

Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung des EDEKA-Supermarktes in der Stadt Kitzscher

Fortschreibung

für die Auftraggeber:

Herrn Klaus Landau
Haberfeld 15
14532 Kleinmachnow

Herrn Sven Röh
Robert-Blum-Str.34 a
04683 Naunhof

von

Dr. Silvia Horn
Beratung | Standort | Handel

Karl-Heine-Straße 25
04229 Leipzig
Deutschland
Tel +49 341 4111-742
E-Mail silviahorn@me.com

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

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Verfasserin gestattet.

Leipzig, Februar 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	4
2. Planung und Projektdaten	5
3. Standortrahmenbedingungen	8
3.1. Makrostandort Stadt Kitzscher	8
3.2. Analyse des Mikrostandorts	13
4. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet.....	17
5. Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	21
6. Genehmigungsrechtliche Situation.....	25
7. Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des EDEKA-Marktes in der Stadt Kitzscher	26
7.1. Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	26
7.2. Umsatzzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen des Planvorhabens	28
7.3. Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung	32
8. Einordnung des Vorhabens in die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013.....	34
9. Fazit	37

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ansichten zum Bestandsobjekt Bornaer Straße	5
Abbildung 2: Planentwurf für EDEKA	6
Abbildung 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich	11
Abbildung 4: Ansichten zum Standortumfeld	14
Abbildung 5: Wettbewerb im Untersuchungsgebiet	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht zur geplanten Verkaufsflächenentwicklung	5
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kitzscher im regionalen Vergleich.....	10
Tabelle 3: Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kitzscher	11
Tabelle 4: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standortstrukturen.....	18
Tabelle 5: projektrelevantes Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet.....	23
Tabelle 6: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Einzugsgebiet.....	24
Tabelle 7: Prognose der Umsatzherkunft für den geplanten Supermarkt	26
Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung des Planvorhabens	27
Tabelle 9: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten.....	30

Kartenverzeichnis

Karte 1: Zentralörtliche Gliederung der Region	9
Karte 2: Lage und Umfeld des Projektstandorts.....	13
Karte 3: Fußläufige Erreichbarkeit und wohnortnahe Versorgung des Projektstandortes	15
Karte 4: Maßgebliche Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet.....	17
Karte 5: Einzugsgebiet des Planvorhabens	22

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Am Standort Bornaer Straße 25 in der Stadt Kitzscher ist langjährig ein großflächiger EDEKA-Lebensmittelmarkt mit angeschlossenen EDEKA-Getränkemarkt ansässig. Der Vollsortimenter verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von 1.710 m², davon entfallen auf den Getränkemarkt rd. 590 m² Verkaufsfläche. Der EDEKA ist der einzige Supermarkt in der Stadt Kitzscher. Die Immobilie, die aus einem ehemaligen Gebäudekomplex eines landwirtschaftlichen Betriebes entwickelt wurde, weist erhebliche investive Defizite auf. In dessen Folge der Supermarkt nicht mehr zeitgemäßen Anforderungen entspricht.

Der Standort des EDEKA-Marktes liegt am südlichen Ortsausgang von Kitzscher und damit in Randlage zu den Wohnquartieren. Kitzscher verzeichnet in den letzten Jahren eine rege Bautätigkeit sowohl im Wohnungsbestand als auch bei Neubauten. Die positive Entwicklung vollzieht sich maßgeblich im nordwestlich und westlichen Stadtgebiet von Kitzscher, angrenzend zum Zentrum der Stadt.

Vor dem Hintergrund der immobilien- und standortseitigen Probleme des Bestandsobjektes ist beabsichtigt, den EDEKA-Supermarkt am Standort Bornaer Straße zu schließen und ein Neubauobjekt am Standort Leipziger Straße in Kitzscher zu errichten.

Bei dem Plangrundstück handelt es sich um eine 8.000 m² große Grünfläche, welche sich im nordwestlichen Stadtgebiet von Kitzscher befindet. Der Vorhabenstandort liegt in Randlage der Kernstadt. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Kitzscher beträgt jedoch nur 400 m. In den letzten Jahren konzentriert sich die städtebauliche Entwicklung der Stadt Kitzscher, insbesondere der Wohnungsbau auf den nördlichen und westlichen Bereich der Kernstadt.

Die Einzelhandelsvorhaben zur Verlagerung und Neuerrichtung des EDEKA-Marktes entspricht folglich der städtebaulichen Konzeption der Stadt Kitzscher und soll deren nachhaltiger städtebaulicher Entwicklung dienen.

Zur Umsetzung des Planvorhabens wurde von der Stadt Kitzscher am 10.09.2024 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Handelsgebiet an der Leipziger Straße“ gefasst. Das Einzelhandelsvorhaben unterliegt somit der planungsrechtlichen Beurteilung nach §30 BauGB in Verbindung mit §11 Abs. 3 BauNVO.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens soll gutachterlich geprüft werden, ob die Verlagerung des EDEKA Marktes schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in Kitzscher oder in Nachbarkommunen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen würden.

Das Planvorhaben ist neben der städtebaulichen Verträglichkeit auch auf die raumordnerische Kompatibilität zu prüfen.

Grundlage für die Auswirkungsanalyse bilden Unterlagen der Auftraggeber sowie eine Vorort-Erhebung der relevanten Wettbewerbsbetriebe im potenziellen Einzugsgebiet.

Für die Berechnung der Nachfragesituation werden die aktuellen Kaufkraftdaten von BBE!CIMA!MB-Research, Marktforschungsdaten des IFH Köln sowie aktuelle Bevölkerungsdaten der amtlichen Statistik herangezogen.

Die vorliegende Ausarbeitung basiert zu wesentlichen Teilen auf der Auswirkungsanalyse vom Oktober 2023. Aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Abstimmungen und eingegangener Hinweise von Genehmigungsbehörden sind weiterführende Betrachtungen erforderlich, wobei die Grundzüge der Auswirkungsanalyse bzw. die wesentlichen Rahmenbedingungen unverändert sind.

2. Planung und Projektdaten

Die Planung sieht vor, am Standort Leipziger Straße einen EDEKA-Supermarkt neu zu errichten. Maßgeblich für das Vorhaben ist, dass die bauliche Substanz des EDEKA-Supermarkts am Standort Bornaer Straße 25 nicht mehr zeitgemäß und nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Supermarkt entspricht. Die Standortverlagerung liegt wesentlich darin begründet, dass der Planstandort deutlich näher an die Siedlungsstrukturen der Stadt Kitzscher rückt und damit positive Aspekte für die städtebauliche Entwicklung beinhaltet. Dagegen befinden sich im direkten Umfeld des Bestandsstandortes nur wenige Wohngebäude. Die nachfolgenden Fotos geben einen Überblick zur Bestandssituation.

Abbildung 1: Ansichten zum Bestandsobjekt Bornaer Straße



eigene Aufnahmen,

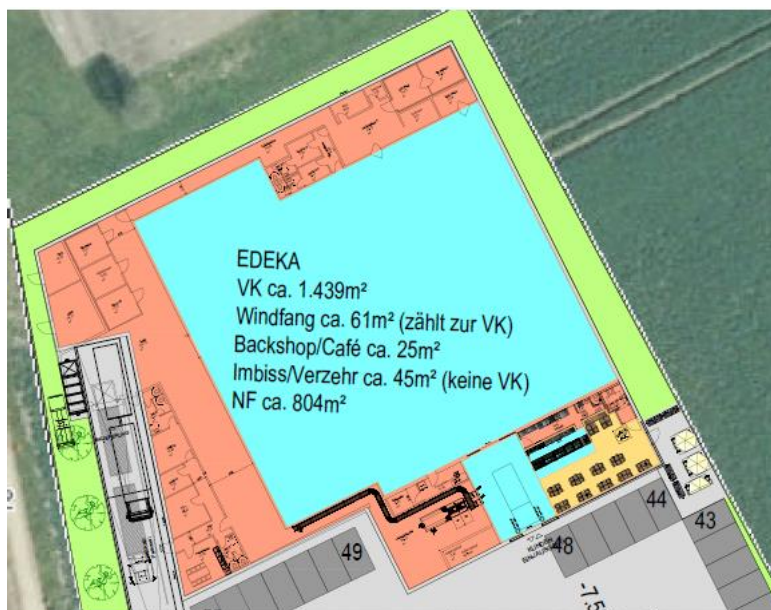
Im Zuge der Neuaufstellung ist eine Reduzierung der Verkaufsfläche des Marktes auf rd. 1.500 m² (exkl. Backshop) geplant.

Tabelle 1: Übersicht zur geplanten Verkaufsflächenentwicklung

Bestand und Planvorhaben	Verkaufs- fläche
<u>Ist-Situation</u>	
EDEKA-Supermarkt	1.120 m ²
EDEKA-Getränkemarkt	590 m ²
gesamt	1.710 m ²
<u>Planvorhaben</u>	
EDEKA-Supermarkt	1.500 m ²
Backshop	25 m ²
gesamt	1.525 m ²
Entwicklung Standort	-185 m²

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick zur Entwurfsplanung.

Abbildung 2: Planentwurf für EDEKA



Angegliedert an den EDEKA ist ein Backshop und eine gastronomische Fläche. Die Kombination von Handel und Gastronomie spiegelt die aktuellen Trends moderner Angebotskonzepte im Einzelhandel wider. Das Angebot stellt eine nachfragegerechte Ergänzung des gastronomischen Spektrums in Kitzscher dar. Das Café / Bistro könnte insbesondere für die Beschäftigten des westlich des Standorts befindlichen Industrie- und Gewerbegebietes „Goldener Born“ ein wichtiger Angebotsbaustein sein.

Abgeleitet aus den Entwicklungstrends des Einzelhandels ist festzuhalten, dass die Grundversorgung der Bevölkerung maßgeblich von Supermärkten und Discountern geprägt wird. Während Discounter je nach Angebotskonzept zwischen ca. 2.000 und 3.500 Artikel führen¹, beträgt die Artikelanzahl in Supermärkten durchschnittlich ca. 14.876.² Wobei die Spannweite zwischen 12.00 bis 25.000 Artikel umfasst. Für die Grundversorgung sind folglich beide Betriebsformen von eminenter Bedeutung. Supermärkte führen ein umfassendes Angebot, wie die Artikelzahl belegt. Im Besonderen zeichnen sich Supermärkte auch im Frischbereich bei Obst / Gemüse, Fisch, Käse und Fleisch / Wurst aus. Supermärkte sind wesentlicher Bestandteil einer qualifizierten Grundversorgung.

Ausgelöst durch die Nachfrage verändern Supermärkte und Discounter kontinuierlich ihr Angebot und das Erscheinungsbild. Sortimentsveränderungen in der Breite und Tiefe gehen mit steigenden Verkaufsflächenbedarf einher. Auch technologische und hygienische Anforderungen führen zu erhöhten Flächenbedarf.

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen Supermärkte der neuesten Generation über eine Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m². Mehrheitlich bewegen sich aktuelle Supermarkt-Flächenkonzepte in einer Bandbreite zwischen 1.800 m² bis 2.000 m². Die im Planvorhaben angestrebte Verkaufsflächendimensionierung liegt folglich im unteren Bereich des Betriebstyps, ist jedoch abgestimmt auf die Ortsgröße.

Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind ca. 100 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Darüber hinaus wird eine Anzahl von Fahrradstellplätzen geschaffen. Damit wird der Vorhabenträger dem allgemeinen Trend gerecht, wonach das Einkaufen mit dem Fahrrad eine immer größere Bedeutung erlangt.

Das Angebotskonzept soll auch nach der Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes fast ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet sein. Das Planvorhaben zielt nicht auf eine Veränderung

¹ Quelle: statista, Statistik zu Lebensmitteldiscountern 2022

² Quelle: www.handelsdaten.de, Erhebung 2022

Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des EDEKA-Marktes in der Stadt Kitzscher

des Sortimentsschwerpunktes. Entsprechend der Sortimentskonzeption von EDEKA-Märkten entfallen deutlich mehr als 90% der Verkaufsfläche auf Lebensmittel und Nonfood I Sortimente.³

Mit dem Neubau wird der Markt ein modernes Erscheinungsbild erhalten. Zudem wird technologischen und hygienischen Anforderungen des Gesetzgebers Rechnung getragen. Eine wesentlich bessere Warenpräsentation geht einher mit einem modernen Gebäudekomplex, welcher auch hinsichtlich energetischer Anforderungen zukunftsfähig ausgerichtet ist. Dies sichert zum einen die Marktposition des Lebensmittelmarktes, zum anderen trägt das Vorhaben zur Verbesserung der Grundversorgung in der Stadt Kitzscher bei.

Im Fazit ist zunächst festzuhalten, dass sich das Verlagerungsvorhaben in die aktuellen Entwicklungstrends des Lebensmittelhandels einfügt. Dies gründet auf folgenden Faktoren:

- Der EDEKA-Markt ist dem Betriebstyp Supermarkt zuzuordnen. Supermärkte führen ein umfassendes nahversorgungsrelevantes Sortiment und sind maßgebliche Träger der Grundversorgung.
- Das EDEKA-Planvorhaben liegt mit den geplanten rd. 1.500 m² unterhalb des Verkaufsflächen-durchschnitts der neuesten Generation von Supermärkten.
- Mit der Standortverlagerung rückt der EDEKA-Markt näher an die Siedlungsgebiete der Stadt Kitzscher.

Folgende Aspekte sind für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens maßgeblich:

- Umsatzbindung und -herkunft des Vorhabens,
- absatzwirtschaftliche Auswirkungen einer potenziell zusätzlichen Umsatzbindung auf bestehende Versorgungsstrukturen,
- Bewertung städtebaulicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet.

