



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

Auswirkungsanalyse und raumordnerische Prüfung zum Erweiterungsvorhaben eines Kaufland Verbrauchermarktes

Portitzer Straße, Stadt Taucha

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

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

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

www.cima.de

Projektleiter: Dipl. Geograph Martin Kremming

Projektbearbeitung: M.Sc. Wirtschaftsgeographie Johann Russnak, B.Sc. Hanna Schmiedel; Dipl.-Geogr. Katharina Groß

Leipzig, im Oktober 2020, aktualisiert im April 2022

Nutzungs- und Urheberrechte

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

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

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

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

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

Inhalt

1 Aufgabenstellung / Rechtsgrundlagen für die Bewertung der Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters in Taucha / Projektdaten	5
1.1 Aufgabenstellung und Hinweise zur Aktualisierung	5
1.2 Rechtsgrundlagen für die Bewertung der Verkaufsflächenerweiterung des Verbrauchermarktes in Taucha.....	6
1.2.1 Baunutzungsverordnung.....	6
1.2.2 Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen 2013	6
1.2.3 Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020	7
1.2.4 Nahversorgungskonzept der Stadt Taucha	7
1.3 Projektdaten.....	9
2 Einzelhandelsstandort „Taucha“ / Projektstandort „Portitzer Straße“	10
2.1 Einzelhandelsstandort „Taucha“	10
2.2 Projektstandort „Portitzer Straße“	10
3 Kerneinzugsgebiet des Projektstandortes	13
3.1 Kerneinzugsgebiet	13
3.2 Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet	14
4 Wettbewerbsanalyse.....	15
5 Wirkungsprognose.....	17
5.1 Umsatzerwartung des Erweiterungsvorhabens	17
5.2 Prüfung städtebaulicher Atypik nach § 11 Abs. 3 BauNVO	18
5.3 Ökonomische Wirkungsprognose	20
6 Raumordnerische Prüfung	24
6.1 Prüfung Konzentrationsgebot.....	24
6.2 Prüfung Kongruenzgebot	24
6.3 Prüfung Integrationsgebot.....	24
6.4 Prüfung Beeinträchtigungsverbot	25
6.5 Prüfung Agglomerationsverbot.....	25
7 Zusammenfassung und Empfehlungen	26
8 Begriffsbestimmung	28

Abbildungen

Abb. 1: Lageplan des erweiterten Kaufland Verbrauchermarktes an der Portitzer Straße in Taucha 9

Karten

Karte 1: Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Taucha..... 8
Karte 2: Lage und Umgebungsnutzungen des Kaufland Verbrauchermarktes an der Portitzer Straße in Taucha..... 11
Karte 3: Kerneinzugsgebiet des erweiterten Kaufland Verbrauchermarktes (mit Systemwettbewerbern) 13
Karte 4: Wettbewerb im Kerneinzugsgebiet (Hauptwettbewerber) 15

Fotos

Foto 1: Kaufland Verbrauchermarkt an der Portitzer Straße..... 9

Tabellen

Tab. 1: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des erweiterten Kaufland Verbrauchermarktes an der Portitzer Straße..... 17
Tab. 2: Sortimentsaufteilung nahversorgungsrelevanter und nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente im erweiterten Kaufland Verbrauchermarkt..... 18
Tab. 3: Umsatzumverteilungen durch das Erweiterungsvorhaben in der Stadt Taucha 22

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

1.1 Aufgabenstellung und Hinweise zur Aktualisierung

In der Stadt Taucha ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters der Firma Kaufland am Standort Portitzer Straße vorgesehen. Im Zuge des Projekts ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche durch einen Ersatzneubau von derzeit ca. 2.525 m² auf ca. 3.850 m² ¹ geplant. Damit das Vorhaben Zulässigkeit erreichen kann, sind die städtebauliche Verträglichkeit sowie die raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes des Freistaates Sachsen zu prüfen. Ebenso sind die Kriterien des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen zu bewerten.

Die Auswirkungsanalyse wurde erstmalig im Oktober 2020 erstellt. Aufgrund von Abstimmungsschwierigkeiten bezüglich der Verkaufsflächendefinition erfolgt eine Aktualisierung dieses Gutachtens mit einer nun projektierten Gesamtverkaufsfläche von 3.850 m². Dem Gutachten aus dem Jahr 2020 lag eine Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m² zugrunde.

Da im Zeitraum von ca. 1,5 Jahren keine wesentlichen Flächenveränderungen im Lebensmittelsektor in der Stadt Taucha realisiert wurden, erfolgten im Rahmen der Aktualisierung keine neuen Verkaufsflächenerhebungen.

Die gewählte Methodik der ökonomischen Wirkungsprognose wurde ebenfalls nicht verändert. In das Prognosemodell wurde die

Ansiedlung eines Edeka Supermarktes in der Eilenburger Straße einbezogen. Der Markt ist noch nicht gebaut, es besteht aber ein rechtskräftiger B-Plan. Weitere Planungen (Rewe Sommerfelder Straße, Lidl Leipziger Straße, Netto Graßdorfer Straße) wurden nicht einbezogen, da hier die Verfahren noch laufen. (In der Modellrechnung der ökonomischen Wirkungsprognose würde ihr Einbezug darüber hinaus zu niedrigeren Umsatzumverteilungsquoten führen.)

Aktualisiert wurden die Bevölkerungszahlen, Kaufkraftkennziffern und Verbrauchsausgaben.

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

- Prüfung der spezifischen Rahmenbedingungen des Standortes Portitzer Straße
- Prüfung auf Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzept
- Analyse der städtebaulichen Effekte des Planvorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- Prüfung der relevanten Vorgaben des Landesentwicklungsplanes des Freistaates Sachsen 2013 bzw. des Regionalplans Leipzig-West Sachsen 2020
- Abschließende Bewertung der Untersuchungsergebnisse.

¹ Inkl. Mall.

1.2 Rechtsgrundlagen für die Bewertung der Verkaufsflächenerweiterung des Verbrauchermarktes in Taucha

Die Qualität von Einzelhandelsstandorten wird von Investoren, Projektentwicklern und Betreibern häufig anders eingeschätzt als von Vertretern der Kommunen. Grund für die disparaten Vorstellungen beider Seiten sind unterschiedliche Zielsetzungen: während die Privatwirtschaft Standorte präferiert, an denen dauerhaft eine auskömmliche Umsatzleistung möglich ist, bewerten Städte und Gemeinden sowohl die Planareale als auch die Nutzungskonzepte vor allem unter dem Aspekt einer Vereinbarkeit mit lokalen stadtentwicklungspolitischen Vorstellungen.

Den rechtlichen Rahmen einer Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens in Taucha stecken in diesem Zusammenhang vor allem das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung, der Landesentwicklungsplan Sachsen und der Regionalplan Leipzig-West Sachsen ab. Die Anwendung dieser Gesetze und Handlungsvorgaben durch die Kommune sollte durch eine qualifizierte Planung (= Einzelhandelskonzept oder Nahversorgungskonzept) fachlich untersetzt und begründbar sein.

Nachfolgend werden die wesentlichen Rechtsnormen zur städtebaulichen Bewertung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Kaufland Verbrauchermarktes in der Stadt Taucha vorgestellt. Die Präsentation erfolgt in verkürzter Form und dient ausschließlich einer Darlegung des Rechtsrahmens, ohne den Anspruch auf eine juristische Interpretation.²

² Die CIMA Beratung + Management GmbH ist als reines Marktforschungsunternehmen zur Durchführung von Rechtsberatungen nicht legitimiert.

1.2.1 Baunutzungsverordnung

Bei dem in Taucha ansässigen Kaufland Verbrauchermarkt handelt es sich zweifelsfrei um einen „Großflächenbetrieb“. So werden Einzelhandelsgeschäfte eingestuft, die mehr als 800 m² Verkaufsfläche aufweisen.

