung diesbezüglich nur der zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen, der sich aus der größeren Verkaufsfläche und der Attraktivitätssteigerung ergibt.
- Bei der Beurteilung, ob im Rahmen der Neuaufstellung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu berücksichtigen, dass ein zu erweiternder Einzelhandelsbetrieb in seiner bisherigen (genehmigten) Größe bereits am Untersuchungsstandort vorhanden ist.¹⁾
- Diese Verfahrensweise hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 grundsätzlich bestätigt²⁾. Dort heißt es wörtlich: *„Bei der Prognose der Auswirkungen ist [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Neuaufstellung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“* Die Neuaufstellung eines bereits am Markt etablierten Einzelhandelsbetriebes stellt folglich keine Neuansiedlung dar.
- Demzufolge ist in der nachfolgenden Modellrechnung zur Umsatzherkunft und Umsatzumverteilung zu klären, welche Folgewirkungen durch die Neuansiedlung von ALDI und dm sowie durch den Mehrumsatz von REWE zu erwarten sind. Zu berücksichtigen ist im konkreten Fall das Wechselspiel aus bisher abfließender Nachfrage aus Zwenkau, die Bevölkerungs- und Nachfrageentwicklung bis 2028 sowie die zu erwartenden Wettbewerbseffekte innerhalb des Stadtgebietes.

¹⁾ vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE sowie vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07

²⁾ vgl. BVerwG 4 B 3.09

Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Wie bereits dargelegt, wird das geplante Vorhaben mit REWE, ALDI und dm einen Umsatz in Höhe von maximal 19,4 Mio. € erzielen. Folglich resultieren rd. 13,5 Mio. € mehr Umsatz gegenüber dem Bestand. Dieser Mehrumsatz kann der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
 - Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
 - Entwicklung der nahversorgungsrelevanten Nachfrage bis 2028,
 - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Wohnorten der Kundschaft im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbern,
 - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
 - Attraktivität des neuerrichteten Nahversorgungszentrums mit drei modernen Magnetanbietern REWE, ALDI und dm.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Die Veränderungen in der Kundschaftsorientierung und die damit verbundene Umsatzzumverteilung steht grundsätzlich nicht im Widerspruch zu erwünschten und zulässigen Wettbewerbseffekten. Erst wenn die ausgelösten Umverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben an schützenswerten Standorten gefährden könnten, sind negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.

Marktpositionierung der Wettbewerber, Entfernung und Zeitdistanzempfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

Umverteilungseffekte - Annahmen

Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Die positive Nachfrageentwicklung in Zwenkau, die damit verbundene Erschließung zusätzlicher Entwicklungsperspektiven deckt nur anteilig die Umsatzerwartung des Planvorhabens ab. Die darüber hinaus durch die Erweiterung des REWE-Marktes und der Neuansiedlung eines ALDI- und dm-Marktes hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen dann zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die bisher als maßgebliche alternative Zielstandorte für Kundschaft aus dem betrachteten Einzugsgebiet fungierten. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Vorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen Lebensmittel- und Drogeriemärkte anzusehen sind, im konkreten Fall also die beiden Netto-Märkte an der Leipziger und Bornaer Straße und der Lidl an der Pegauer Straße sowie die angestrebte Eröffnung des kleinflächigen Drogeriemarktes ROSSMANN.
- Der übrige kleinteilige Einzelhandel (z. B. Lebensmittel-Fachgeschäfte und -handwerk) sowie spezialisierte Anbieter stehen dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt grundsätzlich die Stärke der Wettbewerbseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzumverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe. Dies resultiert aus der Tatsache, dass die Attraktivität von Einzelhandels-einrichtungen aus Sicht der Konsumentinnen und Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.
- Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf.
- Dies hat zur Folge, dass die Anbieterpräferenz im Lebensmittelhandel bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht. Im Umkehrschluss kann aber eine verbesserte verbraucher-nahe Versorgung zur spürbaren Verringerung weitreichender Kaufkraft-abflüsse beitragen. Darin begründen sich auch die Chancen einer Rückgewinnung bisheriger Abflüsse aus Zwenkau.

