

Gut-^{10/2025} achten

für die geplante Ansiedlung eines E-Centers
in Delitzsch, Richard-Wagner-Straße

Hier: Auswirkungsanalyse für eine
konsensuale Projektumsetzung außerhalb
des Geltungsbereiches eines qualifizierten
Bebauungsplans (absehbar B-Plan-
Verfahren)

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB
33826, Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

**EDEKA Nordbayern
Bau -u. Objektgesellschaft mbH**
97227 Rottendorf

VERFASSER

**M. Sc. Mathias Tetzlaff
M. Sc. Ramona Kröll
B. Sc. Lukas Pätz**

Dortmund/Leipzig, 29.10.2025

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.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation	1
2	Methodik	2
3	Standortbeschreibung	6
3.1	Makrostandort	6
3.2	Mikrostandort	7
4	Markt- und Standortanalyse	10
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	10
4.2	Angebotsanalyse	12
4.3	Nachfrageanalyse	14
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	17
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	20
5	Vorhabendaten	22
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	22
5.2	Umsatzprognose für das Planvorhaben	23
6	Auswirkungsanalyse	27
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (NVK Delitzsch 2018)	27
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	31
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	32
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP Sachsen 2013)	36
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	40
	Anhang	I

Ausgangssituation

Die Fa. EDEKA beabsichtigt die Neuansiedlung eines E-Centers in der Stadt Delitzsch an der Richard-Wagner-Straße. Vorgesehen ist eine Verkaufsfläche von 2.500 m² (zzgl. Windfang und Bäcker mit je 120 m²).

Der Standortbereich an der Richard-Wagner-Straße befindet sich derzeit in einem umfassenden Wandel (u. a. Erneuerung des LIDL-Standortes, ehemalige Zuckerfabrik: CTC-Ansiedlung (Stufe 1); S-Bahn-Anschluss Halle und Leipzig CTC, Entwicklung an der ehemaligen Walzmühle). Angesichts der Veränderungen im Standortbereich ist der Standort an der Richard-Wagner-Straße entsprechend zu bewerten.

Der Standort befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. In diesem Sinne ist die Planung im Rahmen einer konsensualen Vorgehensweise mit der Stadt Delitzsch vorgesehen (somit absehbar Bebauungsplanverfahren).

Als Grundlage für das weitere Verfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum,

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Delitzsch 2012¹ und die Aktualisierung des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Delitzsch 2018² inkl. Argumentation und Umsetzbarkeit des Planvorhabens im Zuge einer möglichen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Delitzsch.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben in den LEP Sachsen 2013.

¹ Stadt + Handel (2012): Einzelhandelskonzept für die Stadt Delitzsch. Dortmund. Im Folgenden als **EHK Delitzsch 2012** benannt.

² Stadt + Handel (2018): Aktualisierung des Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Delitzsch - Prüfung und Justierung des im Einzelhandelskonzept 2012 enthaltenen Nahversorgungskonzeptes sowie Auswirkungsbewertung für die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters (LIDL) am Standort Richard-Wagner-Straße 9a, Dortmund. Im Folgenden als **NVK Delitzsch 2018** benannt.

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Es wird angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage der Sortimentbereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Tabakwaren)³ (= zentren- und nahversorgungsrelevant gem. „Delitzscher Liste“; vgl. EHK Delitzsch 2012, S. 131) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im September 2025 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment (NuG),
- **zzgl. Kartierung der Nutzungen** im ZVB Innenstadtzentrum Delitzsch,
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte im untersuchungsrelevanten Hauptsortiment (mind. 300 m² VKF)⁴.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 10.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Die von Stadt + Handel ausgewiesenen Werte für einzelne Lagen in Delitzsch (z. B. zentraler Versorgungsbereich) weichen aufgrund des zeitlichen Versatzes zwischen den Verkaufsflächenerhebungen zum Teil von den Angaben im EHK Delitzsch 2012 und dem NVK Delitzsch 2018 ab.

³ Im Folgenden werden die Warengruppen zusammengefasst als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

⁴ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁵. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2024 (Eigene Berechnungen) sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2025 und dem statistischen Landesamt des Freistaat Sachsen.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und dem LEP Sachsen 2013.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁶ in die Untersuchung einzustellen.

⁵ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

⁶ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Neuansiedlung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des neuen E-Centers mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens drei Jahren zu rechnen (Ende 2028). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen

gefordert, die, ... die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile).

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist vor dem Hintergrund der zahlreichen Entwicklungen in Delitzsch und den Nachbargemeinden eine leicht positive Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.3).

Die Ableitung der sortimentspezifischen Nachfrageentwicklung zum Prognosejahr 2028 erfolgt anhand einer Auswertung der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklungen der vergangenen 10 Jahre (IfH 2015 - 2025) sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung des Onlineanteils in den jeweiligen Branchen und der Ableitung einer Prognose auf Basis des HDE Online-Monitors 2017 - 2025. Dabei wurden die in den letzten Jahren einhergehenden Impulse und Einflüsse auf die Ausprägung der Branchenzahlen (bspw. COVID-19, Inflation, Wirtschaftskrise) berücksichtigt und i. S. eines Worst Case-Ansatzes möglichst nachteilig für die jeweilige Branche ausgelegt.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird auf dieser Basis eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2028 prognostiziert (+ 3,2 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert.

Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel der letzten Jahre angesichts der wesentlichen Auswirkungen der Inflation/Preissteigerung sowie der weltweit multiplen Krisen weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet und lediglich die Bevölkerungsentwicklung der Nachfrageentwicklung zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁷. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

⁷ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

3.1 MAKROSTANDORT

„Die als Mittelzentrum klassifizierte Stadt Delitzsch liegt im Norden des Landkreises Nordsachsen im Städtedreieck Leipzig-Halle-Dessau und ist umgeben von den Oberzentren Leipzig und Halle sowie den Mittelzentren Bitterfeld-Wolfen, Eilenburg und Schkeuditz. Als wesentliche Rahmenbedingung ergibt sich hieraus, dass Delitzsch als Einzelhandelsstandort mit den Oberzentren Leipzig und Halle sowie den benachbarten Mittelzentren ein leistungsstarkes Konkurrenzumfeld aufweist. Kommunal eigenständige Grundzentren, die sich in ihrer funktionalen Zuordnung eindeutig auf Delitzsch beziehen würden, sind landesplanerisch nicht ausgewiesen. Das Einzugsgebiet beschränkt sich dementsprechend überwiegend auf die ländlich geprägten Nachbargemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Nordsachsen sowie dem benachbarten Sachsen-Anhalt. [...]