Aufgrund dieser Ausgangslage ist im Zuge einer gutachterlichen Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit des ca. 3.850 m² VK umfassenden Planobjektes vor allem der Paragraf 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) relevant. Er legt fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, von denen anzunehmen ist, dass sie evtl. unerwünschte städtebauliche Auswirkungen haben könnten, planungsrechtlich nur in „Kerngebieten“ oder „Sondergebieten“ zulässig sind. In diesem Zusammenhang ist die sog. „Regelvermutung“ des Gesetzes einer zweistufigen Prüfung zu unterziehen. Konkret sind folgende Aspekte zu bewerten:

- Ist der Betrieb als „großflächig“ einzustufen (ab ca. 1.200 m² BGF oder ca. 800 m² VK)?
- Ist davon auszugehen, dass der Betrieb auf den bestehenden Einzelhandelsbesatz schädigende Auswirkungen haben könnte?

1.2.2 Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen 2013

Ziel 2.3.2.2 LEP 2013: Ausnahme Konzentrationsgebot

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

Ziel 2.3.2.4 LEP 2013: Kongruenzgebot

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

Ziel 2.3.2.3 LEP 2013: Integrationsgebot

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

Ziel 2.3.2.5 LEP 2013: Beeinträchtungsverbot

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

Ziel 2.3.2.7 LEP 2013: Agglomerationsverbot

„Die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 und Grundsatz G 2.3.2.6 gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.“

1.2.3 Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020

Der aktuell geltende Regionalplan Leipzig-West Sachsen verweist bezüglich der Zulässigkeitsvoraussetzungen des großflächigen Einzelhandels im Wesentlichen auf den Landesentwicklungsplan des Freistaates Sachsen und formuliert in Ziel 2.3.2.2

„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten oder mit einem Anteil von mehr als 800 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist nur in städtebaulich integrierter Lage in den zentralörtlichen Versorgungs- und Siedlungskernen zulässig.“

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

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

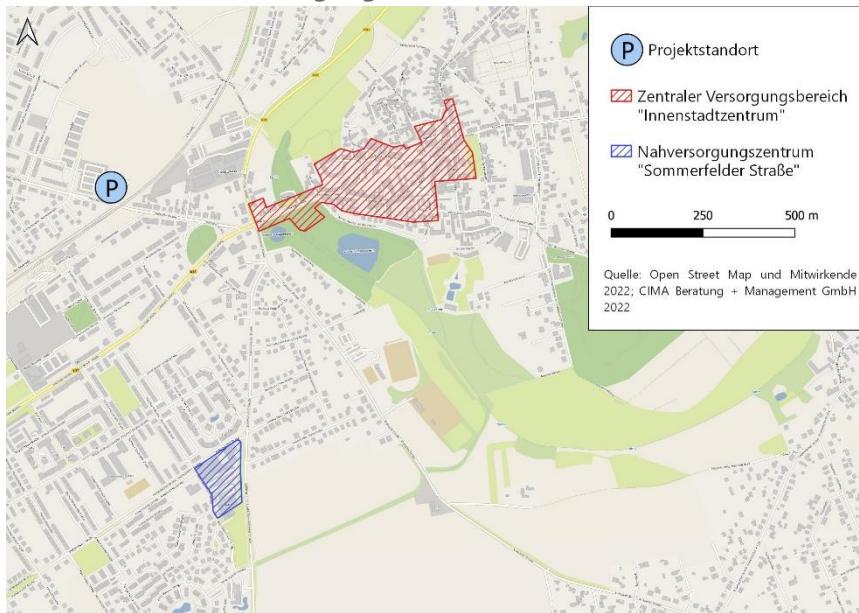
1.2.4 Nahversorgungskonzept der Stadt Taucha

Die Stadt Taucha verfügt über ein Nahversorgungskonzept³ aus dem Jahr 2019, welches das im Jahr 2015 erarbeitete Einzelhandelskonzept thematisch fortschreibt und speziell die Nahversorgung innerhalb des Stadtgebietes zum Gegenstand hat.

³ CIMA Beratung + Management GmbH: Nahversorgungskonzept für die Stadt Taucha 2019

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

Karte 1: Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Taucha



Der Kaufland Verbrauchermarkt befindet sich außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Im Nahversorgungskonzept wurde die Verkaufsflächenerweiterung des Kaufland Verbrauchermarktes an der Portitzer Straße einbezogen und hierzu folgende Angaben gemacht (s. Nahversorgungskonzept, S. 42):

„Großer Supermarkt im Versorgungsraum Nord, Portitzer Straße

- Der bestehende Große Supermarkt in der Portitzer Straße möchte seine Verkaufsfläche um ca. 975 m² VK erweitern. Die Maßnahme ist aus gutachterlicher Sicht wünschenswert, weil die Kaufkraftbindung im Lebensmittelsektor innerhalb Tauchas aktuell erst bei ca. 65 % liegt. Abflüsse werden hier vor allem durch ein großes SB-Warenhaus der Fa. Kaufland im östlichen Stadtgebiet von Leipzig induziert. Im Zuge einer Erweiterung des Großen Supermarktes könnte hier ein teilweiser Rückholeffekt der Kaufkraft generiert werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Stärkung der Zentralitätsfunktion von Taucha als Einkaufsort anzusprechen. Zudem passt sich der benötigte Zusatzumsatz mit Kunden aus Taucha in den Kaufkraftspielraum der Stadt ein.

Auf Basis der Untersuchungsergebnisse ist die Erweiterung des Großen Supermarktes in der Portitzer Straße im vorgesehenen Umfang nach gutachterlicher Einschätzung genehmigungsfähig.“

1.3 Projektdaten

Der Projektstandort des zur Erweiterung vorgesehenen Kaufland Verbrauchermarktes befindet sich an der Portitzer Straße im Kernort Tauchas. Für die Bestandsimmobilie wird im nördlichen Teil des Areals ein Ersatzneubau errichtet. In diesem Zusammenhang ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von aktuell ca. 2.525 m² auf ca. 3.850 m² (inkl. Mall) projektiert. Der bestehende Verbrauchermarkt wird für die Zeit des Neubaus für Kunden geöffnet bleiben.

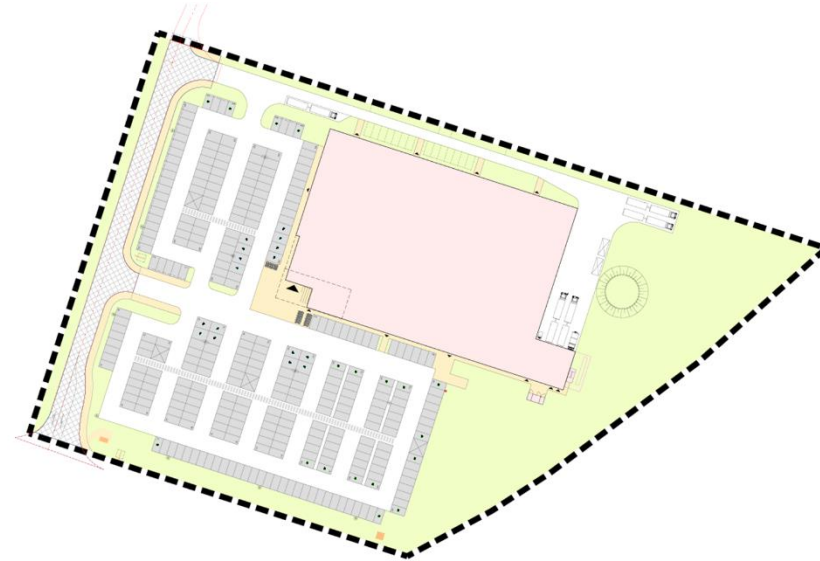
Südlich und westlich der neuen Marktimmobilie schließen sich Parkflächen an. Die Zufahrt zum Gelände befindet sich ebenfalls im westlichen Teil des Planareals. Über diesen Weg wird auch der Anlieferverkehr des Marktes gewährleistet.