Modellrechnung zur zukünftigen Nachfragebindung und zu den Wettbewerbseffekten im Stadtgebiet von Zwenkau

Umsatzherkunft und Umverteilungseffekte des neuen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße

Lage	Ist-Umsatz Food & Nonfood I	Umsatzum- verteilung REWE		Umsatzum- verteilung ALDI		Umsatzum- verteilung dm		Umsatzum- verteilung NVZ Bahnhofstraße gesamt	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
ZVB Innenstadt, ROSSMANN	2,00	(*)	1,5%	(*)	1,0%	1,60	80,0%	1,65	83%
ZVB Innenstadt, Weitere Anbieter	1,07								
NVL Leipziger Straße	5,52	0,10	1,8%	0,15	2,7%	0,08	1,4%	0,33	6%
NVL Bornaer Straße	4,12	0,08	1,9%	0,20	4,9%	0,07	1,7%	0,35	8%
Standort Lidl, Pegauer Straße	4,62	0,12	2,6%	0,25	5,4%	0,10	2,2%	0,47	10%
Sonstige	2,20	(*)	1,4%					(*)	1%
Umsatz der Angebotsstandorte gesamt		0,36		0,62		1,85		2,83	
Rückgewinnung Kaufkraftabflüsse (künftige Bindungsquote 85%)		1,60						1,60	
Nachfrageentwicklung bis 2028 - Eigenbindung (Food 70% / Nonfood I 75%)		4,80				0,85		5,65	
(Mehr-)Umsätze Nonfood II-Sortimente		0,42		0,50		1,10		2,02	
(Mehr-)Umsätze durch Streuumsätze *		0,20		0,20		0,20		0,60	
Wettbewerbseffekte der Planvorhaben untereinander (4%)		0,40		0,20		0,20		0,80	
Bestandsumsatz REWE		5,90						5,90	
Umsatzerwartung Planvorhaben gesamt		9,20		6,00		4,20		19,40	

Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

(*) marginal < 50 T€

* Die bisherigen Streuumsätze des REWE-Bestandsmarktes sind im Bestandsumsatz enthalten.

¹⁾ vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zwenkau (2022), S. 34-37.

- Die Umverteilungsberechnung des Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße mit den drei Magnetanbietern (REWE, ALDI und dm) orientiert sich trotz des Hinzutretens eines Drogeriemarktes an der Berechnungsmethodik des Einzelhandelskonzeptes 2022, mit aktualisierter Umsatzbewertung.¹⁾
- Die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße trägt zu einer quantitativen und qualitativen Verbesserung des Zwenkauer Grundversorgungsangebotes bei. Der Ausbau des Vollsortimenter- und Discounterangebots ermöglicht eine **bedeutsame Rückgewinnung aktueller Kaufkraftabflüsse**. Zum einen werden durch das erweiterte, modernisierte Angebotskonzept von REWE aktuelle Abflüsse des Wocheneinkaufs zu Großbetriebsformen (u.a. Globus in Markkleeberg) und zum anderen betreiberspezifische Kaufkraftabflüsse (u.a. ALDI in Groitzsch) durch den neuen ALDI-Markt stärker in Zwenkau gebunden.
- Eine Steigerung der aktuellen Bindungsquote für Food wird dennoch im Sinne einer eher vorsichtigen Prognose nur um 6%-Punkte auf zukünftig 85% unterstellt. Folglich führt dies zur **Rückgewinnung von über einem Viertel (1,6 Mio. €) der bisherigen Kaufkraftabflüsse (ca. -5,9 Mio. €)**.

Standortspezifische Umverteilungen verbleiben bei Lebensmittelmärkten auf geringem Niveau

Positive Nachfrageentwicklung mildert spürbar die differenzierten Umverteilungseffekte durch das Planvorhaben

- Zudem führt die **Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung in Zwenkau** zu einem Anstieg des projektrelevanten Nachfragepotenzials bis 2028. Gegenüber dem aktuellen Marktpotenzial errechnet sich ein Zuwachs in Höhe von ca. 8,0 Mio. €. (vgl. S. 20, 22) Es ist davon auszugehen, dass die beiden Lebensmittelmärkte mindestens 70% (rd. 4,8 Mio. €) und der Drogeriemarkt ca. 75% (rd. 0,85 Mio. €) der Nachfrageentwicklung in Zwenkau binden können. Damit bleibt die Erschließung der zusätzlichen Nachfrage hinter der aktuellen Bindungsquote zurück, als „Risikopuffer“ für diese Prognose. Die Eigenbindung von insgesamt 5,65 Mio. € aus der Nachfrageentwicklung entspricht bereits einem Drittel des Gesamtumsatzes.
- Diese Kaufkraftrückgewinnung und die benannte Erschließung des Nachfragewachstums mindern die verbleibenden Wettbewerbseffekte gegenüber den weiteren Angebotsstandorten in Zwenkau.
- Mit der Realisierung des Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße mit REWE, ALDI und dm sind **Umverteilungseffekte von insgesamt rd. 2,83 Mio. €** verbunden. Bezogen auf den einzelnen Standort verbleiben die Umverteilungen hinsichtlich der Lebensmittelmärkte auf einem begrenzten Niveau. Für den geplanten Drogeriemarkt zeichnet sich aufgrund der aktuellen Drogeriemarktentwicklung in Zwenkau ein anderes Bild ab.