³ Nonfood I-Sortimente umfassen Drogeriewaren und Heimtierbedarf, insbesondere Tiernahrung. Unter die Nonfood II-Waren fallen in Lebensmittelmärkten alle Produkte, die keine Lebensmittel (Food-Waren) und auch nicht nahversorgungsrelevant (Nonfood I-Waren) sind. Unter Non-Food II-Waren fallen somit u.a. Haus- und Heimtextilien, Bekleidung, Schuhe, Sportartikel, die in wöchentlich wechselnden Aktionen angeboten werden. Die angebotenen Waren sind dabei im Gegensatz zum Fachhandel dem Discountbereich zuzuordnen

3. Standortrahmenbedingungen

3.1. Makrostandort Stadt Kitzscher

Nachfolgend werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Dazu zählen soziodemographische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten der Stadt Kitzscher.

Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur

Die Stadt Kitzscher ist dem Landkreis Leipzig im Freistaat Sachsen zugehörig und verfügt über eine zentrale Lage innerhalb des Landkreises. Die landschaftliche Prägung erhält Kitzscher durch die Lage in der Leipziger Tieflandsbucht.

Die Stadt Kitzscher befindet sich im Südraum Leipzig und ist damit eingebunden in eine prosperierende Region. Kennzeichnend hierfür ist zum einen deren touristische Entwicklung ausgelöst durch das „Leipziger Neuseenland“. Zum anderen verzeichnet die Region in Verbindung mit einer günstigen Verkehrsnetzentwicklung (Ausbau der A72) auch eine aufstrebende wirtschaftliche Entwicklung. Bezogen auf Kitzscher ist das Industrie- und Gewerbezentrum „Goldener Born“ hervorzuheben. Auf dem ca. 50 ha großen Gewerbegrundstück haben sich Unternehmen verschiedenster Branchen u.a. Zulieferer für die Automobilindustrie, des Baugewerbes, des Ernährungsgewerbes und das Feuerwehrtechnische Zentrum des Landkreises Leipzig bereits angesiedelt. Im Ortsteil Thierbach bietet der Entwicklungsstandort des ehemaligen Kraftwerkes das Potenzial für weitere Unternehmensansiedlungen. Zunächst plant ein in Deutschland ansässiges, europaweit agierendes Logistikunternehmen (gesamt ca. 6.900 Mitarbeiter) die Ansiedlung am Standort Thierbach. Perspektivisch könnte der westlich der Kernstadt gelegene Industrie- und Gewerbebestandort über mehr als 800 Arbeitsplätze verfügen.

Das Stadtgebiet von Kitzscher weist eine heterogene Siedlungsstruktur auf. Die Mehrzahl der Bevölkerung wohnt in der Kernstadt. Die Ortsteile sind größtenteils ländlich geprägt.

Neben der Kernstadt sind die Ortsteile Braußwig, Dittmamsdorf, Hainichen, Thierbach und Trages der Stadt Kitzscher zugehörig. Gegenwärtig wohnen ca. 5.370 Einwohnerinnen und Einwohner in der Stadt Kitzscher. Der Bevölkerungsschwerpunkt liegt eindeutig in der Kernstadt, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung beträgt etwa 71% (3.800). Die Siedlungsstruktur wird zum überwiegenden Teil von Mehrfamilienhäusern bestimmt, die teilweise eine dichte Bebauungsstruktur aufweisen. In den Ortsteilen ist die Einfamilienhausbebauung dominierend. Wie bereits an anderer Stelle ausgeführt, weist insbesondere die Kernstadt eine rege Bautätigkeit in den letzten Jahren auf, die sich vor allem auf den nördlichen und nunmehr auch auf den westlichen Bereich erstreckt. Mehrheitlich sind neue Einfamilienhaussiedlungen entstanden.

Der Einzelhandel in Kitzscher wird hauptsächlich von Anbietern des kurzfristigen Bedarfsbereichs repräsentiert. Neben den drei Lebensmittelmärkten Netto Marken-Discount, LIDL und EDEKA sind kleinere Fachgeschäfte u.a. des Lebensmittelhandwerks angesiedelt.

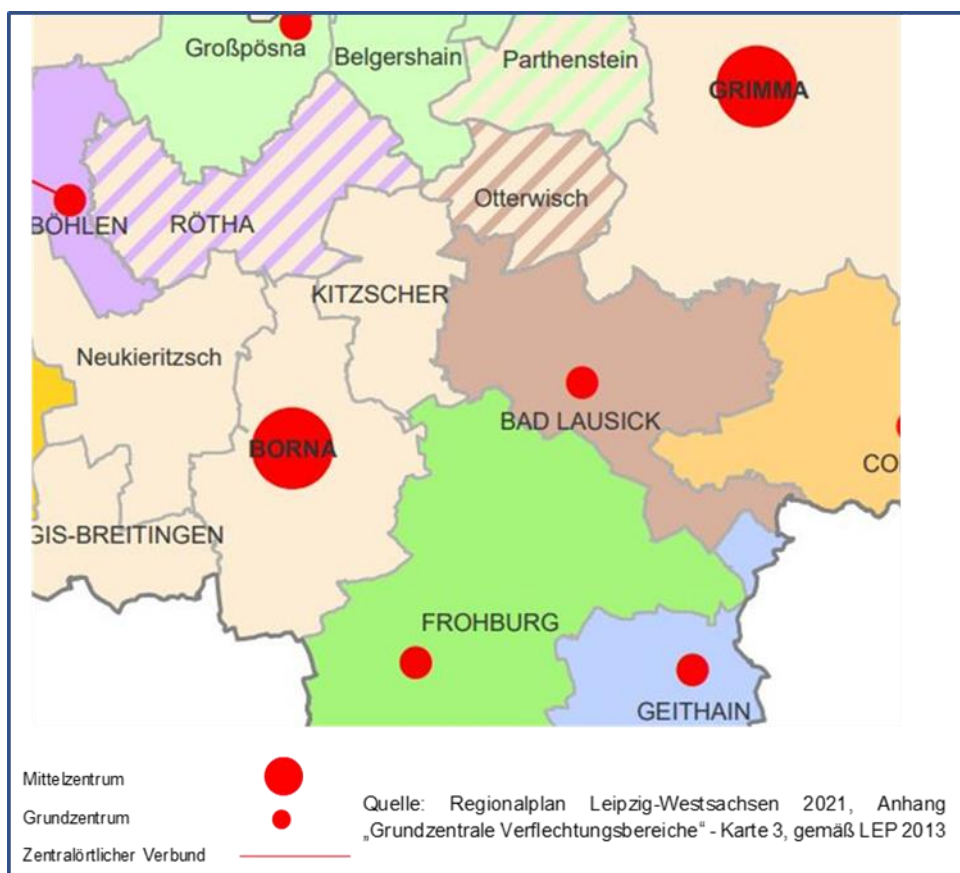
Die weiteren Ortsteile weisen ob ihrer dörflichen Struktur keinen Handelsbesatz auf. Über ein Einzelhandelskonzept verfügt die Stadt Kitzscher nicht.

Landesplanerische Einstufung und zentralörtliche Funktionen der Stadt Kitzscher

Im „Regionalplan Leipzig-Westsachsen“, in Kraft getreten am 16. Dezember 2021, wird der Stadt Kitzscher keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Dennoch übernimmt sie wichtige Grundversorgungsfunktionen für das eigene Stadtgebiet. Die Stadt Kitzscher ist als Teilgebiet des Verflechtungsbereiches des Mittelzentrums Borna aufgeführt.⁴

Die raumstrukturelle Einordnung der Stadt Kitzscher und der umliegenden zentralen Orte ist der nachstehenden Karte zu entnehmen. Die nächstgelegenen höherrangigen Zentralen Orte sind das Mittelzentrum Borna in südwestlicher und das Mittelzentrum Grimma in nordöstlicher Richtung. Das nächste Grundzentrum ist Bad Lausick in südöstlicher Richtung angrenzend. Nordwestlich der Kleinstadt Kitzscher in einer Entfernung von rund 23 km liegt das Oberzentrum Leipzig.

Karte 1: Zentralörtliche Gliederung der Region



Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit

Kitzscher ist verkehrstechnisch gut angebunden. In geringer Entfernung zur westlichen Stadtgrenze verläuft die Bundesautobahn A72, welche über die Autobahnauffahrten „Kitzscher“ und „Borna Nord“ zu erreichen ist. Im südwestlichen Stadtgebiet verläuft die Bundesstraße B176, welche eine wichtige regionale Verkehrsachse ist und die Anbindung nach Borna und Bad Lausick gewährleistet.

In der Kernstadt von Kitzscher selbst stellen die Trageser Straße (Teil der S48) Bornaer Straße (S50) sowie die August-Bebel-Straße/Leipziger Straße (S48) die Hauptverkehrsachsen dar. Die einzelnen Ausfallstra-

⁴ Landesentwicklungsplan des Freistaats Sachsen, Karte 2 Mittelbereiche

Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des EDEKA-Marktes in der Stadt Kitzscher

ßen verbinden die Kernstadt mit den Ortsteilen und Wohnquartieren sowie den umgebenden Gemeinden und Städten.

Kitzscher ist durch mehrere Buslinien an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Buslinien 144, 276, 277, 617 und 641 des Mitteldeutschen Verkehrsbundes (MDV) bieten Verbindungen innerhalb der Stadt sowie nach Bad Lausick, Borna, Böhlen/Zwenkau, Grimma und Rötha.

Daten zur Bevölkerungsentwicklung

Im Stadtgebiet von Kitzscher leben auf Basis der aktuellen Datengrundlage des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen 5.373 Einwohnerinnen und Einwohner⁵.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kitzscher im regionalen Vergleich

Bevölkerungs- entwicklung	Bevölkerung Stadt Kitzscher	Veränderung zum Bezugsjahr 2016	Bevölkerung Landkreis Leipzig	Veränderung zum Bezugsjahr 2016	Bevölkerung Freistaat Sachsen	Veränderung zum Bezugsjahr 2016
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
31.12.2016	4.964		258.333		4.081.783	
31.12.2017	4.895	-1,4	258.008	-0,1	4.081.308	0,0
31.12.2018	4.952	-0,2	257.763	-0,2	4.077.937	-0,1
31.12.2019	5.000	0,7	258.139	-0,1	4.071.971	-0,2
31.12.2020	5.074	2,2	258.386	0,0	4.056.941	-0,6
31.12.2021	5.144	3,6	258.214	0,0	4.043.002	-1,0
31.12.2022	5.182	4,4	260.429	0,8	4.086.152	0,1
31.12.2023	5.243	5,6	261.573	1,3	4.089.467	0,2
30.09.2024	5.373	8,2	261.320	1,2	4.079.906	0,0

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Statistische Berichte 2016 bis 30.09.2024

Im Betrachtungszeitraum von 2016 bis zum 30.09.2024 ist die Bevölkerungszahl in der Stadt um 8,2% gestiegen. Damit liegt Kitzscher deutlich über dem Niveau des Landkreises Leipzig, dessen Einwohneranstieg im gleichen Zeitraum 1,2% beträgt und im Freistaat Sachsen annähernd gleichgeblieben ist. Nach Jahren des Bevölkerungsrückgangs verzeichnet die Stadt seit 2019 einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl. Maßgeblich für die Entwicklung sind Faktoren wie Lage- und Verkehrsgunst im Umfeld des Oberzentrums Leipzig, die wirtschaftlichen Perspektiven, das angrenzende „Leipziger Neuseenland“, die zu einer regen Nachfrage nach Baugrundstücken geführt haben. Die Sanierung in Bestandsgebäude und die Neuerrichtung von Einfamilienhaussiedlungen forcieren die Bevölkerungsentwicklung.

In Folge wird entgegen vorheriger Bevölkerungsprognosen in der 8. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen⁶ für die Stadt Kitzscher auch für die kommenden Jahre eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, basiert die Berechnung auf drei Varianten. Alle Berechnungsmodelle gehen von einer positiven Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum bis 2030 und 2035 in der Stadt Kitzscher aus. Gegenüber dem Basisjahr 2021 wird in den unterschiedlichen Varianten ein Bevölkerungszuwachs bis 2030 in der Spannweite von 7,6% bis 5,1% erwartet. Für das Jahr 2035 wird ein Anstieg zwischen 8,4% bis 4,5% prognostiziert.

⁵ Stand 30.09.2024

⁶ Quelle: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2022 bis 2040 Datenblatt Gemeinde Kitzscher, Stadt, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

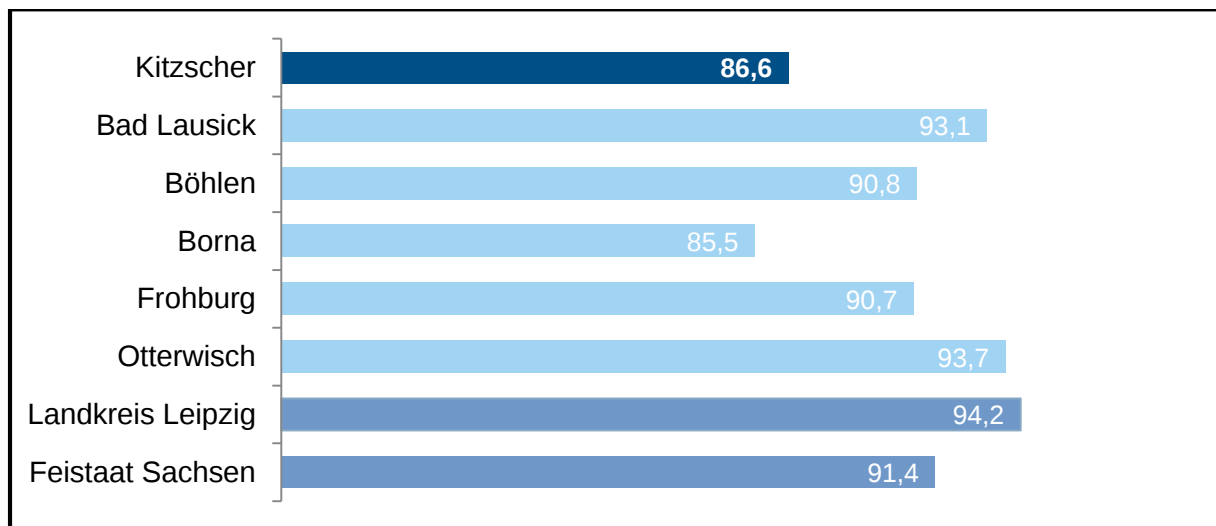
Tabelle 3: Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Kitzscher ⁷

Stadt Kitzscher	Bevölkerungs- prognose	Anstieg zu 2022
Variante 1		
Prog. 2030	5.540	7,6%
Prog. 2035	5.580	8,4%
Variante 2		
Prog. 2030	5.480	6,6%
Prog. 2035	5.480	6,5%
Variante 3		
Prog. 2030	5.410	5,1%
Prog. 2035	5.370	4,5%

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau wird maßgeblich durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt und spiegelt letztendlich auch die Wirtschaftskraft von Städten, Gemeinden oder Regionen wider. Die Kennziffer drückt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamteinkommen der Bundesrepublik (= 100) aus, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht und ist dabei unabhängig von der Größe der Kommune. Die folgende Abbildung zeigt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Kitzscher im regionalen Vergleich.