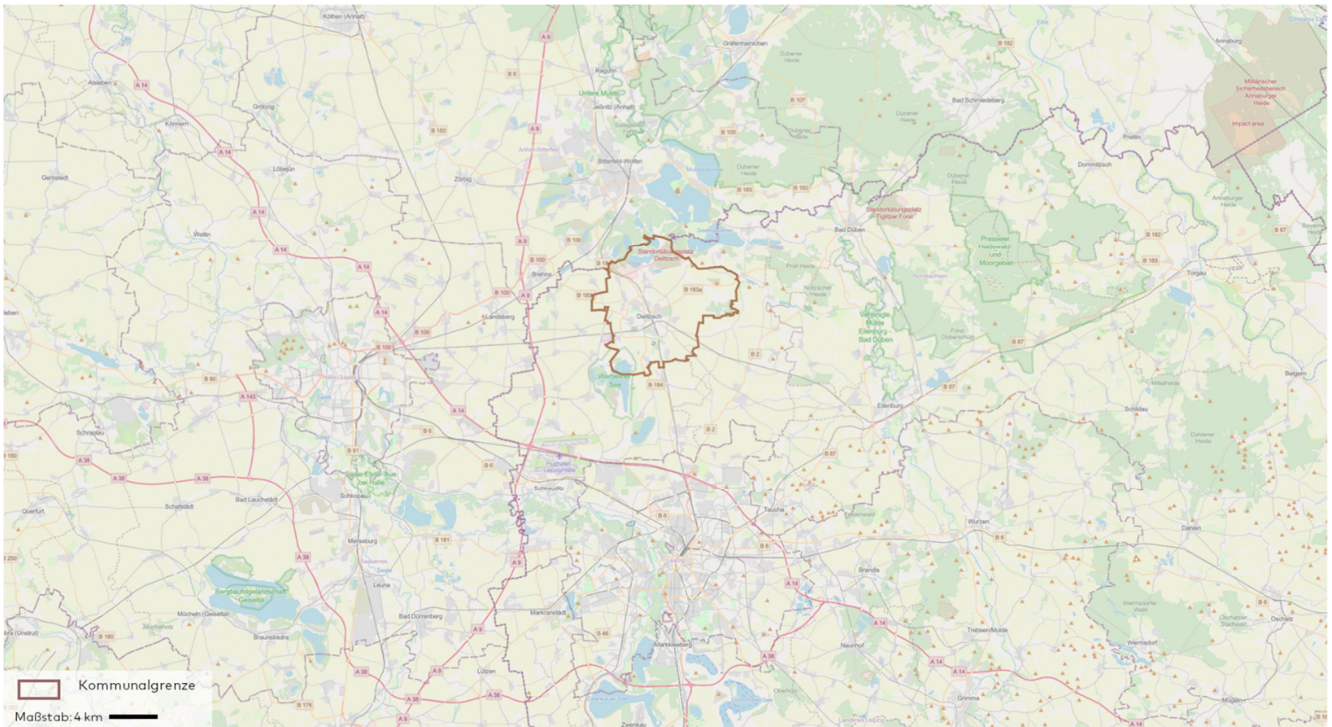
Die Einwohnerzahl der Stadt Delitzsch beläuft sich auf [26.054] Einwohner⁸, wobei die Kernstadt den eindeutigen Siedlungsschwerpunkt bildet. Neben der Kernstadt Delitzsch zählen insgesamt 13 weitere Ortsteile zum Stadtgebiet, die teilweise deutlich weniger als 1.000 Einwohner⁹ aufweisen. Durch die Lage im Ballungsraum Leipzig-Halle ist Delitzsch besonders verkehrsgünstig gelegen. Über die im Stadtgebiet verlaufenden Bundesstraßen 183a und 184 ist Delitzsch sowohl an die Bundesautobahnen 9 und 14 als auch an die umliegenden Städte und Gemeinden (u. a. an die nahegelegenen Oberzentren Leipzig und Halle) angebunden. Die Anbindung an den Bahnverkehr erfolgt über die Bahnhöfe „Delitzsch unterer Bf“ und „Delitzsch oberer Bf“, von wo Verbindungen an die Bahnstrecken Leipzig Dessau und Halle-Cottbus bestehen. Über das Busliniennetz des „Mitteldeutschen Verkehrsbundes (MDV)“ wird zum einen das Stadtgebiet von Delitzsch erschlossen, zum anderen Verbindungen u. a. in die nahegelegenen Mittel- und Oberzentren sichergestellt.“ (vgl. NVK Delitzsch 2018, S. 14).

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Delitzsch angesichts der Nähe zu den Ballungszentren Halle und Leipzig von positiven Entwicklungstendenzen profitieren kann und sich bereits in einem umfassenden Wandel befindet. In diesem Sinne sollen in den nächsten Jahren ein Großforschungszentrum „Center for the Transformation of Chemistry“ (CTC) sowie ein „Chemistry Innovation Lab“ (CIL) im Süden der Stadt, auf dem ehemaligen Gelände der „Alten Zuckerfabrik“, entstehen.

⁸ Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaat Sachsen (Stand: 31.12.2024).

⁹ Vgl. Homepage der Stadt Delitzsch.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Der Vorhabenstandort befindet sich südlich der Innenstadt zwischen der Kernstadt Delitzsch und dem westlich der Kernstadt gelegenen Stadtteil Gerlitz.

3.2 MIKROSTANDORT

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Richard-Wagner-Straße im Südwesten der Kernstadt. Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur ist durch Wohnnutzungen, öffentliche Einrichtungen, gewerbliche Nutzungen sowie Grünflächen geprägt. Unmittelbar östlich grenzt ein Bau- und Gartenmarkt an den Vorhabenstandort an. Westlich grenzt ein Einfamilienhaus an den Standort an. Darüber hinaus schließen in westlicher und nördlicher Richtung überwiegend Wald- und Wiesenflächen an den Standort an.

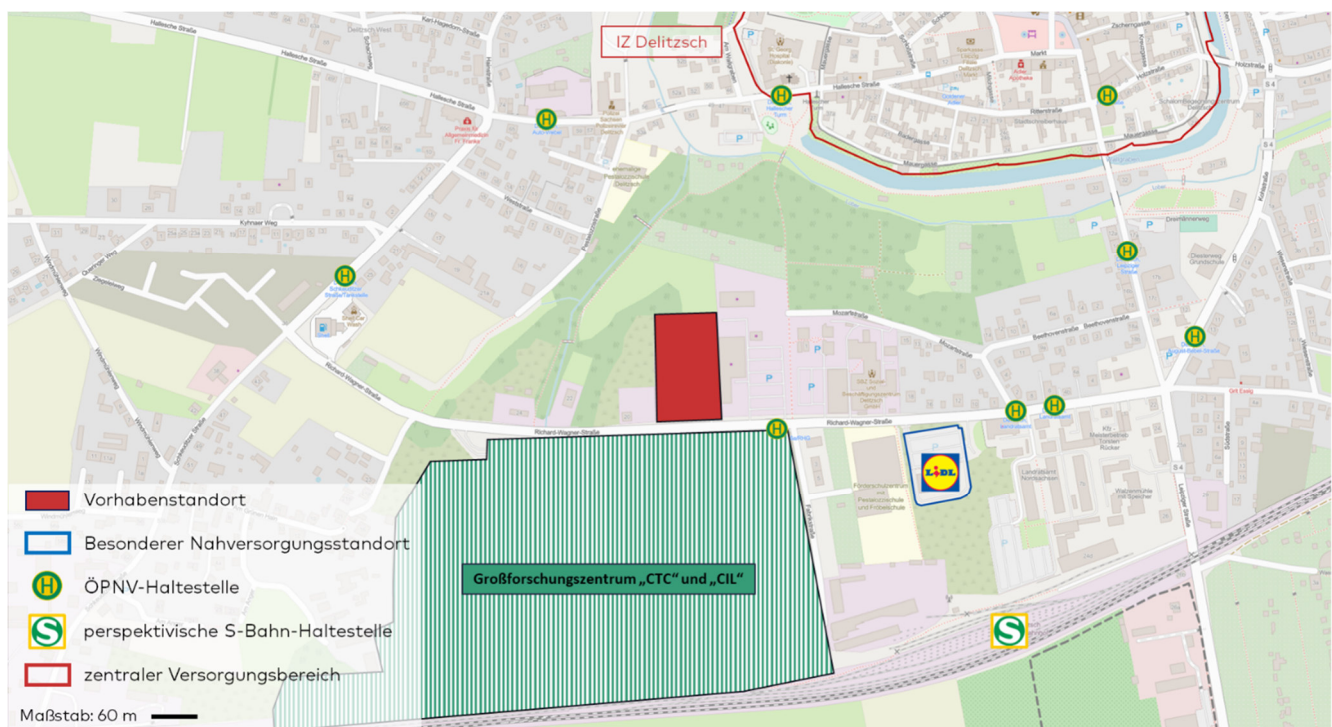
Jenseits der südlich verlaufenden Richard-Wagner-Straße schließt das Industriegelände der „Alten Zuckerfabrik“ an. Es handelt sich hierbei um eine alte Industriebranche, die perspektivisch durch ein Großforschungszentrum mit Fokus auf die chemische Industrie bis 2027 revitalisiert werden soll. Dabei werden voraussichtlich bis zu 1.000 neue Arbeitsplätze im unmittelbaren Umfeld des Vorhabenstandortes entstehen. Im Rahmen dieses Projektes erhöht sich die städtebauliche Integration des Vorhabenstandortes deutlich. Darüber hinaus entstehen im erweiterten Umfeld (Areal ehemalige Walzmühle, Schulze-Delitzsch-Siedlung am Ziegelweg, Ehrenbergsiedlung zwischen Hallescher Straße und Kyhnaer Weg) im Süden und Westen der Stadt zahlreiche neue Wohnanlagen, um der stetigen Nachfrage nach Wohnraum in Delitzsch zu begegnen. Im Rahmen der Entwicklung des Großforschungszentrums wird sich die Nachfrage nach Wohnraum weiter verschärfen.