Umverteilungen der Lebensmittelmärkte

- Bei den Lebensmittelmärkten resultieren die höchsten Umverteilungseffekte gegenüber dem solitär gelegenen **Lidl-Markt an der Pegauer Straße** in der Nähe der B2 als systemgleicher Anbieter mit dem ALDI im Planvorhaben mit einem Umsatzverlust von 470 T€ bzw. 10%. Für den leistungsfähigen Lebensmittelmarkt ist jedoch keine Existenzaufgabe zu erwarten.
- Mit dem Discounter Netto **der Nahversorgungslage Bornaer Straße** im südlichen Kernstadtgebiet sind angesichts der Betriebstypenübereinstimmung mit dem ALDI-Markt ebenfalls Verflechtungen gegeben, die zu einem Umsatzrückgang von 350 T€ und einer Umverteilungsquote von 8% führen. Die unmittelbare Nahversorgungsfunktion des etablierten Marktes bleibt dabei aber unberührt, sie wird sogar durch die Verlagerung des bisher benachbarten REWE gestützt.
- Die nördliche **Nahversorgungslage Leipziger Straße** bildet mit dem Netto-Markt einen Discounterstandort. Mit der Neuansiedlung von ALDI im Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße kann eine anteilige Kundschaftsumorientierung hervorgerufen werden. Bei einer prognostizierten Umverteilung von 330 T€ und einer Umverteilungsquote von 6% sind für den leistungsstarken Markt keine schädlichen Folgewirkungen abzuleiten.

Schwerpunkt der Umverteilungseffekte des geplanten dm-Marktes betrifft den Drogeriemarkt der Innenstadt

Umverteilungseffekte durch das Planvorhaben

Umverteilungen des Drogeriemarktes

- Die geplante Eröffnung¹⁾ eines kleinflächigen **ROSSMANN-Drogeriemarktes im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** ist im Sinne einer umfassenden Bewertung potenzieller Wettbewerbswirkungen des Planvorhabens bereits aufgenommen, obwohl die Perspektiven dieses Marktes derzeit nicht absehbar sind. Betreiberspezifisch ist die Verkaufsfläche viel zu klein, eine spätere Erweiterung vor Ort ist nicht ersichtlich. Somit stellt sich die Frage, ob es sich um eine zukunftsfähige Lösung für die Zwenkauer Innenstadt handelt oder um eine temporäre Zwischenlösung während der Suche nach einem endgültigen Standort. Das Planvorhaben im Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße ist durch das Bebauungsplanverfahren bekannt, damit auch die absehbar nachrangige Wettbewerbsstellung eines kleinflächigen Drogeriemarktes.
- Die Modellrechnung kommt diesbezüglich zu einem eindeutigen Ergebnis. Wird dieser innerstädtische Drogeriemarkt tatsächlich eröffnet, so verbleiben bei Umsetzung des Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße kaum realistische Entwicklungsperspektiven. Die Wettbewerbseffekte zu Lasten dieses kleinflächigen Marktes sind mit rd. 83% eines realistischen Planumsatzes anzusetzen, allein aus dem Wettbewerb mit dem dm-Markt würden rund 80% Umverteilung resultieren.

- Die Nachfrageentwicklung für Drogeriewaren bis 2028 bietet nur zusätzliche Umsatzchancen für rd. 1 Mio. €, dies allein stützt keinen zweiten Drogeriemarkt, insgesamt sichert das Nachfragepotenzial der Stadt Zwenkau nur einen Drogeriemarkt ab.

Sonstige Einflussgrößen der Modellrechnung

- **Streuumsätze** sind neben dem positiven Pendlersaldo insbesondere aufgrund der Lage nahe der Bundesstraße B2 und der Agglomeration attraktiver Magnetanbieter zu erwarten, allerdings berücksichtigt das Einzugsgebiet bereits das gesamte Stadtgebiet. Zusätzliche regionale Streuumsätze sind gering anzusetzen und in der Modellrechnung mit maximal 600 T€ ausgewiesen.
- Bei **Non-Food-Sortimenten** wird ein Mehrumsatz von rd. 2,0 Mio. € ausgewiesen. Dieser verteilt sich jedoch auf eine große Anzahl von Sortimenten und Anbietern, weshalb eine Aufgliederung auf einzelne Standorte modelltheoretisch nicht nachvollziehbar ist.
- Die **Wettbewerbseffekte der Planvorhaben untereinander** werden mit einem Anteil von 4% (800 T€) am Gesamtumsatz berücksichtigt. Damit ordnet sich der standortinterne Wettbewerb im gesamtstädtischen Wettbewerb ein.