Abbildung 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft im regionalen Vergleich



Quelle: CIMA|BBE|MB-Research, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2023 / 2024

Im regionalen Vergleich verzeichnet Kitzscher mit einem Kaufkraftniveau von 86,6 einen unterdurchschnittlichen Wert. Das Kaufkraftniveau der Stadt Kitzscher liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 100, ebenso unterhalb der Werte des Freistaates Sachsen sowie des Landkreises Leipzig. Die Spannweite der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in der Region reicht von 85,5 in der Stadt Borna bis 93,7 in der Gemeinde Otterwisch. Der Landkreis verzeichnet ein durchschnittliches Kaufkraftniveau von 94,2.

⁷ Quelle: 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen Gemeinde Kitzscher, Stadt, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Pendlersituation

Eine für den Einzelhandel bedeutende Größe in einer Kommune stellen die Ein- und Auspendelnden dar. Dies liegt darin begründet, dass sich Beschäftigte tagsüber bzw. auch auf dem Nachhauseweg am Abend, am Arbeitsort versorgen, folglich kann dieser auch die Kaufkraft teilweise binden. Nach Kitzscher pendeln täglich 430 Beschäftigte ein, demgegenüber stehen 1.950 Auspendelnde.⁸ Daraus errechnet sich ein negativer Pendelsaldo von -1.520. Es pendeln somit deutlich mehr Menschen aus der Stadt zu deren Arbeitsort als umgekehrt. Ursächlich hierfür ist die Größe der Stadt Kitzscher und deren Nähe zu höherrangigen Zentren, insbesondere zum Oberzentrum Leipzig.

Die sehr intensive Verflechtung der Stadt Kitzscher mit dem Umland lässt Kaufkraftabflüsse erwarten.

Resümee zum Makrostandort Kitzscher:

- Die Kernstadt und fünf weitere Ortsteile bilden das Stadtgebiet von Kitzscher. Während das Kernstadtgebiet überwiegend eine städtische Siedlungsstruktur mit mehrheitlich Mehrfamilienhäusern aufweist, sind die Ortsteile dörflich geprägt.
- Gemäß dem Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021 übernimmt die Stadt Kitzscher keine zentralörtliche Funktion. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des Grundbedarfes ist essentiell und soll folglich gesichert werden.
- Die Bevölkerungsentwicklung verzeichnete in den letzten Jahren einen positiven Verlauf. Das Niveau des Bevölkerungsanstiegs lag im Zeitraum von 2016 bis zum 30.09.2024 bei 8,2%. Zum 30.09.2024 verzeichnete Kitzscher insgesamt 5.373 Einwohnerinnen und Einwohner.
- Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen prognostiziert für die Stadt Kitzscher in allen drei Varianten einen weiteren Bevölkerungszuwachs in den Jahren bis 2035. Das Niveau des Anstiegs bewegt sich in einer Bandbreite von 4,5% bis 8,4%.
- Kitzscher verfügt in regionalem Vergleich über ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau.
- Das Straßenverkehrsnetz sichert eine gute Anbindung der Ortsteile an die Kernstadt und auch an das regionale Umfeld. Mit dem ÖPNV ist Kitzscher über mehrere Buslinien erschlossen.
- Die Pendelsituation lässt auf eine sehr hohe Verflechtung mit den umliegenden Gemeinden und Städten schließen und somit Abflüsse nachversorgungsrelevanter Nachfrage erwarten.

⁸ Arbeitsmarkt in Zahlen – Beschäftigungsstatistik, Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wohn- und Arbeitsort mit Pendlerdaten, 30.06.2024, Bundesagentur für Arbeit

3.2. Analyse des Mikrostandorts

Für die Bestimmung der Versorgungsfunktion und die Abgrenzung des Einzugsgebietes ist der Standort des Einzelhandelsvorhabens von maßgeblicher Bedeutung.

Das Plangrundstück für den Neubau des EDEKA-Supermarktes ist gegenwärtig eine brachliegende Grünfläche und weist eine Fläche von rd. 8.000 m² auf. Es grenzt nördlich an die Brauswiger Straße, eine Stichstraße. Weiter nördlich folgt die Straße der Bergarbeiter. Westlich wird das Grundstück von der Leipziger Straße begrenzt, über die die Anbindung der nördlich gelegenen Siedlungsgebiete der Kernstadt erfolgt. Südlich des Grundstücks verläuft die August-Bebel-Straße als Teil der Staatsstraße S48. Über deren Verlauf wird der Planstandort mit dem Stadtzentrum von Kitzscher verbunden. Die Stadtverwaltung von Kitzscher hat ihren Sitz im Zentrum und befindet sich etwa 400 m östlich des EDEKA-Planstandorts.

Das unmittelbare Umfeld wird von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. Die folgende Karte 1 gibt einen Überblick zur Lage des Standorts und dessen Umfeldnutzungen.

Karte 2: Lage und Umfeld des Projektstandorts



Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des EDEKA-Marktes in der Stadt Kitzscher

Nördlich des Planstandorts schließen mehrgeschossige Wohngebäude an. Die Wohnkomplexe nördlich angrenzend zum Grundstück wurden hochwertig saniert. Südöstlich, unmittelbar angrenzend zum Planvorhaben, befindet ein Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Kitzscher. Auf der westlich gegenüberliegenden Seite des Plangrundstücks entsteht ein neues Wohngebiet. Einzelne Häuser sind bereits im Bau. In zwei Ausbaustufen werden etwa 100 – 110 Reihenhäuser als Einfamilienhaus- oder Doppelhausnutzung entstehen. Ebenfalls westlich der Leipziger Straße ist ein Sonderpostenmarkt des Unternehmens Wreesmann angesiedelt. Südlich der August-Bebel-Straße S48 befindet sich eine Pension und im weiteren südlichen Verlauf ein Seniorenheim. Südöstlich des Planstandorts schließt wieder Wohnbebauung an. Im weiteren Verlauf erstreckt sich das Stadtzentrum von Kitzscher, welches von Wohnnutzungen und überwiegend kleinteiligen Gewerbe sowie Dienstleistungen durchmischt ist.

Abbildung 4: Ansichten zum Standortumfeld



eigene Aufnahmen: Plangrundstück



Wohnquartiere im Umfeld



Feuerwehrhaus



Sonderpostenmarkt



Baustelle neues Wohngebiet, Leipziger Straße



Erreichbarkeit des Planstandortes

Der Standort ist verkehrsgünstig in Kitzscher gelegen, in direkter Anbindung an die August-Bebel-Straße, welche als Staatsstraße S48 fungiert. Entlang der umliegenden Straßen sind straßenbegleitend Fuß- und Radwege vorhanden, sodass auch eine fußläufige Erreichbarkeit aus dem Standortumfeld gewährleistet wird.

Die Staatsstraße S48 ist eine wichtige Verkehrsachse, die in westlicher Richtung von der A72 über den Ortsteil Thierbach in das Zentrum von Kitzscher führt und dann in südlicher Richtung und weiterführend südöstlich in Heinersdorf (Ortsteil der Stadt Bad Lausick) die Anbindung an die B176 (Borna-Bad Lausick) herstellt. Die Lage an der Leipziger Straße unweit des Kreuzungsbereiches zur August-Bebel-Straße sichert den Planstandort eine sehr gute Erreichbarkeit auch aus den Ortsteilen.

Der Planstandort wird ebenfalls mittels ÖPNV erreichbar sein. Die Einrichtung einer Bushaltestelle ist vor dem Hintergrund der in der jüngeren Vergangenheit sanierten bzw. neu entstandenen Wohnquartiere im nördlichen Kernstadtbereich bereits in Planung. Zudem entsteht das „Wohngebiet Leipziger Straße“, unmittelbar angrenzend zum Vorhabenstandort. Die Haltestellenbereiche soll ca. 50 m-100 m oberhalb der Zufahrt zum Supermarkt eingerichtet werden.

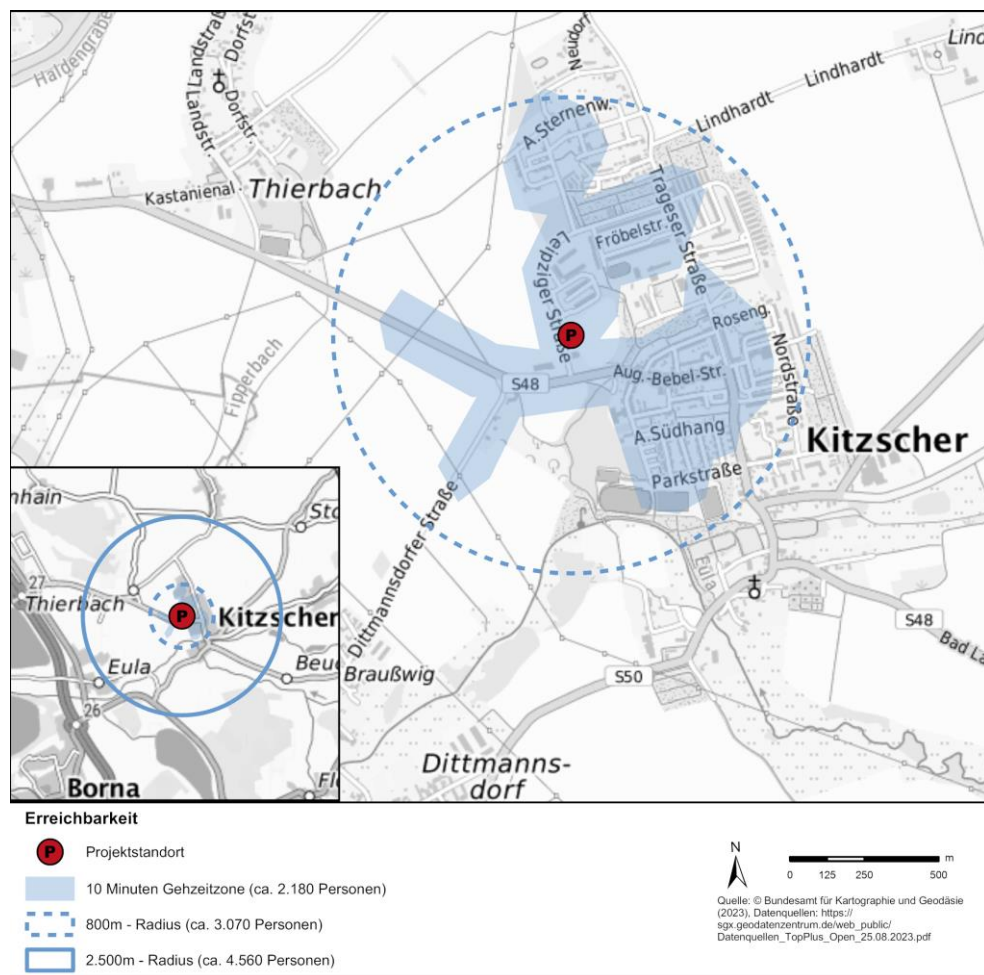
Die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt erfolgt über die Leipziger Straße, einmündend in die Brauswiger Straße.

Versorgungsfunktion

Wohnquartiere sind bereits gegenwärtig nördlich und südöstlich des Planstandorts vorhanden. Dazu entsteht direkt westlich angrenzend zum Planstandort ein neues Wohngebiet. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur von Kitzscher hat sich in den letzten Jahren überwiegend im nordwestlichen Teilbereich der Kernstadt vollzogen, dieser liegt ca. 500 m bis 700 m vom Planstandort entfernt. Mit der geplanten Standortverlagerung rückt der einzige Vollsortimenter in Kitzscher deutlich näher an den Kernbereich der Stadt heran. Der geplante Standort wird sowohl wohnungsnahe als auch wohnortnahe Versorgungsfunktionen wahrnehmen können.

Der Nahbereich (10 Minuten Gehzeit) um den Lebensmittelmarkt umfasst bereits weite Teile der Kernstadt und schließt ein Bevölkerungspotential von ca. 2.180 Personen ein. Im 800 m-Radius des Standorts wohnen etwa 3.070 Einwohnerinnen und Einwohner.⁹ Die Gehwegzone und der Radius sind in der nachfolgenden Karte dargestellt. Für diesen Einzugsbereich übernimmt der Standort veritable Nahversorgungsfunktionen.