Foto 1: Kaufland Verbrauchermarkt an der Portitzer Straße



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Abb. 1: Lageplan des erweiterten Kaufland Verbrauchermarktes an der Portitzer Straße in Taucha



Quelle: Kaufland 2022

2 Einzelhandelsstandort „Taucha“ / Projektstandort „Portitzer Straße“

2.1 Einzelhandelsstandort „Taucha“

Die Stadt Taucha zählt laut Statistischem Landesamt des Freistaates derzeit ca. 15.709 Einwohner*innen⁴. Seit 2015 hat die Stadt einen Bevölkerungszuwachs von ca. 4 % (rd. 580 Personen) zu verzeichnen. Vordergründig verantwortlich hierfür ist die positive Entwicklung des benachbarten Oberzentrums Leipzig. Dies wirkt sich ebenfalls günstig auf das Umland und damit auch auf die Stadt Taucha aus. Prognosen gehen für Taucha von einem anhaltenden Bevölkerungswachstum aus. Dies äußert sich in mehreren Vorhaben zur Schaffung neuer Wohnquartiere.

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

An das Schienennetz ist Taucha über einen Bahnhof im Zentrum angeschlossen. Hier verkehren Regionalbahnen und Regionalexpresszüge Richtung Leipzig und Cottbus, sowie die S-Bahn-Linie 4 (Markkleeberg - Hoyerswerda). Taucha ist durch den Haltepunkt „An der Bürgerruhe“ der Tramlinie 3 (Knautkleeberg - Leipzig Hauptbahnhof - Taucha) der Leipziger Verkehrsbetriebe mit der Leipziger Innenstadt verbunden. Über verschiedene Buslinien ist die Stadt Taucha auch mit dem regionalen Umland

gut vernetzt. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist insgesamt als gut einzustufen.

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

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

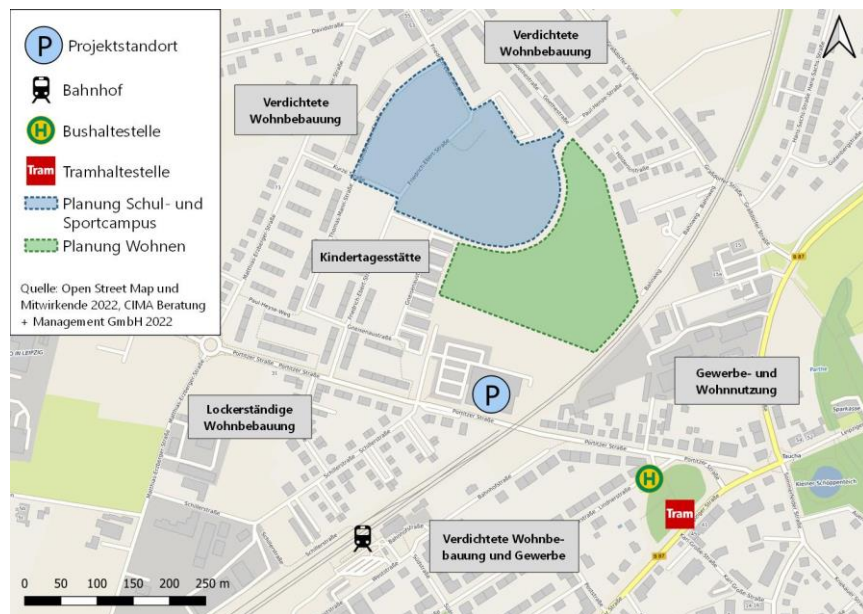
2.2 Projektstandort „Portitzer Straße“

Das Projektareal des Erweiterungsvorhabens liegt im Nordwesten der Stadt Taucha an der Portitzer Straße. Die Portitzer Straße ist ein Abzweig der B 87 und verbindet somit die innenstadtnahen Bereiche Tauchas mit Wohn- und Gewerbegebieten im Westen der Stadt. Die Straße fungiert weiterhin als Einfallstraße ins nördliche Stadtgebiet Leipzigs, woraus sich eine relativ hohe Verkehrsfrequenz ergibt.

⁴ Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Stand: 31.12.2020.

Ca. 250 m in südöstlicher Richtung befinden sich an der „Lindnerstraße“ bzw. „An der Bürgerruhe“ Bushaltestellen, an denen die Linien 81, 173, 175, 176, 197 und 215 verkehren. An der Haltestelle „An der Bürgerruhe“ verkehrt zudem die Straßenbahn-Linie 3 der Leipziger Verkehrsbetriebe. Südwestlich des Projektstandorts befindet sich in ca. 250 m Entfernung der Bahnhof Taucha. Die Erreichbarkeit des Projektstandorts ist somit insgesamt als gut zu charakterisieren.

Karte 2: Lage und Umgebungsnutzungen des Kaufland Verbrauchermarktes an der Portitzer Straße in Taucha



Im Norden des Projektstandorts befinden sich aktuell Brachflächen. Das Gesamtareal ist für die Entwicklung eines Schul- und Sportcampus vorgesehen sowie Wohnbebauung. Es ist eingebettet in verdichtete

Wohnbebauung in Zeilenbauweise, die auch an die westliche Seite des Kaufland-Areals angrenzt. Östlich des Projektstandorts verläuft eine Bahntrasse, an die sich Gewerbe- und Wohnflächen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in durchmischter Bauweise anschließen. Im Süden grenzen einzeln stehende Mehrfamilienhäuser. Aufgrund der bestehenden Wohnbebauung und Umgebungsnutzungen kann der Standort Portitzer Straße als städtebaulich integriert gelten⁵. Die Integrationslage verbessert sich darüber hinaus bei Entwicklung des Schul- und Sportcampus' sowie die vorgesehenen Wohngebäude.

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

Positive Standortfaktoren

- Positive Einwohnerentwicklung in Taucha
- Fußläufig angebundene Wohnquartiere zu mehreren Seiten, z. T. verdichtete Wohnbebauung/ Nahversorgungsfunktion für diese Quartiere
- Geplanter Schul- und Sportcampus sowie Wohnbebauung nördlich des Projektstandortes
- Projektstandort städtebaulich integriert
- Gute verkehrsinfrastrukturelle Anbindung des Vorhabenstandortes
- ÖPNV-Anbindung in ca. 250 m Entfernung
- Hohe Verkehrsfrequenz aufgrund Nähe der Portitzer Straße zu B 87

Negative Standortfaktoren

- Kein Teil eines ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches.

⁵ Siehe auch Nahversorgungskonzept für die Stadt Taucha, cima 2019.

Aufgrund der angrenzenden Wohnquartiere sowie der bestehenden Anbindungen durch verschiedene Träger des ÖPNV ist das Projektareal als städtebaulich integriert zu klassifizieren. Die Entwicklung angrenzender Flächen mit Wohnungen und einem Schulcampus stärkt die Integrationslage. Die Erreichbarkeit und Sichtbarkeit des Planstandortes ist als gut zu bezeichnen. Für die Anwohner im Nahumfeld des Projektstandortes erfüllt der Verbrauchermarkt wichtige Versorgungsfunktionen. Insgesamt weist der Standort günstige Eigenschaften für die Umsetzung der Verkaufsflächenerweiterung auf.