¹⁾ Die Eröffnung des ROSSMANN-Marktes ist für das Dritte Quartal 2025 geplant. (Quelle: LVZ, 12.02.2025)

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2	8	Einordnung des Planvorhabens in die Ziele des LEP Sachsen 2013 und in das Einzelhandelskonzept der Stadt Zwenkau	39
2	Makrostandort und Mikrostandort	6	9	Fazit	43
3	Wettbewerbssituation	13			
4	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	18			
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	24			
6	Umverteilungseffekte des Planvorhabens	28			
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung	35			

Entwicklung des Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße stärkt und qualifiziert Zwenkauer Nahversorgungsstruktur

Städtebauliche Bewertung I – Ausbau der wohnungs- und wohnortnahen Versorgungsfunktion in Zwenkau

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzzumlenkungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden und die verbrauchernahe Grundversorgung gefährdet wird. Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge des Vorhabens Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Aus der vorstehenden Modellrechnung lassen sich sehr unterschiedliche wettbewerbliche Effekte zwischen Lebensmittel- und Drogeriesortiment ableiten. Detaillierter lassen sich die Ergebnisse wie folgt beschreiben:

Planvorhaben stärkt und qualifiziert die Nahversorgung in einem zentralen, gut erreichbaren Nahversorgungszentrum in Zwenkau

- Der Projektstandort wurde im Einzelhandelskonzept als zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße ausgewiesen. Mit dem Planvorhaben und der Erweiterung und Ansiedlung der nahversorgungsrelevanten Magnetanbieter (REWE, ALDI, dm) ist zunächst eine Stärkung und Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Zwenkau verbunden. Die Entwicklung baut somit auf die städtebaulichen Vorgaben einer gezielten Einzelhandelssteuerung auf.
- Der Magnetanbieter REWE ist seit Jahren etablierter und wichtiger Träger der Nahversorgung im Stadtgebiet von Zwenkau. Die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des einzigen Vollsortimenters auf 2.000 m² ist als branchentypische Entwicklungen und Anpassung an aktuelle, marktfähige Konzepte zu bewerten.
- Die zu erwartende Bindungsquote von 42% im gesamten Einzugsgebiet bzw. 46% im Kerneinzugsgebiet spiegelt die Versorgungsfunktion wider und führt mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 3.955 m² zu einer Dominanz in Größendimensionierung und Marktstellung des Planvorhabens im Stadtgebiet.
- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens fokussiert sich auf das Stadtgebiet von Zwenkau einschließlich der peripheren Ortsteile ohne eigene Versorgungsstrukturen. Diese Ausstrahlung entspricht damit der Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum.
- Mit der Entwicklung des Nahversorgungszentrums in zentraler Lage der Stadt Zwenkau erfolgt eine Aufwertung des Nahversorgungsnetzes. Das städtebauliche Ziel, die Anforderungen an einen notwendigen Ausbau der Nahversorgungsstrukturen in einem konzentrierten zentralen Versorgungsbereich ergänzend zur Innenstadt zu bündeln, wird mit dem Vorhaben erfüllt.
- Eine Erreichbarkeit ist neben dem Pkw insbesondere auch fußläufig sowie durch zwei nahegelegene Bushaltestellen gewährleistet.

Vorhaben berücksichtigt die notwendige Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen von Zwenkau

Städtebauliche Bewertung II – keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf Lebensmittelmärkte

Planvorhaben berücksichtigt den wachsenden Nahversorgungsbedarf in der Stadt Zwenkau

- Im Hinblick auf die wachsende Bevölkerungsentwicklung in Verbindung mit zahlreichen Wohnsiedlungsprojekten bis 2028 ist in den kommenden Jahren von einem steigenden Nachfragepotenzial um rd. 8,0 Mio. € im gesamten Stadtgebiet auszugehen, auf diese Entwicklung ist das neue Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße laut Einzelhandelskonzept ausgerichtet.¹⁾
- Bereits gegenwärtig kann die Nachfrage in Zwenkau nur unzureichend bedient werden, die aktuelle Bindungsquote für Lebensmittel erreicht nur einen Wert von 79%, die saldierten Abflüsse betragen 5,7 Mio. €. Die Qualifizierung der Angebotsstrukturen wird zumindest eine partiell stärkere Eigenbindung vor Ort ermöglichen.

