



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die sächsische Stadt Kitzscher als Einzelhandelsstandort für einen Lebensmitteldiscounter

Auswirkungsanalyse zu einem Verlagerungsvorhaben



Endbericht

Im Auftrag der Schröder Holding GmbH
Hamburg, 06.12.2024



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Die sächsische Stadt Kitzscher als Einzelhandelsstandort für einen Lebensmitteldiscounter

Auswirkungsanalyse zu einem Verlagerungsvorhaben

Projektnummer: 24DLP3728

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Boris Böhm

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher

Im Auftrag der

Schröder Holding GmbH

Gleinaer Straße 15

06712 Seitz

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken – auch auszugsweise – sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	4
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	8
3	Rahmendaten des Makrostandorts	11
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	11
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	13
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	15
4.1	Methodische Vorbemerkungen	15
4.2	Wettbewerb im Untersuchungsraum	15
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	17
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	20
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum	21
5.1	Zur Angebotsstruktur	21
5.1.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	21
5.1.2	Planvorhaben	24
5.1.3	Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets	25
5.2	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Standortlagen	27
5.2.1	Zentrale Versorgungsbereiche - (innerhalb des Einzugsgebiets)	27
5.2.2	Zentrale Versorgungsbereiche - außerhalb des Einzugsgebiets	29

5.2.3	Sonstige Standortlagen	31
6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	35
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	35
6.2	Wirkungsprognose	39
6.2.1	Vorbemerkungen	39
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	40
7	Bewertung des Vorhabens	43
7.1	Zu den Bewertungskriterien	43
7.2	Zur Atypik des Vorhabens im Hinblick auf § 11 Abs. 3 BauNVO	43
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	49
8	Fazit	56

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	4
Abbildung 2: Die Leipziger Straße/S 48 am Vorhabenstandort (Blick in Richtung Kernstadt)	5
Abbildung 3: Der am Vorhabenstandort ansässige Wreesmann-Sonderpostenmarkt	6
Abbildung 4: Lidl-Altstandort an der Trageser Straße 36 in Kitzscher	7
Abbildung 5: Lage im Raum	11
Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	16
Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens	18
Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	23
Abbildung 9: Temporäres Netto-Verkaufszelt an der Parkstraße in Kitzscher (Zone 1)	25
Abbildung 10: Der Marktplatz im Ortskern von Kitzscher	28
Abbildung 11: Der Marktplatz in der Innenstadt von Borna	30
Abbildung 12: Der Edeka-Verbrauchermarkt im nördlichen Teil des Bornaer Stadtzentrums	31
Abbildung 13: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Trageser Straße 36 in Kitzscher (Altstandort)	32
Abbildung 14: Edeka-Verbrauchermarkt an der Bornaer Straße 25 in Kitzscher (Zone 1)	32
Abbildung 15: Netto-Lebensmitteldiscounter an der Leipziger Straße 1 in Rötha (Zone 2)	33
Abbildung 16: Aldi-Lebensmitteldiscounter (links) und dm-Drogeriemarkt (links) an der Leipziger Straße in Borna (außerhalb des Einzugsgebiets)	34
Abbildung 17: Übersicht zur städtebaulichen Atypik-Prüfung	46

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben	8
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	13
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	19
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	20
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	22
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	26
Tabelle 7: Marktanteile des Lidl-Markts innerhalb des Einzugsgebiets (nach Vorhabenrealisierung)	35
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Lidl-Markts (nach Vorhabenrealisierung)	36
Tabelle 9: Umsatzstruktur des Lidl-Markts (Status quo)	36
Tabelle 10: Umsatzzuwachs des Lidl-Markts durch Vorhabenrealisierung	37
Tabelle 11: Marktanteilszuwachs des Lidl-Markts durch Vorhabenrealisierung	37
Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	41
Tabelle 13: Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets	42

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der sächsischen Stadt Kitzscher (Landkreis Leipzig) wird an der Trageser Straße 36 ein Lidl-Lebensmitteldiscounter betrieben. Insgesamt beläuft sich die derzeit am Standort betriebene Gesamtverkaufsfläche auf rd. 820 qm.

Nunmehr soll der Lidl-Discounter im Zuge einer Standortverlagerung neu aufgestellt werden. Dabei ist die Verlagerung des Bestandsmarkts an einen neuen Standort an der Leipziger Straße vorgesehen, wo derzeit noch der Sonderpostenmarkt Wreesmann ansässig ist. **Die künftige Verkaufsfläche des Lidl-Markts soll nach erfolgter Verlagerung 1.250 qm umfassen.** Dies entspricht einer Verkaufsflächenzunahme gegenüber dem Status quo von rd. 430 qm. Für den am Vorhabenstandort noch bestehenden Wreesmann-Sonderpostenmarkt ist wiederum die Nachnutzung des Lidl-Altstandorts vorgesehen.

Für den Vorhabenstandort besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Vorhabenrealisierung soll allerdings über die **Neuaufstellung eines B-Plans** erfolgen. Demnach ist das Vorhaben nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB sowie nach § 2 Abs. 2 BauGB zu bewerten.

Zudem sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung bei der Aufstellung von B-Plänen zu beachten. Das im LEP Sachsen 2013 enthaltene Konzentrationsgebot bestimmt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur in den Zentralen Orten zulässig sind. Das Lidl-Planvorhaben überschreitet die Grenze der Großflächigkeit und wäre vom Grundsatz her nicht mit dem Konzentrationsgebot in Einklang zu bringen, da Kitzscher seitens der Landesplanung keine zentralörtliche Versorgungsfunktion zugewiesen ist.

Allerdings hat die zuständige Landesdirektion hierzu ausgeführt, dass die Ziele der Raumordnung unbeachtlich sein können, wenn die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO widerlegt werden kann, die davon ausgeht, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Hierzu ist ein sogenannter **Atypik-Nachweis** durchzuführen, in dessen Rahmen zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO entzieht.

Die **Aufgabenstellung der Untersuchung** bestand somit zum einen in der Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung.

Zum anderen war zu prüfen, ob es sich hier um eine atypische Fallkonstellation handeln könnte und die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO mittels eines Atypik-Nachweises widerlegt werden kann, so dass die Ziele der Raumordnung nicht zur Anwendung kommen.

Eine etwaige Nachnutzung der Lidl-Immobilie muss nicht geprüft werden, weil der am Vorhabenstandort ansässige Wreesmann-Sonderpostenmarkt die in etwa gleich große Altfläche von Lidl belegen wird und somit kein Zuwachs an Verkaufsfläche über die Lidl-Erweiterung hinaus zu erwarten ist.

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurde von Dr. Lademann & Partner folgendes **Untersuchungsdesign** angewandt:

- Kurzbewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** am Makrostandort Kitzscher (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung des Lidl-Vorhabens im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz sowie des **Mikrostandorts**, des Standortumfelds und der planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Abgrenzung des **Untersuchungsraums** und Bewertung der **Wettbewerbssituation** im Raum;
- Analyse und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel sowie Bewertung der Versorgungssituation (nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte und Einzelhandelszentralität);
- Identifizierung der ggf. faktisch vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche¹ im Untersuchungsraum sowie **städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zur Frage der Stabilität/Fragilität der Zentren;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, des Nachfragepotenzials, des Umsatzes, der Marktanteile und der Umsatzherkunft bzw. der Veränderungen durch die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Markts;
- **absatzwirtschaftliche Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zulasten des bestehenden Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum;

¹ Im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sind nur die Auswirkungen auf die faktischen zentralen Versorgungsbereiche relevant.

- **städtebauliche Bewertung** der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens nach den Anforderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB; hierbei standen die im Sinne einer Worst-Case-Analyse ermittelten absatzwirtschaftlichen Wirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung besonders im Hinblick auf die Frage im Fokus, ob es zu negativen Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung kommen kann.
- Durchführung eines **Atypik-Nachweises**² zur Beantwortung der Frage, ob das Vorhaben unter die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt. Im Fokus stand hierbei vor allem die Frage, ob die konkrete Fallkonstellation unter städtebaulichen Aspekten von der dem § 11 Abs. 3 BauNVO zugrunde liegenden Fallgestaltung abweicht. Insbesondere war dabei zu prüfen, ob das Vorhaben der Nahversorgung dient und der Vorhabenstandort als städtebaulich-integriert zu bewerten ist. Sofern dieser Nachweis nicht erbracht werden kann, ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit den **Zielen der Raumordnung** gemäß LEP Sachsen 2013 zu prüfen.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **flächendeckende Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebots-situation⁴ im Untersuchungsraum;
- **intensive Begehungen** des Mikrostandorts, des Standortumfelds sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2026 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

² Der Atypik-Nachweis wurde durchgeführt in Anlehnung an den Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

⁴ Zum nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gehören die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Tiernahrung und Gesundheits- und Pflegeartikel sowie Schnittblumen. Diese Sortimente wurden mittels Ladenbegehungen app-gestützt erhoben.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich an der Leipziger Straße im östlichen Kernstadtbereich der sächsischen Stadt Kitzscher. Das Planareal kennzeichnet sich durch seinen randstädtischen Charakter und ist derzeit weitgehend von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Mit einem Wreesmann-Sonderpostenmarkt wird am Vorhabenstandort bereits heute eine großflächige Einzelhandelsnutzung betrieben. Es handelt sich somit um einen etablierten Einzelhandelsstandort.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die inner-sowie überörtliche **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts erfolgt im Wesentlichen über die Leipziger Straße, welche als Teil der Staatsstraße 48 geführt wird und zu den bedeutendsten Verkehrsachsen innerhalb des Stadtgebiets von Kitzscher zählt. Unmittelbar westlich von Kitzscher mündet die Leipziger Straße/S 48 in die BAB 72 und gewährleistet damit sowohl eine zügige Anbindung an das Leipziger Stadtgebiet (in Richtung Norden) als auch an das Stadtgebiet von Borna (in Richtung Süden).

In Richtung Osten bzw. stadteinwärts geht die Leipziger Straße in die August-Bebel-Straße über und führt auf direktem Wege in den Ortskern von Kitzscher. Dort kreuzt sie sich mit der Trageser Straße, welche wiederum als Nord-Süd-Achse innerhalb Kitzschers fungiert. Die südöstlich des örtlichen Marktplatzes gelegene Kreuzung August-Bebel-Straße/Trageser Straße stellt einen der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte im Kernstadtgebiet von Kitzscher dar. **Insgesamt ist der Vorhabenstandort somit für alle Bewohner der Stadt Kitzscher verkehrlich sehr gut zu erreichen.**



Abbildung 2: Die Leipziger Straße/S 48 am Vorhabenstandort (Blick in Richtung Kernstadt)

Weder verfügt der Vorhabenstandort über eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV, noch kann diesem (derzeit) aufgrund der Siedlungsrandlage eine wesentliche fußläufige Erreichbarkeit attestiert werden. Im Gegensatz zu dem Lidl-Altstandort an der Trageser Straße und dem sich zum Zeitpunkt der Begehung im Umbau befindlichen Netto-Discounter an der Seebergasse, welche über einen unmittelbaren Bezug zu umliegenden Wohnstrukturen verfügen, wird es sich bei dem Lidl-Vorhabenstandort um einen primär autoorientierten Versorgungsstandort handeln.

Das **Vorhabenareal** wird aktuell ganz wesentlich von der funktionalen Immobilie des bestehenden Wreesmann-Sonderpostenmarkts, welche den nordwestlichen Teil des Grundstücks belegt, sowie den vorgelagerten Stellplatzanlagen, geprägt. Dabei verfügt der großflächige Fachmarkt auch über überdachte und nicht-überdachte Außenverkaufsflächen. Es handelt sich somit schon heute um einen durch großflächigen Einzelhandel vorgeprägten Standort. Im Zuge der Vorhabenrealisierung wird der Wreesmann-Sonderpostenmarkt seinen Betrieb am Vorhabenstandort einstellen und an den Lidl-Altstandort an der Trageser Straße verlagern.



Abbildung 3: Der am Vorhabenstandort ansässige Wreesmann-Sonderpostenmarkt

Das **Standortumfeld** kennzeichnet sich derzeit maßgeblich durch einen randstädtischen Charakter, was der hohe Anteil an Grün- und Freiflächen rund um die Bestandsimmobilie verdeutlicht. Während unmittelbar östlich des Vorhabenstandorts bzw. der Leipziger Straße das solitäre Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Kitzscher gelegen ist, erstrecken sich südwestlich des Vorhabenareals und entlang der Dittmannsdorfer Straße einige ebenfalls freistehende Gebäude. Etwa 150 Meter nördlich sind zudem einige Wohnstrukturen in Plattenbauweise verortet, die jedoch zum überwiegenden Teil leer stehen und baufällig sind. Die stärker verdichteten Bebauungsstrukturen der Kernstadt schließen hingegen erst etwa 200 Meter östlich des Vorhabenstandorts an.

Auf einem unmittelbar nördlich sowie westlich an das Vorhabengrundstück angrenzenden und etwa acht Hektar umfassenden Areal laufen gegenwärtig Bauarbeiten zur **Entwicklung eines neuen Wohngebiets** (Wohngebiet „Leipziger Straße“), wobei vornehmlich Einfamilienhäuser errichtet werden sollen. Insgesamt soll das Areal rd. 104 Baugrundstücke nach Fertigstellung umfassen. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass in der Stadt seit Längerem eine erhöhte Nachfrage nach Wohneigentum

bzw. entsprechendem Bauland besteht und weder in der Kernstadt noch in den Ortsteilen ausreichend Bauflächen zur Verfügung stehen oder kurzfristig aktiviert werden können. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Neubauvorhabens wurde ein Bebauungsplan („B-Plan Leipziger Straße“) erarbeitet, dessen Entwurf im Januar 2021 in die Behörden- und Bürgerbeteiligung eingebracht und im August 2022 beschlossen wurde. Gegenwärtig können bereits Grundstücke reserviert und erworben werden. Mit der Umsetzung dieses Vorhabens wird sich das Umfeld des Vorhabenstandorts perspektivisch ganz wesentlich verändern⁵. **Zukünftig wird der zu verlagernde Lidl-Markt somit über einen unmittelbaren Zusammenhang mit Wohnsiedlungsbereichen verfügen**, damit für einen (wenn auch überschaubaren) Teil der ortsansässigen Bevölkerung auch fußläufig erreichbar sein und stärker in eine städtebaulich-integrierte Lage „hineinwachsen“.

Der **Lidl-Altstandort** befindet sich an der Trageser Straße 36 im nördlichen Kernstadtgebiet und ist im Norden und Osten von verdichteten Wohnstrukturen in Form mehrgeschossiger Zeilenbauweise umgeben. Unmittelbar südlich liegt der Stadtkern von Kitzscher, der ebenfalls in weiten Teilen durch mehrgeschossige Reihenhausbauweise geprägt ist. Im Zuge der Vorhabenrealisierung soll der Lidl-Altstandort an der Trageser Straße durch den Wreesmann-Sonderpostenmarkt nachgenutzt werden, welcher sich gegenwärtig am Vorhabenstandort an der Leipziger Straße befindet.



Abbildung 4: Lidl-Altstandort an der Trageser Straße 36 in Kitzscher

⁵ Die Erschließungsarbeiten des ersten und südlich gelegenen Bauabschnitts sind im letzten Jahresdrittel 2024 zu Ende geführt worden. Gegenwärtig läuft die Vermarktung der (noch zur Verfügung stehenden) Grundstücke. Insgesamt befinden sich hier etwa 100 Bauplätze. Da das Wohngebiet bis zum angesetzten Prognosejahr 2026 noch nicht vollständig realisiert sein wird, sind auch die zu erwartenden Einwohnerzuwächse in der Wirkungsprognose nicht vollständig berücksichtigt.