In den kommenden Jahren wird sich dementsprechend die städtebauliche Struktur um den Vorhabenstandort deutlich verändern und stärker verdichten. Demnach wird sich auch die Nachfrage nach Versorgungseinrichtungen speziell im Westen der Stadt Delitzsch erhöhen.

Das avisierte E-Center wird unter Berücksichtigung dieser Entwicklungen von einer immer stärkeren Integration in die städtebaulichen Strukturen profitieren. Gleichzeitig wird das in Rede stehende Vorhaben zukünftig als südwestlichster Lebensmittelmarkt der Stadt Delitzsch eine zentrale Rolle in der Versorgung der umliegenden Wohn- und Arbeitsbevölkerung spielen, die sich wie bereits dargestellt dynamisch entwickelt. Durch die hinzukommenden Wohneinheiten ist für die kommenden Jahre sowohl für die Gesamtstadt als auch für das unmittelbare Umfeld des Vorhabenstandortes von einem stetigen Einwohnerzuwachs auszugehen.

Dem avisierten E-Center ist demnach ein räumlich-funktionaler Bezug zu insbesondere den südlichen und südwestlichen Wohnsiedlungsgebieten der Stadt Delitzsch zu attestieren. Nach fachlichem Dafürhalten kann der Standort unter Berücksichtigung der anstehenden Entwicklungen als integriert in die Siedlungsstruktur bewertet werden. Zumal das erweiterte Umfeld des Standortes durch wesentliche Wohnanteile geprägt ist.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Richard-Wagner-Straße gegeben. Diese mündet im Westen in die Schkeuditzer Straße und im Osten in die Leipziger Straße. Über diese beiden Verkehrsachsen besteht in Fortsetzung Anschluss an die B 184, welche als Umgehungsstraße und Verbindungsachse in Richtung des Ballungszentrums Leipzig sowie der kleineren südlich angrenzenden Gemeinden fungiert. Das E-Center wird perspektivisch über betriebseigene Stellplätze verfügen. Die Anbindung an den MIV ist demnach als gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle „Richard-Wagner-Straße/RHG“ rd. 100 m östlich des Vorhabenstandortes. Darüber hinaus soll im Rahmen des Großforschungszentrums eine neue S-Bahn-Haltestelle auf der südlich verlaufenden Bahntrasse geschaffen werden, wodurch sich die ÖPNV-Erreichbarkeit nochmals deutlich erhöht und perspektivisch als überdurchschnittlich zu bewerten sein wird. Folglich ist die Erreichbarkeit mittels ÖPNV aktuell als ortsüblich (persp. sehr gut) zu bewerten.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist der ZVB Innenstadtzentrum Delitzsch in rd. 950 m fußläufiger Entfernung (südliche Grenze des zentralen Versorgungsbereichs). Der nächstgelegene Wettbewerber (LIDL) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet sich rd. 300 m östlich des Vorhabenstandortes, ebenfalls an der Richard-Wagner-Straße. Darüber hinaus ist insbesondere auch der REWE am Standort des Prima Einkaufs Park (PEP) als relevanter Wettbewerbsstandort im Süden der Stadt Delitzsch zu berücksichtigen.

4

Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen, das Einzugsgebiet sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens orientiert sich unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfelds, der städtebaulich limitierenden Faktoren und der Verkehrswege an den umliegenden Siedlungsbereichen im südlichen und westlichen Bereich der Kernstadt von Delitzsch. In westlicher Richtung reicht der Kerneinzugsbereich aufgrund des unterbrochenen Siedlungszusammenhangs bis auf Höhe der B 184. Im Norden umfasst das Einzugsgebiet den Kernstadtbereich, wird jedoch darüber hinaus durch die Angebotsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum sowie durch den Delitzscher Stadtpark, der als siedlungsstrukturelle Barriere wirkt, begrenzt. Im Osten orientiert sich die Ausdehnung des Kerneinzugsgebietes am Verlauf der als städtebauliche Barriere wirkenden Bahntrasse und wird zudem durch den zunehmenden Wettbewerbsdruck durch die Anbieter im ZVB IZ und im ZVB NVZ Beerendorfer Straße limitiert. Im Süden werden darüber hinaus die leicht vom Kernort abgesetzten Ortsteile Bro-

dau, Selben, Zschepan und Döbernitz, für die das Vorhaben eine sehr gut erreichbare und nahegelegene Versorgungsmöglichkeit darstellt, dem Kerneinzugsgebiet zugeordnet. Innerhalb dieses Kerneinzugsgebietes ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Das **erweiterte Einzugsgebiet**, in dem mit einer verringerten Marktdurchdringung durch das Planvorhaben zu rechnen ist, umfasst darüber hinaus die nördliche und östliche Kernstadt sowie die vom Kernort leicht abgesetzten Delitzscher Ortsteile Beerendorf, Schenkenberg und Storkwitz. Darüber hinaus werden die westlich an Delitzsch angrenzenden und zur Gemeinde Wiedemar zugehörigen Ortsteile Zaasch, Kyhna, Quering und Lissa dem erweiterten Einzugsgebiet zugeordnet, die über keine nennenswerten Nahversorgungsangebote verfügen und für die das Vorhaben den nächstgelegenen Lebensmittelmarkt bzw. Lebensmittelvollsortimenter darstellt. Im Süden umfasst das erweiterte Einzugsgebiet zusätzlich die Rackwitzer Ortsteile Zschortau und Biesen, die aktuell lediglich durch einen kleinflächigen Konsum versorgt werden. Aus den genannten Siedlungsbereichen ist das Planvorhaben mit dem motorisierten Individualverkehr u. a. über die B 184 gut zu erreichen. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist angesichts zunehmender Raum-Zeit-Distanzen und einer erheblichen Wettbewerbsintensivierung nicht gegeben.