REWE-Erweiterung und ALDI-Ansiedlung führt zu keinen städtebaulich-relevanten Auswirkungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung in Zwenkau und angrenzenden Gemeinden

- Mit der Realisierung des Planvorhabens sind gemäß dem „Worst-Case-Szenario“ der Modellrechnung Umverteilungseffekte von insgesamt maximal 2,83 Mio. € verbunden. Daraus resultieren Wettbewerbseffekte in den Bestandsstrukturen, die hinsichtlich der Lebensmittelmärkte auf städtebaulich verträglichem Niveau verbleiben. Negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind für die Lebensmittelmärkte in Zwenkau nicht abzuleiten.

- Die höchsten absoluten Umverteilungseffekte betreffen mit 470 T€ (10%) den Discounter Lidl an der Pegauer Straße. Für den leistungsstarken Markt sind dadurch keine existenziellen Folgewirkungen zu erwarten.
- Die beiden Netto-Märkte der Nahversorgungslagen Leipziger Straße und Bornauer Straße mit Ausrichtung auf das umliegende Wohnumfeld im Norden bzw. Süden der Stadt sind mit Umverteilungseffekten von 330 T€ bzw. 350 T€ betroffen, die Effekte bleiben angesichts der steigenden Nachfrage ohne städtebauliche Relevanz.
- Zum abgegrenzten Einzugs- bzw. Stadtgebiet gehören weiterhin sechs periphere Ortsteile. In diesen gibt es bis auf einen Lebensmittelhandwerksbetrieb und einen Hofladen kein Nahversorgungsangebot. Entsprechend kann die dortige Bevölkerung von einer verbesserten Angebotsstruktur in Zwenkau profitieren. Schädliche Auswirkungen auf diese Betriebe sind aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtung der Anbieter auszuschließen.
- Vielmehr gelingt es durch das Vorhaben eine partielle Rückgewinnung von bisherigen Kaufkraftabflüssen im Food-Bereich (ca. 1,60 Mio. €) zu erzielen und einen Großteil der Nachfrageentwicklung bis 2028 (ca. 5,65 Mio. €) in der Stadt Zwenkau zu binden.

¹⁾ BBE Handelsberatung GmbH, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zwenkau, S. 37.

Drogeriemarktansiedlung führt zu städtebaulichen Auswirkungen

Städtebauliche Bewertung III – Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO

Drogeriemarkt-Wettbewerb zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und dem Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße

- Ein differenziertes Bild ergibt sich bei der Betrachtung der Umverteilungseffekte durch die Ansiedlung eines dm-Marktes am Projektstandort unter Berücksichtigung einer bevorstehenden Eröffnung eines kleinflächigen ROSSMANN-Drogeriemarktes in der Innenstadt.
- Seit Ende 2023 verfügte die Stadt über keinen Drogeriemarkt. Die Einbindung eines zeitgemäßen Drogeriemarktkonzeptes in das neue Nahversorgungszentrum erscheint als logische Konsequenz, um die Attraktivität eines Drogeriemarktes in einen zentralen Versorgungsbereich einzubinden.
- Folglich wurde die seit dem Einzelhandelskonzept 2022 bestehende Planung des Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße um einen Drogeriemarkt erweitert.
- Aktuell wurde jedoch die Nachbelegung der ehemaligen Drogeriefläche mit 450 m² Verkaufsfläche in der Innenstadt für das 3. Quartal 2025 avisiert. Demnach handelt es sich um einen kleinflächigen ROSSMANN-Drogeriemarkt mit begrenzten Parkmöglichkeiten.
- Wird dieses Vorhaben tatsächlich realisiert, ist davon auszugehen, dass dieser zusätzliche Markt gegenüber dem im Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße vorgesehenen dm-Markt kaum wettbewerbsfähig ist.
- Hinsichtlich der Verkaufsfläche, der Parkmöglichkeiten und der Ausstrahlung nimmt eine kleinflächige ROSSMANN-Filiale in den Weinhold-Arkaden verglichen mit der Magnetwirkung des künftigen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße eine begrenzte Wettbewerbsstellung ein.
- Von der Realisierung des dm-Planvorhabens wäre der innerstädtische Drogeriemarkt mit Umverteilungseffekten von 83% seiner notwendigen Umsatzerwartung betroffen.
- In diesem Zusammenhang wird ersichtlich, dass ein langfristig wirtschaftlich tragfähiger Betrieb eines zeitgemäßen Drogeriemarktkonzeptes an dem innerstädtischen Standort faktisch nicht möglich ist.²⁾
- Der innerstädtischen Entwicklung ist gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Zwenkau bei zentrenrelevanten Sortimenten Priorität einzuräumen, zur Schaffung leistungsstarker Nahversorgungsstrukturen wurde aber explizit das Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße in die Zentren- und Standortstruktur eingebunden.¹⁾
- In diesem Spannungsfeld bewegt sich die Diskussion um die Ansiedlung eines Drogeriemarktes. Die Stadt Zwenkau bietet definitiv nicht genügend Nachfragepotenzial für zwei Drogeriemärkte. Die Resilienz eines zeitgemäßen Drogeriemarktkonzeptes im neuen Nahversorgungszentrum ist in dieser Abwägung höher einzuschätzen.