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die geplante Standortverlagerung und damit verbundene Modernisierung und Erweiterung des in der Stadt Kitzscher ansässigen Lidl-Lebensmitteldiscounters. Der Markt soll von seinem Bestandsstandort an der Trageser Straße 36 im nördlichen Kernstadtgebiet an einen neuen Standort an der Leipziger Straße im östlichen Kernstadtgebiet, wo derzeit noch ein Wreesmann-Sonderpostenmarkt betrieben wird, verlagert und dort mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.250 qm neu errichtet werden. Somit beläuft sich der Gesamtverkaufsflächenzuwachs auf rd. 430 qm. Im Zuge der Vorhabenrealisierung soll der gegenwärtig am Vorhabenstandort betriebene Wreesmann-Sonderpostenmarkt an den Lidl-Altstandort an der Trageser Straße verlagert werden.

Die Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Lidl-Lebensmitteldiscounters zeigt damit folgendes Bild:

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	740	385	1.125
aperiodischer Bedarf	80	45	125
Gesamt	820	430	1.250

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Tabelle 1: Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente⁸ wird erfahrungsgemäß bei rd. 10 %⁹ liegen.

Die angestrebte Verkaufsflächendimensionierung erscheint vor dem Hintergrund des stetigen Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel nachvollziehbar. Um den gestiegenen Anforderungen der Kunden gerecht zu werden und die internen Betriebsabläufe zu optimieren, modernisieren derzeit alle Lebensmittelanbieter deutschlandweit ihr Ladennetz. Die Modernisierungen sind i.d.R. mit Verkaufsflächenerweiterungen verbunden, da sich die ökonomische Tragfähigkeit einzelner Anbieter langfristig nur sicherstellen lässt, wenn diese zeitgemäß dimensioniert sind.

⁸ Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

⁹ Sollte der Anteil aperiodischer Randsortimente tatsächlich höher ausfallen, bildet die Untersuchung einen Worst Case im Hinblick auf das Kernsortiment Periodischer Bedarf ab.

Der Anpassungsdruck für die Verkaufsfläche hat verschiedene Ursachen:

- Die Erwartungshaltung der Konsumenten an den Einkaufskomfort ist in den letzten Jahren erheblich angestiegen. Dies beinhaltet vor allem erhöhte Ansprüche an die Architektur, das Ladendesign und die Warenpräsentation und äußert sich in der Notwendigkeit die Regalhöhen zu reduzieren, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen und die Gänge zu verbreitern, um ein möglichst barrierefreies und komfortables Einkaufen zu gewährleisten. Dadurch steigt der Flächenbedarf.
- Die Konsumenten kennzeichnen sich durch ein wachsendes Bewusstsein für die Themen Regionalität, Bio, Fair Trade, vegane Produkte etc. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung der Produktvielfalt induziert einen zusätzlichen Flächenbedarf, um entsprechende Produkte anbieten zu können. Hinzu kommt insbesondere bei Vollsortimentern, aber zunehmend auch bei den Discountern die Erwartungshaltung der Verbraucher an ein möglichst umfangreiches Frischeangebot (Obst/Gemüse, Wurst/Fleisch, Käse, Fisch), was ebenfalls zusätzliche Flächenansprüche induziert.
- Um die Betriebsabläufe zu optimieren und die Kosteneffizienz zu steigern, wird darauf hingewirkt, möglichst viel Ware auf die Verkaufsfläche zu bekommen und den Umfang an Lagerware möglichst gering zu halten. Dadurch ist der Bedarf nach Verkaufsfläche gegenüber Lagerflächen überproportional angestiegen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt.¹¹ Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

¹¹ Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

In der sächsischen Stadt Kitzscher ist die Verlagerung des gegenwärtig an der Trageser Straße 36 betriebenen Lidl-Lebensmitteldiscounters auf ein Grundstück an der Leipziger Straße/S48 geplant. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche von gegenwärtig rd. 820 qm auf künftig 1.250 qm Gesamtverkaufsfläche erweitert werden. Der gegenwärtig am Vorhabenstandort betriebene Wreesmann-Sonderpostenmarkt soll im Rahmen der Vorhabenrealisierung an den Lidl-Altstandort an der Trageser Straße verlagert werden und diesen nachnutzen. An den Vorhabenstandort schließt sich ein derzeit in Bau befindliches neues Wohngebiet an.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die Stadt Kitzscher befindet sich im nordwestlichen Teil des Bundeslands Sachsen und gehört dem Landkreis Leipzig an. Wenngleich das unmittelbare Umland von ländlichen Strukturen dominiert wird, weist die Stadt eine räumliche Nähe zum städtisch geprägten Großraum Leipzig auf, mit welchem intensive Pendler- und Einkaufsverflechtungen bestehen. Zudem grenzt das Stadtgebiet von Kitzscher direkt an die Kreisstadt Borna an, die zu den bevölkerungsreichsten Kommunen im Landkreis Leipzig zählt. Die Stadt Kitzscher selbst umfasst neben der Kernstadt noch die fünf Ortsteile Braußwig, Dittmannsdorf, Hainichen, Thierbach und Trages, welche sich dispers um die Kernstadt verteilen, dörflich geprägt und relativ dünn besiedelt sind.



Abbildung 5: Lage im Raum

Die inner-sowie überörtliche **verkehrliche Anbindung** der Stadt Kitzscher erfolgt im Wesentlichen über die beiden Staatsstraßen 48 (Leipziger Straße/Bad Lausicker Straße) und 50 (Bornaer Straße/Stockheimer Straße), die Kitzscher an die Umlandkommunen Bad Lausick und Otterwisch anbinden und zudem Verbindungen zur B 176/B 93 sowie zur BAB 72 herstellen, welche seit 2003 zwischen Chemnitz und Leipzig verlängert wurde. **Somit kann der Stadt Kitzscher insgesamt eine gute überörtliche verkehrliche Erreichbarkeit attestiert werden.**

Eine **Anbindung an den ÖPNV** wird derzeit u.a. von der überörtlich verkehrenden Buslinie 276 gewährleistet, welche als „PlusBus“-Linie einen Anschluss an weitere öffentliche Nahverkehrsmittel (z.B. S-Bahn) gewährleistet und wochentags in einem stündlichen Takt verkehrt. Zudem ist die 277 zu nennen, welche als „TaktBus“-Linie einen 2-Stundentakt aufweist. Zusätzlich verkehrt die Buslinie 144 in einem stündlichen Takt zwischen Kitzscher und dem Bahnhof Böhlen. Als zentraler Bushaltepunkt fungiert der „Busplatz“, welcher nördlich des Marktplatzes gelegen ist. Eine direkte Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr besteht hingegen nicht.

Der Stadt Kitzscher wird von Seiten der Regionalplanung¹² **keine zentralörtliche Funktion** zugewiesen. Stattdessen wird Kitzscher dem grundzentralen Verflechtungsbereich des benachbarten Mittelzentrums Borna¹³ zugeordnet. Grundsätzlich übernimmt Borna somit grundzentrale Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung aus der Stadt Kitzscher. Gleichwohl wird die Stadt Kitzscher im Regionalplan Westsachsen aus 2008 als sog. „Selbstversorger“ ausgewiesen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass hier Infrastruktureinrichtungen (z.B. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten) vorgehalten werden, die die Grundversorgung der Bevölkerung weitgehend sichern können.

In einem **interkommunalen Wettbewerb** steht die Stadt Kitzscher v.a. mit den umliegenden Zentralen Orten. Neben dem Mittelzentrum Borna (rd. 6 km südwestlich des Kernorts) zählt hierzu auch das Grundzentrum Bad Lausick, welches rd. 7 km südöstlich des Kernorts gelegen ist und (wie Borna) ebenfalls direkt an das Stadtgebiet von Kitzscher angrenzt. Die räumliche Nähe zu diesen Zentralen Orten hat einen wesentlichen Einfluss auf die räumliche Ausdehnung des Vorhabeneinzugsgebiets (siehe hierzu Kapitel 4). Das Oberzentrum Leipzig ist etwa 25km entfernt.

¹² Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2021.

¹³ Gemäß den regionalplanerischen Festsetzungen übernehmen die Zentralen Orte höherer Hierarchie gleichzeitig immer die Aufgaben und Funktionen der niedrigeren Stufen. Entsprechend stellt ein Mittelzentrum gleichzeitig auch ein Grundzentrum dar bzw. übernimmt die den Grundzentren zugewiesenen Versorgungsaufgaben ebenfalls. Entsprechend werden auch den Ober- und Mittelzentren grundzentrale Verflechtungsbereiche zugewiesen, die sich an den Erreichbarkeitskriterien der täglichen Grundversorgung orientieren und deutlich kleiner ausfallen als ober- oder mittelzentrale Verflechtungsbereiche.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in der Stadt Kitzscher verlief seit 2019 mit einem jährlichen Zuwachs um rd. 1,1 % p.a. deutlich positiv. Damit konnte sich Kitzscher nicht nur vom allgemeinen Entwicklungstrend im Freistaat Sachsen (rd. 0,1 % p.a.) entkoppeln, sondern auch von der Entwicklung im Landkreis Leipzig abheben, dessen Bevölkerungszahl im Vergleichszeitraum weniger dynamisch anstieg. Hinsichtlich der in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Kommunen im Umland zeichnet sich ein heterogenes Bild, wobei die Mehrzahl der Kommunen von Bevölkerungszunahmen profitieren konnte. Der Untersuchungsraum ist somit insgesamt von einer hohen Bevölkerungsdynamik geprägt, die insbesondere in der Nähe zur prosperierenden Großstadt Leipzig begründet liegt.

Insgesamt lebten in der Stadt Kitzscher Anfang 2024

rd. 5.240 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Kitzscher im Vergleich

Gemeinde, Stadt, Landkreis, Land	2019	2024	abs.	+/- 19/24	Veränderung
				in %	p.a. in %
Kitzscher	4.952	5.243	291	5,9	1,1
Otterwisch	1.380	1.374	-6	-0,4	-0,1
Rötha	6.141	6.605	464	7,6	1,5
Bad Lausick	8.005	8.207	202	2,5	0,5
Borna	19.229	20.013	784	4,1	0,8
Grimma	28.180	28.269	89	0,3	0,1
Landkreis Leipzig	257.763	261.573	3.810	1,5	0,3
Freistaat Sachsen	4.077.937	4.089.467	11.530	0,3	0,1

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in der Stadt Kitzscher kann in Anlehnung an die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis zum Jahr 2040¹⁴ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren weiterhin positiv entwickeln werden. Im Jahr 2026 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Kitzscher daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von rd. 5.350 Einwohnern.

¹⁴ Die 8. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen bis zum Jahr 2040, die im Juni 2023 veröffentlicht wurde, basiert weitgehend auf der Analyse der Bevölkerungsentwicklung der Jahre 2011 bis 2021. Dabei stellt der 31.12.2021 den letzten offiziellen Bevölkerungsstand und somit die Prognosebasis dar. Die Bevölkerungsvorausberechnung erfolgte in drei Varianten, denen unterschiedliche Annahmen hinsichtlich der Auslandswanderung, dem Geburtenverhalten und dem Wanderungsaustausch mit dem Bundesgebiet zu Grunde liegen. Alle drei Varianten gehen für die Stadt Kitzscher von einem Bevölkerungszuwachs in den kommenden Jahren aus. Während die Variante 1 die etwas positivere Variante darstellt und einen weniger starken Bevölkerungsrückgang prognostiziert, geht die Variante 2 (mittlere Variante) tendenziell von etwas gedämmten Einwohnerzuwächsen aus. Um dem der Untersuchung zu Grunde liegenden worst-case-Ansatz gerecht zu werden, wurde für die weiteren Betrachtungen auf die negativere Variante 2 der Bevölkerungsvorausberechnung abgestellt.

Die Stadt Kitzscher verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**¹⁵ von 87,4. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Leipzig (95,0) sowie zum Landesdurchschnitt (92,4) deutlich unterdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum sind differenziert zu bewerten. Während die unterdurchschnittlichen Kaufkraftverhältnisse restriktiv zu betrachten sind, induzieren die positiv prognostizierten Einwohnerentwicklungen zusätzliche Potenziale für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Kitzscher. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

¹⁵ Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2024. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabensspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in der Stadt Kitzscher übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld, vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Darüber hinaus sind städtebauliche und naturräumliche Barrieren (z.B. Verkehrstrassen, Flussverläufe) zu berücksichtigen, die die Ausdehnung des Einzugsgebiets beeinflussen können. Letztlich spielt auch das Lidl-Filialnetz hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets eine wesentliche Rolle.

4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum

In der nachfolgenden Karte sind die Wettbewerbs- und Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets maßgeblich beeinflussen. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vorrangig mit den umliegenden Lebensmitteldiscountern und Supermärkten, die in einer ähnlichen Größen-dimensionierung wie das Vorhaben (oder größer) agieren bzw. eine vergleichbare Angebotsstruktur aufweisen.

Wie der Karte zu entnehmen ist, sind im (Kern-)Stadtgebiet von Kitzscher derzeit insgesamt drei strukturprägende Lebensmittelmärkte verortet. Neben dem zu verlagern-den Lidl-Lebensmitteldiscounter im nördlichen Kernstadtgebiet zählen hierzu auch der weitere Lebensmitteldiscounter Netto an der Seebergasse 22 (gegenwärtig im Umbau) sowie der Edeka-Verbrauchermarkt im südlichen Kernstadtgebiet (Bornaer Straße 25). Während der Netto-Markt relativ zentral nahe dem örtlichen Marktplatz gelegen ist, befindet sich der Lidl-Markt im nördlichen Teil der Kernstadt. Der EDEKA-Markt wiederum ist südlich der Kernstadt in einer etwas davon abgesetzten Lage verortet.