3 Kerneinzugsgebiet des Projektstandortes

3.1 Kerneinzugsgebiet

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

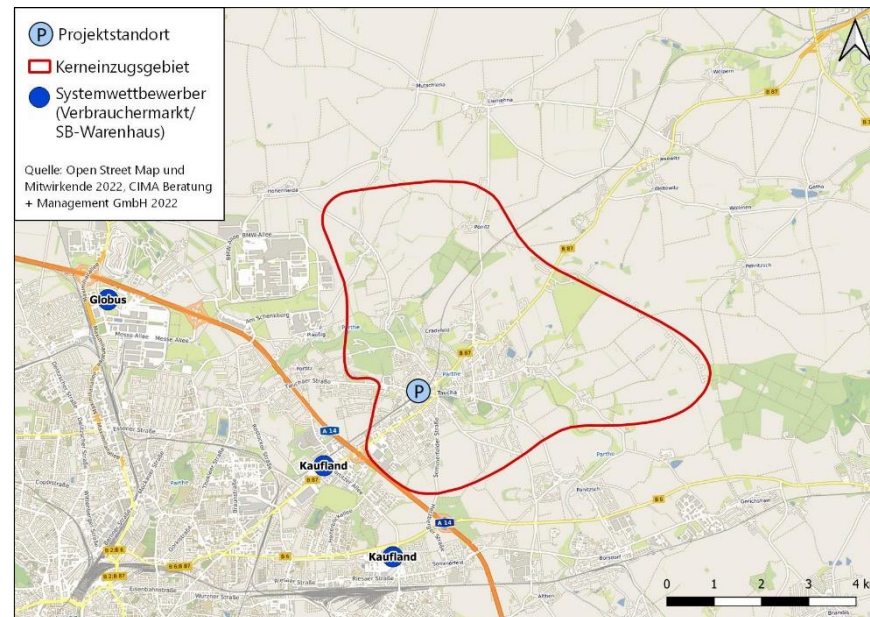
Im Zuge der Abgrenzung des Kerneinzugsgebietes für den erweiterten Kaufland Verbrauchermarkt wurden vor allem folgende Einflussfaktoren in die Betrachtung einbezogen:

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

Auf Basis der geschilderten Einflussfaktoren wird der erweiterte Verbrauchermarkt nach gutachterlicher Einschätzung ein Kerneinzugsgebiet ausbilden, welches primär die Stadt Taucha umfasst (vgl. Karte 3). Hier leben aktuell 15.709 Menschen.

Wesentlich begrenzt wird das betriebliche Marktgebiet durch den nur ca. 900 m südwestlich der Gemarkung von Taucha gelegenen Kaufland Verbrauchermarkt im Leipziger Stadtteil Heiterblick sowie den Kaufland Verbrauchermarkt im südlich gelegenen Stadtteil Paunsdorf. Darüber hinaus befindet sich im Norden der Stadt Leipzig ein Globus SB-Warenhaus mit > 10.000 m² Verkaufsfläche, dessen Marktgebiet sich über die gesamte nord-sächsische Region erstreckt.

Karte 3: Kerneinzugsgebiet des erweiterten Kaufland Verbrauchermarktes (mit Systemwettbewerbern)



Das Angebot im Lebensmittelsegment wird in der Stadt Taucha aktuell durch discountorientierte Angebote dominiert. Der Verbrauchermarkt bildet im Kerneinzugsgebiet das einzige Vollsortimentsangebot.

3.2 Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet

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

Im Ergebnis verfügt die CIMA über aktuelle Kaufkraftdaten, welche für über 31 Einzelsortimente und 14 Hauptwarengruppen vorliegen. Bezogen auf die zwei periodischen Bedarfsbereiche ist demnach von folgenden Pro-Kopf-Ausgaben auszugehen:⁶

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

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

Zur Kalkulation des speziell vom erweiterten Kaufland Verbrauchermarkt erschließbaren Nachfragepotenzials ist es indes notwendig,

branchenspezifische Kaufkraftwerte zu verwenden. Im Mittelpunkt stehen hierbei die Kernsortimente des Betriebes (= Nahrungs- und Genussmittel). In diesem Warenbereich ist mit folgender Pro-Kopf-Ausgabe zu rechnen:

- Lebensmittel ca. 2.348 €.

Im Rahmen der Ermittlung des Kaufkraftvolumens innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes ist darüber hinaus die sog. „Kaufkraftkennziffer“ zu berücksichtigen. Sie gibt lokale Kaufkraftniveau-Unterschiede im Vergleich mit dem bundesweiten Durchschnitt (= 100,0) wieder. In Taucha (und somit im Kerneinzugsgebiet) liegt der Wert nach Angaben von MB Research aktuell bei 100,7 und damit sogar noch über dem bundesweiten Durchschnitt.

Führt man nunmehr alle Einwohner- und Nachfragedaten zusammen, dann ergibt sich im Kerneinzugsgebiet des erweiterten Kaufland Verbrauchermarktes ein Kaufkraftpotenzial von 37,1 Mio. € p.a..

Im Kerneinzugsgebiet besteht ein Kaufkraftpotenzial von insgesamt ca. 37,1 Mio. €.

⁶ Weiterführende Hinweise zu den Verbrauchsausgaben in Bezug auf den „Corona-Effekt“ finden Sie im Kap. 8 Begriffsbestimmung, S. 32.

4 Wettbewerbsanalyse

Nachfolgende Wettbewerbsanalyse basiert auf Erhebungsdaten, die die CIMA im August 2020 erhoben hat. Dabei wurden alle Bestandsbetriebe des Lebensmittelsektors (u.a. Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelgeschäfte, Lebensmittelhandwerker) sowie Randsortimente anderer Betriebe erfasst. Erhoben wurden u. a. die Lage, die Firmierung, die Branche, der Betriebstyp und die Verkaufsfläche. Die Größe der Verkaufsräume war dann Ausgangspunkt für eine qualifizierte Umsatzschätzung auf Basis realistischer Flächenproduktivitäten, die – in Abhängigkeit von der jeweiligen Leistungsfähigkeit der Betriebe und der beobachteten Kundenfrequenz – schließlich noch an die individuelle Standortsituation angepasst wurden.

Da im Zeitraum von ca. 1,5 Jahren keine wesentlichen Flächenveränderungen im Lebensmittelsektor in der Stadt Taucha und im betrachteten Umland realisiert wurden, erfolgten im Rahmen der vorliegenden Aktualisierung keine neuen Verkaufsflächenerhebungen.

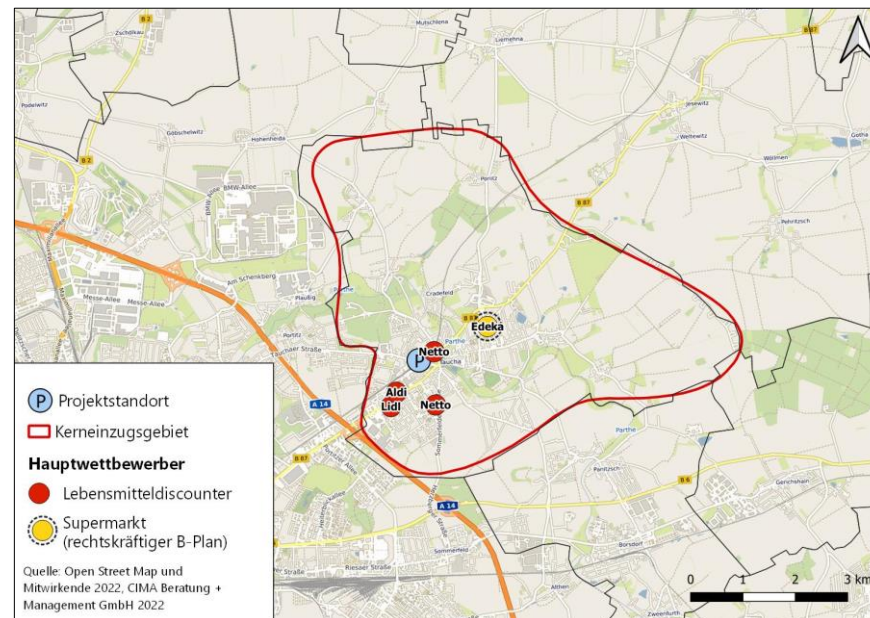
Auf Grundlage der CIMA-Bestandserfassung sind im abgegrenzten Kerneinzugsgebiet aktuell vier größere Lebensmittelmärkte als Hauptwettbewerber des geplanten Verbrauchermarktes an der Portitzer Straße anzuführen. In die Betrachtungen einbezogen wird darüber hinaus ein geplanter Edeka Supermarkt an der Eilenburger Straße mit einem rechtskräftigen B-Plan⁷ (vgl. Karte 4):

Kerneinzugsgebiet (Stadt Taucha)

- **Netto Lebensmitteldiscounter**, Max-Liebermann-Straße, ca. 1,3 km Entfernung
- **Aldi Lebensmitteldiscounter**, Leipziger Straße, ca. 1,4 km Entfernung
- **Lidl Lebensmitteldiscounter**, Leipziger Straße, ca. 1,6 km Entfernung

- **Netto Lebensmitteldiscounter**, Graßdorfer Straße, ca. 1,7 km Entfernung
- **Edeka Supermarkt**, Eilenburger Straße, ca. 3,2 km Entfernung.