¹⁾ BBE Handelsberatung GmbH, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zwenkau, vgl. Handlungsleitfaden zur Umsetzung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Zwenkau, insbesondere Handlungsschwerpunkte 1 und 2, S. 75-76.

²⁾ Die Schließung der KONSUM-Filiale (2021) in der Innenstadt von Zwenkau ist ein Indiz dafür.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2
2	Makrostandort und Mikrostandort	6
3	Wettbewerbssituation	13
4	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	18
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	24
6	Umverteilungseffekte des Planvorhabens	28
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung	35

8	Einordnung des Planvorhabens in die Ziele des LEP Sachsen 2013 und in das Einzelhandelskonzept der Stadt Zwenkau	39
9	Fazit	43

Das Planvorhaben stimmt mit den relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (LEP 2013) überein (I)

Überprüfung des Planvorhabens mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Sachsen



Ziel 2.3.2.2: Konzentrationsgebot

- „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs auch in Grundzentren zulässig.“¹⁾
- Gemäß des Regionalplans Leipzig-West Sachsen erfüllt die Stadt Zwenkau eine grundzentrale Funktion im Verbund mit Böhlen als Grundzentrum im Verdichtungsraum. Somit ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, welche der verbrauchsnahe Versorgung dienen, unter Beachtung der weiteren Vorgaben der Ziele und Grundsätze grundsätzlich möglich.
- **Das Konzentrationsgebot wird aufgrund der grundfunktionalen Funktion der Stadt Zwenkau eingehalten.**



Ziel 2.3.2.3 und Grundsatz 2.3.2.6: Integrationsgebot

- „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.“¹⁾
- „Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.“¹⁾
- Das Planvorhaben liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße, damit entspricht das Vorhaben dem Integrationsgebot. Durch die Lage in der Kernstadt können rd. 1.510 Menschen den Lebensmittelmarkt fußläufig erreichen.
- Die an der Bahnhofstraße bestehende Haltestelle „Feuerwehr“ (ca. 250 m entfernt) und die Haltestellen „Am Bahnhof“ (ca. 300 m Entfernung) in der gleichnamigen Straße sichern die ÖPNV-Anbindung für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen ab.
- **Damit wird das Ziel 2.3.2.3 und der Grundsatz 2.3.2.6 vom Planvorhaben gewahrt.**

¹⁾ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013): S. 72 ff; Regionalplan Leipzig-West Sachsen (2020); Karte 3 Grundzentrale Verflechtungsbereiche (Nahbereiche)

Das Planvorhaben stimmt mit den relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 (LEP 2013) überein (II)

Überprüfung des Planvorhabens mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Sachsen



Ziel 2.3.2.4: Kongruenzgebot

- „Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll nicht dazu führen, dass der Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes wesentlich überschreitet.“¹⁾
- Der grundzentrale Verflechtungsbereich umschließt neben Zwenkau und Böhlen auch die Stadt Rötha, wobei die Stadt Rötha als Überschneidungsbereich des grundzentralen Verbunds Böhlen/ Zwenkau und des Mittelzentrums Borna ausgewiesen wird.
- **Der Einzugsbereich des Planvorhabens umfasst das Stadtgebiet von Zwenkau und überschreitet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht. Demnach bleibt das Kongruenzgebot des Zieles 2.3.2.4 im Planvorhaben gewahrt.**