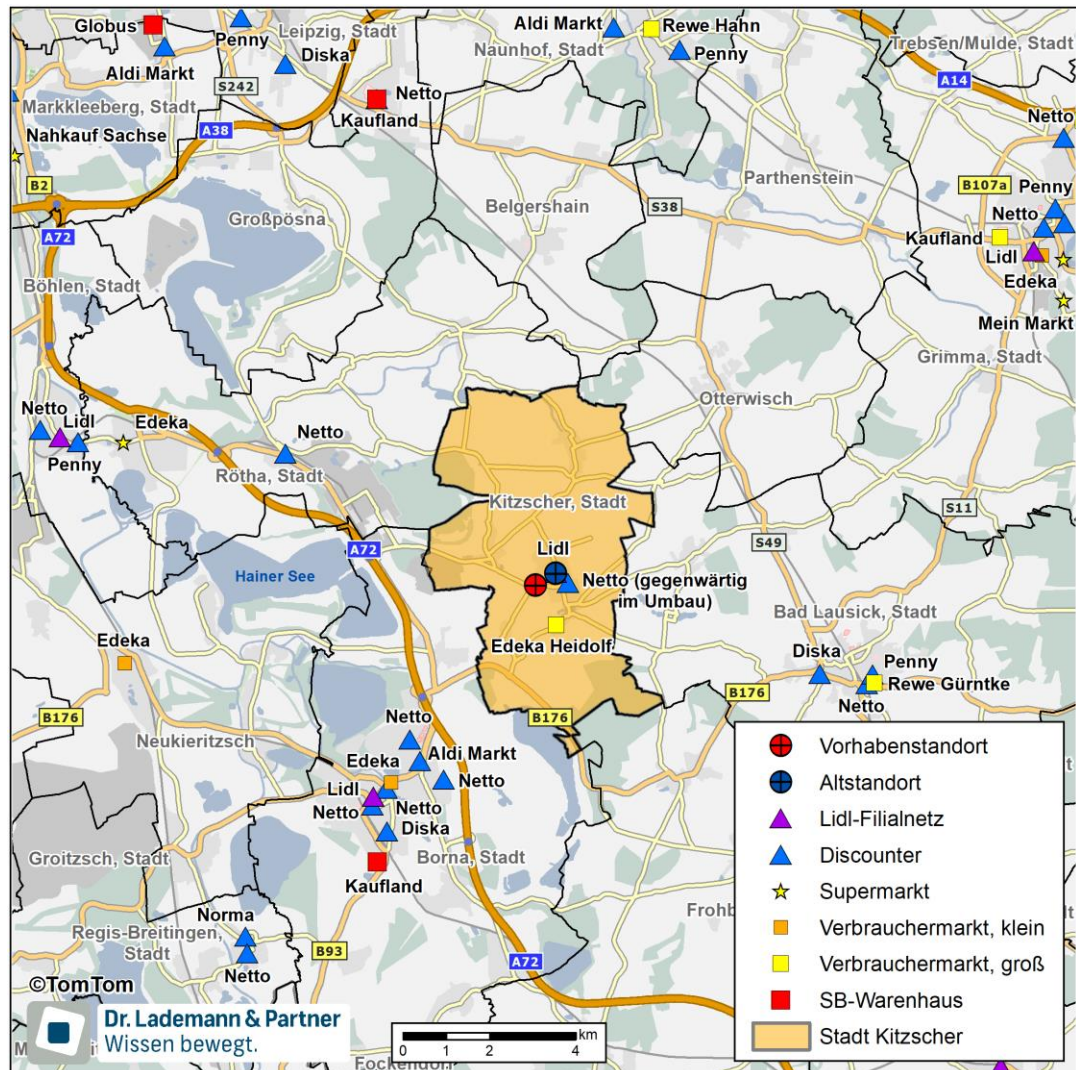


Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Wie die Karte weiterhin zeigt, sind v.a. die nördlichen Teile des unmittelbaren Umlands überwiegend ländlich strukturiert und relativ dünn besiedelt, weshalb hier auch nur ein allenfalls rudimentäres Nahversorgungsangebot vorgehalten wird. Dies gilt insbesondere für die nordöstlich angrenzende Gemeinde Otterwisch sowie die östlich der BAB 72 gelegenen Teile der Stadt Rötha. In diesen Bereichen befindet sich mit einem Netto-Discounter im Röthaer Stadtteil Espenhain lediglich ein weiterer strukturprägender Lebensmittelmarkt, welcher ebenfalls discountorientiert ausgerichtet ist und entsprechend im unmittelbaren Wettbewerb mit dem Lidl-Discounter des Verlagerungsvorhabens steht.

Eine deutlich höhere Wettbewerbsdichte lässt sich hingegen im südwestlichen sowie südöstlichen Umland ausmachen. Die hier gelegenen Zentralen Orte Borna und Bad Lausick verfügen funktionsgerecht über ein umfassendes Nahversorgungsangebot, welches sich auf die jeweilige Kernstadt konzentriert. Neben einem Rewe-Verbrauchermarkt sind in Bad Lausick mit den Discountern Netto, Penny und Diska auch drei

Betriebsformen mit direkter Konkurrenz zum Vorhabenmarkt angesiedelt. Auch im südwestlich angrenzenden Borna sind zahlreiche Lebensmitteldiscounter zu verorten (u.a. Lidl, Aldi, 3x Netto, Diska, Netto Stavenhagen) sowie ein Edeka-Verbrauchermarkt und ein Kaufland SB-Warenhaus. Diese Wettbewerbsstandorte begrenzen die räumliche Ausdehnung des Vorhabeneinzugsgebiets maßgeblich. Es ist insofern nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, Verbraucher aus den Kernstädten von Borna und Bad Lausick anzusprechen. An dieser Stelle ist zusätzlich auf den Verlauf der BAB 72 hinzuweisen, von welcher eine städtebauliche Barrierewirkung ausgeht.

Im erweiterten Umland lassen sich zusätzliche Wettbewerbsstandorte identifizieren, von denen ein gewisser Einfluss auf die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets ausgeht. Hierzu zählen zum einen die SB-Warenhäuser Kaufland in Großpösna bzw. im hier verorteten Einkaufszentrum Pösna-Park sowie Globus in Markkleeberg. Diese Großflächenformate verfügen typischerweise über weit ausstrahlende Einzugsgebiete. Zum anderen weist die nordöstlich von Kitzscher gelegene Stadt Grimma zahlreiche, auch discountorientierte Versorgungsalternativen (u.a. Kaufland) auf.

Insgesamt ist die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Raum somit differenziert zu bewerten. Während für die Stadt Kitzscher sowie das nördliche Umland von einer relativ moderaten Wettbewerbssituation auszugehen ist, die die räumliche Ausstrahlung des Vorhabens (sowie die Nachfrageabschöpfung innerhalb des Stadtgebiets von Kitzscher) begünstigt, nimmt die Wettbewerbsdichte im südlichen und östlichen sowie im weiteren Umland erheblich zu. Die hier ansässigen Wettbewerber begrenzen die räumliche Ausstrahlungskraft des Vorhabens und dessen überörtliches Einzugsgebiet deutlich.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Dr. Lademann & Partner gehen nicht davon aus, dass es durch die Verlagerung und damit verbundene Neuauftellung des Lidl-Lebensmitteldiscounters zu einer räumlichen Ausweitung des bestehenden Einzugsgebiets von Lidl kommen wird. Der bestehende Lidl-Markt an der Trageser Straße stellt aktuell einen von zwei Discountern in der Stadt Kitzscher dar und ist demnach bereits heute in der Lage, das gesamte Stadtgebiet (und Teile des ländlichen Umlands) anzusprechen. Die Umsetzung des Vorhabens wird vielmehr zu einer Erhöhung der Nachfrageabschöpfung (Marktdurchdringung) bzw. einer erhöhten Nachfragebindung im bereits bestehenden Einzugsgebiet führen.

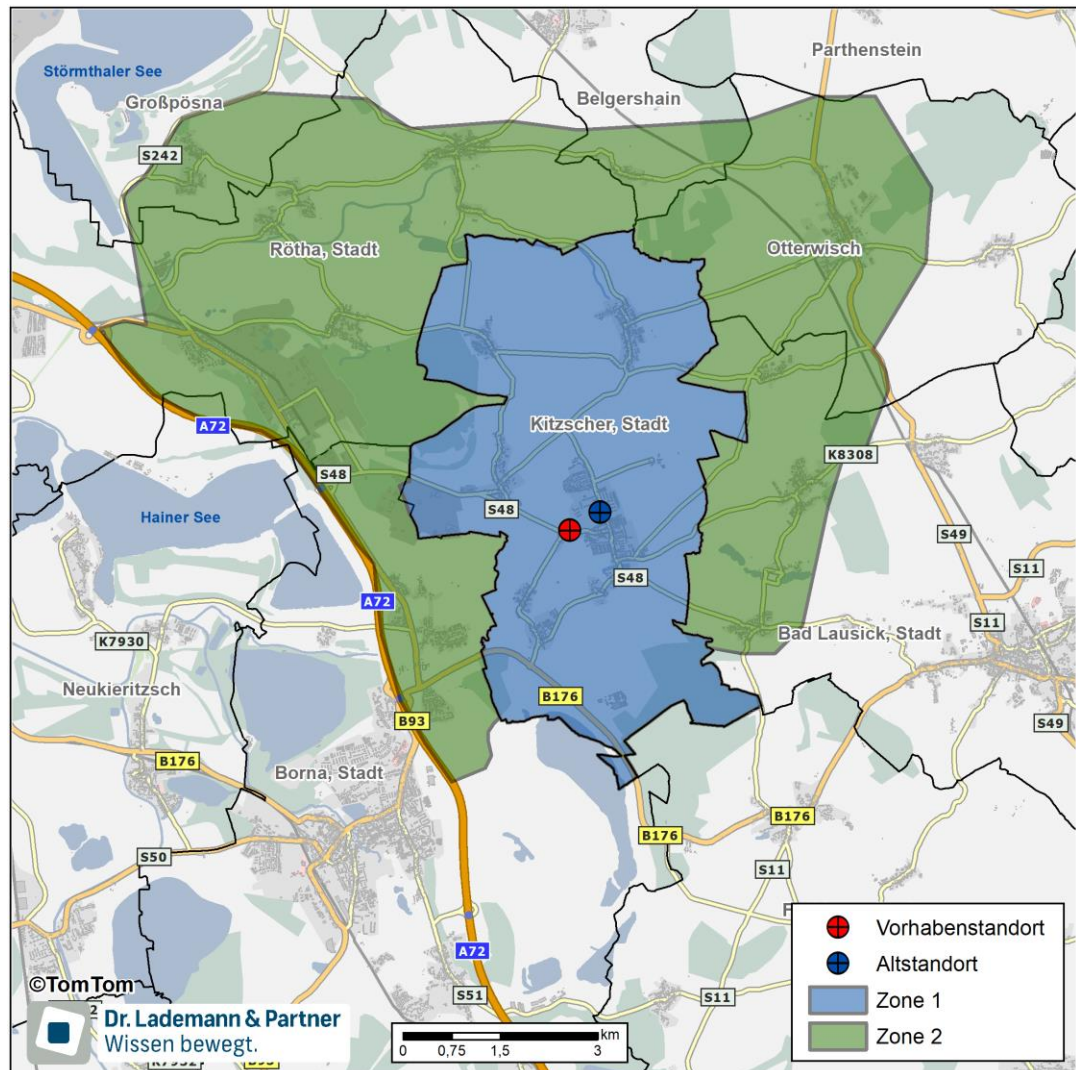


Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens

Da es sich bei dem Lidl-Markt um einen künftig modern aufgestellten Lebensmitteldiscounter einer performancestarken Vertriebslinie handelt, umfasst das **Einzugsgebiet des Vorhabens** somit das gesamte Stadtgebiet von Kitzscher. Wie die vorstehende Karte veranschaulicht, wird das Vorhaben darüber hinaus auch Teile des überwiegend ländlich strukturierten Umlands ansprechen können. Zum erweiterten Einzugsgebiet zählen insbesondere große Teile der Gemeinde Otterwisch, die östlich der BAB 72 gelegenen Teile der Stadt Rötha (v.a. OT Espenhain), welche u.a. über die S 48 sehr gut an den Vorhabenstandort angebunden sind, und der ebenfalls östlich der BAB 72 gelegene Bornaer Ortsteil Eula, dessen Bevölkerung den Vorhabenstandort verkehrlich ebenfalls gut erreichen kann. Letztlich können auch kleinere Teile der Gemeinde Belgershain sowie peripher gelegene Ortsteile der Städte Bad Lausick (OT Steinbach und Beucha) und Großpösna (OT Dreiskau-Muckern) noch dem Einzugsgebiet des Vorhabens zugeordnet werden. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebiets in das Umland

erscheint angesichts der verdichteten Angebotsstrukturen und der räumlichen Distanzen nicht realistisch.

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Der Kernbereich (**= Zone 1**) erstreckt sich über das gesamte Stadtgebiet von Kitzscher. Für die hier lebenden Verbraucher zählt der zu verlagernde Lidl-Markt zu den bedeutendsten Versorgungsstandorten hinsichtlich der Deckung des täglichen Bedarfs, weshalb das Vorhaben hier auch seine größte Marktdurchdringung (Nachfrageabschöpfung) erreichen wird. Das weitere Einzugsgebiet (**= Zone 2**) umfasst v.a. Teile des nordöstlichen sowie nordwestlichen Umlands sowie kleinere, randstädtische Teilbereiche der Städte Borna, Bad Lausick und Großpösna. Da die hier lebenden Verbraucher aber auf zahlreiche alternative Versorgungsangebote in ihrem Umfeld zurückgreifen können, wird die Nachfrageabschöpfung in der Zone 2 spürbar abfallen.

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 11.500 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszuwächse im Untersuchungsraum kann von einem leicht steigenden **Einwohnerpotenzial bis zum Jahr 2026** ausgegangen werden, sodass im Jahr der Marktwirksamkeit insgesamt

rd. 11.700 Einwohner im Einzugsgebiet des Vorhabens leben werden.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Kitzscher

Bereich	2024	2026
Zone 1	5.243	5.350
Zone 2	6.282	6.360
Einzugsgebiet	11.525	11.710

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens

Zusätzlich muss berücksichtigt werden, dass das Vorhaben auch solche Personen ansprechen kann, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden. Hierbei handelt es sich z.B. um Berufspendler oder Touristen. Wenngleich der Vorhabenstandort an einer der wichtigsten innerörtlichen Verkehrsachsen von Kitzscher gelegen ist, wird das Streukundenpotenzial des Vorhabens insgesamt aber überschaubar ausfallen, da die Leipziger Straße keine überörtliche Verkehrsfunktion hat.

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft¹⁶ im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes¹⁷ beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 72,4 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2026 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

rd. 73,5 Mio. € (+1,1 Mio. €).

Davon entfallen rd. 39,8 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2026 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf*	17,4	22,3	39,8
Aperiodischer Bedarf**	14,8	19,0	33,7
Gesamt	32,2	41,3	73,5

Quelle: Eigene Berechnungen. * ohne pharmazeutischer und medizinischer Bedarf ** ohne Möbel.

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Insgesamt wird das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2026 knapp 11.700 Personen betragen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 73,5 Mio. € ansteigen, wovon rd. 39,8 Mio. € auf den periodischen Bedarf entfallen werden. Die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets wird tendenziell dadurch begünstigt, dass die Wettbewerbsdichte im nordöstlichen sowie nordwestlichen Umland relativ gering ausfällt.

¹⁶ Vgl. einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2024.

¹⁷ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2023: Periodischer Bedarf = 3.728 € (ohne pharmazeutischer und medizinischer Bedarf).

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im folgenden Kapitel werden die vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert und bewertet.

5.1 Zur Angebotsstruktur

5.1.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Oktober 2024 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet (gemäß Kap. 4.3) des Vorhabens durchgeführt. Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **vorhabenrelevante Verkaufsfläche** (ohne aperiodische Randsortimente) vorgehalten von

rd. 4.400 qm

Mit rd. 3.300 qm Verkaufsfläche entfällt der quantitativ größte Anteil hiervon auf die Streulagen innerhalb des Stadtgebiets von Kitzscher bzw. der Zone 1. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich der im Ortskern von Kitzscher ansässige Netto-Discounter zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung im Umbau befand und seine Waren in einem Verkaufszelt außerhalb des Ortskerns vertrieb (siehe hierzu Kapitel 5.1.2). Demnach entfällt diese Verkaufsfläche zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Begehung auf die Streulagen. Der Markt wird aber im Ortskern neu aufgestellt, so dass der Ortskern perspektivisch wieder über mehr Verkaufsfläche verfügen wird.¹⁸

¹⁸ Für die Wirkungsprognose wird der Netto-Markt dem Ortskern zugeschlüsselt.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Ortskern Kitzscher	30	0,2
Streulage	3.270	15,5
Zone 1	3.300	15,7
Streulage	1.130	6,1
Zone 2	1.130	6,1
Einzugsgebiet gesamt	4.430	21,8

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

rd. 21,8 Mio. €.