Karte 3: Fußläufige Erreichbarkeit und wohnortnahe Versorgung des Projektstandortes



⁹ vgl.: Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmittelhandels: „Der Nahbereich kann aufgrund unterschiedlicher siedlungsstruktureller und zentralörtlicher Gegebenheiten in Abhängigkeit von der Einwohnerdichte variieren. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10-15 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 - 1.000 m.“

Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des EDEKA-Marktes in der Stadt Kitzscher

Beim Vergleich von Planstandort und Bestandsstandort ist festzustellen, dass der Vorhabenstandort in einer Gehzeitzone von 10 Minuten gegenwärtig ein Bevölkerungspotenzial von 2.180 Personen aufweist, welches in den nächsten Jahren aufgrund der Wohngebietsentwicklung im unmittelbaren Umfeld weiter Zuwachs erfährt. Die geplante Anzahl von 100 bis 110 Reihenhäusern lässt ein zusätzliches Potenzial von 300 bis 350 Personen erwarten. Demgegenüber umfasst die Gehzeitzone von 10 Minuten für den EDEKA-Bestandsstandort nur 409 Personen.

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Versorgungsstrukturen an gut erreichbaren Standorten.

Die Stadt Kitzscher ist dem ländlichen Raum zuzuordnen, d.h. auch wohnortnahe Versorgungsfunktionen, dies betrifft insbesondere die Ortsteile, sind explizit zu betrachten.

Hierfür sind Entfernungen im Allgemeinen bis zu 2.500 m anzusetzen.¹⁰ Der 2,5 km-Radius des Projektstandortes umschließt neben der Kernstadt bereits die Ortsteile Braußwig, Thierbach und Dittmannsdorf und weist ein aktuelles Bevölkerungspotenzial von ca. 4.560 Personen auf.

Zusammen mit den Lebensmitteldiscountmärkten der Kernstadt kann der Vollsortimenter eine qualifizierte Grundversorgung sichern. So ist aufgrund der weiträumigen Siedlungsstruktur der Stadt Kitzscher und der geringen Wettbewerbsdichte auch in umliegenden Gemeinden und Ortsteilen eine Nachfrageorientierung in die zentral gelegene Kernstadt realistisch.

Auch ist im konkreten Fall zu berücksichtigen, dass im angrenzenden Ortsteil Thierbach bedeutende Gewerbeansiedlungen erfolgt bzw. geplant sind. Mit der Ansiedlung eines Logistikzentrums in der näheren Zukunft sollen 300 Arbeitsplätze entstehen. Weitere Gewerbeansiedlungen sollen folgen und die Beschäftigtenzahl sukzessive auf rd. 800 Personen ansteigen. Bekanntermaßen präferieren Verbraucher neben den wohnortnahen auch den arbeitsortnahen Lebensmitteleinkauf.

Fazit zum Mikrostandort

- Der geplante Standort liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt, weiter nördlich sind neue Siedlungsbereiche entstanden.
- Angrenzend zum Standort entsteht ein neues Wohngebiet.
- Das Stadtzentrum liegt nur 400 m entfernt vom Planstandort.
- Potenziell kann der Projektstandort wohnungs- und wohnortnahe Grundversorgungsfunktionen im Stadtgebiet von Kitzscher wahrnehmen.
- Der Planstandort sichert eine gute Erreichbarkeit, fußläufig und für die Bewohner der Ortsteile mittels PKW.
- Aufgrund der siedlungsstrukturellen Entwicklung nördlich und westlich des Standorts ist die Einrichtung einer Bushaltestelle bereits in Planung. Die ÖPNV-Anbindung für den Lebensmittelmarkt ist somit auch gesichert.

¹⁰ Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels“ der „Fachkommission Städtebau“ der Bauministerkonferenz, beschlossen am 28. September 2017, insbesondere Abschnitt 2.3.2. Städtebauliche Atypik.

4. Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet

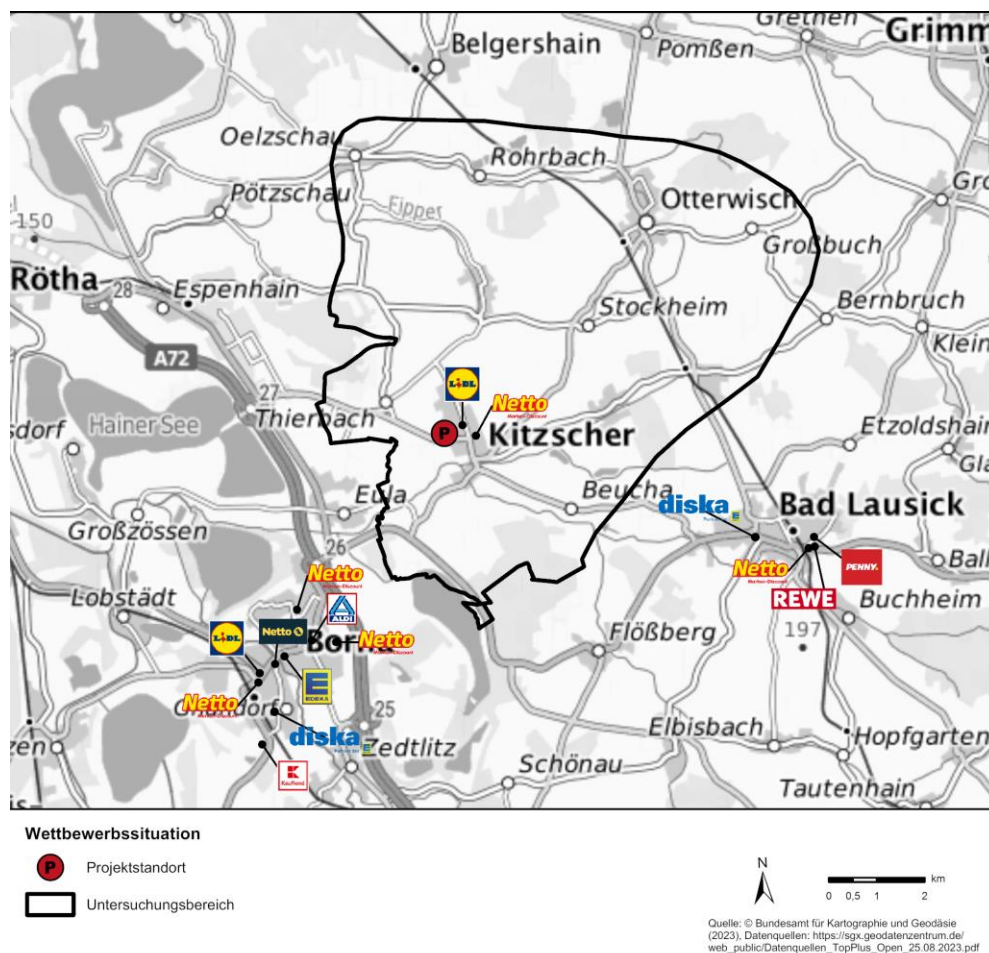
Für die Bewertung der wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Verlagerung induzierte städtebauliche Auswirkungen, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Umfeld des Planstandortes notwendig. Zur späteren Abgrenzung eines potenziellen Einzugsgebietes des EDEKA-Marktes wurde zunächst ein Untersuchungsgebiet abgegrenzt.

Die Analyse der Wettbewerbssituation bezieht sich auf die projektrelevanten Anbieter, schließt also zum einen alle Lebensmittelmärkte ein, zum anderen alle weiteren Anbieter mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Die aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes erfolgte im Rahmen einer Vor-Ort-Besichtigung im August 2023, aktualisiert im Februar 2025.

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

Die maßgebliche Wettbewerbssituation durch regionale Standorte der Lebensmittelmärkte ist in der nachfolgenden Karte 4 dargestellt. Neben den projektrelevanten Lebensmittelmärkten in der Stadt Kitzscher sind zusätzlich die Lebensmittelmärkte in den nächstgelegenen Kommunen verortet.

Karte 4: Maßgebliche Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet



Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des EDEKA-Marktes in der Stadt Kitzscher

Die Wettbewerbssituation wird primär durch vorhandenen Versorgungsstrukturen geprägt.

Der wettbewerbsrelevante Untersuchungsraum erstreckt sich aus Sicht der Angebotssituation, als auch der Ausrichtung auf örtliche Grundversorgungsfunktionen, vorrangig auf das Stadtgebiet von Kitzscher. Die Einbeziehung der in nordöstlicher Richtung gelegenen Gemeinde Otterwisch erfolgt aufgrund der Lagebeziehungen zu Kitzscher und der schwach ausgeprägten, kleinteiligen Angebotsstruktur in der Gemeinde. Wobei deutlich nachrangige Kundenbeziehungen aus der Gemeinde zu erwarten sind, da die primäre Einkaufsorientierung auf Bad Lausick (Otterwisch ist der Verwaltungsgemeinschaft Bad Lausick zugehörig) bzw. auch auf Grimma ausgerichtet ist.

Wie der Karte 4 zu entnehmen ist, sind in der Kernstadt von Kitzscher drei Lebensmittelmärkte ansässig. Die Ortsteile verfügen über keinen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbesatz. Die Gemeinde Otterwisch (ca. 1.380 Einwohnerinnen und Einwohner) verfügt lediglich über kleinteilige Lebensmittelanbieter. Dagegen stellt die Angebotssituation der Nachbarstädte Borna und Bad Lausick (vgl. Karte 4), einen stark begrenzenden Faktor für die Ausstrahlungskraft und damit für das Einzugsgebiet des EDEKA-Marktes in Kitzscher dar. Die Kreisstadt Borna weist einen leistungsfähigen Besatz zumeist großflächiger Lebensmittelmärkte verschiedener Betriebsformen auf. Der in Bad Lausick ansässige REWE-Supermarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von 1.650 m² und dessen Marktauftritt entspricht der neueren Generation. Darüber hinaus wird der REWE-Standort durch einen Rossmann-Drogeriemarkt ergänzt. Die Standortagglomeration erhöht zusätzlich die Anziehungskraft des Standorts für die Kundinnen und Kunden und bindet damit Kaufkraft. Folglich ist nicht von relevanten Wettbewerbsverflechtungen mit den Anbietern in Borna bzw. Bad Lausick auszugehen, etwaige Zuflüsse aufgrund von Pendlerbeziehungen sind von geringer Wettbewerbsintensität.

In Folge wird der wettbewerbsrelevante Untersuchungsraum auf die Stadt Kitzscher begrenzt. In diesem sind derzeit 12 nahversorgungsrelevante Anbieter mit zusammen ca. 4.185 m² Verkaufsfläche vertreten, welche einen Gesamtumsatz von rd. 16,7 Mio. € generieren.

Die nachfolgende Tabelle kennzeichnet die wettbewerbsrelevante Angebotsstruktur innerhalb der Stadt Kitzscher, differenziert nach Standortlagen. Der bestehende EDEKA-Markt zeigt momentan eine im Wettbewerbsvergleich überdurchschnittliche Verkaufsfläche. Allerdings entspricht die Immobilie weder außen, noch innen dem aktuellen Marktauftritt von EDEKA-Supermärkten und ist folglich nicht zeitgemäß. Dies spiegelt sich im Umsatz des EDEKA im Vergleich zu den Wettbewerbern auch wider.

Tabelle 4: Angebotsstrukturen im Untersuchungsgebiet nach Standortstrukturen

Standortstrukturen	Verkaufsfläche	Umsatz gesamt	Umsatz Food	Umsatz Nonfood I
Standort EDEKA, Bornaer Straße	1.710 m ²	4.730 T€	4.040 T€	300 T€
Standort Netto, Seebergasse, Zentrum	1.110 m ²	5.300 T€	4.100 T€	630 T€
Standort Lidl, Trageser Straße, NV	800 m ²	5.100 T€	3.920 T€	370 T€
sonstige Standorte	565 m ²	1.530 T€	1.470 T€	60 T€
gesamt	4.185 m²	16.660 T€	13.530 T€	1.360 T€

Erhebung: Dr. Silvia Horn, Februar 2025

Aus der dargelegten Angebotssituation im Untersuchungsgebiet ergibt sich, dass das Vorhaben zur Verlagerung des EDEKA-Marktes vorrangig im Wettbewerb mit den weiteren Lebensmittelmärkten in Kitzscher steht.

Der **Lidl-Markt an der Trageser Straße** liegt in etwa 800 m Entfernung (fußläufig) zum Planstandort. Das äußere Erscheinungsbild und das Angebotskonzept des Discounters sind modern und zeitgemäß. Der Lidl wird durch eine kleine Bäckereifiliale ergänzt. In Summe verfügt der Standort über 800 m² Verkaufsfläche. Die Stellplatzanlage des Discounters ist großzügig dimensioniert. Der Lidl-Standort übernimmt unmittelbare Nahversorgungsfunktionen für die Wohnquartiere im nördlichen Kernstadtgebiet. Darüber hinaus zielt der Lidl auf eine Kundenbindung im gesamten Stadtgebiet. Einerseits bestehen aufgrund der Überschneidung

Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des EDEKA-Marktes in der Stadt Kitzscher

der Einzugsbereiche Wettbewerbsbeziehungen zwischen den beiden Standorten, andererseits unterscheiden sich die Angebotskonzepte des EDEKA-Vollsortimenters und des Lidl-Discounters. Folglich werden Verbraucherinnen und Verbraucher mit unterschiedlichen Kaufanlässen angesprochen, dabei verfügt der Supermarkt über ein deutlich breiteres Angebotsspektrum und spricht folglich auch Nachfragesegmente für den Wocheneinkauf an. Die Anbieter ergänzen sich und sichern ein zeitgemäßes Spektrum der verbrauchernahen Nachfrage.

Der **Netto Marken-Discount** verfügt über eine zentrale Lage in der Kernstadt von Kitzscher. Der Standort **Seebergasse** liegt am östlichen Rand des Zentrumsbereichs, ebenfalls ca. 800 m vom Projektstandort entfernt. Der langjährige Bestandmarkt wurde abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Der Markt wurde im Dezember 2024 eröffnet.