Ziel 2.3.2.5: Beeinträchtigungsverbot

- „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.“¹⁾
- Das Planvorhaben mit den Magnetanbietern REWE, ALDI und dm stärkt die verbrauchernahe Versorgung und trägt zur Weiterentwicklung der Zwenkauer Angebotsstruktur innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches bei. Die aktuelle Diskussion um eine mögliche Ansiedlung eines kleinflächigen Drogeriemarktes in der Innenstadt zeigt auf, dass dessen Entwicklungsperspektiven durch die Realisierung des Nahversorgungszentrums beeinträchtigt sind. Eine zeitgemäße und tragfähige Umsetzung eines Drogeriemarktkonzeptes erscheint jedoch nur im Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße realistisch. In diesem Kontext ist der mögliche Wettbewerb der beiden zentralen Versorgungsbereiche um die Drogeriemarktansiedlung einzuordnen.
- **Das Beeinträchtigungsverbot kann in der erforderlichen Abwägung der Drogeriemarktansiedlung eingehalten werden. Die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche wird nicht gestört, das Nahversorgungszentrum ist gemäß den städtebaulichen Zielvorgaben explizit für eine konzentrierte Nahversorgung der Gesamtstadt ins Einzelhandelskonzept aufgenommen worden.**

¹⁾ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013): S. 72 ff.

Einzelhandelskonzept berücksichtigt das Planvorhaben als Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße

Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Zwenkau

Hinsichtlich der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben wurden im Einzelhandelskonzept folgende projektrelevante Zielsetzungen definiert:

- „Mit der Aufnahme von zwei Nahversorgungszentren, die unterschiedliche Entwicklungsstufen aufweisen, in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zwenkau wird ihre funktionale Bedeutung für die Grundversorgung und für eine zukunftsorientierte Ausrichtung der Standorte klar definiert.“¹⁾
- „Handlungsschwerpunkt 2 – Qualifizierte Entwicklung einer zentrenbasierten Nahversorgungsstruktur zur Sicherung der Grundversorgungsfunktionen: Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung ist folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung, die aufgrund der Siedlungsstruktur von Zwenkau sehr differenzierte Anforderungen stellt. Die qualifizierte Weiterentwicklung der nahversorgungsrelevanten Angebotsstruktur basiert auf vorhandenen Entwicklungsspielräumen in Zwenkau. Dies bedarf auch einer leistungsfähigen Struktur. Die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums in Entwicklung, welches eine stadtgebietsbezogene Ausstrahlung gewährleistet [...] sind Grundlage für eine zukunftsfähige Ausrichtung der Grundversorgungsfunktionen der Stadt Zwenkau.“²⁾
- „Das neu ausgewiesene Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße greift künftig die Entwicklungspotenziale einer umfassenden Grundversorgung für die Stadt Zwenkau auf. Das Nahversorgungszentrum übernimmt auch maßgebliche nahversorgungsrelevante Versorgungsfunktionen für das Zentrum. Die perspektivische Herausbildung eines Nahversorgungszentrums Leipziger Straße orientiert sich an den Perspektiven des nördlichen Stadtgebiets.“³⁾
- Mit der Aufnahme des Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße in das Einzelhandelskonzept wird eine eindeutige Präferenz für das Vorhaben ausgedrückt und stellt es als notwendige Weiterentwicklung der Nahversorgungsstruktur heraus. Zudem wird im Einzelhandelskonzept darauf verwiesen, dass das künftige Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße wesentliche Nahversorgungsfunktionen für die Innenstadt mit übernimmt.
- Das Vorhaben stärkt die Nahversorgungsfunktion und ergänzt die bestehenden Angebotsstrukturen in der Stadt. Mit der Erweiterung von REWE und der Ansiedlung von ALDI und dm erfolgt eine qualitative und quantitative Aufwertung der nahversorgungsrelevanten Angebotsstruktur der Stadt Zwenkau. Dabei wird künftig die nahversorgungsrelevante Kaufkraft zunehmend in einem zentralen Versorgungsbereich gebunden.