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität**¹⁹ für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.900 € je qm Verkaufsfläche und wird im Wesentlichen durch die umsatzstarken Betriebsformate in Form der Lebensmitteldiscounter und dem Verbrauchermarkt im Einzugsgebiet getrieben.

Die nahversorgungsrelevante **Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 380 qm/1.000 Einwohner und liegt damit deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.²⁰ Diese deutet auf eine moderate Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebiets hin und erklärt sich v.a. mit dem geringen Verkaufsflächenangebot in der Zone 2. Nur bezogen auf das Stadtgebiet von Kitzscher (rd. 630 qm je 1.000 Einwohner) ergibt sich eine deutlich höhere Verkaufsflächendichte. Unter der Berücksichtigung, dass der Stadt seitens der Raumordnung keine zentralörtliche Funktion und somit auch kein überörtlicher Verflechtungsbereich zugewiesen ist, bestehen somit kaum noch Ausbaupotenziale. Allerdings geht es bei dem Lidl-Vorhaben auch nicht um eine Neuansiedlung, sondern um mit der Modernisierung und Verlagerung des Markts verbundene Erweiterung.

Betrachtet man die **Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet** unter besonderer Berücksichtigung der strukturprägenden Lebensmittelmärkte (Abb. 8) zeigt sich, dass

¹⁹ Aufgrund der anhaltend hohen Inflation, die vor allem Nahrungs- und Genussmittel betrifft, sind aktuell steigende Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten. Der daraus resultierende Umsatzzuwachs ist jedoch nur nominal zu betrachten. Real ist z.T. sogar von sinkenden Umsätzen im Lebensmitteleinzelhandel auszugehen – vor allem im Vergleich zu den umsatzstarken Coronajahren.

²⁰ Der bundesdeutsche Durchschnitt beträgt aktuell rd. 560 qm /1.000 Einwohner. Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

sich das Angebot zum großen Teil auf das Stadtgebiet von Kitzscher konzentriert. In den zum Einzugsgebiet zählenden Teilen des Umlands ist lediglich ein strukturprägender Anbieter verortet, welcher zudem nur das Discountsegment abdeckt (Netto in Rötha). Dies legt eine erhöhte, wenn auch raumordnerisch so nicht unbedingt vorgesehene, Versorgungsbedeutung der Stadt Kitzscher für Teile des ländlich geprägten Umlands nahe. Die im näheren Umland lebenden Verbraucher können die Versorgungsangebote in Kitzscher verkehrlich gut (und z.T. eben auch besser als jene in den umliegenden Zentrale Orten) erreichen, weshalb davon ausgegangen werden muss, dass diese regelmäßig oder gelegentlich an den Versorgungsstandorten in Kitzscher einkaufen.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

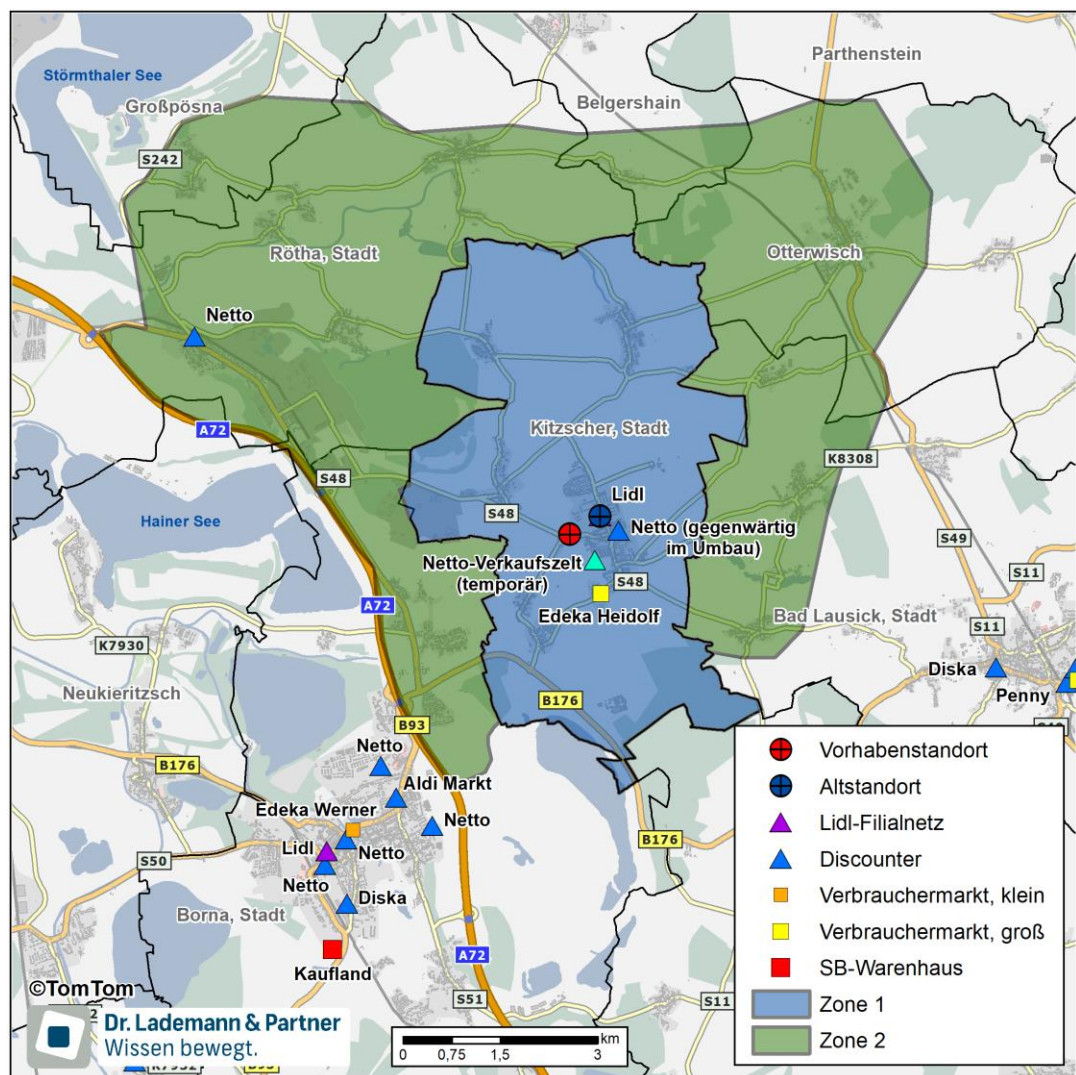


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Die **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von insgesamt rd. 56 % für das Einzugsgebiet deutet auf bestehende Kaufkraftabflüsse hin. Dies gilt jedoch vor allem für die Zone 2 und weniger für die Zone 1 bzw. für die Stadt Kitzscher, wo die Zentralität bei rd. 92 % liegt und damit eine vergleichsweise hohe Kaufkraftbindung erwarten lässt. Kaufkraftabflüsse resultieren derzeit vor allem daraus, dass der EDEKA-Markt als einziger Vollsortimenter im Stadtgebiet deutlich in die Jahre gekommen ist und den über die Jahre gestiegenen Ansprüchen der Verbraucher an einen zeitgemäß aufgestellten Vollsortimenter mit hoher Service- und Frischekompetenz nicht mehr vollends gerecht wird, so dass ein gewisser Teil der Verbraucher aus dem Einzugsgebiet regelmäßig oder gelegentlich auf verkehrlich gut erreichbare und attraktiv aufgestellte Vollsortimenter an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets (z.B. in Borna oder Bad Lausick) zurückgreift. Zudem sind Kaufkraftabflüsse typischerweise mit Pendlerverflechtungen verbunden, so dass ein Teil der Kaufkraft auch nach Leipzig verlorengehen wird.

Die Verbraucher aus dem Umland von Kitzscher sind zu einem gewissen Teil auf die Versorgungsangebote im Kernstadtgebiet von Kitzscher orientiert, so dass Kaufkraftströme aus der Zone 2 in die Zone 1 bestehen, die mit der Modernisierung und Erweiterung des Lidl-Markts noch weiter zunehmen werden. Gleichwohl kommt es in der Umlandzone 2 vor allem auch zu Kaufkraftabflüssen an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets (z.B. nach Borna, Bad Lausick, Großpösna oder Leipzig), zumal diese für die in der Zone 2 lebenden Verbraucher z.T. gleichwertig oder sogar bequemer erreicht werden können als die Angebote in Kitzscher.

5.1.2 Planvorhaben

Innerhalb des Untersuchungsraums besteht folgendes Plan- bzw. fortgeschrittenes Bauvorhaben:

Der **Netto-Lebensmitteldiscounter an der Seebergasse 22 in Kitzscher** (ZVB Ortskern Kitzscher) befand sich zum Zeitpunkt der Analyseerstellung im Umbau. Der Markt wird von seinen vorherigen rd. 700 qm auf eine künftige Gesamtverkaufsfläche von **rd. 1.070 qm erweitert** zzgl. weiterer 50 bis 60 qm für die vorgelagerte Bäckerei. Die (Wieder-)Eröffnung des Markts wird zum Jahresende 2024 anvisiert, sodass der Netto-Discounter bis zur Vorhabenrealisierung der Lidl-Verlagerung (prospektiv 2026) bereits marktwirksam agiert. Gegenwärtig wird im südlichen Siedlungsgebiet von Kitzscher an der Parkstraße ein Zeltverkauf durch Netto betrieben, welcher im Zuge der Wiedereröffnung an der Seebergasse schließen wird. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose dahingehend berücksichtigt, indem die perspektivischen Umsätze des Netto-Markts in der neuen Immobilie im Ortskern in die Wirkungsprognose eingestellt sind.



Abbildung 9: Temporäres Netto-Verkaufszelt an der Parkstraße in Kitzscher (Zone 1)

5.1.3 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes auch mit der Rückholung gegenwärtiger Kaufkraftabflüsse bzw. der Umlenkung von Streuumsätzen generieren wird, ist nicht auszuschließen, dass auch Einzelhandelslagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets von den vorhabeninduzierten Auswirkungen betroffen sein können. So wurden auch die nächstgelegenen, vorhabenrelevanten Wettbewerbsstandorte in Form der Innenstadt von Borna sowie einem Verbundstandort aus Aldi und dm im nord-östlichen Stadtgebiet von Borna und eine Agglomeration in Bad Lausick (Rewe, Netto, Rossmann) in der nachfolgenden Wirkungsprognose betrachtet. Für diese Standortbereiche ist anzunehmen, dass sie aufgrund ihrer verkehrlichen Erreichbarkeit und ihres Agglomerationsgrads Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet abschöpfen.

Hierbei ist anzumerken, dass an den außerhalb des Einzugsgebiets untersuchten Standortlagen, ausschließlich die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche ab 400 qm erfasst wurden. Kleinbetrieblich strukturierte Angebotsformen des nahversorgungsrelevanten Bedarfs (bspw. Lebensmittelhandwerk, Apotheken, Tankstellenshops) und Betriebe mit weniger als 400 qm Gesamtverkaufsfläche wurden hingegen nicht berücksichtigt.

Die Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im periodischen Bedarf stellt sich an den Einzelhandelslagen wie folgt dar:

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels an den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Borna	1.855	10,3
Streulage Borna	1.790	11,4
Streulage Bad Lausick	2.800	13,4
Gesamt	6.445	35,2

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt knapp 4.400 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 21,8 Mio. € Umsatz generiert. Die relativ geringe nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität deutet (v.a. für die Zone 2) auf Nachfrageabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets hin. Innerhalb des Stadtgebiets von Kitzscher ist hingegen aufgrund der bestehenden Angebotssituation eine vergleichsweise hohe Kaufkraftbindung anzunehmen.

5.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Standortlagen

Nachfolgend werden die prospektiv von dem Vorhaben betroffenen zentralen Versorgungsbereiche charakterisiert und hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit bewertet.

Über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept, dem die als zentrale Versorgungsbereiche eingestuften Standortlagen entnommen werden könnten, verfügt die Stadt Kitzscher nicht. Daher mussten die innerhalb des Einzugsgebiets gelegenen zentralen Versorgungsbereiche, als schützenswerte Standortbereiche zu klassifizieren sind, mittels eigener Vor-Ort-Begehungen und anhand der von der Rechtsprechung und der kommentierenden Literatur²¹ aufgestellten Kriterien zunächst identifiziert werden. Danach wird ein zentraler Versorgungsbereich als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund vorhandener oder noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll. Das Angebot wird i.d.R. durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt. Eine zentrale Lage setzt zudem eine städtebauliche Integration voraus. Entscheidende Kriterien hinsichtlich der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs sind insbesondere:

- der bestehende Einzelhandelsbesatz,
- ergänzende Nutzungen (konsumnahe Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, kulturelle, öffentliche und Freizeiteinrichtungen),
- die allgemeine städtebauliche Gestalt/Qualität sowie
- eine fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung an den MIV (Motorisierter Individualverkehr) sowie ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr).

5.2.1 Zentrale Versorgungsbereiche – (innerhalb des Einzugsgebiets)

Innerhalb des Einzugsgebiets lässt sich derzeit nur ein Standortbereich identifizieren, der die durch die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur aufgestellten Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen in vollem Umfang erfüllen kann. Dabei handelt es sich um den Ortskern Kitzscher.

Der Ortskern von Kitzscher befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Kernstadtgebiets und erstreckt sich im Wesentlichen rund um den Marktplatz bzw. den zentralen Verkehrsknotenpunkt an der Kreuzung August-Bebel-Straße/Trageser Straße. Der Ortskern erfährt dabei eine Ost-West-Ausdehnung von etwa 350 Metern, wohingegen

²¹ Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 – 7 D 1/09.NE –, S. 27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.

keine wesentliche Nord-Süd-Ausdehnung vorhanden ist. Der Nutzungsbesatz erstreckt sich vornehmlich straßenbegleitend entlang der August-Bebel-Straße bzw. der Trageser Straße.



Abbildung 10: Der Marktplatz im Ortskern von Kitzscher

Im westlichen Teil des Ortskerns sind überwiegend kleinteilige Nutzungen präsent, wobei aber kein durchgängiger, zentrentypischer Nutzungsbesatz ausgebildet ist. Neben mehreren Einzelhandelsbetrieben (u.a. Blumenladen, Apotheke) sind in diesem Bereich auch einige Dienstleistungs- und Gastronomieangebote (u.a. Sparkasse) verortet. Allerdings finden sich hier auch vereinzelt Ladenleerstände wieder. Auf dem Marktplatz, welcher zuletzt neugestaltet und städtebaulich aufgewertet wurde, finden zudem regelmäßige Wochenmärkte statt. Insgesamt fehlt es in diesem Bereich aber an sogkräftigen Handelsbetrieben, weshalb die Passantenfrequenz insgesamt eher gering ausfällt.

Im östlichen Teil des Ortskerns befand sich der Netto-Discounter zum Zeitpunkt der Begehung (Oktober 2024) im Umbau. Dieser belegte bis Anfang 2024 den wesentlichen Teil einer funktionalen Handelsimmobilie, in welcher in der Vergangenheit auch eine Filiale der im Jahr 2012 in die Insolvenz gerutschten Drogeriemarktkette Schlecker untergebracht war. Neben der künftig neu errichteten Netto-Filiale soll diese auch Flächen für eine vorgelagerte Bäckerei im Vorkassenbereich beherbergen.