Abbildung 5: Wettbewerb im Untersuchungsgebiet



Netto, Seeburgasse

Lidl, Trageser Straße

Quelle: eigene Aufnahmen Februar 2025

Der Netto-Markt verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.150 m². Der Markt zeichnet sich durch ein attraktives Erscheinungsbild von außen und innen aus. Die um 350 m² erweiterte Verkaufsfläche führt insbesondere zu großzügig dimensionierten Kundenlaufwegen, niedrigeren Regalen und damit einer modernen, kundengerechten Warenpräsentation. Zudem verfügt der Markt über eine Fleisch- und Wursttheke für Frischwaren. Im Eingangsbereich des Marktes befindet sich eine Filiale des Backhauses Henning. Neben dem Backshop verfügt die Filiale auch über ein Sitzplatzangebot. Die ebenfalls neu geschaffene Parkplatzanlage ist großzügig dimensioniert.

Neben dem Markt befindet sich ein Fachgeschäft für Schreibwaren / Spielwaren mit Lotto-Annahmestelle. Mit seiner zentralen Lage zielt der Netto-Markt zunächst auf das Kundenpotenzial der umliegenden Wohngebiete und ist darüber hinaus auf das Stadtgebiet von Kitzscher ausgerichtet. Insofern sind natürlich Wettbewerbsverflechtungen, insbesondere nach der Neuaufstellung des Standorts, zu erwarten. Die Wettbewerbsintensität wird jedoch von den jeweiligen Konzepten geprägt. Einerseits unterscheiden sich die Betriebsformate beider Anbieter konzeptionell, andererseits sind Sortimentsüberschneidungen mit dem Netto als Hybriddiscounter gegeben.

Eine planerische Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches liegt in Kitzscher nicht vor. Folglich ist zu prüfen, ob faktische zentrale Versorgungsbereiche identifiziert werden können.

Der Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ definiert räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Neben Handelsbetrieben bündelt ein zentraler Versorgungsbereich typischerweise auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen, die die Einzelhandelsfunktion ergänzen. Für einen zentralen Versorgungsbereich existiert keine Mindestgröße. Dem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, welches die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teils davon mit einem bestimmten Spektrum an Waren und Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere auch für den

ÖPNV und für Radfahrer, verkehrsgünstig angebunden. Nach Vorstellung des Gesetzgebers können sich zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.¹¹

Auf Basis dieser Funktionszuweisung sowie der örtlichen Gegebenheiten wurde das Vorhandensein von zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Kitzscher geprüft. Dabei ist festzuhalten, dass in einem Bereich, welcher in westlicher Richtung durch die Stadtverwaltung (Ernst-Schneller-Straße / August-Bebel-Straße begrenzt wird und sich in östlicher Richtung bis zum Netto-Standort erstreckt verschiedene Einzelhandel- und Dienstleistungsanbieter auch kleinere gastronomische Betriebe angesiedelt sind. Eingebunden in den Zentrumsbereich ist der Markt, an dem ein Geldautomat und Beratungscenter der Sparkasse Leipzig ansässig ist. Aufgrund der Synergieeffekte zwischen Stadtverwaltung, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie Einzelhandelsanbietern ist eine Ausstrahlung auf das gesamte Stadtgebiet zu erwarten. Obgleich der Zentrumsbereich aufgrund der hohen Anzahl von Leerständen keine funktionale Einheit darstellt und somit auch dessen Anziehungskraft beeinträchtigt ist, trägt die Neuaufstellung des Netto-Standortes zu einer wesentlichen Attraktivitätssteigerung des faktischen zentralen Versorgungsbereichs und zur Stabilität des Zentrums bei.

Des Weiteren sind im Stadtgebiet einige wenige ergänzende kleine Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Fleischer) vertreten, die in verschiedenen Lagen des Ortes ansässig sind. Die Anbieter verfügen jeweils nur über eine geringe Verkaufsfläche und führen auch nur ein spezialisiertes Lebensmittelsortiment. Insofern sind die Wettbewerbsbeziehungen als nachrangig einzustufen.

Fazit zur Wettbewerbsanalyse im Untersuchungsgebiet:

- Die wettbewerbsrelevanten Anbieter im Untersuchungsgebiet verfügen aktuell über ca. 4.200 m² Einzelhandelsverkaufsfläche und binden einen Gesamtumsatz von ca. 16,7 Mio. €.
- Die strukturprägenden Anbieter in Kitzscher sind drei Lebensmittelmärkte (Supermarkt und zwei Discounter). Die Wettbewerbsverflechtungen sind bei unterschiedlichen Angebotskonzepten differenziert zu bewerten.
- Ergänzend zu den Lebensmittelmärkten übernehmen Anbieter des Lebensmittelhandwerks nahversorgungsrelevante Versorgungsfunktionen. Sie verfügen nur über sehr kleinteilige Flächen mit einem spezialisierten Lebensmittelsortiment, weshalb die Wettbewerbsbeziehungen mit dem Planvorhaben als gering einzustufen sind.

¹¹ vgl. zum Begriff faktischer zentraler Versorgungsbereiche: Bundesverwaltungsgericht, Urteil BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007.

5. Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen weiteren wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen des Vorhabens dar.

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,¹²
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Anteil von Kundinnen und Kunden eines Einzelhandelsbetriebes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Standorts sind die Siedlungsstruktur der Stadt Kitzscher und die Angebotssituation zur Grundversorgung im Stadtgebiet sowie die Wettbewerbsstrukturen in den Nachbarkommunen, welche eine realistische Kundenorientierung zum Projektstandort stark begrenzt.

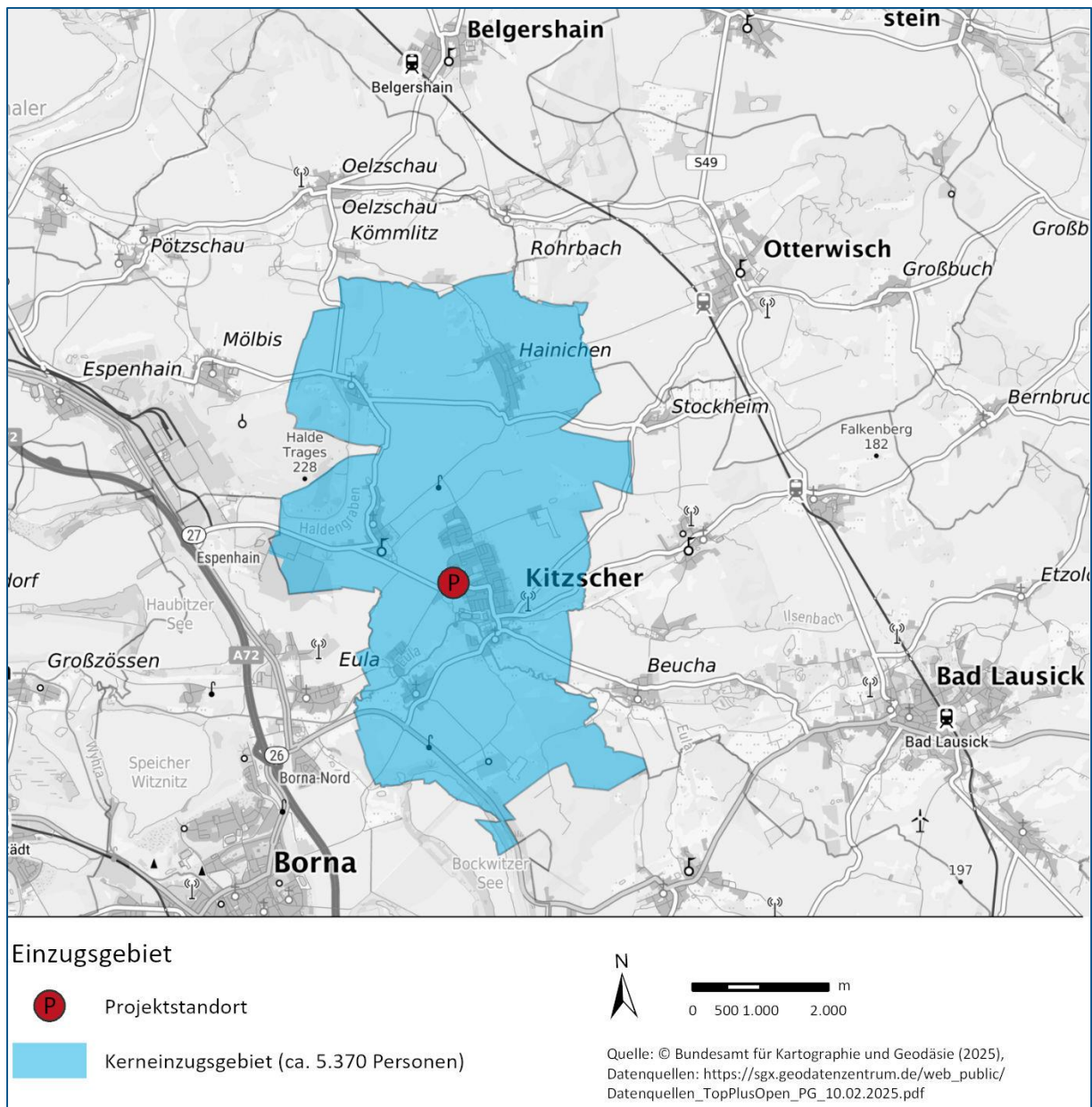
Das Einzugsgebiet charakterisiert die eigenständigen Nahversorgungsfunktionen des Projektstandortes in der Kernstadt Kitzscher. Es umschließt das gesamte Stadtgebiet von Kitzscher. Zum einen kann der Standort von einem erheblichen Teil der Bevölkerung fußläufig erreicht werden, wie im Abschnitt 3, Karte 3 aufgezeigt. Zum anderen ist der Planstandort auch aus allen Ortsteilen schnell erreichbar. Über Angebote zur Nahversorgung verfügen die weiteren Ortsteile nicht.

Nach Verlagerung und Neuerrichtung des EDEKA-Marktes wird dieser zukünftig im Stadtgebiet von Kitzscher die Qualität der Grundversorgung als einziger Supermarkt verbessern und wichtige lokale Versorgungsfunktionen übernehmen. Mit einer zukünftig modernen Angebotsausrichtung kann der Supermarkt eine gute Marktdurchdringung in der Stadt Kitzscher erreichen.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sogenannte „diffuse Umsatzzuflüsse“ berücksichtigt. Aufgrund der jeweiligen Angebotssituation ist eine Ausdehnung des Einzugsgebiets über das Stadtgebiet von Kitzscher hinaus nicht zu erwarten.

¹² Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Karte 5: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Im Fazit ist festzuhalten:

- Das Einzugsgebiet charakterisiert das durch den Projektstandort angesprochene Nahversorgungs-umfeld und die wohnungs- und wohnortnahen Versorgungsfunktionen des Projektstandortes. Das Kerneinzugsgebiet umfasst die Stadt Kitzscher, einschließlich ihrer Ortsteile mit aktuell ca. 5.370 Einwohnerinnen und Einwohnern.
- Vor allem die zentrale Lage des Einzelhandelsstandortes und dessen gute Erreichbarkeit gewährleisten, dass alle Einwohnerinnen und Einwohner im Einzugsgebiet den Standort in wenigen Geh- bzw. Fahrminuten erreichen können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Kundinnen und Kunden beim Lebensmitteleinkauf eine hohe Distanzsensibilität aufweisen, die in den letzten Jahren noch zuge-

nommen hat. Knapp über 80% der Umsatzanteile resultieren aus Entfernungen von maximal 10 Fahrminuten zu der Einkaufsstätte.¹³

Die nachfolgenden Berechnungen ermitteln das aktuell verfügbare Nachfragepotenzial, differenziert nach den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes. Insgesamt leben 5.373 Einwohnerinnen und Einwohner im Einzugsgebiet.¹⁴

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen innerhalb des Einzugsgebiets errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH sortimentsspezifische Verbrauchsausgaben) gewichtet mit der sortimentsspezifischen Kaufkraftkennziffer (BBE!CIMA!MB-Research).

Tabelle 5: projektrelevantes Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet

	Einzugsgebiet
Bevölkerungspotenzial	5.373
sortimentsspezifisches Kaufkraftniveau Lebensmittel	89,8%
Ausgaben pro Kopf Lebensmittel	2.692 €
sortimentsspezifisches Kaufkraftniveau Drogeriewaren	86,6%
Ausgaben pro Kopf Drogeriewaren	268 €
sortimentsspezifisches Kaufkraftniveau Heimtier	78,5%
Ausgaben pro Kopf Heimtier	57 €
Nachfragepotenzial Lebensmittel	14.460 T€
Nachfragepotenzial Heimtier	310 T€
Nachfragepotenzial Drogeriewaren	1.440 T€
Nachfragepotenzial gesamt	16.210 T€

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IFH Verbrauchsausgaben / BBE!CIMA!MB-Research sortimentsspezifische Kaufkraft dabei sind Rundungsdifferenzen möglich.

Im Abschnitt 3 wurde bereits auf die, gemessen am Niveau des Landkreises Leipzig und des Freistaates Sachsen, unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Kitzscher verwiesen. Dies gilt grundsätzlich auch für die sortimentsspezifische Kaufkraft, wenngleich die Werte für nahversorgungsrelevante Warengruppen i.d.R. leicht höher liegen. Für Lebensmittel erreicht das Kaufkraftniveau im Kerneinzugsgebiet einen Wert von 89,8%. Bei Drogeriewaren und Heimtierbedarf liegt der Wert noch darunter (vgl. Tab. 6).

Die relevanten Ausgaben im Lebensmittelbereich pro Kopf der Bevölkerung und Jahr liegen in Kitzscher bei 2.692 €. Die Ausgaben für die ebenfalls projektrelevanten Sortimentsbereiche Drogeriewaren und Heimtierbedarf sind gleichermaßen der Tabelle zu entnehmen.

In Verbindung mit dem Bevölkerungspotenzial errechnet sich für das abgegrenzte Einzugsgebiet in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Food und Nonfood I (Drogeriewaren + Heimtierbedarf) ein Kaufkraftvolumen in Höhe von insgesamt rd. 16,2 Mio. € im Jahr.

¹³ Quelle: GfK Consumer Trends (2017)

¹⁴ Die Berechnungen zum Marktpotenzial erfolgen auf Basis der Bevölkerungsdaten des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen mit Stand vom 30.09.2024.