¹⁾ BBE Handelsberatung GmbH (2022): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Zwenkau, S. 52

²⁾ ebd. S. 76

³⁾ ebd. S. 52

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, methodische Vorgehensweise und Projektplanung	2	8	Einordnung des Planvorhabens in die Ziele des LEP Sachsen 2013 und in das Einzelhandelskonzept der Stadt Zwenkau	39
2	Makrostandort und Mikrostandort	6			
3	Wettbewerbssituation	13			
4	Einzugsgebiet und Marktpotenzial	18			
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Vorhabens	24			
6	Umverteilungseffekte des Planvorhabens	28			
7	Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung	35			
			9	Fazit	43

Entwicklung des Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße entspricht der notwendigen Weiterentwicklung der Zwenkauer Nahversorgung (I)

Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen, dass sich mit der Realisierung des neuen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße mit ca. 3.955 m² Verkaufsfläche gegenüber den vorhandenen Angebotsstrukturen wettbewerbliche, **jedoch keine städtebaulich relevanten Auswirkungen** auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Zwenkau wird der Projektstandort als Nahversorgungszentrum eingeordnet. Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt mit seiner Ausrichtung auf vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente Grundversorgungsfunktionen für die Stadt Zwenkau.
- Mit der geplanten Erweiterung bzw. Ansiedlung der drei nahversorgungsrelevanten Magnetanbieter (REWE, ALDI, dm) auf insgesamt 3.955 m² Verkaufsfläche erfolgt eine qualitative sowie quantitative Aufwertung und Stärkung der Zwenkauer Nahversorgungsstruktur.
- Die Kundschaftsbindung konzentriert sich entsprechend der Standortfunktion sehr stark auf das Einzugs- bzw. Stadtgebiet von Zwenkau. Beispielgebend ist hierfür die Umsatzherkunft der drei Magnetanbieter, rd. 85% ihres prognostizierten Umsatzes resultieren aus dem dargelegten Einzugsgebiet (vgl. S. 26).
- Für das Planvorhaben wird ein Umsatz von insgesamt ca. 19,4 Mio. € prognostiziert, etwa 13,5 Mio. € mehr als der bisherige Bestandumsatz von REWE. Diese Umsatzentwicklung fügt sich in den erforderlichen Ausbau der Zwenkauer Nahversorgungsstrukturen ein. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die verbrauchernahe Grundversorgung in Zwenkau und in Nachbarkommunen können ausgeschlossen werden.
- Für die Bewertung der dm-Ansiedlung ist die aktuelle Diskussion um einen kleinflächigen Drogeriemarkt (ROSSMANN) in der Zwenkauer Innenstadt ab 3. Quartal 2025 einzuordnen. Perspektivisch ist nur ein Drogeriemarkt durch die Nachfrage der Stadt Zwenkau abgesichert. Das kleinflächige Ansiedlungsvorhaben wurde in die vorliegende gutachterliche Bewertung eingebunden, es zeigt sich jedoch keine wirtschaftliche Tragfähigkeit im Wettbewerb beider zentraler Versorgungsbereiche. Die Innenstadt von Zwenkau besitzt grundsätzlich Priorität bei der Ansiedlung zentrenrelevanter Anbieter, die Umsetzung eines zeitgemäßen Drogeriemarktkonzeptes ist aber nur im Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße realistisch. Grundsätzlich erfolgt die Drogeriemarktansiedlung jedoch in einem zentralen Versorgungsbereich.
- Die Nachfragesituation und –entwicklung der Stadt Zwenkau erfordert letztlich auch die Umsetzung des mit dem Einzelhandelskonzept angestoßenen Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße.

Entwicklung des Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße entspricht der notwendigen Weiterentwicklung der Zwenkauer Nahversorgung (II)

Fazit

- Mit dem Vorhaben gelingt es Rückholeffekte (ca. 1,60 Mio. €) durch Eigenbindung der Nachfrage zu generieren und ein Gros der Nachfrageentwicklung bis 2028 (ca. 5,65 Mio. €) in Zwenkau zu binden.
- Das Planvorhaben ist grundsätzlich konform mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Sachsen. Es stärkt die grundzentralen Versorgungsfunktionen von Zwenkau, wird eingebunden in einen zentralen Versorgungsbereich und führt raumordnerisch zu keinen relevanten Beeinträchtigungen der Angebotsstrukturen in Zwenkau.
- Die Umsetzung des Nahversorgungszentrums Bahnhofstraße entspricht zudem den städtebaulichen Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes.

»» **In Summe ist festzustellen, dass das Planvorhaben Nahversorgungszentrum Bahnhofstraße zur Weiterentwicklung und zur Stärkung der Zwenkauer Nahversorgungsstruktur beiträgt. Schädliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind auszuschließen.**

Leipzig, im August 2025
BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Dr. Ulrich Kollatz
Gesamtleitung



i. V. Roxana Dähn
Projektbearbeitung

Wissen schafft Zukunft.

BBE Handelsberatung GmbH

Uferstr. 21
04105 Leipzig

Tel +49 341 98 386 73
E-Mail kollatz@bbe.de