Karte 4: Wettbewerb im Kerneinzugsgebiet (Hauptwettbewerber)



Die aktuelle Verteilung der Hauptwettbewerber zeigt, dass bisher Lebensmitteldiscounter das Angebot im Südwesten der Stadt Taucha dominieren.

⁷ Bezüglich weiterer projektierter Vorhaben siehe Anmerkungen im Kapitel 1.1 „Aufgabenstellung und Hinweise zur Aktualisierung“, S. 5.

Ein projektierte Edeka Supermarkt an der Eilenburger Straße würde einen weiteren Wettbewerber mit Vollsortimentsangebot darstellen.

Neben den genannten Hauptwettbewerbern sind im Kerneinzugsgebiet weitere Betriebe ansässig, die Lebensmittel als Randsortiment vertreiben. Zudem existieren Kleinbetriebe sowie Lebensmittelhandwerker (Bäcker, Fleischer). Die genannten Vertriebskonzepte stehen mit dem Planvorhaben jedoch nur begrenzt im Wettbewerb.

Der in Taucha etablierte Lebensmitteleinzelhandel weist insgesamt eine aggregierte Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 5.650 m² auf und generiert nach gutachterlicher Einschätzung einen jährlichen Lebensmittelumsatz (ohne Nonfood) von derzeit ca. 23,6 Millionen €.

Inklusive des geplanten Lebensmittelsupermarktes an der Eilenburger Straße würde sich eine Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel von ca. 7.095m² ergeben. Der prognostizierte Lebensmittelumsatz läge bei ca. 28,8 Mio. €.

Das Kaufkraftpotenzial in der Stadt Taucha beläuft sich aktuell auf ca. 37,1 Mio. € im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Die Einzelhandelszentralität im Lebensmittelsegment liegt somit aktuell bei ca. 64 %. Selbst, wenn die Bestandsbetriebe inkl. Edeka in Planung ihren gesamten Umsatz aus dem Stadtgebiet Tauchas generieren würden, läge der Kaufkraftabfluss rechnerisch noch bei ca. 8,3 Mio. € im Segment Nahrungs- und Genussmittel. Der Wert zeigt, dass per Saldo die bestehende Kaufkraft der Einwohner*innen nicht gebunden werden kann, sondern an andere Standorte außerhalb der Stadt Taucha abfließt. Dies ist für ein Grundzentrum, welches den kurzfristigen Bedarfsbereich seiner Einwohner*innen sowie seines Nahversorgungsbereiches (hier Jesewitz) decken soll, als niedriger Wert anzusehen. Dies ist vor allem durch die starke Wettbewerbssituation in der Stadt Leipzig zu begründen. Demnach bietet sich dem Erweiterungsvorhaben nach gutachterlicher Einschätzung ein ausreichendes Kaufkraftpotenzial.

Die Wettbewerbsintensität für das Erweiterungsvorhaben in der Stadt Taucha ist insgesamt als moderat einzustufen. Im nordwestlichen Stadtgebiet Tauchas ist neben dem Kaufland Verbrauchermarkt aktuell nur ein Netto-Lebensmitteldiscounter etabliert. Mit dem genehmigten aber noch nicht errichteten Supermarkt an der Eilenburger Straße wird zukünftig ein weiterer Wettbewerber im Bereich Vollsortiment in Taucha wirtschaften. Die weitere Versorgungsstruktur wird durch Discounter dominiert, die allerdings ein abweichendes Sortimentsspektrum vorhalten. Aufgrund der Höhe der gegenwärtig aus Taucha abfließenden Lebensmittelkaufkraft werden die wettbewerblichen Rahmenbedingungen für das Planvorhaben als gut eingeschätzt.

5 Wirkungsprognose

5.1 Umsatzerwartung des Erweiterungsvorhabens

Im Rahmen der Realisierung des Ersatzneubaus des aktuellen Kaufland-Marktes an der Portitzer Straße ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 2.525 auf ca. 3.850 qm geplant. Die Angaben zur projektierten Verkaufsfläche basieren auf den Angaben des Auftraggebers. Die Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente ergeben sich aus den Erfahrungen der cima und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung von vergleichbaren Planvorhaben.

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

Darauf basierend prognostiziert die cima für das Erweiterungsvorhaben im „Worst-Case“-Ansatz einen zu erwartenden **Einzelhandelsumsatz (brutto) von ca. 15,4 Mio. €** pro Jahr. Abzüglich des branchenüblichen Non-Food-Anteils von ca. 20 % ergibt sich ein **Lebensmittelumsatz von ca. 12,3 Mio. €**.

Im Zuge der Verkaufsflächenerweiterung werden die Flächen der Randsortimente insgesamt nur leicht vergrößert. Da sich die Verkaufsfläche von ca. 265 m² auf zahlreiche Sortimente aufteilt, liegen die Umsatzumverteilungen je Sortiment unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze und bleiben daher in den folgenden Betrachtungen unberücksichtigt. Es wird lediglich das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel weiter betrachtet.

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

Die Erweiterungsfläche beläuft sich auf ca. 1.325 m². Der auf dieser Fläche erzielte Lebensmittelumsatz (Umsatz abzgl. Non-Food-Anteil von 20 %) beläuft sich auf ca. 4,1 Mio. € (vgl. Tab. 1).

Tab. 1: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des erweiterten Kaufland Verbrauchermarktes an der Portitzer Straße

Kaufland Verbrauchermarkt, Portitzer Straße	Bestand	Erweiterung	Differenz
Verkaufsfläche in m²	2.525	3.850	1.325
Umsatz in Mio. €	10,3	15,4	5,1
davon mit Lebensmitteln in Mio. €	8,2	12,3	4,1
davon mit Randsortimenten in Mio. €	2,1	3,1	1,0

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

Der bewertungsrelevante Umsatz für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt bei ca. 4,1 Mio. €.

5.2 Prüfung städtebaulicher Atypik nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Die Landesdirektion Sachsen fordert in ihrer Stellungnahme vom 09.09.2020 den Nachweis, dass es sich bei dem Erweiterungsvorhaben des Kaufland Verbrauchermarktes um einen Fall städtebaulicher Atypik handelt.

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

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

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

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

Im Folgenden werden die einzelnen Prüfaspekte untersucht.

Flächenanteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente

Der zur Erweiterung vorgesehene Kaufland Verbrauchermarkt führt mit Nahrungs- und Genussmitteln ein nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment. Darüber hinaus umfasst der Markt ein festes Angebot weiterer Sortimente, die dem Nahversorgungssegment bzw. dem täglichen Bedarf

zuzuordnen sind. Im Wesentlichen gehören hierzu Drogeriewaren. Hinzu kommen weitere nahversorgungsrelevante Sortimente wie z.B. Zeitungen und Schnittblumen, die auf untergeordneter Verkaufsfläche z. T. auch als Aktionswaren angeboten werden. Zur Einschätzung der zukünftigen Verkaufsflächenaufteilung des erweiterten Kaufland Verbrauchermarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.850 m² stützt sich die CIMA auf Erhebungsdaten von vergleichbaren Kaufland-Märkten. Hier liegt der Wert, je nach saisonaler Ausgestaltung der Aktionsware, im Schnitt bei ca. 90 %. Demnach beträgt der Verkaufsflächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente ca. 10,0 %.