Kaufkraftbindungsquoten innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes

In der nachfolgenden Tabelle wird der Umsatz der projektrelevanten Angebotsstruktur dem Nachfragepotenzial im abgegrenzten Einzugsgebiet gegenübergestellt. Die Bindungsquote der örtlichen Nachfrage ist entscheidender Bewertungsfaktor für die Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels und ist als solcher auch ein Indikator für die Beurteilung weiterer Entwicklungsspielräume im Einzugsgebiet.

Tabelle 6: Kaufkraftbindung des Einzelhandels im Einzugsgebiet

	Nachfragepotenzial Food + Nonfood I	relevanter EH- Umsatz	Kaufkraftbindung	Saldo
Einzugsgebiet-Kitzscher	16.210 T€	14.890 T€	91,9%	1.320 T€

Dem im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Food- und Nonfood I-Sortimenten vorhandenen Nachfragepotenzial von insgesamt rd. 16,2 Mio. € steht aktuell ein Umsatz von ca. 14,9 Mio. € gegenüber.

Im Einzugsgebiet führt der bestehende Einzelhandelsbesatz zu einer vergleichsweise hohen Bindungsquote, dennoch fließen in Summe rd. 1,3 Mio. € nahversorgungsrelevanten Nachfragepotenzials aktuell aus der Stadt Kitzscher ab. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass durch Pendlerverflechtungen im ländlichen Raum sowie von Beschäftigten am Arbeitsort auch Zuflüsse zu konstatieren sind.

Perspektivisch ist darauf hinzuweisen, dass der bestehende EDEKA-Supermarkt nicht marktkonform aufgestellt ist und die Gefahr der Schließung besteht. Dies würde zu weiteren deutlichen Kaufkraftabflüssen führen und modelltheoretisch die Kaufkraftbindungsquote auf ca. 63% sinken lassen. Auch wenn die Anbieter vor Ort vom Wegfall des Supermarktes teilweise partizipieren könnten, würde die relevante Nachfrage an attraktive Supermarktstandorte im regionalen Umfeld abfließen, da Supermärkte eminent wichtiger Bestandteil der Grundversorgung der Bevölkerung, insbesondere für den Wocheneinkauf, sind (vgl. hierzu Abschnitt 2 der Analyse).

6. Genehmigungsrechtliche Situation

Für den Projektstandort wurde von der Stadt Kitzscher am 10.09.2024 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Handelsgebiet an der Leipziger Straße“ gefasst.

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.¹⁵⁾ Dies trifft auf den Lebensmittelmarkt mit geplanten 1.500 m² Verkaufsfläche (ohne Bäckerei-Café) 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.

Im Weiteren gilt es, das Vorhaben auf die Kompatibilität mit den Vorgaben und Zielen des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 zu prüfen.

¹⁵ BVerwG vom 24. November 2005, 4 C 10.04

7. Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des EDEKA-Marktes in der Stadt Kitzscher

7.1. Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Aufbauend auf der Wettbewerbssituation ist eine Umsatzprognose für das Planvorhaben vorzunehmen. Die Berechnung erfolgt unter Heranziehung der zu erwartenden Anteile vom Kaufkraftpotenzial (= Abschöpfungsquote), die das Vorhaben im Einzugsgebiet binden kann. Wesentliche Rahmenbedingungen sind dabei die Wettbewerbssituation, die Marktbedeutung der projektierten Betriebsform (Supermarkt), die Größe des Vorhabens (rd. 1.500 m² VKF zzgl. Backshop mit Café-/ Bistrobereich) und damit die Ausstrahlungskraft sowie die Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes.

In der folgenden Tabelle sind die Umsätze und Kaufkraftbindungsquoten für den neu aufgestellten Edeka-Supermarkt im Einzugsgebiet zusammengefasst dargestellt.

Tabelle 7: Prognose der Umsatzherkunft für den geplanten Supermarkt

Kundenherkunft	relevantes Kaufkraftvolumen Food + Nonfood I	erwartete Bindungsquote	Umsatz- erwartung
Einzugsgebiet gesamt	16.210 T€	31%	5.080 T€
Umsatzanteile aus Streuumsätzen Food & Nonfood		10%	620 T€
Umsatzerwartung Food + Nonfood I			5.700 T€
Umsatzerwartung Nonfood II		8%	500 T€
Supermarkt gesamt			6.200 T€
Backshop			200 T€
Planvorhaben gesamt			6.400 T€

Eigene Berechnungen; Februar 2025, Rundungsdifferenzen möglich

Für das **Einzugsgebiet (Stadt Kitzscher)** ist mit einer Bindungsquote von 31% zu rechnen, was der Marktstellung des Vollsortimenters bei gegebener Angebotssituation im Bereich der Lebensmittel und Nonfood I-Sortimente entspricht. Die zu erwartende Bindungsquote unterstreicht die verbrauchernahe Versorgungsfunktion des Planvorhabens. Die Einschätzung zur Abschöpfungsquote resultiert aus Erfahrungswerten, die unter anderem die traditionellen Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten sowie die Ausdifferenzierung des Lebensmitteleinkaufs berücksichtigen. Der dadurch zu erwartende Mehrumsatz resultiert im Wesentlichen aus einer erhöhten lokalen Kaufkraftbindung, die der attraktivere Markt auch aufgrund der besseren Rahmenbedingungen des Standorts binden kann. Mit der Neuaufstellung wird der EDEKA, trotz Reduzierung der Verkaufsfläche, eine stärkere Marktdurchdringung im Stadtgebiet von Kitzscher erzielen können. Ein höherer Marktanteil ist jedoch aufgrund gefestigter Einkaufsorientierungen zu den beiden weiteren Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet sowie zu weiteren Standorten außerhalb des Untersuchungsraums nicht zu erwarten. Eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ist im Zuge der geplanten Standortverlagerung angesichts der regionalen Wettbewerbsstrukturen nicht gegeben.

Eine dominante Marktstellung im Einzugsgebiet ist aus der Bindungsquote nicht abzuleiten.

Die Nonfood II-Umsätze werden einen Anteil von bis zu 8% am Gesamtumsatz des EDEKA-Marktes haben, woraus sich ein Umsatz von ca. 0,5 Mio. € errechnet.

Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des EDEKA-Marktes in der Stadt Kitzscher

Die bereits dargelegte Projektplanung sieht eine Reduzierung der Verkaufsfläche des EDEKA Supermarkts gegenüber dem Bestandsstandort von rd. 1.710 m² auf 1.500 m² vor. Unter Berücksichtigung des kleinen Backshops wird die Verkaufsfläche gegenüber dem Bestandsstandort um 185 m² reduziert.

Für den Planstandort wird ein zukünftiger Umsatz von ca. 6,4 Mio. € prognostiziert. Dies entspricht gegenüber dem Bestandsstandort eine Umsatzsteigerung von ca. 1,7 Mio. €. Der prognostizierte Umsatz baut somit zu rd. 74% auf dem Bestandsumsatz auf. In der folgenden Tabelle sind Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung zusammengefasst dargestellt.

Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzentwicklung des Planvorhabens

Bestand und Planvorhaben	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung
<u>Ist-Situation</u>			
EDEKA-Supermarkt	1.120 m ²	3.500 €/m ²	3.900 T€
EDEKA-Getränkemarkt	590 m ²	1.400 €/m ²	800 T€
gesamt	1.710 m ²		4.700 T€
<u>Planvorhaben</u>			
EDEKA-Supermarkt	1.500 m ²	4.100 €/m ²	6.200 T€
Backshop	25 m ²	8.500 €/m ²	200 T€
gesamt	1.525 m ²		6.400 T€
Entwicklung Standort	-185 m²		+1.700 T€

Eigene Berechnungen; Februar 2025, Rundungsdifferenzen möglich

Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Rahmenbedingungen entspricht die Umsatzerwartung von 6,2 Mio. € für den EDEKA-Markt einem „Worst-Case-Szenario“. Laut sekundärstatistischen Branchendaten beträgt der durchschnittliche Umsatz einer EDEKA-Filiale in Deutschland rd. 6,9 Mio. €. ¹⁶ Der Wert variiert jedoch stark nach Region und den entsprechenden Rahmenbedingungen (u.a. Kaufkraft, Mantelbevölkerung, Wettbewerb).

Supermärkte der neuesten Generation verfügen in der Regel über eine Verkaufsfläche zwischen 1.800 m² und 2.000 m², der geplante Markt bewegt sich mit 1.500 m² Verkaufsfläche zukünftig unterhalb des Durchschnitts moderner Supermärkte.

Der zu erwartende Umsatz repräsentiert eine Flächenleistung von ca. 4.100 € Umsatz/m² Verkaufsfläche. Diese liegt zwar deutlich unter dem Durchschnittswert von EDEKA ¹⁷, ist aber die Standortsituation angemessen.

Die Einschätzung wird durch folgende Aspekte untersetzt:

- Der EDEKA-Markt ist in Kitzscher seit Jahren etabliert, er erschließt gemeinsam mit den beiden Lebensmitteldiscountern bereits gut die Nachfragesegmente des täglichen Bedarfs innerhalb des Stadtgebiets. Die Defizite des Bestandsstandorts und der Immobilie gefährden jedoch die Wettbewerbsfähigkeit des Marktes. Mit der Verlagerung rückt der Standort näher an die Siedlungsgebiete der Kernstadt. Durch das Planvorhaben werden sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Kundschaft nicht wesentlich verändern. Vielmehr trägt ein moderner Supermarkt zur besseren Erschließung der Nachfragesegmente des täglichen Bedarfs bei.
- Gegenüber dem Bestand errechnet sich somit ein Mehrumsatz von maximal rd. 1,7 Mio. €. Der Großteil des Umsatzes des Lebensmittelmarktes entfällt auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente. So liegt der Anteil der Nonfood II-Sortimente am Gesamtumsatz lediglich bei rd. 8%.

¹⁶ vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2022/ 2023

¹⁷ Die durchschnittliche Flächenproduktivität von EDEKA-Märkten beträgt 5.490 €/m² (Quelle RETAIL REAL ESTATE REPORT, Hahn-Gruppe 2024 I 2025)

- Unter Berücksichtigung der standortspezifischen Situation mit einer unterdurchschnittlichen Kaufkraft, einer ländlich geprägten Gegend sowie bestehender Wettbewerbsstrukturen ist der ausgewiesene Marktanteil und zu erwartende Umsatz als „Worst-Case-Szenario“ zu betrachten.

7.2. Umsatzzumlenkungseffekte / wettbewerbliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die Versorgungsbedeutung des seit Jahren in Kitzscher etablierten EDEKA-Marktes wurde im vorherigen Abschnitt dargelegt. Die prognostizierten Umsätze und Abschöpfungsquoten für das Vorhaben unterstreichen zudem, dass das Vorhaben größtenteils von der lokalen Nachfrage in der Stadt Kitzscher getragen wird.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch die Vorhaben induzierten Umlenkungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.¹⁸

Die Bestandsfiliale von **EDEKA** ist schon langjährig am Markt ansässig, hat folglich ihre Wettbewerbswirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet. Somit ist im Zuge des geplanten Neubaus des Supermarkts, ungeachtet der Standortverlagerung, nur der zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen, da bestehende Zielkundschaft den EDEKA-Markt auch nach der Verlagerung aufsuchen wird. Dieser Mehrumsatz resultiert aus einer deutlichen Attraktivitätssteigerung und geht zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren.

Das OVG Münster hat in seinem Urteil vom 6.11.2008 – 10 A1417/07 – bzw. – 10 A 2601/07 – entschieden, dass im Rahmen einer Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes bei der Beurteilung, ob negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde oder der benachbarten Gemeinden zu erwarten sind, zu berücksichtigen ist, dass der zu erweiternde Betrieb mit seiner bisherigen (genehmigten) Größe am Erweiterungsstandort bereits vorhanden ist. Im vorliegenden Fall ist mit der Standortverlagerung innerhalb des Stadtgebiets sogar eine Reduzierung der Verkaufsfläche geplant. Da das Planvorhaben zu keinen wesentlichen Veränderungen der Rahmenbedingungen, insbesondere hinsichtlich des Einzugsgebiets und der Wettbewerbssituation führen wird, ist davon auszugehen, dass das Urteil grundsätzlich für das Vorhaben anzuwenden ist.

Vor diesem Hintergrund sind somit nur die generierten Mehrumsätze für die Betrachtung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen relevant.

Die Veränderungen in der Kundenorientierung sowie die damit verbundene Umsatzzumverteilung stehen 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.

Aktuell erzielt der EDEKA-Standort eine Umsatzleistung in Höhe von ca. 4,7 Mio. €. Im Falle der Realisierung des Vorhabens wird für den Supermarkt (einschließlich Backshop) eine Umsatzleistung von ca. 6,4 Mio. € prognostiziert. In Summe liegt der Mehrumsatz bei 1,7 Mio. €, resultierend aus dem attraktiveren Marktauftritt des EDEKA.

¹⁸ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnah Standorte) getroffen.

Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des EDEKA-Marktes in der Stadt Kitzscher

Die bisherige Bindungsquote von 92% im Einzugsgebiet verdeutlicht grundsätzlich auch weitere Entwicklungschancen, zugleich sind diese im Sinne eines Worst-Case-Szenarios eher zurückhaltend zu veranschlagen. Für die Entwicklungschancen ist jedoch zu berücksichtigen, dass der EDEKA-Bestandsmarkt nicht mehr marktgängig ist, weshalb dessen Marktpositionierung und wirtschaftliche Tragfähigkeit nachhaltig gefährdet sind. Zudem weist auch der Bestandsstandort unter städtebaulichen Gesichtspunkten keine Entwicklungsperspektiven als Nahversorgungsstandort auf.