Als strukturprägender Lebensmittelmarkt und wichtigster Magnetbetrieb des Stadtzentrums wird perspektivisch wieder der Netto-Markt (nach der Modernisierung) einzuordnen sein, der auch über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirkt und somit erhöhte Kundenfrequenzen erzeugen wird. Da dieser Anbieter über die Trageser Straße sowohl verkehrlich als auch visuell direkt an den Marktplatz angebunden ist, besteht ein räumlich-funktionaler Bezug zwischen diesen beiden Bereichen, weshalb es zu gewissen Kundenaustauschbeziehungen kommt und insgesamt von einem zusammenwirkenden Einzelhandelsstandort gesprochen werden kann. Der Netto-Markt ist für die Funktionsfähigkeit des Ortskerns von entscheidender Bedeutung. Aufgrund der

gegenwärtigen Neuaufstellung des Netto-Markts an der Seebergasse ist davon auszugehen, dass der Ortskern von Kitzscher auch künftig seiner Funktion als zentraler Versorgungsbereich nachkommen kann.

5.2.2 Zentrale Versorgungsbereiche – außerhalb des Einzugsgebiets

Im Untersuchungsraum²², aber bereits außerhalb des Einzugsgebiets gelegen, befindet sich darüber hinaus **die Innenstadt des Mittelzentrums Borna**, welche gemäß dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept²³ als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist und diese Funktion auch faktisch erfüllt.

Das Mittelzentrum Borna verfügt über ein kompaktes und urban gewachsenes Stadtzentrum, welches in jüngerer Vergangenheit (u.a. durch die Ausweisung als Sanierungsgebiet) erheblich aufgewertet werden konnte. Die historischen Bebauungsstrukturen, die sich v.a. rund um den zentralen Marktplatz konzentrieren, offerieren dabei eine hohe städtebauliche Qualität. In seiner Nord-Süd-Ausdehnung erstreckt sich die Bornaer Innenstadt²⁴ von der B 93 im Norden ausgehend bis hin zur Mühlgasse bzw. dem Mühlgraben im Süden. Während im Osten die Grabengasse als räumliche Begrenzung herangezogen werden kann, können im Westen auch noch größere Teile der Bahnhofstraße (bis hin zur von Kik genutzten Handelsimmobilie) in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs mit aufgenommen werden.

Der traditionelle Hauptgeschäftsbereich der Bornaer Innenstadt wird im Wesentlichen durch den Marktplatz sowie die daran anschließende und als Fußgängerzone ausgebaute Reichsstraße gebildet. Neben einem Rossmann-Drogeriemarkt, der zu den wichtigsten Frequenzbringern im Stadtzentrum zählt, sind hier auch mehrere Bekleidungsgeschäfte (u.a. Ernsting's Family) verortet. Erhöhte Kundenfrequenzen lassen sich zudem im Bereich am Brühl ausmachen, wo mit einem Edeka-Verbrauchermarkt und weiteren Geschäften (u.a. Mayer's Markenschuhe) ein weiterer sogstarker Einzelhandelspol existiert, der auch von seiner unmittelbaren Anbindung an die verkehrsreiche B 93 profitieren kann. Die beiden Handelslagen sind räumlich-funktional sowohl über die Kirchstraße als auch über die Wilhelm-Külz-Straße miteinander verbunden. Wenngleich diese Verbindungsachsen keinen durchgängigen zentrentypischen Nutzungsbesatz aufweisen, bestehen klare Wege- und

²² Dieser umfasst neben dem definierten Einzugsgebiet auch die benachbarten Städte und Gemeinden sowie insbesondere die umliegenden Zentralen Orte (Mittelzentrum Borna, Grundzentrum Bad Lausick). Da für das Einzugsgebiet (und v.a. die Zone 2) aktuell von Kaufkraftabflüssen an Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets auszugehen ist, von welchen derzeit v.a. attraktiv aufgestellte Discounter und Vollsortimenter unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets profitieren und welche mit der Vorhabenrealisierung z.T. zurückgeholt werden können, wird es auch zu gewissen Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets kommen. Hiervon werden aufgrün erster Linie gut erreichbare Standortlagen in Borna betroffen sein, weshalb diese ebenfalls einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen

²³ BBE Handelsberatung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Borna. Fortschreibung 2019.

²⁴ Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Borna vorgenommene Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt konnte durch die von Dr. Lademann & Partner durchgeführten Vor-Ort-Begehungen auch anhand der faktischen Situation weitgehend bestätigt werden.

Kundenaustauschbeziehungen zwischen diesen Teilbereichen der Innenstadt. Dies konnte mittels der von Dr. Lademann & Partner durchgeführten Vor-Ort-Begehungen bestätigt werden.



Abbildung 11: Der Marktplatz in der Innenstadt von Borna

Ein nennenswerter Einzelhandelsbesatz lässt sich zusätzlich entlang der Bahnhofstraße identifizieren, welche am Markt entspringt und bis zur Höhe Kantstraße bzw. des dort gelegenen Textildiscounters Kik eine vitale Geschäftsstraße darstellt. Hierzu tragen auch die zahlreichen Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe bei, welche den Einzelhandelsbesatz ergänzen. Folgerichtig wurde der zentrale Versorgungsbereich im Rahmen der letzten Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts entlang der Bahnhofstraße ausgedehnt.

Der gemäß dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ebenfalls dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zugeordnete Netto-Stavenhagen-Discounter an der Sachsenallee verfügt aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner allerdings über keinen unmittelbaren räumlich-funktionalen Bezug zum Stadtzentrum und kann dem zentralen Versorgungsbereich anhand der faktischen Situation daher auch nicht mehr zugeordnet werden. Es handelt sich hierbei eher um einen solitären und verkehrsortorientiert gelegenen Lebensmittelmarkt.

Mit ihrer sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit, ihrem breiten Nutzungs- und Branchenmix, dem Vorhandensein sogstarker Magnetbetriebe und der hohen städtebaulichen Qualität **stellt die Innenstadt von Borna insgesamt einen leistungsfähigen Einzelhandelsstandort und einen voll funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich dar.** Der Einzelhandelsstandort am Brühl bzw. der hier ansässige Edeka-Verbrauchermarkt leistet als Magnetbetrieb und Frequenzbringer sowie einziger

strukturprägender Lebensmittelmarkt innerhalb des Stadtzentrums hierzu einen maßgeblichen Beitrag. Um die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs langfristig abzusichern, ist der Edeka-Markt entsprechend vor gravierenden Auswirkungen durch Wettbewerbsvorhaben zu schützen.



Abbildung 12: Der Edeka-Verbrauchermarkt im nördlichen Teil des Bornaer Stadtzentrums

Von dem Lidl-Vorhaben in Kitzscher wird die Innenstadt von Borna ausschließlich über die mit der Vorhabenrealisierung verbundene Rückholung von Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet des Lidl-Vorhabens betroffen sein. Es ist davon auszugehen, dass die Innenstadt von Borna aktuell von Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet des Lidl-Markts in Kitzscher (v.a. aus der Zone 2 bzw. dem Bornaer OT Eula) profitieren kann.

5.2.3 Sonstige Standortlagen

Darüber hinaus befinden sich weitere strukturprägende Lebensmittelbetriebe innerhalb als auch direkt außerhalb des Einzugsgebiets, die im Rahmen der nachfolgenden Wirkungsprognose berücksichtigt wurden.

Streulagen innerhalb des Einzugsgebiets

Innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets sind weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte zu verorten. Diese stellen solitäre Streulagen und somit keine zentralen Versorgungsbereiche dar:

- Lidl-Lebensmitteldiscounter (Vorhabenmarkt) an der Trageser Straße 36 in Kitzscher (Zone 1);
- (temporäres) Netto-Verkaufszelt an der Parkstraße in Kitzscher (Zone 1);

- Edeka-Verbrauchermarkt an der Bornaer Straße 25 in Kitzscher (Zone 1);
- Netto-Lebensmitteldiscounter an der Leipziger Straße 1 in Rötha (Zone 2).

Der **Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Trageser Straße in Kitzscher (Vorhabenmarkt)** agiert auf einer für die Vertriebslinie nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsflächen-dimensionierung und soll im Rahmen der Vorhabenrealisierung neben der Verlagerung an die Leipziger Straße auf rd. 1.250 qm Gesamtverkaufsfläche erweitert werden. Somit wird dieser künftig leistungsfähig aufgestellt sein.



Abbildung 13: Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Trageser Straße 36 in Kitzscher (Altstandort)

Trotz seiner eigentlich marktgängigen Verkaufsflächendimensionierung von rd. 1.600 qm ist der an der Bornaer Straße ansässige **Edeka-Verbrauchermarkt** nicht mehr zeitgemäß aufgestellt und weist einen erheblichen Modernisierungstau auf. Dies ist v.a. auf die Zerteilung des Markts (nur separat zugänglicher Getränkemarkt), die mangelnde architektonische Qualität der Immobilie sowie die insgesamt wenig attraktive Gestaltung des Verkaufsraums zurückzuführen.



Abbildung 14: Edeka-Verbrauchermarkt an der Bornaer Straße 25 in Kitzscher (Zone 1)

Dem gegenüberstehend zeichnet sich der **Netto-Lebensmitteldiscounter in Rötha** (Zone 2) durch einen leistungs- und zukunftsfähigen Marktauftritt aus. Der Markt profitiert dabei auch von seiner günstigen Verkehrslage an der Leipziger Straße bzw. am Zubringer zur BAB 72.



Abbildung 15: Netto-Lebensmitteldiscounter an der Leipziger Straße 1 in Rötha (Zone 2)

Streulagen außerhalb des Einzugsgebiets

Unmittelbar außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets befindet sich an der Leipziger Straße 10 im nordöstlichen Stadtgebiet von **Borna** ein Verbundstandort aus einem Aldi-Lebensmitteldiscounter und einem dm-Drogeriemarkt. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der B 96 verzeichnet der Standort eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit und liegt zwischen der Bornaer Innenstadt im Westen und dem Stadtgebiet von Kitzscher im Nordosten. Infolgedessen ist auch von einer Betroffenheit des Standorts durch die Rückholung von Kaufkraftabflüssen durch das Lidl-Vorhaben auszugehen, da der Standort von Kitzscher aus sehr gut erreicht werden kann. Sowohl der ansässige Aldi-Lebensmitteldiscounter als auch der dm-Drogeriemarkt zeichnen sich durch einen modernen Marktauftritt hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung als auch des Erscheinungsbilds sowie durch eine leistungsfähige Performance aus. Beiden Betrieben ist eine zukunftsichere Marktposition zu attestieren. **Der Verbundstandort stellt weder laut Einzelhandelskonzept noch gemessen an der faktischen Situation einen zentralen Versorgungsbereich dar.**



Abbildung 16: Aldi-Lebensmitteldiscounter (links) und dm-Drogeriemarkt (links) an der Leipziger Straße in Borna (außerhalb des Einzugsgebiets)

Ein Teil der Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet dürfte auch nach Bad Lausick „verlorengehen“. Hiervon kann in erster Linie der am östlichen Stadtrand Bad Lausicks bzw. an der B 176 ansässige Einzelhandelsstandort profitieren, der sich durch seine verkehrsorientierte Lage und seine Agglomeration verschiedener, in erster Linie auf die Nahversorgung ausgerichteter Fachmärkte (Rewe, Rossmann, Netto) auszeichnet. Dieser Fachmarktstandort, welcher allenfalls teilentegriert gelegen und nur für einen geringfügigen Teil der Bad Lausicker Bevölkerung fußläufig erreichbar ist, verfügt jedoch weder über einen räumlich-funktionalen Bezug zum Stadtkern noch weist er einen zentrentypischen Nutzungsbesatz in seinem unmittelbaren Standortumfeld auf. Insofern kann dieser Standortbereich, trotz seiner Wirkung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus, auch nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden. Gleichwohl ist dieser Standort für die grundzentrale Versorgungsfunktion Bad Lausicks maßgeblich und erfüllt auch eine wichtige Funktion zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung.

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von rd. 11 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 30 %, in der Zone 2 sind etwa 10 % zu erwarten.

Marktanteile des Lidl-Markts nach Vorhabenrealisierung*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	17,4	22,3	39,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,1	2,1	7,3
Marktanteile	30%	10%	18%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	14,8	19,0	33,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,2	0,6
Marktanteile	3%	1%	2%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	32,2	41,3	73,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,6	2,3	7,9
Marktanteile	17%	6%	11%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 7: Marktanteile des Lidl-Markts innerhalb des Einzugsgebiets (nach Vorhabenrealisierung)

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von rd. 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve²⁹ gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 6.600 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 8,3 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 7,7 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.³⁰

Umsatzstruktur des Lidl-Markts (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.125	6.800	7,7
aperiodischer Bedarf	125	5.000	0,6
Gesamt	1.250	6.600	8,3

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Lidl-Markts (nach Vorhabenrealisierung)

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung und **Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebs**. Der Discounter hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert. Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätzen) am Standort** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Lidl-Markts (status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	740	8.000	5,9
aperiodischer Bedarf	80	6.000	0,5
Gesamt	820	7.800	6,4

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.

Tabelle 9: Umsatzstruktur des Lidl-Markts (Status quo)

²⁹ Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

³⁰ Lidl-Märkte erwirtschaften im Bundesschnitt zwar deutlich höhere Filialumsätze, die sich laut Angaben im Hahn Retail Real Estate Report 2024/25 auf etwa 10 Mio. € beziffern. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass die Filialumsätze von Bundesland zu Bundesland und von Region zu Region sehr unterschiedlich ausfallen und grundsätzlich in den ostdeutschen Bundesländern deutlich unterdurchschnittliche Umsätze generiert werden. Auch für Kitzscher ist angesichts der Kaufkraftverhältnisse, des begrenzten Einwohnerpotenzials im Einzugsgebiet und der Wettbewerbssituation daher davon auszugehen, der erzielbare Umsatz etwa 20 % unter dem Bundesschnitt liegen wird. Die Marktanteilsbetrachtung macht letztendlich auch deutlich, dass ein höherer Umsatz nicht erzielbar ist, da es mit Netto und Edeka bereits zwei weitere strukturprägende Anbieter in Kitzscher gibt, ein Teil der Kaufkraft von Kleinbetrieben (z.B. Bäcker) gebunden wird und aufgrund der Pendlerverflechtungen auch künftig nicht die gesamte Kaufkraft im Ort gebunden werden kann. Ein Marktanteil von mehr als 30 % innerhalb Kitzschers ist daher nicht realistisch.

Der **Umsatzzuwachs**³¹ (inkl. Streuumsätzen) wird somit im Worst Case insgesamt bei rd. 1,9 Mio. € liegen. Davon entfallen gut 1,7 Mio. € auf den periodischen bzw. nahverorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs des Lidl-Markts (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	385	1,7
aperiodischer Bedarf	45	0,1
Gesamt	430	1,9

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 10: Umsatzzuwachs des Lidl-Markts durch Vorhabenrealisierung

Daraus ergeben sich folgende **Marktanteilszuwächse** im Einzugsgebiet im Falle der Vorhabenrealisierung:

Marktanteilszuwachs des Lidl-Markts im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	17,4	22,3	39,8
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,2	0,5	1,6
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	7%	2%	4%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	14,8	19,0	33,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,0	0,1
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,7%	0,2%	0,4%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	32,2	41,3	73,5
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,3	0,5	1,8
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	4%	1%	2%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.