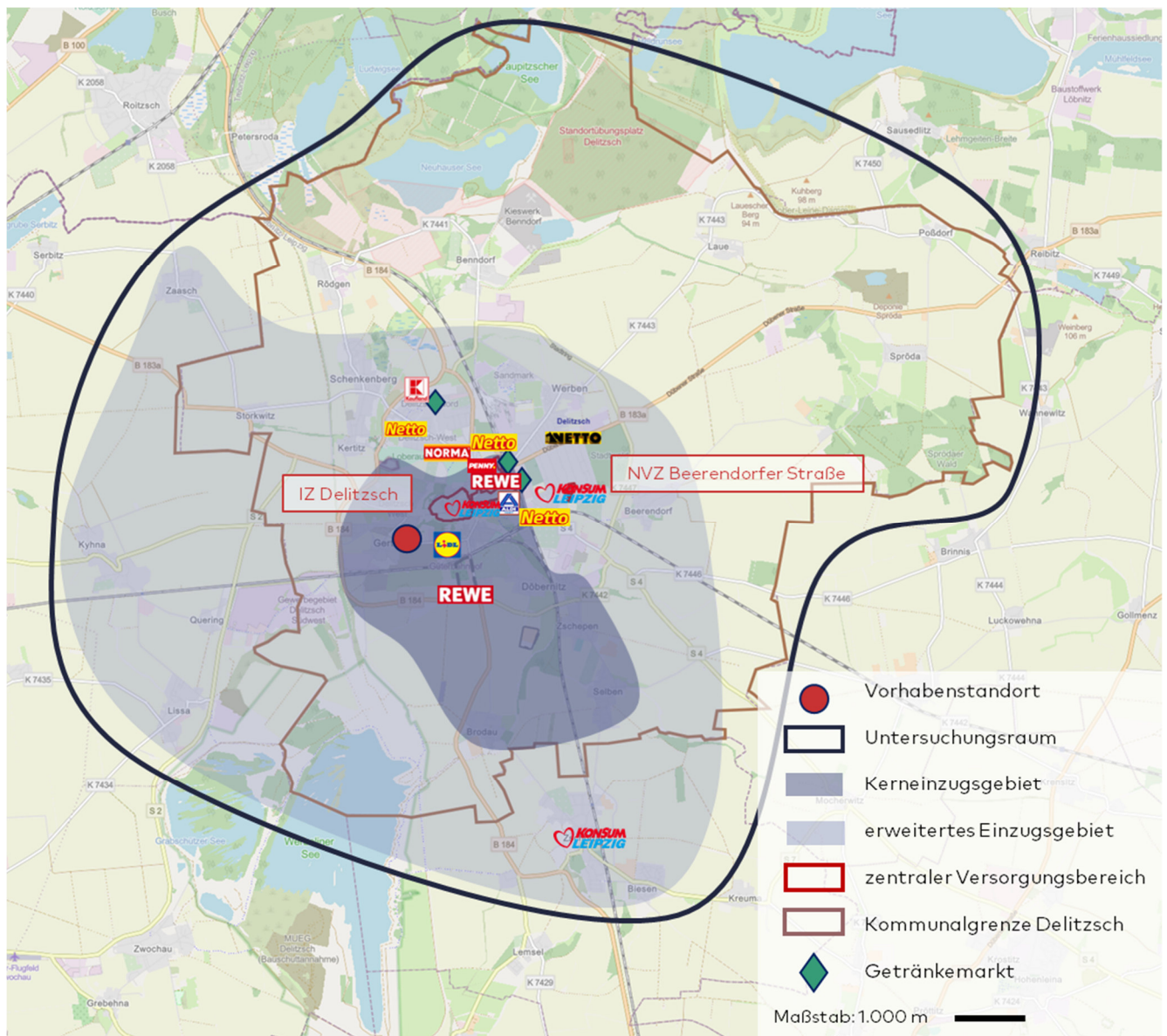
Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst am oben abgeleiteten Einzugsgebiet des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als das Einzugsgebiet. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum umfasst zum einen das Stadtgebiet von Delitzsch mit der Kernstadt sowie den 13 dezentral gelegenen Ortsteilen. Im Süden werden darüber hinaus die zur Gemeinde Rackwitz zugehörigen Ortsteile Zschortau und Biesen, im Westen die zur Gemeinde Wiedemar zugehörigen Ortsteile Zaasch, Kyhna, Quering und Lissa dem Untersuchungsraum zugeordnet. Im Norden und Westen wirken neben den Angebotsstrukturen in Sandersdorf-Brehna und Bitterfeld-Wolfen insbesondere die siedlungsstrukturellen und topographischen Strukturen und die sich hieraus ergebenden Raum-Zeit-Distanzen limitierend auf die Ausdehnung des Untersuchungsraumes. Im Süden wird der Untersuchungsraum durch die umfassenden Angebotsstrukturen im naheliegenden Oberzentrum Leipzig begrenzt. In östlicher Richtung wird der Untersuchungsraum ebenfalls durch die siedlungsstrukturellen und topographischen Strukturen und die sich hieraus ergebenden Raum-Zeit-Distanzen limitiert.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet des avisierten E-Centers dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 09/2025; ZVB-Abgrenzung: EHK Delitzsch 2012 und NVK Delitzsch 2018.

Insgesamt befinden sich zwei zentrale Versorgungsbereiche (ZVB Innenstadtzentrum Delitzsch und Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße) im Untersuchungsraum.

Naturgemäß kommt es in der sozioökonomischen Realität auch zu Wechselwirkungen mit Anbietern außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes (bedingt durch Mobilitätsaspekte wie Pendlerverkehre, Zufallseinkäufe o. Ä.) und damit auch dort zu Umsatzumverteilungseffekten. Diese werden im Zuge sogenannter „Streuerauswirkungen“ berücksichtigt.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersu-

chung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Stadt + Handel sind zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse folgende Marktveränderungen bekannt:

Stadt Delitzsch:

- Ersatzneubau des LIDL-Marktes an der Richard-Wagner-Straße. Erweiterung des Marktes auf 1.500 m² GVKF.
- Ersatzneubau und Integration des REWE-Getränkemarktes in den REWE-Hauptmarkt im ZVB IZ Delitzsch mit einer anzunehmenden Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m².¹⁰

Die vorstehend genannte Marktveränderung wurden im vorliegenden Gutachten als Bestandssituation für das Planvorhaben in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum *(inkl. vorstehender Marktveränderungen)*

Im Untersuchungsraum sind acht Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 700 und 1.500 m² und durchschnittlich rd. 1.000 m² VKF auf. Des Weiteren sind fünf Lebensmittelsupermärkte mit Gesamtverkaufsflächen zwischen 450 und 2.000 m² und durchschnittlich rd. 1.040 m² VKF im Untersuchungsraum verortet. Demnach weisen die Lebensmitteldiscounter eine zu den Lebensmittelmärkten vergleichbare durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung auf. Dieses ist insbesondere auf die Kleinflächenformate insbesondere des Betreibers Konsum zurückzuführen.

Der in Delitzsch ansässige Verbrauchermarkt Kaufland ergänzt den Betriebstypenmix des Lebensmitteleinzelhandels und offeriert ein umfassendes vollsortimentiertes Angebot (> 2.500 m² VKF). Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird darüber hinaus durch drei strukturprägende Getränkemarkte (Stand-Alone) und einen strukturprägenden Werksverkauf (Schokolade) arrondiert.

Insgesamt befinden sich sieben der 18 strukturprägenden Anbieter innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als stark überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,60 m² VKF NuG/EW)¹¹. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Wert insbesondere auf den Verbrauchermarkt Kaufland zurückzuführen ist, welcher verkaufsflächenseitig die Angebotsstrukturen in der Stadt Delitzsch dominiert.

¹⁰ Eine projektierte Verkaufsfläche für die Umstrukturierung des REWE-Marktes steht im Rahmen der öffentlich zugänglichen Informationen nicht zur Verfügung. Auf Basis der Kenntnisse von Stadt + Handel unter Berücksichtigung vergleichbarer Projekte wird jedoch eine neue Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² im nachfolgenden Gutachten angenommen.

¹¹ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,42 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2025; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Zudem ist dieser überdurchschnittliche Wert aufgrund der Versorgungsbedeutung der Stadt Delitzsch insbesondere für die umliegenden Gemeinden bzw. Siedlungsbereiche, welche keine eigenen Nahversorgungsstrukturen bzw. keinen vollständigen Betriebstypenmix vorhalten können, zu relativieren.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 1: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail (strukturprägender Anbieter)	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Delitzsch	ZVB IZ Delitzsch (Konsum, REWE zzgl. Getränkemarkt, PENNY, ALDI Nord)	4.900	27,3
	ZVB NVZ Beerendorfer Str. (Konsum)	700	4,8
	sonstige Lage (REWE, Kaufland, 3x Netto Marken-Discount, Netto (Stavenhagen), LIDL, 2x Getränkemarkt)	11.200	62,3
Rackwitz*	sonstige Lage (Konsum)	400	2,0
Wiedermar*	sonstige Lage (-)	kein Bestand	kein Bestand
Sonstige Fachgeschäfte nicht erhoben**		-	8,8
GESAMT***		17.300	105,3

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 09/2025; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2025 und Hahn Gruppe 2024/2025; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** Plausibilisierung von Umsätzen aus Fachgeschäften bzw. Betrieben mit sehr rudimentären Randsortiment (< 300 m²), die aufgrund der Erhebungsmethodik nicht erhoben wurden (bspw. Tankstellen, Hof-Verkäufen, Bäcker/Metzger, sonstige Lebensmittelmärkte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Der Angebotsschwerpunkt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liegt vorrangig innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum Delitzsch und dort insbesondere im Ergänzungsbereich Fachmarktstandort. In den sonstigen Lagen verteilen sich die strukturprägenden Anbieter auf verschiedene Standortbereiche, sodass die Stadt Delitzsch über eine insgesamt gute flächendeckende Nahversorgung verfügt, wenngleich insbesondere im Westen eine gewisse Nahversorgungslücke besteht. Die nächstgelegenen Wettbewerber befinden sich somit an Einzel- als auch an Verbundstandorten.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

In der Stadt Delitzsch wird wie auch im Untersuchungsraum eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (rd. 96) erzielt (IfH Köln 2024).