Aktuell ist der Abfluss nahversorgungsrelevanter Nachfrage aus dem Einzugsgebiet (Stadt Kitzscher) auf rd. 1,3 Mio. € zu beziffern. Ein Teil der Umsatzerwartung des Planvorhabens kann aber zweifellos aus einer zusätzlichen Bindung bisheriger Abflüsse vor Ort erschlossen werden.

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

- Die durch das Vorhaben potenziell hervorgerufenen Umsatzzumlenkungen gehen vorrangig zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Einzugsgebiet ansässigen größeren Lebensmittelanbieter anzusehen sind.
- Der kleinteilige Einzelhandel (z. B. Lebensmittelfachgeschäfte) steht dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben. Der Backwarenverkauf des angegliederten Cafés wird vor allem mit vergleichbaren Anbietern in Wettbewerb treten. Hierbei handelt es sich vor allem um angegliederte Anbieter als Konzessionäre der Lebensmittelmärkte.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe. Diese Annahme gründet auf Erfahrungswerten, wonach für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird.
- Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

In der Gesamtheit resultiert die Umsatzherkunft des Planvorhabens aus nachfolgenden Faktoren:

- Umverteilung gegenüber Bestandsstrukturen im Einzugsgebiet
- (zusätzliche) Streuumsätze
- (Mehr-) Umsätze mit Nonfood II-Sortimenten
- partielle Rückgewinnung bisheriger Kaufkraftabflüsse zu umliegenden Einzelhandelsstandorten

In der folgenden Modellrechnung zur Umsatzherkunft werden die Umlenkungen für die umliegenden Standorte mit Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben ausgewiesen. Die Umlenkungen werden dabei jeweils auf den gesamten Standort berechnet, so werden beispielsweise auch die in den Lebensmittelmärkten integrierten Lebensmittelhandwerksbetriebe berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf die Kaufkraftbindung und die zu erwartenden Umverteilungsprozesse sind in nachfolgender Tabelle modelltheoretisch berechnet.

Tabelle 9: Umsatzumlenkung und Umlenkungsquoten

Lage	aktueller Umsatz Food & Nonfood I	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in %	in Mio. €
Standort Netto, Seebergasse, ZVB	4,8	8%	0,38
Standort Lidl, Trageser Straße, NV	4,4	9%	0,42
sonstige Standorte	1,6	<1%	*
Umsatzumverteilung durch Vorhaben			0,80
Mehrumsätze Nonfood II-Sortimente			0,30
zusätzliche Streuumsätze			5% 0,30
partielle Rückgewinnung aktueller Kaufkraftabflüsse			0,30
Bestandsumsatz EDEKA inkl. Getränkemarkt			100% 4,70
Umsatzerwartung Vorhaben gesamt			6,40
Quelle: Berechnung Dr. Silvia Horn 2025			

Das Planobjekt wird mit rd. 5,5 Mio. € einen Großteil seines Umsatzes (ca. 86%) durch Umsatzumlenkungen innerhalb der Stadt Kitzscher generieren. Die hohe Umsatzumverteilung innerhalb von Kitzscher liegt darin begründet, dass der Umsatz des aktuell an der Bornaer Straße ansässigen EDEKA-Marktes im Zuge des innerstädtischen Verlagerungsvorhabens vollumfänglich auf den neuen Standort übertragen wird. Die aktuelle Umsatzgröße des Standorts liegt bei 4,7 Mio. €.

Etwa 0,8 Mio.€ resultieren aus innerörtlichen Wettbewerbseffekten. Die Wettbewerbsstandorte von Netto und Lidl liegen etwa in gleicher Entfernung (ca. 800 m) zum Planstandort. Zugleich sprechen die beiden Märkte vorrangig eine discountorientierte Kundenklientel an. In Bezug auf das Planvorhaben ist zu berücksichtigen, dass unterschiedliche Betriebstypen sich auch wechselseitig ergänzen, wie z.T. gemeinsame Standortlagen von Supermärkten und Discountern sowie die Einkaufspräferenzen von Kundinnen und Kunden belegen. Jedoch richtet sich auch bei unterschiedlichen Betriebstypen die Nachfrage auf ein nahversorgungsrelevantes Sortiment, wodurch Wettbewerbseffekte induziert werden. Insbesondere wenn die Entfernungen zwischen den Standorten relativ gering ist.

Aufgrund der deutlichen Überschneidung der Nahbereiche, die sowohl beim Planvorhaben als auch beim Lidl-Standort ihren Schwerpunkt im nördlichen Kernstadtgebiet haben, ist beim **Lidl** mit etwas stärkeren Wettbewerbseffekten zu rechnen. Die Umsatzumverteilungseffekte werden sich voraussichtlich auf 0,42 Mio. € bzw. 9 % des aktuellen Umsatzniveaus beschränken. Der Discounter Lidl gehört deutschlandweit zu den leistungsstärksten Anbietern mit im Vergleich zu anderen Unternehmen überdurchschnittlichen Raumleistungen. Der Lidl ist etabliert und verfügt über eine günstige Lage am Standort Trageser Straße. Der Markt weist ein zeitgemäßes Erscheinungsbild auf. Aufgrund der Höhe der erwartenden Umsatzumverteilungseffekte ist nicht davon auszugehen, dass der Lidl in seiner wirtschaftlichen Tragfähigkeit gefährdet wird.

Etwa 0,38 Mio.€ resultieren aus Wettbewerbseffekten mit dem **Netto-Markt**. Mit dem Neubau verfügt der Netto über ein sehr attraktives, an den aktuellen Marktbedingungen angepasstes Angebotskonzept und kann als leistungsfähiger Anbieter seine Marktposition deutlich stärken. Im Kontext zur zentralen Lage in der Stadt Kitzscher und den verschiedenen Dienstleistungsangeboten im unmittelbaren Umfeld verfügt der Standort über eine hohe Lagegunst. Vor diesem Hintergrund sind die Wettbewerbsverflechtungen mit dem Vorhaben geringer ausgeprägt. Jedoch spiegelt die Umverteilungsquote von 8% auch die größeren Sortimentsüberschneidungen eines Supermarkts mit dem Hybriddiscounter Netto wider. Der Netto profitiert bereits im Bestand von einer umfassenden Zielkundschaft, sodass bei einem Umsatzrückgang von 450 T€ eine Geschäftsaufgabe als unrealistisch einzuschätzen ist. Die Neuaufstellung des Netto-Marktes trägt maßgeblich zur Sicherung und Stärkung des Standorts bei.

Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des EDEKA-Marktes in der Stadt Kitzscher

Auch nach dem Umsatzrückgang verfügen beide Märkte über eine nach wie vor wirtschaftliche Flächenleistung.

Auf sehr niedrigem Niveau bewegen sich die Umverteilungseffekte gegenüber den Anbietern in **Solitärlagen** im Einzugsgebiet. Die Anbieter stehen nur geringfügig im Wettbewerb mit dem Planvorhaben. In Folge verbleiben die Umverteilungsquoten auf sehr geringem Niveau. Eine empirische Nachweisbarkeit für einzelne Betriebe ist nicht möglich. Eine Abschmelzung von Anbietern ist somit definitiv nicht zu erwarten.

Bei Realisierung des Vorhabens wird der EDEKA-Supermarkt ein attraktiveres Angebotskonzept umsetzen können, welches eine verstärkte Nachfragebindung im Einzugsgebiet erwarten lässt. Ein moderner Vollsortimenter erhöht speziell die Bindungschancen des Wocheneinkaufs. Wie bereits im Abschnitt 5 dargestellt, werden im Einzugsgebiet aktuell rd. 92% der verfügbaren Kaufkraft vor Ort gebunden. Im Saldo fließen rd. 1,3 Mio. € nahversorgungsrelevanter Nachfrage ab. Daran partizipieren vielfältige Standorte außerhalb des dargestellten Untersuchungsraums, die aufgrund unterschiedlicher Pendlerverflechtungen und Einkaufspräferenzen nicht standortkonkret benannt werden können. Die Modellrechnung begrenzt im Sinne eines „Worst-Case-Szenarios“ die stärkere Nachfragebindung vor Ort auf eine Rückgewinnung von 0,3 Mio. € der aktuellen Kaufkraftabflüsse.

Die positive Bevölkerungsentwicklung¹⁹ und damit der Zuwachs an Marktpotenzial bleiben in der Berechnung unberücksichtigt. Da auch die Verbrauchsausgaben insbesondere für Lebensmittel in den letzten Jahren stetig steigen, ist in den Folgejahren mit einem deutlichen Anstieg des Marktpotenzials in der Stadt Kitzscher zu rechnen. Dies hat zum einen zur Folge, dass die Umsatzumverteilungseffekte innerhalb des Einzugsgebiets tatsächlich geringer ausfallen, zum anderen legt es den Ausbau der Nahversorgungsstruktur in Kitzscher nahe. Durch das Planvorhaben können zumindest Teile dieser Abflüsse in Form einer stärkeren legitimen Eigenbindung gebunden werden.

Bei den Nonfood II-Sortimenten wird ein zusätzlicher Umsatz von 0,30 Mio. € prognostiziert. Die Umsatzherkunft resultiert aus Umverteilungseffekten gegenüber den Wettbewerbsstandorten und ist grundsätzlich mit den projektrelevanten Kernsortimenten vergleichbar. Der Nonfood II Umsatz verteilt sich jedoch auf eine große Anzahl von Sortimenten und Anbietern, weshalb eine Aufgliederung auf einzelne Standorte modelltheoretisch nicht nachweisbar ist.

Die Ergebnisse zur Prognose der Umsatzherkunft und -umlenkung gehen von einer Standortverlagerung des EDEKA-Marktes ohne Nachnutzung des Altstandortes durch einen Lebensmittelmarkt aus. Zweifellos unterliegt der Bestandsstandort dem Bestandsschutz. Nach gutachterlicher Einschätzung stellt die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes keine realistische Option dar. Begründet ist dies in den Objektvoraussetzungen und Standortfaktoren.

Laut Auskunft der Stadt Kitzscher hat ein örtliches Logistikunternehmen Interesse an der Immobilie und dem Grundstück bekundet. Die schriftliche Interessenbekundung wird den Unterlagen beigelegt.

¹⁹ vgl. dazu Abschnitt 3.1. Makrostandort Kitzscher, Bevölkerungsprognose

7.3. Städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzzumlungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden und die wohnungsnahe Versorgung 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 zwar wettbewerbliche, aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen ableiten.

Diese Einschätzung lässt sich im Wesentlichen durch nachfolgende Ergebnisse begründen:

Umsatzumverteilungseffekte gegenüber zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsgebiet bleiben ohne städtebauliche Relevanz

- Die wettbewerbsrelevante Angebotsstruktur im faktischen zentralen Versorgungsbereich²⁰ der Stadt Kitzscher wird maßgeblich vom Netto-Lebensmittelmarkt getragen. Dieser fungiert als Anker- und Magnetbetrieb für den zentralen Versorgungsbereich. Der Standort ist etabliert in der Nahversorgungsstruktur der Stadt Kitzscher. Der Neubau des Netto-Marktes trägt zu einer wesentlichen Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Standorts bei. Darüber hinaus wird das nahversorgungsrelevante Angebot insbesondere von Dienstleistungsangeboten, Arztpraxen etc. im Zentrum flankiert, die gemeinsam Frequenzen erzeugen. Unter Berücksichtigung der Standortqualität und Leistungsfähigkeit des Anbieters sind aus einer prognostizierten Umverteilungsquote von 8% und einem damit verbundenen Umsatzverlust von rd. 0,38 Mio. € keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich abzuleiten.

Darüber hinaus konnten im relevanten Einzugsgebiet keine weiteren zentralen Versorgungsbereiche identifiziert werden.

Planvorhaben führt zu keinen städtebaulich-relevanten Auswirkungen gegenüber der Nahversorgung in Kitzscher und angrenzenden Kommunen

- Der Standort des Lidl in der Trageser Straße ist als Nahversorgungslage einzustufen, da der Standort umgeben von Wohnquartieren eigenständige verbrauchernahe Versorgungsfunktionen wahrnimmt. Bei dem Lidl handelt es sich um einen leistungsstarken Anbieter, welcher eine hohe Akzeptanz bei Kundinnen und Kunden hat. Eine Standortaufgabe ist bei Umverteilungseffekten in absoluter Höhe von 0,42 Mio. € auszuschließen. Folglich ist die Nahversorgung im Wohngebiet nicht gefährdet.

Planvorhaben ist vorrangig auf die Versorgungsfunktionen der Stadt Kitzscher abgestimmt

Das Einzugsgebiet deckt sich mit dem Stadtgebiet Kitzscher. Eine darüberhinausgehende Kundenbindung beschränkt sich aufgrund der räumlichen Nähe und Pendlerverflechtungen auf Streuumsätze aus den nahegelegenen Ortsteilen umliegender Kommunen.

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

- Das Planvorhaben führt zu keiner Ausdehnung des Einzugsgebietes. Die partielle Rückgewinnung von Kaufkraftabflüssen (0,3 Mio. €) wird sich auf eine Vielzahl von Anbietern im regionalen Umfeld verteilen. Eine Differenzierung nach betroffenen Gemeinden oder regionalen Wettbewerbsstandorten ist aufgrund der Geringfügigkeit modelltheoretisch nicht möglich und die Wirkungen verbleiben in jedem Fall unter der

²⁰ vgl. dazu Abschnitt 5

Spürbarkeitsschwelle. Existenzielle Folgewirkungen für einzelne Anbieter sind somit auszuschließen. Das Planvorhaben wird demzufolge auch zu keiner Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung umliegender Mittel- und Grundzentren führen.

In der Modellrechnung zur partiellen Rückgewinnung aktueller Kaufkraftabflüsse bleibt im Sinne eines Worst-Case-Szenarios unberücksichtigt, dass das nahversorgungsrelevante Marktpotenzial in der Stadt Kitzscher auch in den kommenden Jahren steigen wird. Die landesamtliche Prognose weist ein stetiges und beachtliches Bevölkerungswachstum für die kommenden Jahre aus. Im Kontext zu den kontinuierlich steigenden Verbrauchsausgaben ist ein signifikantes Nachfragewachstum zu erwarten. Damit sind entsprechende Anforderungen an eine Weiterentwicklung der Nahversorgungsstrukturen verbunden.