Tab. 2: Sortimentsaufteilung nahversorgungsrelevanter und nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente im erweiterten Kaufland Verbrauchermarkt

Sortiment	Verkaufsfläche in m ²	Verkaufsflächen- anteil in %
nahversorgungsrelevante Sortimente* (u.a. Lebensmittel, Drogeriewaren, Zeitschriften)	ca. 3.465	ca. 90
nicht nahversorgungsrelevante Sortimente (u.a. Haushaltswaren, Non-Food Aktionswaren)	ca. 385	ca. 10
Summe	ca. 3.850	ca. 100

* gemäß Nahversorgungskonzept für die Stadt Taucha 2019

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

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

Verträglichkeit des induzierten Verkehrs

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Verkaufsflächenerweiterung eines etablierten Lebensmittelverbrauchermarktes. Dieser hat seine Marktwirkung bereits entfaltet. Von einer deutlichen Steigerung seines Gewichtes im Versorgungsgefüge ist nicht auszugehen. Zudem geht die

Verkausflächenenerweiterung in vorliegender Art nach Erfahrungen der cima weniger mit einer signifikanten Ausweitung des Warenangebotes als mit einer konsumentenfreundlichen Warenpräsentation und Ganganlage einher. Darüber hinaus ist das Planvorhaben über die Portitzer Straße verkehrlich gut angebunden.

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

Städtebauliche Integration

Der Vorhabenstandort befindet sich laut geltendem Nahversorgungskonzept in einer städtebaulich integrierten Lage. Zur Begründung siehe auch Abschnitt 2.2 Projektstandort „Portitzer Straße“.

Der Planvorhabenstandort ist städtebaulich integriert.

Verbrauchernahe Versorgung

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

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel beträgt die Zentralität in der Stadt Taucha aktuell lediglich ca. 64 %. Auch nach einer Realisierung des erweiterten Verbrauchermarktes an der Portitzer Straße wird die Kaufkraft in einer Größenordnung abfließen, die für ein Grundzentrum im Lebensmittelbereich als hoch anzusehen ist.

Insbesondere das westliche und nordwestliche Stadtgebiet weist im Segment Nahrungs- und Genussmittel eine relativ lückenhafte Versorgungslage auf. Für die westlichen und nordöstlichen Stadtteil bildet der Kaufland

Verbrauchermarkt neben einem Netto Lebensmitteldiscounter die einzige Versorgungsmöglichkeit. Für die umliegenden Wohnquartiere erfüllt das Planvorhaben wesentliche Nahversorgungsfunktionen.

Ein Kaufland Verbrauchermarkt bildet typischerweise ein Einzugsgebiet aus, welches über den fußläufigen Nahbereich hinaus geht. Auch in vorliegendem Fall wird das gesamte Stadtgebiet Tauchas zum Kerneinzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens gehören. Angesichts des hohen Kaufkraftabflusses im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in der Stadt Taucha und der wenig ausgeprägten Versorgungslage in den Wohnquartieren des nordwestlichen und westlichen Stadtgebietes wird der projektierte Markt trotz der avisierten Vertriebskonzeption aus Gutachtersicht einen Großteil seines Umsatz aus dem näheren Umfeld generieren. Zudem kann er dazu beitragen, den Kaufkraftabfluss im Segment Nahrungs- und Genussmittel aus der Stadt Taucha zu verringern und einen Beitrag dazu leisten, dass die Stadt Taucha ihrem grundzentralen Versorgungsauftrag nachkommt.

Das Planvorhaben dient zum überwiegenden Teil der verbrauchernahen Versorgung.

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

5.3 Ökonomische Wirkungsprognose

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

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

Vorbemerkungen zur Umsatzumverteilungsquote

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

- **Streuumsätze** von außerhalb des abgegrenzten Kerneinzugsgebietes

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

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

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

Wenn Planobjekte das bestehende Versorgungsangebot ergänzen (zum Beispiel bei Ansiedlung eines „neuen Betriebstyps“) oder qualitativ aufwerten (zum Beispiel bei Modernisierung oder Erweiterung), kann es zu einer Steigerung der Kaufkraftbindung vor Ort bzw. zu einer Reduzierung von Kaufkraftabflüssen kommen.

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

- **Umsatzumverteilungen gegenüber Bestandsbetrieben** innerhalb des Kerneinzugsgebietes

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

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

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

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

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

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der

Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojekts haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.¹³

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwerts“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.¹⁴ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Unter Beachtung der vorstehenden Erläuterungen kann bei Erweiterung des Kaufland Verbrauchermarktes an der Portitzer Straße in Taucha nach gutachterlicher Einschätzung mit der Auslösung folgender Kaufkraftbewegungen gerechnet werden:¹⁵

Tab. 3: Umsatzumverteilungen durch das Erweiterungsvorhaben in der Stadt Taucha

Kaufland Verbrauchermarkt, Taucha, Portitzer Straße			
Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €* ¹⁵	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Stadt Taucha gesamt	20,6	1,2	5,7
davon 1 Taucha, ZVB "Innenstadtzentrum"	1,0	***	***
2 Taucha, NVZ "Sommerfelder Straße"	2,6	0,1	3,1
3 Taucha, sonstiges Untersuchungsgebiet	17,0	1,1	6,5
Umsatz durch Erhöhung der Kaufkraftbindung		2,3	
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,6	

* Ohne Kaufland im Bestand; mit genehmigtem aber noch nicht gebauten Supermarkt an der Eilenburger Straße

*** Wert unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,05 Mio. €; ca-Werte gerundet

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2022

Die Umsatzumverteilungen belaufen sich in der Stadt Taucha auf maximal 5,7 % und liegen damit deutlich unterhalb des zur Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit herangezogenen Abwägungsschwellenwertes von 10 %.

Die Umsatzumverteilungen aus dem **zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“** der Stadt Taucha sind aufgrund fehlender Hauptwettbewerber äußerst geringfügig. Die Umsatzumverteilungsquote liegt unterhalb des mit den Mitteln der prognostischen Marktforschung noch seriös ausweisbaren Wertes von 0,05 Mio. € p.a.. Die Angebotsüberschneidungen der Bestandsbetriebe mit dem Planvorhaben sind als sehr gering einzustufen, sodass auch kaum Wettbewerbsbeziehungen entstehen werden. Städtebaulich negative Auswirkungen in Form von Leerständen oder gar Funktionsverlusten für den Bereich sind nach gutachterlicher Einschätzung eindeutig nicht zu erwarten.

Gegenüber dem **Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“** belaufen sich die Umsatzumverteilungen auf ca. 3,1 % bzw. 0,1 Mio. €. Hier ist derzeit ein Lebensmitteldiscounter der Firma Netto etabliert, der vorwiegend Nahversorgungsfunktionen ausübt. Die Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben sind als eher gering zu beschreiben. Vor diesem Hintergrund ist auch die Wettbewerbsintensität zwischen beiden Betrieben eingeschränkt. Das Nahversorgungszentrum „Sommerfelder Straße“ wird durch das Planvorhaben aus Gutachtersicht nicht in seiner Funktionsfähigkeit gefährdet.