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2023)	Kaufkraft NuG Sortiment in Mio. Euro
Delitzsch	26.054	77,3
Wiedemar**	1.281	3,8
Rackwitz**	2.338	6,9
GESAMT	29.673	88,0

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2024; Einwohnerzahlen: Statistisches Landesamt des Freistaat Sachsen 2025; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; ** Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Die Zentralität¹² im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen sowie die kleinflächigen, nicht erfassten Angebotsstrukturen – rd. 120 %. In der Stadt Delitzsch selbst liegt die Zentralität bei rd. 132 %.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass insbesondere die umliegenden Gemeinden bzw. Siedlungsbereiche, welche keine eigenen Nahversorgungsstrukturen bzw. keinen vollständigen Betriebstypenmix vorhalten können, zum Teil durch die Angebotsstrukturen in Delitzsch mitversorgt werden. Der Zentralitätswert korreliert mit der überdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,60 m² VKF NuG/EW im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum (Delitzsch: 0,66 m² VKF NuG/EW). Die Gegenüberstellung der ermittelten sortimentspezifischen Umsätze (s. Kapitel 4.2) mit der obenstehenden einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Untersuchungsraum zeigt aus dem vorgenannten Grund Kaufkraftzuflüsse für den Untersuchungsraum auf. „Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die aktuell hohe Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insbesondere auf die über Delitzsch hinausgehenden Einzugsgebiete der strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Innenstadtzentrum Delitzsch, des Verbrauchermarktes Kaufland sowie des REWE-Marktes am Standort des Prima Einkaufs-Park (PEP) zurückzuführen und demnach zu relativieren ist.“ (vgl. NVK Delitzsch 2018, S. 32).

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Errichtungszeitraums von etwa 1 - 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt

¹² Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2028 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2028;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel (auf Basis IFH 2015 - 2025);
- Entwicklung des Onlineanteils (auf Basis HDE Online-Monitor 2017 - 2025).

Nach den Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen wird für die Stadt Delitzsch bis zum Prognosejahr eine leicht abnehmende Bevölkerung prognostiziert. Die Stadt verzeichnete jedoch bereits in den letzten Jahren ein starkes Wachstum. Durch die geplanten Großprojekte ist von einem weiterhin stetigen Bevölkerungsanstieg auszugehen. Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wird für die Prognose jedoch lediglich von einer konstanten Bevölkerungszahl ausgegangen. Für die beiden Nachbargemeinden Rackwitz und Wiedemar ist gem. Statistisches Landesamt von einem deutlichen Wachstum bis 2028 auszugehen (siehe folgende Tabelle).

Tabelle 3: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2028)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.2023)	Bevölkerung (Prognose 2028)	Bevölkerungsentwicklung in %
Delitzsch	26.054	26.054	+/- 0
Wiedemar*	1.281	1.306	+ 2,0
Rackwitz*	2.338	2.436	+ 4,2
GESAMT	29.673	29.796	+ 0,4

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaat Sachsen 2025; * Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Insgesamt wird für den gesamten Untersuchungsraum somit von einem leichten Bevölkerungsanstieg von rd. 0,4 % ausgegangen¹³.

Anhand der Entwicklungsdynamik der letzten 10 Jahre sowie unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklung des sortimentspezifischen Online-Anteils lässt sich bis Ende 2028 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 3,2 % ableiten. Diese wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt (s. Kapitel 2), sondern lediglich die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Nachfrageentwicklung zugrunde gelegt.

Somit ergibt sich für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 0,4 % bzw. rd. 0,4 Mio. Euro auf rd. 88,3 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese leicht positive Nachfrageentwicklung entsprechend Berücksichtigung.

¹³ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

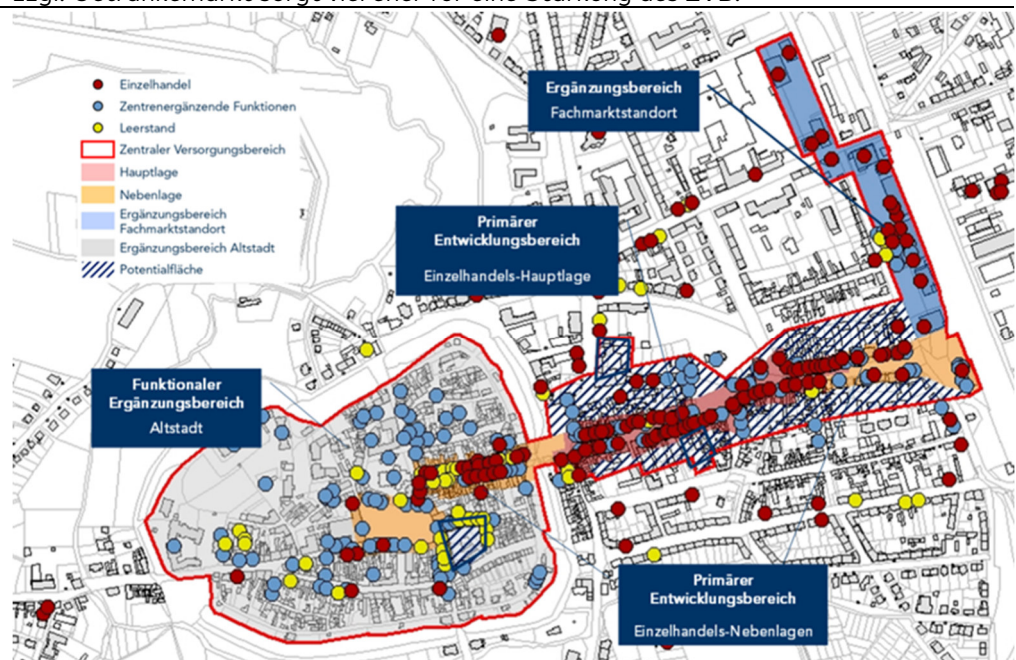
Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das Konzept EHK Delitzsch 2012, das NVK Delitzsch 2018 sowie auf aktuelle eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 4: Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Delitzsch

Lage	
Verortung	Ortskern der Stadt Delitzsch
Distanz zum Vorhaben	950 m Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Im Westen sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung, im Osten eher gewerblich geprägtes Umfeld, dort überwiegend autokundenorientierter Standortbereich, jedoch mit angemessener fußläufiger Erreichbarkeit zur umliegenden Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur ○ ● ●	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Innenstadtzentrum ist vorwiegend geprägt durch Angebote aus dem kurz- bis mittelfristigen Bedarfsbereich. Den Angebotsschwerpunkt stellen die großzügig dimensionierten Fachmarktstandorte im östlichen ZVB dar. Die weiteren Bereiche sind eher kleinteilig geprägt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote sowie öffentliche Einrichtungen.
relevante Magnetbetriebe	ALDI Nord, PENNY, REWE, Konsum
Verkehrliche Anbindung ○ ○ ●	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die nahegelegenen Anschlüsse an die B 184 und B 183a gut erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über zahlreiche Bushaltepunkte sowie den Bahnhof Delitzsch (S-Bahn sowie Regionalverkehr).
Städtebauliche Struktur ○ ● ●	
Struktur & Erscheinungsbild	Dichtester Einzelhandelsbesatz entlang der Eilenburger Straße sowie am Ergänzungsbereich Fachmarktstandort/Eisenbahnstraße. Die kleinteilig geprägte historische Altstadt weist einen eher geringeren Besatz auf und stellt einen funktionalen Ergänzungsbereich dar. Die dispersen Strukturen innerhalb des ZVB sowie die großzügige Ost-West-Ausdehnung von 1,1 km wirken sich teilweise nachteilig auf die Frequenz innerhalb des ZVB aus. Die Aufenthaltsqualität nimmt insbesondere am Ergänzungsbereich Fachmarktstandort deutlich ab.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet von Delitzsch. Diese wird angesichts der vorhandenen Anbieter, insbesondere am Ergänzungsbereich Fachmarktstandort erfüllt.
Potenzielle Vorschädigung	Eine Vorschädigung des ZVB ist angesichts der zahlreichen strukturprägenden Angebotsstrukturen aus dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht festzustellen und auch nicht zu erwarten. Eine aktuell laufende Neuaufrüstung des REWE zzgl. Getränkemarkt sorgt viel eher für eine Stärkung des ZVB.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