Planvorhaben führt zur Verbesserung und Stärkung der Nahversorgung in der Stadt Kitzscher

- Der EDEKA-Lebensmittelmarkt ist ein seit Jahren etablierter Bestandsmarkt und wichtiger Bestandteil der verbrauchernahen Grundversorgung der Stadt Kitzscher. Die geplante Standortverlagerung folgt der städtebaulichen Entwicklung mit Ausprägung neuer Wohngebiete im westlichen Stadtgebiet.
- Aktuell kann die Versorgungsfunktion im Vollsortimentersegment nicht vollumfänglich wahrgenommen werden, da der Bestandsmarkt umfassend sanierungsbedürftig ist und der Standort städtebauliche Schwächen aufweist. Letzterer bietet auch keine Entwicklungsperspektive für die wohnungs- und wohnortnahe Nahversorgungsstruktur. Das Planvorhaben schafft allerdings die Möglichkeit einer deutlichen Attraktivierung der Supermarkt-orientierten Nahversorgung.
- Mit dem Planvorhaben entsteht ein moderner Supermarkt, welcher gemeinsam mit den beiden Lebensmitteldiscountern zur Stabilisierung und qualitativen Verbesserung der Grundversorgungsfunktion in Kitzscher beiträgt. Eine zukunftsfähige Ausrichtung der Nahversorgung stellt auch vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und der wachsenden Bedeutung von Kitzscher als Arbeitsort ein gewichtiger Faktor für die Versorgungsqualität in der Kleinstadt dar.
- Das Angebotskonzept von EDEKA konzentriert sich fast ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente, auf Food- und Nonfood I-Sortimente entfallen mehr als 90% der Verkaufsfläche.
- Die Umsatzherkunft des Planvorhabens baut zu ca. 74% auf der aktuellen Umsatzbindung des Bestandsstandortes auf.
- Die Nachnutzung des Bestandsstandortes als Lebensmittelmarkt ist baurechtlich möglich, jedoch sprechen wirtschaftliche Tragfähigkeitsaspekte gegen eine Nachnutzung durch einen Einzelhandelsbetrieb. Das Interesse von einem Logistikunternehmen liegt schriftlich vor.

8. Einordnung des Vorhabens in die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013

Als generelle Aufgabe der sächsischen Landesplanung wird mit Bezug auf den Einzelhandel definiert, in allen Gemeinden des Freistaates eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zu sichern. Der LEP Sachsen (2013) formuliert dies konkret im Abschnitt 6 Z 6.1.1 und 6.1.3 folgendermaßen:

„Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen des Freistaates zu sichern.“

„Es ist darauf hinzuwirken, dass die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs in allen Gemeinden verbrauchernah gesichert wird. Dazu sollen auch neue, am örtlichen Bedarf orientierte Versorgungsmodelle umgesetzt werden.“²¹

Die rechtlichen Grundlagen zur Einordnung des Planvorhabens bilden folgende Ziele und Grundsätze:

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.“²²⁾

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.“²³⁾

„Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen soll eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV gewährleistet werden.“²⁴⁾

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.“²⁵⁾

Ziel 2.3.2.5: Beeinträchtungsverbot

„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 substanziell beeinträchtigen.“²⁶⁾

²¹ Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013): Abschnitt 6, Daseinsvorsorge

²² Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013): S. 72 ff.

²³ ebenda

²⁴ ebenda

²⁵ G 2.3.2.6 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013): S.72

²⁶ ebenda

Prüfung der Kompatibilität des Planvorhabens mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans

Ziel 2.3.2.2: Konzentrationsgebot

Die Stadt Kitzscher gehört zum grundzentralen Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Borna.²⁷ Im „Regionalplan Leipzig-West-sachsen“ wird der Stadt Kitzscher keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die **Ansiedlung und Erweiterung** von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, welche der verbrauchsnahe Versorgung dienen, ist gemäß den landesplanerischen und raumordnerischen Zielen und Grundsätzen nur in Zentralen Orten (Ober- und Mittelzentren, Grundzentren, Grundzentrale Verbünde) möglich.

Die Stadt Kitzscher liegt im ländlichen Raum und übernimmt wichtige Grundversorgungsfunktionen für das eigene Stadtgebiet. Der **EDEKA-Markt ist als großflächiger Markt mit insgesamt 1.710 m² Verkaufsfläche langjährig in Kitzscher etabliert**. Das Planvorhaben zur Neuerrichtung eines Supermarktes führt,

- zu einer **Verringerung der Verkaufsfläche** um 185 m²
- mit der Standortverlagerung ist eine **Stärkung der Nahversorgungsstruktur** der Stadt Kitzscher verbunden (deutlich erhöhter Anteil der Bevölkerung, die den Markt fußläufig erreichen können).

Unter Berücksichtigung vorgenannter Aspekte weicht das Planvorhaben als Einzelfall von der im Konzentrationsgebot als Regelfall benannten Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ab.

Dementsprechend kann das Konzentrationsgebot zwar nicht gewahrt, jedoch wesentliche Aspekte für einen Einzelfall zur Sicherung einer qualifizierten Nahversorgungsstruktur in der Stadt Kitzscher angeführt werden.

Ziel 2.3.2.3 und Grundsatz 2.3.2.6: Integrationsgebot

Der Planstandort liegt am westlichen Rand der Kernstadt Kitzscher. Die siedlungsstrukturelle Entwicklung im unmittelbaren Umfeld des Planstandorts von EDEKA liefert gewichtige Anhaltspunkte für eine perspektivische städtebauliche, zumindest siedlungsstrukturelle Integration des Planstandorts.

Unter raumordnerischen und städtebaulichen Prämissen sind für die Standortwahl folgende Aspekte maßgeblich:

- städtebaulich integrierte Lage (Siedlungszusammenhang mit mindestens zwei Seiten Wohnbebauung) bzw. siedlungsstrukturell integriert bei entsprechenden Gegebenheiten
- Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet
- fußläufige Erreichbarkeit
- ÖPNV-Anbindung
- Tragfähigkeit der Verkehrsbelastung

Die nördlich an den Standort angrenzende Wohnbebauung mit Plattenbauten wurde umfassend modernisiert, weitere Wohnkomplexe werden saniert. Weiter nördlich sind neue Siedlungsbereiche mit Einfamilienhäusern entstanden, von denen aus der Projektstandort ebenfalls fußläufig erreicht werden kann. Maßgeblich für die siedlungsstrukturelle Einbindung ist das im Bau befindliche Wohngebiet westlich des Standorts. In zwei Ausbaustufen werden etwa 100 – 110 Reihenhäuser als Einfamilienhaus- oder Doppelhausnutzung entstehen. Darüber hinaus ist auf Grundstücken östlich des Standorts weitere Wohnbebauung geplant.²⁸ Die neuen Wohnbauten spiegeln die positive Bevölkerungsentwicklung in Kitzscher wider.

Die wohnungs- und wohnortnahe Versorgungsfunktion des Planstandorts ist explizit im Abschnitt 3.2, siehe dazu auch Karte 3, dargelegt.

²⁷ vgl.: Regionalplan Leipzig-West-sachsen, Grundzentrale Verflechtungsbereiche (Nahbereiche), Karte 3

²⁸ Laut Auskunft der Stadtverwaltung Kitzscher

Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des EDEKA-Marktes in der Stadt Kitzscher

Ein Anschluss an das bestehende Fußwegenetz, welche sowohl in nördliche, westliche Bereiche und östlich in das Zentrum der Kernstadt führen, ist gewährleistet.

Aufgrund der Entstehung neuer Wohngebiete nördlich und westlich des Standorts ist die Einrichtung einer Bushaltestelle bereits in Planung. Damit ist die ÖPNV-Anbindung für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen abgesichert.

Über die gut ausgebaute Leipziger Straße und die südlich des Standorts verlaufende S48 ist die Tragfähigkeit der Verkehrsbelastung gesichert. Die Kundenherkunft wird vorrangig aus der Stadt Kitzscher generiert, folglich ist eine wesentlich höhere Verkehrsbelastung nicht zu erwarten.

Mit der vorgezeichneten Entwicklung wird das Ziel 2.3.2.3 und der Grundsatz 2.3.2.6 vom Planvorhaben gewahrt.

2.3.2.4: Kongruenzgebot

Der Einzugsbereich des Planvorhabens erstreckt sich ausschließlich auf das Stadtgebiet von Kitzscher. Kaufkraftrückholungseffekte und Streuumsätze bewegen sich auf niedrigem Niveau.

Das Planvorhaben ist mit dem Kongruenzgebot des Zieles 2.3.2.4 kompatibel.

Ziel 2.3.2.5: Beeinträchtungsverbot

Durch den EDEKA-Neubau wird ein jahrelang etablierter Anbieter gesichert, dessen weitere Existenz am Standort Kitzscher ohne qualitative Weiterentwicklung im Rahmen des Planvorhabens unwahrscheinlich ist. Die durch das Vorhaben prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte lösen keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in der Stadt Kitzscher sowie umliegenden Städten und Gemeinden aus.

Das Beeinträchtungsverbot wird eingehalten.

Im Fazit ist festzuhalten, dass das Vorhaben als Einzelfall zu betrachten ist. Dabei können wesentliche Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Sachsen gewahrt werden.

9. Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass sich infolge der geplanten Verlagerung von EDEKA gegenüber den vorhandenen Angebotsstrukturen wettbewerbliche, jedoch keine schädlichen städtebaulich relevanten Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ableiten lassen.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Der EDEKA-Markt ist langjähriger Bestandteil der Versorgungsstruktur und der einzige Vollsortimenter in der Stadt Kitzscher. Das Bestandsobjekt weist erhebliche Defizite auf und soll durch einen Neubau ersetzt werden. Im Zuge der Verlagerung und Neuerrichtung des Supermarktes ist eine Reduzierung der Verkaufsfläche um 185 m² geplant.
- Durch die EDEKA-Verlagerung kann ein langjährig in Kitzscher ansässiger Betrieb gesichert werden. Als einziger Vollsortimenter in der Nahversorgungsstruktur von Kitzscher trägt der Markt auch zu einer qualifizierten Grundversorgung bei.
- Die Stadt Kitzscher verzeichnet seit mehreren Jahren einen deutlichen Bevölkerungszuwachs. Ebenso bestätigt die Bevölkerungsprognose bis 2035 eine weitere positive Entwicklung. Damit kommt der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung eine wichtige Bedeutung zu.
- Die angestrebte Standortverlagerung führt zu einer stärkeren Anbindung des Marktes an die Siedlungsstrukturen der Stadt Kitzscher und untersetzt damit die verbrauchernahe Versorgungsfunktion.
- Im unmittelbaren Umfeld des Projektstandorts sind neue Wohnquartiere im Bau bzw. auch in Planung. Aufgrund der Lage und Erreichbarkeit kann der Planstandort wohnungs- und wohnortnahe Versorgungsfunktionen übernehmen.
- Der Projektstandort weist eine insgesamt sehr gute Erreichbarkeit für das gesamte Stadtgebiet von Kitzscher auf. Auch die Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Rad und per ÖPNV ist gesichert.
- Der Markt übernimmt als Vollsortimenter eigenständige Versorgungsfunktionen im Stadtgebiet von Kitzscher.
- Der Einzugsbereich umschließt ausschließlich das Stadtgebiet von Kitzscher. Der Marktanteil des Planvorhabens liegt im Einzugsgebiet bei 31 %. Eine dominante Marktstellung ist damit nicht gegeben.
- Der Umsatz des Planvorhabens baut zu 74% auf den bestehenden Angebotsstrukturen auf.
- Durch das Vorhaben ist ein Mehrumsatz von rd. 1,7 Mio. € zu erwarten. Die prognostizierten Umverteilungen gegenüber den wettbewerbsrelevanten Bestandsstrukturen im Einzugsgebiet haben keine existenziellen Auswirkungen.
- Der Lebensmittelmarkt des EDEKA legt den Angebotsschwerpunkt eindeutig auf nahversorgungsrelevante Sortimente (Food & Nonfood I), der Anteil der sonstigen Nonfood II-Sortimente liegt unter 10% der Verkaufsfläche.
- Die ermittelten Umverteilungseffekte bilden bereits ein "Worst-Case-Szenario" ab. Die positive Nachfrageentwicklung der kommenden Jahre in Kitzscher bleibt unberücksichtigt, stellt aber ein realistisches Potenzial dar.
- Die Neuerrichtung des Supermarktes wird keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung im Einzugsgebiet hervorrufen. Strukturgefährdungen in Nachbargemeinden können aufgrund der Größe des Einzugsgebietes und der hier ausgelösten Wettbewerbseffekte ebenfalls ausgeschlossen werden, sodass von dem Ansiedlungsvorhaben in der Stadt Kitzscher keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen werden.

Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des EDEKA-Marktes in der Stadt Kitzscher

- Der Bestandsstandort wird in Verbindung mit dem Neubau geschlossen. Eine Nachnutzung der Immobilie durch einen Lebensmittelbetrieb kann unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgeschlossen werden. Für eine anderweitige gewerbliche Nachnutzung liegt eine Interessenbekundung vor.
- Die Kompatibilität des Planvorhabens mit Zielen des Landesentwicklungsplans Sachsen kann nur in Teilen nachgewiesen werden. Das Vorhaben konzentriert sich ausschließlich auf die Versorgungsfunktionen der Stadt Kitzscher und baut auf einer gewachsenen Angebotsstruktur mit einem großflächigen Supermarkt auf. Es führt zu keiner raumordnerisch relevanten Beeinträchtigung von Angebotsstrukturen in Kitzscher oder umliegenden Gemeinden.



Dr. Silvia Horn

Beratung | Standort | Handel

Leipzig, im Februar 2025