Weitere Umsatzumverteilungen betreffen Betriebe, die in **sonstigen Lagen** der Stadt Taucha und dementsprechend nicht in zentralen Versorgungsbereichen etabliert sind. Die Umsatzumverteilung beläuft sich auf ca. 6,5 % bzw. ca. 1,1 Mio. € und liegt damit deutlich unterhalb der 10 %-Schwelle. Ein geplanter Lebensmittelsupermarkt an der Eilenburger Straße im östlichen Stadtgebiet Tauchas, ist in der vorliegenden Prognose bereits berücksichtigt und wird den Hauptwettbewerber des Vorhabens bilden. Darüber

¹⁵ Betrachtet wird an dieser Stelle nur der Zusatzumsatz im Lebensmittelbereich, bei Realisierung der Verkaufsflächenerweiterung (= ca. 4,1 Mio. €).

hinaus treten als Wettbewerber die an der Leipziger Straße gelegenen Lebensmitteldiscounter der Firmen Aldi und Lidl in Erscheinung, sowie ein Netto Lebensmitteldiscounter östlich des Kaufland Verbrauchermarktes. Aufgrund der unterschiedlichen Vertriebskonzepte werden die genannten Discounter in geringerem Maße von Umsatzenlenkungen betroffen sein. Die genannten Betriebe im sonstigen Stadtgebiet Tauchas genießen darüber hinaus keinen baurechtlich legitimierten Schutzstatus. Eine übermäßige Verschärfung des Wettbewerbes im sonstigen Stadtgebiet in Folge der Realisierung des Planvorhabens ist aus Gutachtersicht jedoch ohnehin nicht zu erkennen. Eine Gefährdung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Wettbewerbsbetriebe des Kaufland-Marktes bzw. eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen Tauchas insgesamt ist nicht zu erwarten.

Ca. 2,3 Mio. € p.a. wird durch die **Bindung bisher abfließender Kaufkraft** an andere Wettbewerbsstandorte generiert. Diese Summe teilt sich auf zahlreiche verschiedene Standorte auf und ist so in ihrer Wirkung als gering einzustufen. Zu nennen sind hier insbesondere der nur ca. 900 m südwestlich der Gemarkung von Taucha gelegene Kaufland im Leipziger Stadtteil Heiterblick sowie der Kaufland im südlich gelegenen Stadtteil Paunsdorf. Darüber hinaus befindet sich noch mit Rewe ein Vollsortimentsangebot in der Gemeinde Borsdorf, südlich der Stadt Taucha. Städtebaulich schädliche Auswirkungen können hier aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.

Das Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose hat folgende wesentliche Erkenntnisse erbracht:

Das Gros des prognostizierten Vorhabenumsatzes (ca. 56 %) wird durch die Erhöhung der Kaufkraftbindung der Einwohner*innen der Stadt Taucha generiert, was den relativ hohen Kaufkraftabfluss im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mindert. Die

Umsatzumverteilung gegenüber Bestandsbetrieben im Kerneinzugsgebiet ist in ihrer Höhe bezogen auf alle Lagen als eindeutig unschädlich einzustufen. Städtebaulich negative Effekte sind demnach nicht zu erwarten. Nur ca. 0,6 Mio. € des Vorhabenumsatzes fließen durch Streuumsätze von außerhalb des Kerneinzugsgebietes zu. In der Gesamtbetrachtung werden aus gutachterlicher Sicht weder die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums noch die verbrauchernahe Versorgung der Stadt Taucha oder der benachbarten Orte durch das Erweiterungsvorhaben beeinträchtigt.

6 Raumordnerische Prüfung

6.1 Prüfung Konzentrationsgebot

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

Die Stadt Taucha wird durch den Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020 als Grundzentrum klassifiziert. Das Planvorhaben überschreitet mit einer avisierten Verkaufsfläche von ca. 3.850 m² die Schwelle zur Großflächigkeit. Das Kernsortiment ist mit Nahrungs- und Genussmitteln dem kurzfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen. Insbesondere das nordwestliche, nördliche und östliche Siedlungsgebiet der Stadt Taucha weist im Segment Nahrungs- und Genussmittel aktuell eine lückenhafte Versorgungslage auf.

Die Zentralität von nur ca. 64 %, die der Tauchaer Lebensmitteleinzelhandel gegenwärtig erreicht, verdeutlicht, dass hier Kaufkraft in signifikanter Größenordnung abfließt (vgl. Kap. 3.2). Vor diesem Hintergrund würde die Realisierung des Erweiterungsvorhabens die Versorgungsqualität in Taucha maßgeblich aufwerten. Auf Basis der gegenwärtig lückenhaften Angebotsituation im Nordosten und Westen Tauchas ist von einer hohen Kaufkraftbindung im Nahumfeld des Planvorhabens auszugehen, sodass sich ein wesentlicher Teil des Vorhabenumsatzes aus dem näheren Umfeld speisen wird. Zudem kann der Kaufkraftabfluss im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel aus der Stadt Taucha vermindert werden, der für ein Grundzentrum aktuell als hoch anzusehen ist.

Das Planvorhaben steht mit dem Konzentrationsgebot in Einklang.

6.2 Prüfung Kongruenzgebot

Ziel 2.3.2.4 LEP 2013: Kongruenzgebot

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

Nach gutachterlicher Einschätzung wird das Planvorhaben ein Kerneinzugsgebiet ausbilden, welches sich hauptsächlich auf die Gemarkung der Stadt Taucha konzentriert.

Der Großteil des Vorhabenumsatzes wird durch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung von Einwohner*innen der Stadt Taucha generiert. Eine wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereiches des Zentralen Ortes ist somit nicht erkennbar.

Das Planvorhaben steht mit dem Kongruenzgebot in Einklang.

6.3 Prüfung Integrationsgebot

Ziel 2.3.2.3 LEP 2013: Integrationsgebot

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

Bei dem Erweiterungsvorhaben handelt es sich um eine Einzelhandelsnutzung mit nahversorgungs- und damit innenstadtrelevantem Kernsortiment. Die Stadt Taucha verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2015 sowie ein Nahversorgungskonzept aus dem Jahr 2019. Hier werden ein zentraler Versorgungsbereich „Innenstadtzentrum“ sowie ein zentraler Versorgungsbereich der Nahversorgungsstufe („Sommerfelder Straße“) ausgewiesen. Der Projektstandort ist nicht Teil eines zentralen Versorgungsbereiches, jedoch städtebaulich gut integriert. Hinzuweisen ist auf die vorgesehenen Entwicklungen auf den nördlich angrenzenden Brachflächen. Hier sind ein Schul- und Sportcampus projektiert sowie der Bau weiterer Wohngebäude vorgesehen.

Der Standort des Kaufland Verbrauchermarktes befindet sich in städtebaulich gut integrierter Lage.

6.4 Prüfung Beeinträchtigungsverbot

Ziel 2.3.2.5 LEP 2013: Beeinträchtigungsverbot

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

Zur Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose durchgeführt (vgl. Kap. 5.3). Im Ergebnis werden weder die

Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums noch die verbrauchernahe Versorgung des Zentralen Ortes oder der benachbarten Zentralen Orte durch das Erweiterungsvorhaben beeinträchtigt.

Das Planvorhaben steht im Einklang mit dem Beeinträchtigungsverbot.

6.5 Prüfung Agglomerationsverbot

Ziel 2.3.2.7 LEP 2013: Agglomerationsverbot

„Die Ziele Z 2.3.2.1 bis Z 2.3.2.5 und Grundsatz G 2.3.2.6 gelten entsprechend für die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von einer oder mehreren bereits bestehenden Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie in ihrer Gesamtheit wie großflächige Einzelhandelseinrichtungen wirken.“

Das Planvorhaben weist eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 3.850 m² auf. Dementsprechend handelt es sich um eine großflächige Einzelhandelsnutzung nach § 11 Abs. 3 BauNVO und ist hinsichtlich der geltenden raumordnerischen Richtlinien für großflächige Einzelhandelsnutzungen zu bewerten. Bei dem Kaufland Verbrauchermarkt befindet sich in keiner Standortagglomeration mit weiteren Einzelhandelsbetrieben.