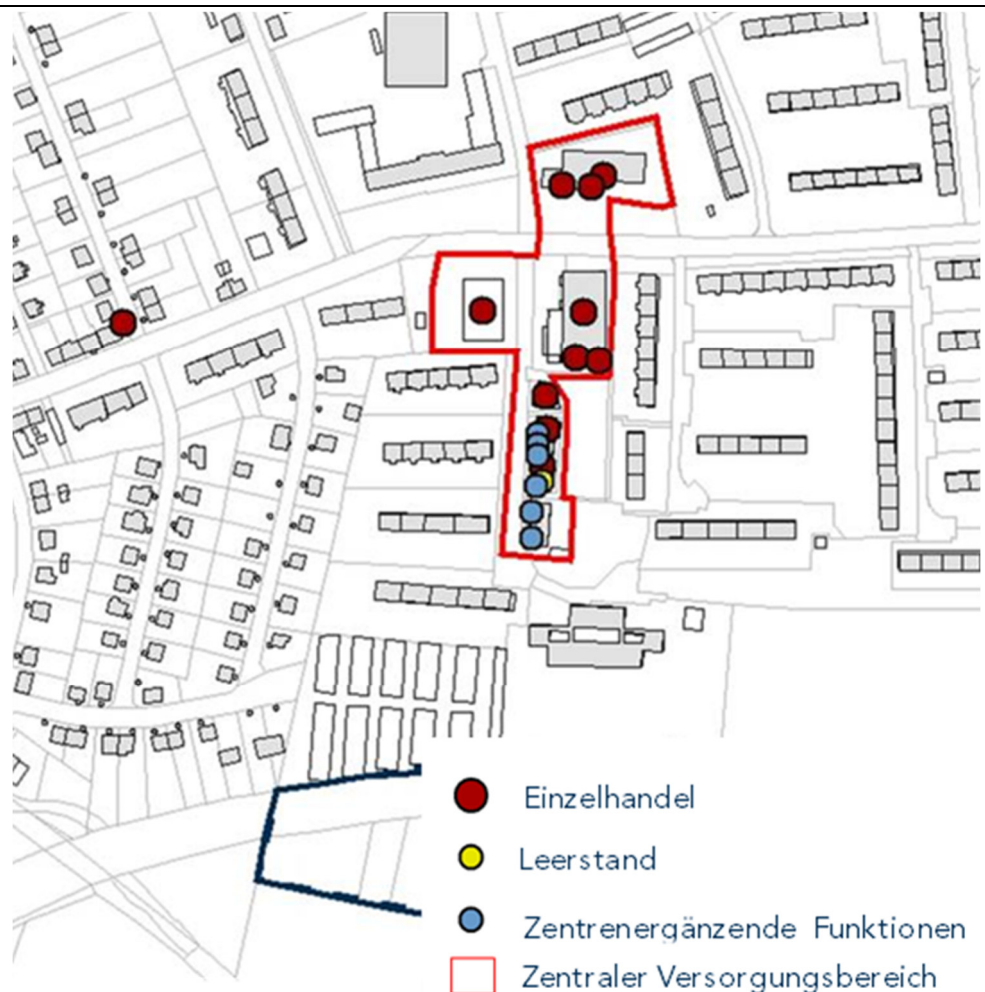


Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Delitzsch 2012, S. 35ff und NVK Delitzsch 2018; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße (Delitzsch)

Lage	
Verortung	Östliches Stadtgebiet der Stadt Delitzsch
Distanz zum Vorhaben	rd. 3,1 m Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Kompakte, sehr wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur ○ ● ○	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des NVZ ist überwiegend durch Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich gekennzeichnet. Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch lediglich einen strukturprägenden Anbieter (Konsum) offeriert. Ergänzt wird dieser durch ein Sanitätshaus sowie vereinzelte kleinere Fachgeschäfte, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe.
relevante Magnetbetriebe	Konsum
Verkehrliche Anbindung ○ ● ●	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Beerendorfer Straße erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Beerendorfer Straße/Heinrich-Heine-Straße“.
Städtebauliche Struktur ● ● ○	
Struktur & Erscheinungsbild	Sehr kompaktes Zentrum, umgeben von mehrgeschossigen 1970er Jahre Wohnbebauung. Insgesamt eher geringe Aufenthaltsqualität, eher funktional geprägt.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Die Versorgungsfunktion des ZVB wird angesichts der vorhandenen Anbieter erfüllt.
Potenzielle Vorschädigung	Anhand der aktuellen Strukturen ist keine Vorschädigung des ZVB erkennbar.

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Delitzsch 2012, S. 58ff; NVK Delitzsch 2018; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung (Daumen hoch: das Vorhaben ist in der Lage Chancen zu heben; Ausrufezeichen: hier gilt es eine vertiefende Bewertung vorzunehmen):



- Das **Umfeld des Standortes** des avisierten E-Centers ist durch Grünflächen, gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauung gekennzeichnet. Perspektivisch wird sich die städtebauliche Integration des Standortes durch die Entwicklung des Großforschungszentrums südlich der Richard-Wagner-Straße nochmals deutlich erhöhen. Gleichzeitig wird die Passanten- und Verkehrsfrequenz im Umfeld deutlich ansteigen. Das E-Center kann demnach perspektivisch von gewissen Kopplungseffekten mit den größeren Forschungs- und sozialen Einrichtungen im unmittelbaren Umfeld sowie einer wachsenden Bevölkerungszahl durch zahlreiche Nachverdichtungen im Westen der Kernstadt profitieren. Dies wird bei der Umsatzprognose des E-Centers zu berücksichtigen sein.



- Das **Einzugsgebiet** des Vorhabens konzentriert sich angesichts der Siedlungsstruktur Delitzschs insbesondere auf das südliche und südwestliche Kommunalgebiet der Stadt, wengleich sich das erweiterte Einzugsgebiet angesichts der guten Erreichbarkeit und der potenziellen Strahlkraft des E-Centers auf die gesamte Kernstadt und teilweise angrenzende disperse Ortsteile ausdehnt. Darüber hinaus ist auch eine gewisse Versorgungsbeziehung mit der westlich angrenzenden Gemeinde Wiedemar sowie auch Rackwitz im Süden festzustellen. Angesichts der Siedlungsstruktur sind jedoch **deutliche Einzugsgebietsüberschneidungen** mit insbesondere den nahegelegenen und vergleichbaren Lebensmittelmärkten gegeben. Dabei sind jedoch **räumliche Versorgungsschwerpunkte zu konstatieren**, welche sich durch die jeweilige Lage der Märkte begründen. Der **Vorhabenstandort** befindet sich im südwestlichen Bereich der Kernstadt und übernimmt demnach **perspektivisch eine zentrale Versorgungsfunktion** für die umliegenden **südlichen und westlichen Siedlungsbereiche**, welche durch die angesprochenen großformatigen Entwicklungen einem positiven Strukturwandel unterzogen werden. Die mit zunehmender Distanz geringen Marktanteile, durch die Einzugsgebietsüberschneidungen mit vergleichbaren Anbietern sind bei der Umsatzprognose zu berücksichtigen.



- Dabei ist jedoch auch darauf hinzuweisen, dass kein weiterer Markt der Fa. EDEKA im Untersuchungsraum verortet ist. Mit dem E-Center würde demnach ein neuer Betreiber in Delitzsch an den Markt gehen, wodurch das Angebot weiter qualifiziert und damit ggf. auch die Versorgung der Bevölkerung verbessert werden kann.