Tabelle 11: Marktanteilszuwachs des Lidl-Markts durch Vorhabenrealisierung

³¹ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenvergrößerung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Die mit der Modernisierung des Markts verbundene Steigerung der Attraktivität und Ausstrahlungswirkung wurde gleichwohl berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 18 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial im nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 7,7 Mio. €. Der durch die Verlagerung und Erweiterung/Modernisierung generierte prüfungsrelevante Mehrumsatz im nahversorgungsrelevanten Bedarf beläuft sich auf insgesamt rd. 1,9 Mio. €.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2026 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell geringer betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2026) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem Marktwachstum infolge der prognostizierten Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt ebenfalls zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um. Dieser Effekt schlägt umso stärker zu Buche, je höher die Kaufkraftabflüsse derzeit sind. Für das betreffende Einzugsgebiet ist aktuell von signifikanten Kaufkraftabflüssen insbesondere aus der Zone 2 auszugehen. Die Verbraucher kaufen somit gegenwärtig in beträchtlichem Maße an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets ein. Da mit der Vorhabenrealisierung ein Teil dieser Kaufkraftabflüsse zurückgeholt werden kann, führt das Vorhaben auch zu

spürbaren Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets, die von den Abflüssen profitieren.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zulasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil** bzw. dessen Zuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von weniger als 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunterbrechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteilszuwächse und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen nahversorgungsrelevanten Betriebe einen Umsatz von insgesamt rd. 21,8 Mio. €. Aufgrund des prognostizierten einwohnerentwicklungsinduzierten Marktwachstums wird dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2026 um rd. 0,3 Mio. € ansteigen. Da der zu verlagernde und zu erweiternde Lidl-Markt nicht gegen sich selbst wirken kann, ist der aktuelle Umsatz von Lidl im nahversorgungsrelevanten Bedarf in Höhe von rd. 5,9 Mio. € vom Bestandsumsatzvolumen abzuziehen. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus der künftige Umsatz des Netto-Neubaus im Ortskern von Kitzscher in Höhe von rd. 4,6 Mio. € im nahversorgungsrelevanten Bedarf. Andererseits wird im Zuge der Neueröffnung des Netto-Markts das gegenwärtige Verkaufszelt an der Parkstraße in Form der Ausweichfläche vom Markt genommen, so dass dieser aktuell von Netto im Verkaufszelt generierte Umsatz in Höhe von rd. 3,0 Mio. € im periodischen Bedarf abzuziehen ist. Somit beläuft sich der nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2026 auf rd. 17,9 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente und ohne Vorhaben-Lidl).

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 1,7 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,1 Mio. € Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. insbesondere aus der Zone 2 zu binden (rd. 0,5 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,1 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 17,9 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

im Schnitt rd. 6,3 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen aufgrund der Distanzen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen im discountorientierten Segment kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Ortskern Kitzscher am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 9,0 %). Die übrigen Standortbereiche weisen dagegen geringere Umsatzumverteilungsquoten auf.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Kitzscher – Umsatzzuwachs (2026) in Mio. €

Periodischer Bedarf	ZVB Ortskern Kitzscher	Streu-lage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	0,21	15,48	15,68	6,14	21,82
zzgl. Umsatzzuwachs durch Marktwachstum	0,12	0,15	0,28	0,08	0,35
abzgl. Bestandumsatz Lidl-Markt	-	-5,92	-5,92	-	-5,92
abzgl. Bestandumsatz des temporären Netto-Verkaufszelts	-	-2,96	-2,96	-	-2,96
zzgl. Umsatzzuwachs durch Netto-Neubau	4,61	-	4,61	-	4,61
Umsatz vor Ort (2026)	4,94	6,75	11,69	6,21	17,90
Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)	0,52	0,64	1,16	0,48	1,65
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-0,08	-0,10	-0,17	-0,35	-0,52
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	-	-	-	-	-
innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz	0,45	0,54	0,99	0,13	1,12
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2026)	9,0%	8,1%	8,5%	2,2%	6,3%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzzuwächse < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen Worst-Case-Betrachtung den Umsatzanteil des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und

durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden kann (rd. 0,5 Mio. €), vollständig gegen die nächstgelegenen Einzelhandelsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets gerechnet. Daraus resultieren folgende Umsatzrückgänge:

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Standortlage	Umsatz vor Ort in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in %
ZVB Innenstadt Borna	10,3	-0,1	-1,0%
Streulage Borna	11,4	-0,3	-2,3%
Streulage Bad Lausick	13,4	-0,2	-1,2%
Gesamt	35,2	-0,5	-1,5%

Quelle: Eigene Berechnungen nach Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 13: Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Wie der Tabelle entnommen werden kann, werden sich die Umsatzumverteilungsquoten für die untersuchten Standorte außerhalb des Einzugsgebiets im Worst Case bei 1 bis 2 % bewegen. Dabei sei darauf hingewiesen, dass es sich hier um einen absoluten Worst Case handelt, der davon ausgeht, dass nur diese drei Standorte von der Umlenkung von Kaufkraftabflüssen betroffen sind. Tatsächlich werden aufgrund der Pendlerverflechtungen u.U. auch Märkte in Leipzig betroffen sein, so dass die Wirkungen tendenziell noch geringer ausfallen werden und damit nicht mehr spürbar sind.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt rd. 6 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 9 % prospektiv für den ZVB Ortskern Kitzscher zu erwarten. Außerhalb des Einzugsgebiets sind nur noch geringfügige Umverteilungswirkungen zu erwarten.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Die Vorhabenrealisierung soll über die Aufstellung eines B-Plans erfolgen. Für die Bewertung des Vorhabens sind § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Sachsen maßgeblich. Besonders im Fokus stehen damit die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (sowohl innerhalb von Kitzscher als auch in umliegenden Gemeinden) und die verbrauchernahe Versorgung.

Die für den Einzelhandel relevanten Ziele der Raumordnung des LEP Sachsen 2013 beziehen sich auf großflächige Einzelhandelseinrichtungen. Gemäß der Begründung im LEP Sachsen 2013 sind Großflächige Einzelhandelseinrichtungen die in § 11 Abs. 3 BauNVO erfassten Vorhaben. Die Ziele der Raumordnung sind insofern nur dann von Belang, wenn das Vorhaben unter die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, die davon ausgeht, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. Daher galt es ergänzend zu der Wirkungsbetrachtung einen [Atypik-Nachweis](#) durchzuführen, in dessen Rahmen zu prüfen war, ob das Vorhaben unter die ‚Vermutungsregel‘ des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt und damit als raumbedeutsam einzustufen ist und auf seine Kompatibilität mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen ist.

7.2 Zur Atypik des Vorhabens im Hinblick auf § 11 Abs. 3 BauNVO

In der Praxis hat sich bei der Prüfung einer atypischen Fallgestaltung bewährt, die folgenden Punkte zu untersuchen:

- die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile,
- die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie
- das Warenangebot des Betriebs.

Die folgenden Ausführungen zum Atypik-Nachweis entstammen bzw. orientieren sich am Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017.

Ob die Vermutung widerlegt werden kann, hängt maßgeblich davon ab, welche Waren angeboten werden, auf welchen Einzugsbereich der Betrieb angelegt ist und in welchem Umfang zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird. Entscheidend ist, ob der Betrieb über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Wohngebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen angewiesen sind. Nachteilige Wirkungen dieser Art werden noch verstärkt, wenn der Betrieb in erheblichem Umfang zusätzlichen gebietsfremden Verkehr auslöst. Je deutlicher die Regelgrenze von 1.200 m² Geschossfläche überschritten ist, mit desto größerem Gewicht kommt die Vermutungswirkung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zum Tragen. Dabei kann allerdings die jeweilige Siedlungsstruktur nicht außer Betracht bleiben. Je größer die Gemeinde oder der Ortsteil ist, in dem der Einzelhandelsbetrieb angesiedelt werden soll, desto eher ist die Annahme gerechtfertigt, dass sich die potenziell negativen städtebaulichen Folgen relativieren (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10/04).

Die Prüfung der Atypik und der Auswirkungen erfolgt in zwei aufeinander folgenden Schritten (OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12):

1. Schritt: Die Widerlegung der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO erfordert, dass aufgrund konkreter Anhaltspunkte die Annahme gerechtfertigt erscheint, im betreffenden Fall handle es sich um ein Vorhaben, das aufgrund seines Betriebstyps oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu dem Vorhabentyp gerechnet werden kann, den der Verordnungsgeber dem § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugrunde gelegt hat. Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sind – unabhängig davon, ob es sich ggf. um einen Vollsortimenter oder einen Discounter handelt – nicht betrieblich atypisch (vgl. VGH Baden-Württemberg, 12.07.2006, 3 S 1726/05). Insofern kann im Hinblick auf die geplante Verlagerung des Lidl-Markts nur eine mögliche atypische Fallkonstellation auf der städtebaulichen Ebene herangezogen werden.

2. Schritt: Greift die Vermutungsregel wegen des Vorliegens einer atypischen Fallgestaltung nicht, ist im Weiteren im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls aufzuklären, ob der zur Genehmigung gestellte großflächige Einzelhandelsbetrieb gleichwohl im Einzelfall mit Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art verbunden sein wird oder kann.

Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik trotz Überschreitung der Regelvermutungsschwelle sind:

- Der Flächenanteil für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente beträgt weniger als 10 % der Verkaufsfläche.
- Der Vorhabenstandort liegt verbrauchernah und induziert ein verträgliches Maß an gebietsfremdem Verkehrsaufkommen.
- Der Vorhabenstandort ist städtebaulich integriert. Städtebaulich integriert ist ein Standort insbesondere dann, wenn er sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet (OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12). Eine städtebaulich integrierte Lage kann aber auch dann vorliegen, wenn sie, räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich angrenzend, diesen funktional ergänzt. Hierzu muss sich das Vorhaben dem zentralen Versorgungsbereich räumlich und funktional unterordnen und darf keinen Umfang annehmen, der gleichberechtigt zum zentralen Versorgungsbereich tritt. Hinzukommen muss ein gewisser Beitrag zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs, der insbesondere in der Bereitstellung von im entsprechenden Zentrum fehlenden Parkplätzen liegen kann (vgl. OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15). In Ortsteilen, die über keinen zentralen Versorgungsbereich verfügen, kann eine städtebaulich integrierte Lage auch in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegen.
- Das Vorhaben sichert die Nahversorgung. Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sind dann gegeben, wenn durch seine Kaufkraftbindung die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich gefährdet wird. Eine derartige Gefährdung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht anzunehmen, wenn der neue Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an einem städtebaulich integrierten Standort selbst der verbrauchernahen Versorgung dient. Dies ist der Fall, wenn eine funktionale Zuordnung zu einem oder mehreren Wohngebieten vorliegt und das Vorhaben fußläufig erreichbar ist. Das schließt Standorte abseits der Wohnbebauung oder mit zu geringer Dichte aus. Dazu sollte im Nahbereich eine Mindestbevölkerung und ein ausreichendes Kaufkraftpotenzial vorhanden sein. Zudem wird ein Vorhaben vorwiegend der verbrauchernahen Versorgung dienen, wenn der voraussichtliche Umsatz des Vorhabens für nahversorgungsrelevante Sortimente überwiegend aus diesem Umfeld generiert wird (vgl. OVG NRW, 02.12.2013, 2 A 1510/12; OVG Lüneburg, 28.09.2015, 1 MN 144/15). Dabei kann der Nahbereich 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. Im ländlichen Raum kann der Nahbereich ggfs.

abweichend zu beurteilen sein. In Betracht kann hier eine Entfernung von bis zu 2.500 m kommen (vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rd. 98.).

Erst wenn eine städtebauliche Atypik nachgewiesen ist, können im 2. Schritt die Auswirkungen im Einzelfall überprüft werden.

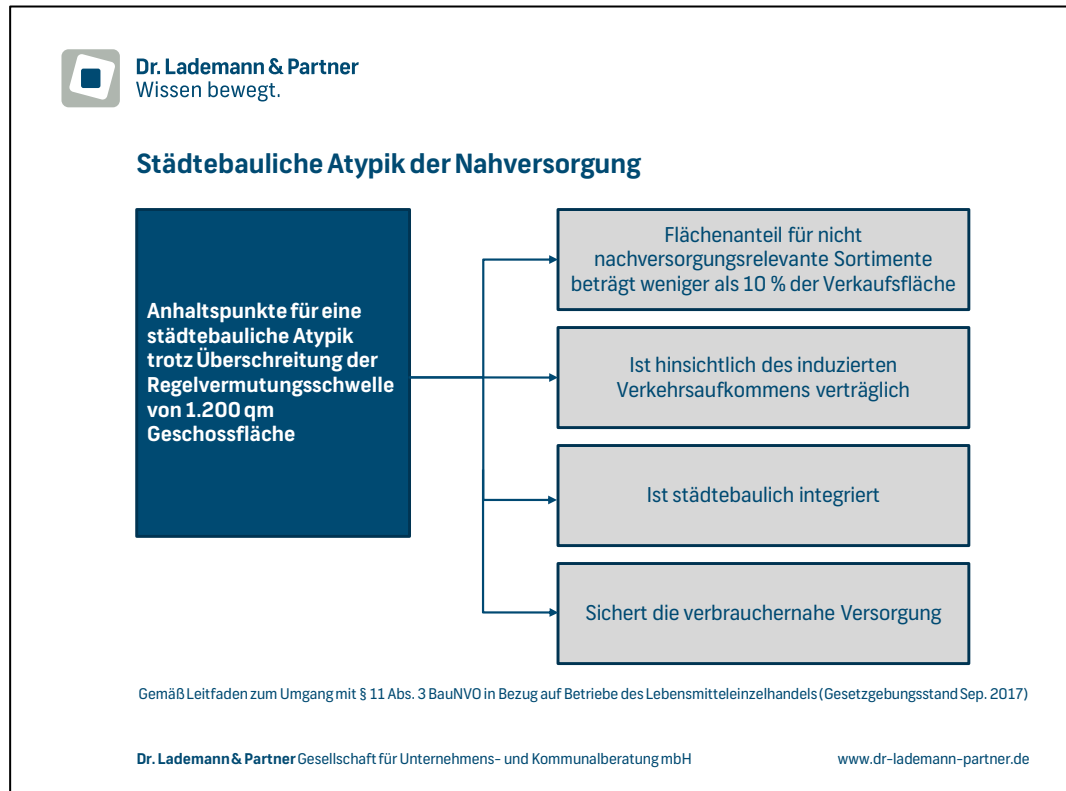


Abbildung 17: Übersicht zur städtebaulichen Atypik-Prüfung

Aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner **sprechen folgende Aspekte für eine atypische Fallgestaltung** bezogen auf das Lidl-Vorhaben:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt, der **im Kern nah-versorgungsrelevante Sortimente** anbietet (90 % Flächenanteil). Die geplante Größenordnung von rd. 1.200 qm stellt eine auch für Lebensmitteldiscounter mittlerweile typische und zeitgemäße Dimensionierung dar und ist auch notwendig, um den Ansprüchen der Verbraucher an einen modernen Lebensmittelmarkt hinsichtlich Barrierefreiheit, Warenpräsentation und Sortimentsvielfalt gerecht zu werden. Bei dem Vorhaben handelt es sich auch nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung und Erweiterung eines **bestehenden Markts**, der die Grenze der Großflächigkeit schon heute überschreitet.
- Der Vorhabenstandort ist **keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet**. Allerdings befindet sich der Ortskern nur rd. 400 m vom Vorhabenstandort entfernt. Als einziger strukturprägender Lebensmittelanbieter befindet sich ein Netto-

Lebensmitteldiscounter im Ortskern (aktuell noch im Zeltverkauf, perspektivisch dann aber in einer neuen Immobilie). Da am Vorhabenstandort nur ein solitärer Lidl-Markt entstehen soll, während der Ortskern über vielfältige Nutzungen verfügt (Einzelhandel, Dienstleister, Wochenmarkt, Sparkasse, Gastronomie, Ärzte etc.), wird der Lidl-Standort dem Ortskern dabei funktional untergeordnet bleiben. Am Verhältnis zum Ortskern ändert sich durch das Vorhaben auch nichts, da Lidl schon heute an einem Standort ansässig ist, der außerhalb des Ortskerns liegt.