Bei dem Standort handelt es sich nicht um eine Agglomeration.

7 Zusammenfassung und Empfehlungen

In der Stadt Taucha ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters der Firma Kaufland am Standort Portitzer Straße vorgesehen. Im Zuge des Projekts ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche durch einen Ersatzneubau von derzeit ca. 2.525 m² auf ca. 3.850 m² (inkl. Mall) geplant. Damit das Vorhaben Zulässigkeit erreichen kann, sind die städtebauliche Verträglichkeit sowie die raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes des Freistaates Sachsen zu prüfen. Ebenso sind die Kriterien des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen zu bewerten.

Die Auswirkungsanalyse wurde erstmalig im Oktober 2020 erstellt. Aufgrund von Abstimmungsschwierigkeiten bezüglich der Verkaufsflächendefinition erfolgt eine Aktualisierung dieses Gutachtens mit einer nun projektierten Gesamtverkaufsfläche von 3.850 m². Dem Gutachten aus dem Jahr 2020 lag eine Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m² zugrunde.

Da im Zeitraum von ca. 1,5 Jahren keine wesentlichen Flächenveränderungen im Lebensmittelsektor in der Stadt Taucha realisiert wurden, erfolgten im Rahmen der Aktualisierung keine neuen Verkaufsflächenerhebungen.

Die gewählte Methodik der ökonomischen Wirkungsprognose wurde ebenfalls nicht verändert. Aktualisiert wurden die Bevölkerungszahlen, Kaufkraftkennziffern und Verbrauchsausgaben.

- Der Projektstandort des zur Erweiterung vorgesehenen Kaufland Verbrauchermarktes befindet sich an der Portitzer Straße im Kernort Tauchas. Für die Bestandsimmobilie wird im nördlichen Teil des Areals ein Ersatzneubau errichtet. In diesem Zusammenhang ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von aktuell ca. 2.525 m² auf ca. 3.850 m² projektiert.
- Aufgrund der angrenzenden Wohnquartiere sowie der bestehenden Anbindungen durch verschiedene Träger des ÖPNV ist das Projektareal als städtebaulich integriert zu klassifizieren. Die Entwicklung angrenzender Flächen mit Wohnungen und einem Schulcampus stärkt die Integrationslage. Die Erreichbarkeit und Sichtbarkeit des Planstandortes ist als gut zu bezeichnen. Für die Anwohner im Nahumfeld des Projektstandortes erfüllt der Verbrauchermarkt wichtige Versorgungsfunktionen. Insgesamt weist der Standort günstige Eigenschaften für die Umsetzung der Verkaufsflächenerweiterung auf.
- Der erweiterte Verbrauchermarkt wird nach gutachterlicher Einschätzung ein Kerneinzugsgebiet ausbilden, welches primär die Stadt Taucha umfasst. Hier leben aktuell 15.709 Menschen. Wesentlich begrenzt wird das betriebliche Marktgebiet durch den nur ca. 900 m südwestlich der Gemarkung von Taucha gelegenen Kaufland Verbrauchermarkt im Leipziger Stadtteil Heiterblick sowie den Kaufland Verbrauchermarkt im südlich gelegenen Stadtteil Paunsdorf. Darüber hinaus befindet sich im Norden der Stadt Leipzig ein Globus SB-Warenhaus mit > 10.000 m² Verkaufsfläche, dessen Marktgebiet sich über die gesamte nordsächsische Region erstreckt.
- Die Stadt Taucha zählt derzeit ca. 15.709 Einwohner*innen. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt ist seit Jahren positiv. Die Kaufkraft liegt mit 100,7 sogar noch über dem bundesweiten Durchschnitt. Führt man alle Einwohner- und Nachfragedaten zusammen, dann ergibt sich im Kerneinzugsgebiet des erweiterten Kaufland Verbrauchermarktes ein Kaufkraftpotenzial von 37,1 Mio. € p.a..
- Die Wettbewerbsintensität für das Erweiterungsvorhaben in der Stadt Taucha ist insgesamt als moderat einzustufen. Im nordwestlichen Stadtgebiet Tauchas ist neben dem Kaufland Verbrauchermarkt aktuell nur ein Netto-Lebensmitteldiscounter etabliert. Mit dem genehmigten

aber noch nicht errichteten Supermarkt an der Eilenburger Straße wird zukünftig ein weiterer Wettbewerber im Bereich Vollsortiment in Taucha wirtschaften. Die weitere Versorgungsstruktur wird durch Discounter dominiert, die allerdings ein abweichendes Sortimentsspektrum vorhalten. Aufgrund der Höhe der gegenwärtig aus Taucha abfließenden Lebensmittelkaufkraft werden die wettbewerblichen Rahmenbedingungen für das Planvorhaben als gut eingeschätzt.

- Der umsatzumverteilungswirksame Umsatz des erweiterten Kaufland Verbrauchermarktes für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt bei ca. 4,1 Mio. €.
- Bei dem erweiterten Kaufland Verbrauchermarkt in der Portitzer Straße konnte aus gutachterlicher Sicht eine atypische Fallgestaltung nachgewiesen werden. Er bietet überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente an und dient wesentlich der verbrauchernahen Versorgung. Darüber hinaus ist er städtebaulich integriert. Anhaltspunkte für ein durch die Erweiterung induziertes unverträgliches Verkehrsaufkommen liegen nicht vor.
- Im Rahmen der ökonomischen Wirkungsprognose konnte ermittelt werden, dass das Gros des prognostizierten Vorhabenumsatzes (ca. 56 %) durch die Erhöhung der Kaufkraftbindung der Einwohner*innen der Stadt Taucha generiert wird, was den relativ hohen Kaufkraftabfluss im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mindert. Die Umsatzumverteilung gegenüber Bestandsbetrieben im Kerneinzugsgebiet ist in ihrer Höhe bezogen auf alle Lagen als eindeutig unschädlich einzustufen. Städtebaulich negative Effekte sind demnach nicht zu erwarten. Nur ca. 0,6 Mio. € des Vorhabenumsatzes fließen durch Streuumsätze von außerhalb des Kerneinzugsgebietes zu. In der Gesamtbetrachtung werden aus gutachterlicher Sicht weder die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungszentrums noch die verbrauchernahe Versorgung der Stadt Taucha oder der benachbarten Orte durch das Erweiterungsvorhaben beeinträchtigt.
- Das Erweiterungsvorhaben wurde hinsichtlich der Einhaltung des raumordnerische Konzentrationsgebotes, des Kongruenzgebotes, des

Integrationsgebotes, des Beeinträchtigungsverbotes und des Agglomerationsverbotes geprüft. Im Ergebnis ist zu konstatieren, dass das Vorhaben im Wesentlichen mit den raumordnerischen Vorgaben in Einklang steht. Der Standort des Kaufland Verbrauchermarktes befindet sich zwar nicht in einem Zentralen Versorgungsbereich, jedoch in städtebaulich gut integrierter Lage, die sich aufgrund der vorgesehenen Entwicklungen im Umfeld noch verbessern wird (Schul- und Sportcampus, Wohngebäude).

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass durch die Verkaufsflächenerweiterung des Kaufland Verbrauchermarktes an der Portitzer Straße in Taucha keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf Nahversorgungslagen und Zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

8 Begriffsbestimmung

Betriebstypen

Fachgeschäft

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

Fachmarkt

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

Supermarkt

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

Lebensmitteldiscounter

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

Fachmarktzentrum

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

Verbrauchermarkt

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

SB-Warenhaus

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

Warenhaus

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

Kaufhaus

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

Shopping-Center

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

Mall in einem Shopping-Center

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

Städtebaulich integrierte Lage

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

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

Hinweise zu den Verbrauchsausgaben („Corona-Effekt“)

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

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

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

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