- Die **folgenden Aspekte** beeinflussen die **Flächenleistung der Wettbewerber**:

- Der **Marktauftritt der Wettbewerber** im Untersuchungsraum ist als heterogen zu bewerten. Der nächstgelegene Wettbewerber LIDL befindet sich bspw. aktuell im Umbau und wird durch einen Ersatzneubau modern und zeitgemäß aufgestellt. Auch der REWE im ZVB wird aktuell modernisiert und der Getränkemarkt im Hauptmarkt integriert. Dementsprechend entsteht auch im ZVB ein moderner Wettbewerber. Darüber hinaus ist auch der REWE im Süden der Stadt, im PEP Einkaufszentrum, zu nennen, welcher sowohl von deutlichen Kopplungseffekten als auch einer großzügigen Dimensionierung profitieren kann. Die zum Planvorhaben nächstgelegenen Wettbewerber sind weitestgehend marktgerecht aufgestellt und schränken damit gewissermaßen die potenzielle Marktdurchdringung des Planvorhabens ein. Die Qualität des Angebots ist bei den Umsatzannahmen für die jeweiligen Bestandsmärkte zu berücksichtigen.
 - Als **wesentliche Konkurrenzstandorte** sind dabei aufgrund ihrer Vergleichbarkeit der Verbrauchermarkt Kaufland im Norden, der REWE im PEP Einkaufszentrum im Süden und der REWE im ZVB Innenstadtzentrum zu nennen.
 - Die **Verkaufsflächenausstattung und Zentralität** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel stellen sich jeweils überdurchschnittlich bzw. erhöht dar. Dies ist jedoch vor dem Hintergrund der Versorgungsbedeutung der Stadt Delitzsch insbesondere für die umliegenden Gemeinden bzw. Siedlungsbereiche, welche keine eigenen Nahversorgungsstrukturen bzw. keinen vollständigen Betriebstypenmix vorhalten können, zu relativieren. Zumal insbesondere auch der Verbrauchermarkt Kaufland das Angebot in Delitzsch dominiert und somit ein Großteil dieser erhöhten Ausstattungswerte auf den Verbrauchermarkt zurückzuführen ist.
 - Das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum sowie auch im Einzugsgebiet des Planvorhabens (rd. rd. 96 vgl. IfH 2024) wirkt sich hemmend auf die Leistungsfähigkeit des Planvorhabens als auch der Wettbewerber aus.
- Die genannten Aspekte weisen in ihrer Gesamtbetrachtung auf sehr differente Flächenleistungen hin. Insgesamt ist jedoch von durchschnittlichen bis leicht unterdurchschnittlichen Flächenleistungen (standortabhängig) auszugehen. Diese Faktoren sind sowohl bei den Umsatzannahmen für die Wettbewerber als auch im Hinblick auf die vorhabenbedingten Auswirkungen entsprechend zu berücksichtigen.
 - Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: lediglich sieben der 18 strukturprägenden Wettbewerber befinden sich innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Es ist anzunehmen, dass sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen insbesondere für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelanbieter sowie die zum Planvorhaben vergleichbaren größeren Lebensmittelvollsortimenter ergeben werden.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelmärkten in der Regel bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 6: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Planung in m ²
E-Center (inkl. Windfang)		
Nahrungs- und Genussmittel	80	2.096
Drogeriewaren	10	262
sonstige Sortimente (u. a. nahversorgungsrelevant)	10	262
E-Center Gesamt	100	2.620
Bäcker (exkl. Café-Bereich¹⁴)		
Nahrungs- und Genussmittel	100	120
GESAMT	100	2.720
GESAMT Nahrungs- und Genussmittel	81	2.216

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2025.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 2.720 m². Das E-Center soll über eine Verkaufsfläche von 2.500 m² zzgl. 120 m² Windfang verfügen. Der Bäcker wird mit sehr großzügigen 120 m² projektiert. Insgesamt ergibt sich somit für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** eine Verkaufsfläche von 2.216 m².

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 262 m² erreicht. Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf 262 m² Verkaufsfläche angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen, darunter auch nahversorgungsrelevante Sortimente

¹⁴ Gemäß Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG Urteil vom 09.11.2016 - 4 C 1.16 und VG Ansbach Urteil vom 25.06.2013 - AN 9 K 11.02368) zählen lediglich die Thekenbereiche, nicht aber Cafés oder Imbisse (Gastronomie), Dienstleistungsbereiche usw. die in Einzelhandelsbetrieben integriert sind zur Verkaufsfläche.

(u. a. (Schnitt-)Blumen, Zeitungen/Zeitschriften). Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

5.2 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁵ für das Betriebsformat E-Center des Betreibers EDEKA beträgt rd. 5.600 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.291 m².

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes LIDL ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Der Untersuchungsraum weist eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100) unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 96 (IfH 2024) auf. Das heißt, das Kaufkraftniveau liegt somit rd. 4 % unter dem Bundesdurchschnitt. Dies wirkt sich hemmend auf die Leistungsfähigkeit des Planvorhabens aus.
- Wie in Kapitel 4.5 ausgeführt wird das E-Center perspektivisch den einzigen Markt der Fa. EDEKA im Untersuchungsraum darstellen und damit ein gewisses Alleinstellungsmerkmal im Raum aufweisen. Dies wirkt sich eher vorteilhaft auf die Leistungsfähigkeit aus.
- Mit dem großformatigen Kaufland im Norden und insbesondere auch dem großzügig dimensionierten REWE im PEP Einkaufszentrum im Süden der Stadt sind zwei vergleichbare und durch die bestehenden Kopplungseffekte am jeweiligen Standort gut positionierte Wettbewerber in Delitzsch vorhanden. Dementsprechend wird das E-Center in einen intensiveren Wettbewerb eintreten, was sich mindernd auf die Leistungsfähigkeit auswirkt.

¹⁵ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2024/2025.

- Die vergleichbaren Wettbewerber befinden sich zudem überwiegend an verkehrorientierten Standorten mit einer guten Erreichbarkeit und Sichtbarkeit. Die Wettbewerber sind aus räumlicher Sicht positiv positioniert, sodass es auch Angebotsalternativen zu Planvorhaben gibt. Im Westen ist jedoch insbesondere vor dem Hintergrund der Nachverdichtung mit Wohnbebauung eine gewisse Angebotslücke festzustellen, die das E-Center perspektivisch bedienen kann.
- Im Rahmen der Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung für den Untersuchungsraum ist mit einem leichten Anstieg des Nachfragepotenzials um rd. 0,4 % bis Ende 2028 zu rechnen. Es handelt sich hierbei jedoch um eine eher konservative Prognose.
- Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung des Großforschungszentrums (CTC) gegenüber dem Vorhabenstandort zu einer spürbaren Zunahme der Passanten- und Kundenfrequenz entlang der Richard-Wagner-Straße führen wird. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe dürfte insbesondere das E-Center hiervon profitieren. Durch die Schaffung von rund 1.000 neuen Arbeitsplätzen im CTC ist zudem mit Kopplungseinkäufen der dort Beschäftigten zu rechnen, die ihren Arbeitsweg mit dem Lebensmitteleinkauf im E-Center verbinden. Insofern kann das E-Center voraussichtlich von zusätzlichen Kaufkraftzuflüssen infolge der Ansiedlung des Großforschungszentrums profitieren.

Unter Berücksichtigung der angebots- und nachfrageseitigen Faktoren ist davon auszugehen, dass die Flächenleistung des projektierten E-Centers im Vergleich zur bundesdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit leicht geringer ausfällt. Dies ist insbesondere auf die bereits angespannte Wettbewerbssituation und die zahlreichen verkehrlich gut angebundenen Angebotsalternativen in Delitzsch zurückzuführen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines ZVB. Am Standort bestehen allenfalls geringe Kopplungseffekte mit dem unmittelbar angrenzenden Bau- und Gartenmarkt sowie den bereits bestehenden und geplanten Forschungs- und sozialen Einrichtungen.
- Der nächstgelegene systemgleiche Wettbewerber befindet sich im PEP Einkaufszentrum (REWE) und weist damit eine prominente Lage mit erhöhter Strahlkraft und Agglomerationsvorteilen auf. Wie bereits angedeutet handelt es sich bei dem Planvorhaben jedoch um den perspektivisch einzigen Markt aus dem Vertriebskonzept der Fa. EDEKA im Untersuchungsraum, sodass eine gewisse Umorientierung der Bevölkerung zu erwarten ist.
- Als Neuansiedlung ist das Planvorhaben noch nicht in die Wettbewerbsstrukturen etabliert und muss sich zunächst gegenüber den Wettbewerbern behaupten und im Angebotsnetz etablieren. Dieser Faktor wirkt sich leicht hemmend auf die anzusetzende Flächenleistung aus.