- Der Vorhabenstandort befindet sich zwar am Rande des Siedlungsgebiets und ist aktuell vor allem von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Allerdings wird sich mit der Umsetzung des geplanten Wohngebiets an der Leipziger Straße das Umfeld des Vorhabenstandorts perspektivisch wesentlich verändern. Auf einer Fläche von 7ha entsteht das Vorhabengrundstück nördlich umschließend in den nächsten Jahren ein **weidläufiges Wohngebiet mit etwa 100 Baugrundstücken**. Damit wird der Vorhabenstandort künftig sowohl westlich als auch nördlich komplett von Wohnnutzungen umgeben sein. Das Kernsiedlungsgebiet von Kitzscher liegt etwa 200m östlich vom Vorhabenstandort, so dass der Vorhabenstandort von diesem fußläufig zu erreichen ist. Künftig wird der Lidl-Markt somit über einen **unmittelbaren Zusammenhang mit Wohnsiedlungsbereichen** verfügen und für wesentliche Teile der Bevölkerung Kitzschers **fußläufigerreichbar sein** und in eine **städtebaulich-integrierte Lage** „hineinwachsen“.
- Insbesondere für die Bevölkerung in dem künftigen Wohngebiet wird das Vorhaben wichtige **Nahversorgungsfunktionen** übernehmen und diesem funktional zugeordnet sein. Aber auch für Teile des Kernsiedlungsgebiets ist der Vorhabenstandort fußläufig erreichbar und wird somit in Ergänzung zum Ortskern wichtige Versorgungsfunktionen übernehmen. Im fußläufigen Einzugsgebiet (etwa 1.000m Isodistanz) rund um den Vorhabenstandort leben derzeit etwa 2.400 Personen (zzgl. der perspektivisch im neuen Wohngebiet lebenden Personen).
- Unterstellt man den im Leitfaden genannten Nahbereich für ländliche Räume mit einer Ausdehnung von bis zu 2.500m³² beläuft sich das Einwohnerpotenzial aktuell auf rd. 4.500 Personen. Das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial beläuft sich für diesen Raum somit auf rd. 14,8 Mio. €. ³³ Für das Vorhaben wird von einem Gesamtumsatz im nahversorgungsrelevanten Bedarf von rd. 7,7 Mio. € ausgegangen. Unter der realistischen Annahme, dass das Vorhaben im Nahbereich als einziger Vollversorger einen Marktanteil von etwa 32 % erreichen kann³⁴, werden sich rd. 4,7 Mio. € Umsatz aus dem Nahbereich generieren, was einem Anteil am Gesamtumsatz des Vorhabens von rd. 62 % entspricht. Mit der Umsetzung des

³² 2.500m ist zwar keine fußläufige Entfernung mehr, berücksichtigt aber, dass im ländlichen Raum eher selten zu Fuß eingekauft wird und setzt hier an einer noch bequem mit dem Fahrrad zu erreichenden Distanz an.

³³ 4.532 Personen * 3.728€ Pro-Kopf-Ausgabensatz (gewichtet um die Kaufkraftkennziffer von 0,874) = 14,8 Mio. €

³⁴ Für die gesamte Zone 1, die noch etwas größer ist als der Nahbereich, wird von einem Marktanteil von rd. 30 % ausgegangen, so dass die 32 % für den engeren Marktraum plausibel sind.

benachbarten Wohngebiets wird sich der Umsatzanteil aus dem Nahbereich noch weiter erhöhen und sich in Richtung 70 % bewegen. Das Vorhaben generiert somit seinen Umsatz überwiegend aus dem Nahbereich und **dient damit vorwiegend der verbrauchernahen Versorgung.**

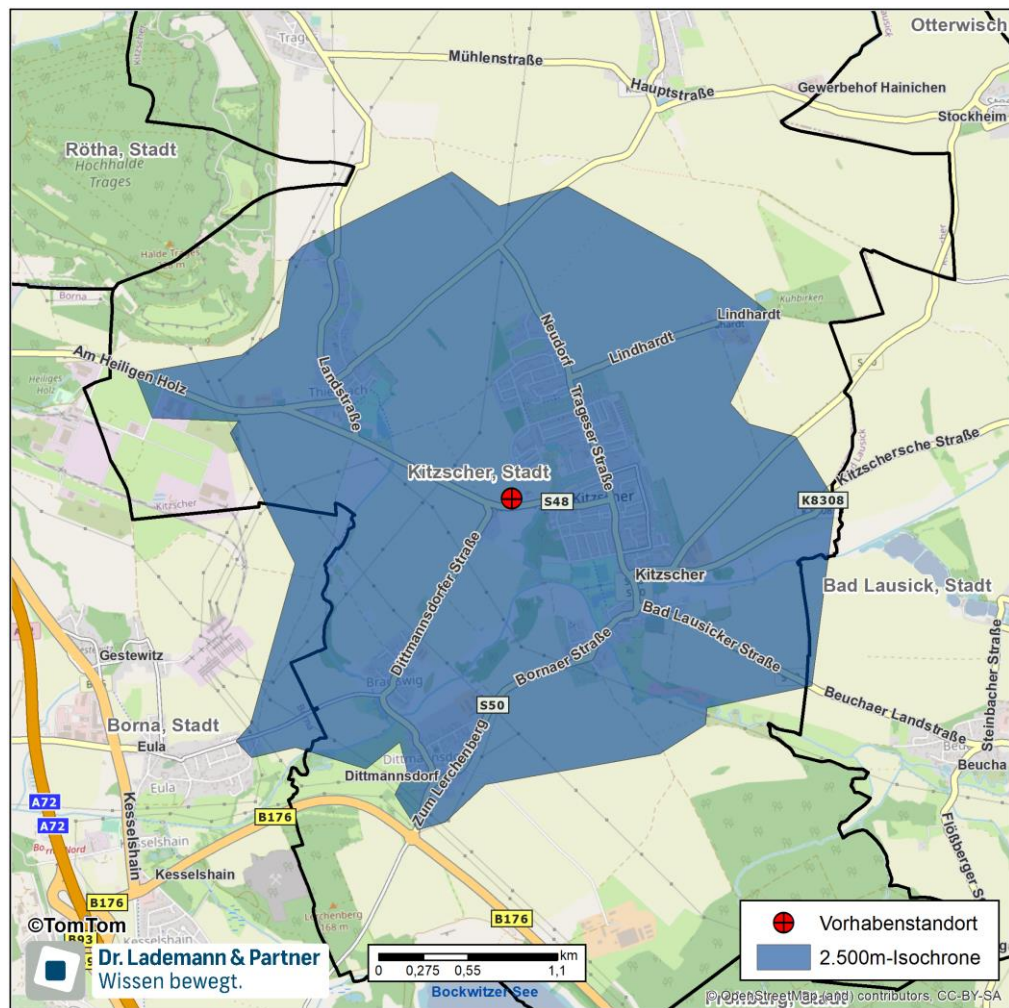


Abbildung 18: Nahbereich rund um den Vorhabenstandort

Bezogen auf einen noch enger gefassten fußläufigen Nahbereich (1.000m), generiert das Vorhaben unter Berücksichtigung der in dem angrenzenden Wohngebiet perspektivisch lebenden Personen knapp die Hälfte seiner Umsätze aus dem Nahbereich.

- Aufgrund der verbrauchernahen Lage wird der Lidl-Markt auch **kein unverträgliches Maß an gebietsfremdem Verkehrsaufkommen** induzieren. Zwar spricht der Lidl-Markt ein überörtliches Einzugsgebiet an. Der überwiegende Teil des Umsatzes wird aber mit den im Nahbereich lebenden Verbrauchern erwirtschaftet, so dass sich das gebietsfremde Verkehrsaufkommen in Grenzen halten wird. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Vorhabenstandort seit vielen Jahren als Einzelhandelsstandort etabliert ist. Aktuell befindet sich hier der Wreesmann-Sonderpostenmarkt und in der Vergangenheit wurde der Standort auch schonmal durch einen

Lebensmittel-Discounter belegt. Der Vorhabenstandort ist somit fest im Bewusstsein der Verbraucher als Einzelhandelsstandort verankert.

Im nächsten Schritt ist zu prüfen, ob von dem Vorhaben negative Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art ausgehen können.

In dem vorliegenden Fall handelt es sich um eine auf der städtebaulichen Ebene atypische Fallkonstellation im Hinblick auf die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO. Dafür sprechen neben der Fokussierung des geplanten Lidl-Markts auf nahversorgungsrelevante Sortimente (90 % Flächenanteil) vor allem der unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebietsplanung perspektivische Nahversorgungscharakter des Vorhabens. Die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO kann somit widerlegt werden. Das Vorhaben ist nicht raumbedeutsam, so dass die Ziele der Raumordnung hier keine Anwendung finden.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden. Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Be-

schluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzrückgänge ist allerdings immer auch die konkrete städtebauliche Ausgangslage der Standortbereiche zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität) dafür vorliegen, dass es sich bei einem zentralen Versorgungsbereich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig schädliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein zentraler Versorgungsbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe) kann umgekehrt auch ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % schädliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Für den worst-case wurde im Rahmen der Wirkungsprognose eine prospektive Umsatzumverteilungsquote für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets von **insgesamt rd. 6 %** errechnet, welche somit deutlich unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts bleibt. Dabei schlagen sich die Umsatzrückgänge jedoch in unterschiedlichem Maße an den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets nieder. Aufgrund der räumlichen Nähe fallen die absatzwirtschaftlich ermittelten Umsatzumverteilungen innerhalb der Zone 1 bzw. im Stadtgebiet von Kitzscher mit rd. 8 bis 9 % am höchsten aus.

Innerhalb des Einzugsgebiets stehen v.a. die Auswirkungen auf den dort verorteten **Ortskern von Kitzscher** im Fokus, welcher als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden kann. Der Ortskern von Kitzscher zählt zu den wichtigsten Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet und leistet, insbesondere aufgrund seiner zentralen und städtebaulich-integrierten Lage, einen gewichtigen Beitrag zur Sicherung einer flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung der lokalen Bevölkerung. Für den Ortskern von Kitzscher wurde eine **Umsatzumverteilungsquote von rd. 9 %** ermittelt, die sich damit knapp unter Niveau des 10 %-Abwägungsschwellenwerts bewegt. Als strukturprägender Lebensmittelmarkt wird hiervon in erster Linie der im östlichen Teil des Ortskerns ansässige Netto-Discounter (gegenwärtig im Umbau) betroffen sein, welcher den wichtigsten Magnetbetrieb des Ortskerns darstellt und für dessen Funktionsfähigkeit maßgeblich ist.

Der Netto-Lebensmitteldiscounter verzeichnet wesentliche Überschneidungen zum Lidl-Discounters hinsichtlich des Sortimentskonzepts, der Warenpräsentation und der Preispolitik und damit auch in Bezug auf die Hauptzielgruppe. Entsprechend stehen die beiden Lebensmittelmärkte aufgrund der Betriebstypenüberschneidung in einem direkten Konkurrenzverhältnis zueinander. Allerdings ist anzunehmen, dass mit der Verlagerung des Lidl-Markts von der Trageser Straße an die Leipziger Straße spürbare

(räumliche) Veränderungen der Kaufkraftströme einhergehen. In diesem Lichte ist zu berücksichtigen, dass der (sich im Umbau befindliche) Netto-Markt an der Seeburggasse einen unmittelbaren Bezug zu den umliegenden Wohngebieten aufweisen kann. Somit kann der Anbieter auf eine signifikante Einwohner- und Nachfrageplattform in seinem unmittelbaren Umfeld zurückgreifen. Insofern zielt der Netto-Markt hauptsächlich auf die fußläufige Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung im Kernstadtgebiet ab, wobei v.a. auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen angesprochen werden, die auf fußläufig und bequem zu erreichende Angebote angewiesen sind und eher kleinvolumige Einkäufe tätigen. Für diese Kundengruppe wird der Netto-Discounter auch zukünftig die präferierte Einkaufsalternative darstellen. Insgesamt steht hier also der wohnortnahe Einkauf einer geringeren und zu Fuß oder mit dem Rad noch gut portablen Artikelanzahl im Vordergrund („Rucksack-Einkauf“).

Da sich der Lidl-Discounter an der Trageser Straße (Altstandort) gegenwärtig nur rd. 450 Metern nördlich vom Netto-Markt im Ortskern befindet, zielen Lidl und Netto auf ein ähnliches Kerneinzugsgebiet ab bzw. weisen deutliche Überschneidungen hinsichtlich ihrer jeweiligen fußläufigen Einzugsbereiche auf. Im Zuge der Verlagerung des Lidl-Discounters an die Leipziger Straße und der Nachnutzung der dann freiwerdenden Lidl-Immobilie durch den Wreesmann-Sonderpostenmarkt würde somit ein signifikanter Wettbewerber im fußläufigen Einzugsbereich des Netto-Markts wegfallen. Während der Lidl-Markt gegenwärtig einen beachtlichen Teil des Nachfragepotenzials der Wohngebiete nördlich des Ortskerns abzufangen vermag, wird sich dies mit dessen Verlagerung ändern. Künftig wird der Netto-Markt auch für die nördlich des Ortskerns gelegenen Wohngebiete den am bequemsten zu erreichenden Lebensmittelmarkt darstellen. **Mit anderen Worten: Zwar stellt sich mit dem Lidl-Vorhaben ein direkter Konkurrent zum Netto-Discounter im Ortskern von Kitzscher modern und marktgerecht auf, allerdings vermag der Netto-Markt durch die räumliche Verlagerung der Lidl-Filiale eine höhere Marktdurchdringung in seinem direkten fußläufigen Einzugsbereich zu erlangen und kann davon ein Stück weit profitieren.**

Darüber hinaus ist anzumerken, dass der Netto-Discounter im Ortskern von Kitzscher beim prospektiven Markteintritt des Lidl-Vorhabens in 2026 bereits modernisiert und erweitert wurde und wieder an einem seit Jahren im Bewusstsein der Verbraucher verankerten Einzelhandelsstandort agieren wird. Mit einer künftigen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.070 qm verzeichnet dieser eine zeitgemäße Dimensionierung und wird durch ein modernes Erscheinungsbild überzeugen, wodurch dem Betrieb eine künftig hohe Performance und zukunftsichere Marktposition attestiert werden kann. Damit wird Netto künftig auch weniger sensibel auf einen erhöhten Wettbewerbsdruck reagieren.

Aus den genannten Gründen gehen Dr. Lademann & Partner, auch unter Berücksichtigung der rechnerisch ermittelten Umsatzumverteilungsquote von knapp unter 10 %, nicht davon aus, dass es zu einem vorhabeninduzierten Marktaustritt

des im Ortskern ansässigen Netto-Discounters und einem damit verbundenen Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Kitzscher kommen wird.

Für die **Streulagen in Kitzscher** wird eine **Umsatzumverteilungsquote von rd. 8 %** prognostiziert. Betroffen ist hiervon in erster Linie der der Edeka-Verbrauchermarkt, der sich jedoch nicht unerheblich zum Lidl-Discountern hinsichtlich des Sortimentskonzepts, der Warenpräsentation, der Preispolitik und der Service- und Frischekompetenz und damit auch in Bezug auf die Hauptzielgruppe unterscheidet und somit nicht in unmittelbarer Konkurrenz zu diesem steht. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Vorhabenrealisierung zu einer gravierenden Umlenkung der Kundenströme innerhalb des Einzugsgebiets zu Lasten des Edeka-Markts führen wird. Verbraucher, welche hinsichtlich ihres täglichen Einkaufs bevorzugt auf vollsortimentierte Einkaufsalternativen zurückgreifen, werden auch künftig bevorzugt bei EDEKA einkaufen oder alternativ moderne Vollversorger außerhalb des Stadtgebiets (z.B. in Borna oder Bad Lausick) aufsuchen, da der EDEKA-Markt deutlich in die Jahre gekommen ist und keinen zeitgemäßen Marktauftritt mehr verzeichnet. **Vor diesem Hintergrund ist nicht zu erwarten, dass der EDEKA-Markt infolge der Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Markts schließen wird.** Um die gleichwohl spürbaren Umsatzrückgänge „abzufedern“, wird EDEKA mittelfristig jedoch nicht an einer angemessenen Modernisierung des Marktes vorbeikommen – davon kann jedoch die Zulässigkeit des Lidl-Vorhabens nicht abhängig gemacht werden.

In der **Zone 2** fallen die Umsatzumverteilungswirkungen mit **rd. 2 %** deutlich geringer aus, da das Vorhaben hier auch einen weitaus niedrigeren Marktanteil erzielen kann. Betroffen ist davon vor allem der typähnliche und sehr gut aufgestellte **Netto-Discounter in Rötha** (OT Espenhain). Dieser befindet sich in Randlage des Einzugsgebiets und damit in einer bereits relativ großen Distanz zum Vorhabenstandort, weshalb die Umsatzrückgänge sich lediglich auf dem Niveau üblicher konjunktureller Schwankungen bewegen werden und keine vorhabenindizierte Betriebsaufgabe zur Folge haben. **Negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung im Ortsteil Espenhain der Nachbarkommune Rötha, für die der Netto-Markt eine maßgebliche Rolle spielt, können somit ausgeschlossen werden.**

Die Versorgungsstandorte unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets werden ausschließlich über die vorhabeninduzierte Rückholung von derzeit aus dem Einzugsgebiet abfließender Nachfrage betroffen sein. Dabei wird das Lidl-Vorhaben dazu in der Lage sein, einen Teil der derzeit bestehenden Kaufkraftabflüsse zu binden, von denen Versorgungslagen mit ähnlicher Angebotsstruktur außerhalb des Einzugsgebiets derzeit profitieren können. Dies wird zu (geringfügigen) Umsatzrückgängen an denjenigen Standorten führen, die derzeit am stärksten von Kaufkraftzuflüssen aus dem Einzugsgebiet profitieren.

Kaum noch spürbare Umsatzrückgänge von überschlägig rd. 1 % werden in der **Innenstadt des Mittelzentrums Borna** zu verzeichnen sein, welche derzeit den einzigen faktischen zentralen Versorgungsbereich unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets darstellt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich im nördlichen Bereich des Bornaer Stadtzentrums ein leistungsfähig aufgestellter Edeka-Verbrauchermarkt befindet, der als typabweichender Anbieter nicht in direkter Konkurrenz zu dem Lidl-Markt in Kitzscher steht. Aufgrund seiner unmittelbaren Anbindung an die B 93 weist der Edeka-Markt in Borna zudem eine hohe Verkehrsgunst auf und ist auch für einen großen Teil der Bevölkerung innerhalb des Vorhabeneinzugsgebiets gut zu erreichen. Auch die Agglomerationseffekte durch die innerstädtische Lage wirken sich positiv auf die Marktposition des für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt wichtigen EDEKA-Markts aus. Ohnehin genießt der Edeka-Verbrauchermarkt in Borna eine starke Marktstellung, da er den einzigen Vollsortimenter mit hoher Service- und Frischekompetenz innerhalb des Bornaer Stadtgebiets darstellt.³⁹ Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die mit den vorhabeninduzierten Kaufkraftrückholeffekten verbundenen Umsatzrückgänge so gering ausfallen, dass sie kaum noch spürbar sein dürften, **halten es Dr. Lademann & Partner für ausgeschlossen, dass der Edeka-Verbrauchermarkt in der Innenstadt von Borna seinen Betrieb vorhabeninduziert wird einstellen müssen. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Bornaer Innenstadt kann somit ebenso vollständig ausgeschlossen werden wie damit verbundene negative städtebauliche Auswirkungen auf diesen zentralen Versorgungsbereich.**

Für den untersuchten Verbundstandort an der Leipziger Straße 10 in Borna berechnet sich eine überschlägige Umverteilungsquote von rd. 2 %, die den kritischen Schwellenwert ebenfalls sehr deutlich unterschreitet und sich maximal auf dem Niveau typischer konjunktureller Schwankungen bewegt. Sowohl der ansässige Aldi-Lebensmitteldiscounter als auch der dm-Drogeriemarkt sind modern und performancestark aufgestellt, sodass diese sehr robust auf Veränderungen der Kaufkraftströme reagieren werden. **Vorhabeninduzierte Marktaustritte können somit ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung im östlichen Stadtgebiet von Borna wird nicht eintreten.**

Der **Standort an der B 179 in Bad Lausick** wird ebenfalls lediglich einen Umsatzrückgang von maximal 1 % zu erwarten haben. Die Umsatzrückgänge werden somit kaum noch spürbar sein. Vorhabeninduzierte Marktaustritte können ausgeschlossen werden, so dass weder die grundzentrale Versorgungsfunktion Bad Lausicks gefährdet ist noch die verbrauchernahe Versorgung im Stadtgebiet.

³⁹ Das ebenfalls in Borna ansässige Kaufland SB-Warenhaus ist etwas anders positioniert, da das Betriebskonzept von Kaufland insgesamt eher auf den preisbewussten Kunden abzielt. Klassische Verbrauchermärkte, wie der Edeka-Markt in der Bornaer Innenstadt einen solchen darstellt, können sich hinsichtlich der Service- und Frischekompetenz nochmals von Kaufland abheben. Somit kann sich der Edeka-Markt als einziger „echter“ Vollversorger in Borna vom überwiegend discountorientierten Angebot der weiteren strukturell prägenden Lebensmittelmärkte abheben und sich dem unmittelbaren Wettbewerb mit diesen Anbietern ein Stück weit entziehen

Der gegenwärtig am Vorhabenstandort ansässige Wreesmann-Sonderpostenmarkt soll im Zuge der Vorhabenrealisierung an den Standort des Lidl-Markts an der Trageser Straße 36 verlagert werden. Somit ist eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung am Lidl-Altstandort auszuschließen. Insgesamt bleibt somit festzuhalten, dass vor dem Hintergrund des Ausschlusses einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung des Lidl-Altstandorts nicht davon auszugehen ist, dass es zu einer über den ermittelten Vorhabenumsatz bzw. den vorhabeninduzierten Umsatzzuwachs hinausgehenden Umsatzzunahme im periodischen Bedarf innerhalb des Einzugsgebiets kommen wird.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteils von weniger als 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es zu einem Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen in städtebaulich relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung kommen wird. Insofern kann dem Vorhaben in der sächsischen Stadt Kitzscher die städtebauliche Verträglichkeit attestiert werden.

Fazit

8 Fazit

In der sächsischen Stadt Kitzscher besteht die Planung zur **Standortverlagerung und damit verbundenen Modernisierung des dort ansässigen Lidl-Lebensmitteldiscounters**. Dabei soll der Lidl-Markt von seinem aktuellen Standort an der Trageser Straße 36 an einen neuen Standort an der Leipziger Straße verlagert und dort mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 1.250 qm neu errichtet werden, was einem Verkaufsfächenzuwachs gegenüber des Status quos um rd. 430 qm entspricht. Der gegenwärtig am Vorhabenstandort ansässige Wreesmann-Sonderpostenmarkt soll im Zuge der Vorhabenrealisierung an den Lidl-Altstandort an der Trageser Straße verlagert werden, so dass eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung des Altstandorts ausgeschlossen werden kann.

Für das Vorhabengrundstück besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Zur Vorhabenrealisierung soll aber ein **B-Plan aufgestellt** werden. Damit ist das Vorhaben nach den Bestimmungen des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB und § 2 Abs 2 BauGB zu beurteilen. Zudem sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu beachten. Da diese gemäß LEP Sachsen 2013 festlegen, dass großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Orten zulässig ist, Kitzscher seitens der Regionalplanung aber keine zentralörtliche Versorgungsfunktion zugewiesen bekommen hat, ist darüber hinaus zu prüfen gewesen, ob das Vorhaben überhaupt raumbedeutsam ist oder ob für das Vorhaben die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO mittels eines **Atypik-Nachweises** widerlegt werden kann. Denn die Ziele der Raumordnung gelten laut Aussage der zuständigen Landesdirektion nur für die in § 11 Abs. 3 BauNVO erfassten Vorhaben.

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Das prospektive **Einzugsgebiet des Vorhabens** umfasst neben dem gesamten Stadtgebiet von Kitzscher auch Teile des überwiegend ländlich geprägten Umlands. So sind sowohl größere Teilbereiche der Gemeinde Otterwisch sowie der Stadt Rötha als auch Randbereiche der Städte Borna, Großpösna und Bad Lausick sowie der Gemeinde Belgershain dem Einzugsgebiet des Vorhabens zuzuordnen. Das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens beträgt im voraussichtlichen Jahr der Marktwirksamkeit 2026 etwa 11.700 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszuwächse im Einzugsgebiet wird das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial bis 2026 auf rd. 73,5 Mio. € ansteigen. Hiervon werden rd. 39,8 Mio. € auf den periodischen Bedarf entfallen.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Gesamtverkaufsfläche** von rd. 4.400 qm wird innerhalb des Einzugsgebiets ein Umsatz von rd. 21,8 Mio. € generiert. Die ermittelte nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von deutlich weniger als 100 % lässt auf bestehende Kaufkraftabflüsse an Einkaufsstandorte außerhalb des

Einzugsgebiets schließen. Von den Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet profitieren in erster Linie gut erreichbare Versorgungsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets. Da das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, einen Teil der bestehenden Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückzuholen, wird es auch zu Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets kommen (z.B. im Mittelzentrum Borna).

Nach den Modellrechnungen ist für das Vorhaben im worst-case von einem **Umsatzvolumen** in Höhe von rd. 8,3 Mio. € auszugehen, wovon mit rd. 7,7 Mio. € der Schwerpunkt eindeutig auf den periodischen Bedarf entfällt. Unter Berücksichtigung der Bestandsumsätze des Lidl-Markts an der Trageser Straße 36 entspricht dies einem prüfungsrelevanten Umsatzzuwachs von insgesamt rd. 1,9 Mio. €, welcher aus der Erweiterung und Modernisierung des Lidl-Markts resultieren wird.

Die **Umsatzumverteilungsquoten** durch das Vorhaben erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt rd. 6 % innerhalb des Einzugsgebiets und liegen damit deutlich unterhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts. Dabei ist zu beachten, dass sich die ermittelten Umsatzrückgänge aber in unterschiedlichem Maße auf die untersuchten Standortlagen:

- Der Ortskern von Kitzscher stellt den einzigen zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Einzugsgebiets dar. Dementsprechend standen die Auswirkungen auf den **Ortskern von Kitzscher** besonders im Fokus der Untersuchung. Für dessen Funktionsfähigkeit ist der hier ansässige Netto-Discounter (gegenwärtig im Umbau) maßgeblich. Dieser weist wesentliche betrieblich-konzeptionelle Überschneidungen mit dem Vorhabenmarkt (Lidl-Discounter), wodurch die beiden Discounter in unmittelbarer Konkurrenz zueinander stehen. Allerdings ist der Netto-Markt vorrangig auf die fußläufige Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung ausgerichtet, wohingegen der Lidl-Markt infolge der Verlagerung von der Trageser Straße an die Leipziger Straße in stärkerem Maße auch Autokunden anspricht. Durch die Verlagerung von Lidl wird Netto innerhalb des Kernstadtgebiets in Bezug auf das direkte Wohnumfeld seine Marktposition stärken können. Darüber hinaus ist anzumerken, dass sich der Netto-Markt nach seinem Umbau modern und leistungsfähig präsentieren wird (Verkaufsfläche > 1.000 qm), so dass **auch bei einer ermittelten Umsatzumverteilungsquote von rd. 9 %, die nur knapp unterhalb des kritischen Schwellenwerts liegt, für den Ortskern von Kitzscher ausgeschlossen werden kann, dass dieser den Netto-Markt als für dessen Funktionsfähigkeit maßgeblichen Betrieb verlieren wird.**
- Eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe kann auch für den EDEKA-Markt in Streulage ausgeschlossen werden. Als einziger Vollversorger im Stadtgebiet steht dieser mit dem Lidl-Discounter nicht im unmittelbaren Wettbewerb, so dass die ermittelte Umverteilungsquote von rd. 8 % zu relativieren ist. Angesichts des

erheblichen Sanierungsstaus und des nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritts wird EDEKA mittelfristig an einer Modernisierung aber nicht vorbeikommen, um die Umsatzrückgänge kompensieren zu können. Ein Marktaustritt kann auch für den am Rande des Einzugsgebiets ansässigen und leistungsfähig aufgestellten Netto-Markt in Rötha (OT Espenhain) ausgeschlossen werden – hier beziffert sich der prognostizierte Umsatzrückgang aufgrund der Distanz zum Vorhabenstandort lediglich auf rd. 2 %.

- Die mit der Vorhabenrealisierung verbundenen (wenn auch überschaubaren) Kaufkraftrückholeffekte werden zu Umsatzrückgängen an Standorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets führen (Borna, Bad Lausick). Für keinen dieser Standorte erreichen die Umsatzumverteilungswirkungen jedoch eine kritische Größenordnung. Mit Wirkungen zwischen 1 und 2 % werden die Umsatzrückgänge kaum bzw. nicht spürbar sein.

Insgesamt kann somit ausgeschlossen werden, dass es infolge der Vorhabenrealisierung zu mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung kommen wird.

Zur Prüfung, ob die **Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO** greift, waren insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen. Die vorliegende städtebauliche Ausgangslage deutet auf eine **atypische Fallkonstellation** hin, da viele der zur Wiederlegung der Vermutungsregel prüfungsrelevanten Aspekte erfüllt werden. Dafür spricht neben der Fokussierung des Lidl-Markt auf nahversorgungsrelevante Sortimente (90 % Flächenanteil) vor allem der unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebietsplanung perspektivisch zu erwartende Nahversorgungscharakter des Vorhabens. **Damit fällt das Vorhaben auch nicht unter den Prüfkanon der Ziele der Raumordnung gemäß LEP Sachsen 2013, die nur für die in § 11 Abs. 3 BauNVO erfassten Vorhaben relevant sind, so dass das Vorhaben auch dann zulassungsfähig ist, obwohl Kitzscher keine zentralörtliche Versorgungsfunktion zugewiesen bekommen hat.**

Hamburg/Dresden, 6. Dezember 2024

Boris Böhm

Axel Dreher

Dr. Lademann & Partner GmbH