- Im Rahmen des geplanten Filialkonzeptes entsteht absehbar ein moderner und marktgerechter Lebensmittelmarkt, der insbesondere durch breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen und eine großzügigere Sortimentspräsentation geprägt ist. Demnach gilt es zu berücksichtigen, dass das E-Center sich in Relation zu Wettbewerbsstrukturen deutlich moderner und zeitgemäßer präsentieren wird. Dies wirkt sich positiv auf die Leistungsfähigkeit aus.
- Der Standort des Planvorhabens weist bereits aktuell als auch perspektivisch eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Das Alleinstellungsmerkmal als einziger E-Center im Raum sowie ein modernes Format wirken sich positiv aus. Die geringen Kopplungseffekte und der bereits stark etablierte Wettbewerb im Umfeld wirken dagegen leicht hemmend. Insgesamt ist somit von einer durchschnittlichen Lagegunst auszugehen.



Ableitung Flächenproduktivität

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das E-Center eine für das Vertriebsformat „E-Center“ leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 4.600 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von rd. 4.800 Euro/m² VKF angenommen.

Für den angeschlossenen Bäcker wird auf Basis von Auswertungen handelspezifischer Fachliteratur ein Umsatz von rd. **0,4 Mio. Euro** angenommen.

Demnach ergeben sich die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze i. S. e. Worst Case-Ansatzes:

Tabelle 7: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Sortimente	max. Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz (<i>brutto</i>) in Mio. Euro*
E-Center		
Nahrungs- und Genussmittel	4.800	10,1
Drogeriewaren		1,3
sonstige Sortimente		1,3
<i>E-Center Gesamt</i>		<i>12,6</i>
Bäcker		
Nahrungs- und Genussmittel	-	0,4
GESAMT*	-	13,0
<i>Nahrungs- und Genussmittel GESAMT*</i>	-	<i>10,5</i>

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2024/2025); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 13,0 Mio. Euro prognostiziert. Auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfällt perspektivisch ein jährlicher Umsatz von max. 10,5 Mio. Euro, wobei 10,1 Mio. Euro auf das E-Center und 0,4 Mio. Euro auf den Bäcker entfallen.

Im Sortiment Drogeriewaren in den sonstigen Sortimenten wird jeweils ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 1,3 Mio. Euro prognostiziert.

Der Umsatz der sonstigen Sortimente verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzanteils im Sortiment Drogeriewaren und bei den sonstigen Sortimenten sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf Bestand oder Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des NVK Delitzsch 2018 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (NVK DELITZSCH 2018)

Im Folgenden wird das Planvorhaben in die relevanten Handlungsprioritäten und Ziele des fortgeschriebenen Nahversorgungskonzepts für die Stadt Delitzsch 2018 eingeordnet.

Vorbemerkung:

Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans, jedoch im Zusammenhang bebauter Ortsteile und stellt demnach einen Standort nach § 34 BauGB dar. Die Familie EDEKA strebt im vorliegenden Fall jedoch eine konsensuale Umsetzung des avisierten Marktes zusammen mit der Stadt Delitzsch an. In diesem Sinne wird das Vorhaben zunächst kurz in das aktuell gültige NVK Delitzsch 2018 eingeordnet. Angesichts der absehbar nicht gegebenen Konformität zu diesem wird nachfolgend eine Berücksichtigung des Standortes im Rahmen einer möglichen Fortschreibung des Einzelhandels- bzw. Nahversorgungskonzeptes diskutiert/dargestellt.

Standortbewertung gem. NVK Delitzsch 2018

- Der Vorhabenstandort war zum Zeitpunkt der Erstellung des NVK Delitzsch 2018 noch nicht bekannt und konnte dementsprechend auch nicht berücksichtigt werden. Dementsprechend wurde der Vorhabenstandort im aktuell gültigen NVK Delitzsch 2018 weder als zentraler Versorgungsbe- reich noch als (besonderer) Nahversorgungsstandort ausgewiesen.
- Der Standort befindet sich jedoch im Kernsiedlungsbereich der Stadt De- litzsch und grenzt an die Siedlungsstrukturen der Kernstadt an. Zudem weist der Vorhabenstandort aufgrund der Anbindung über die Richard- Wagner-Straße einen räumlichen funktionalen Bezug zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen, insbesondere des Südwestens der Stadt Delitz- sch, auf. Für diese Siedlungsbereiche stellt das Planvorhaben den per- spektivisch nächstgelegenen modernen Lebensmittelvollsortimenter dar. Vor diesem Hintergrund weist der Standort eine städtebauliche Integra-

tion auf. Diese wird sich vor dem Hintergrund der laufenden Nachverdichtung mit Wohnbebauung im Südwesten der Stadt sowie der Errichtung eines Großforschungszentrums gegenüber des Vorhabenstandortes in den kommenden Jahren deutlich erhöhen. Der Standort ist – insofern die geplanten Entwicklungen im unmittelbaren Umfeld wie geplant stattfinden – nach fachlichem Dafürhalten als integriert zu betrachten.

Es handelt sich um eine geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortiments, dem angesichts der Lage und dem räumlich-funktionalen Bezug eine Versorgungsfunktion für die Wohnsiedlungsbereiche im Süden und Westen der Stadt Delitzsch zugesprochen werden kann.

Da der Standort jedoch im aktuellen Konzept keine Berücksichtigung gefunden hat, lässt sich aktuell keine Konformität zu den Zielen des NVK Delitzsch 2018 herstellen.

Die Rahmenbedingungen haben sich seit der letzten Aktualisierung des NVK Delitzsch 2018 jedoch signifikant verändert. Die Stadt Delitzsch kann zunehmend von der Nähe zum Oberzentrum Leipzig sowohl aus gewerblicher als auch bevölkerungstechnischer Sicht profitieren. Insbesondere entlang der Richard-Wagner-Straße ist ein deutlicher Strukturwandel zu erkennen. So wurden bereits Entwicklungen umgesetzt und weitere prägende Entwicklungen konkret beschlossen und vorgesehen (Großforschungszentrum). In diesem Sinne erscheint eine Neubewertung der Strukturen und Justierung der konzeptionellen Grundlagen als äußerst sinnvoll.

Berücksichtigung des Vorhabenstandortes in einer zu empfehlenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Delitzsch

Der Vorhabenstandort wurde im aktuell gültigen NVK Delitzsch 2018 nicht berücksichtigt, sodass aktuell lediglich eine beschränkte Konformität zum NVK Delitzsch 2018 hergestellt werden kann. Angesichts der zahlreichen Entwicklungen im Süden der Stadt Delitzsch ist jedoch eine mögliche Fortschreibung bzw. Anpassung der konzeptionellen Grundlagen in Erwägung zu ziehen.

Folgende Bewertung kann für den Vorhabenstandort unter Berücksichtigung der anzunehmenden städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklungen im Umfeld des in Rede stehenden Standortes im Rahmen einer möglichen Justierung der konzeptionellen Grundlagen vorgenommen werden:

- Es handelt sich um eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Südwesten der Kernstadt. Angesichts des gegenwärtigen und im Zuge der demographischen Entwicklungen im Stadtteil Südwest perspektivisch zunehmenden Versorgungsbedarfs lässt sich ein Handlungsbedarf zur Optimierung der Nahversorgungsstrukturen begründen, um die Versorgung im Südwesten dauerhaft zu sichern und somit Versorgungsdefizite insbesondere im Westen und Süden von Delitzsch zu beheben.
- Mit der Ansiedlung können insbesondere der Betriebstypenmix und die Angebotsqualität in Delitzsch deutlich gestärkt und verbessert werden, da es sich perspektivisch um den einzigen Markt der Fa. EDEKA in Delitzsch handeln wird.

- Nach dem NVK Delitzsch 2018 besteht im Südwesten der Stadt Delitzsch ein gewisses Versorgungsdefizit im Lebensmittelsegment, dem bereits mit der großzügigen Erweiterung des LIDL-Marktes an der Richard-Wagner-Straße (besonderer Nahversorgungsstandort) entgegengewirkt werden soll. Vor dem Hintergrund des zu erwartenden größeren Strukturwandels ist die fußläufige Nahversorgung im vollsortimentierten Segment jedoch weiterhin als unzureichend zu bewerten (Fehlen eines integrierten Vollsortimenters im Südwesten der Stadt). Der REWE-Markt im PEP Einkaufszentrum befindet sich an einem vorwiegend autokundenorientierten Standort am Siedlungsrand der Stadt. In diesem Sinne bietet die Nahversorgung im Südwesten der Stadt aus fachgutachterlicher Sicht ein gewisses Entwicklungs- und Verbesserungspotenzial.
- Das betrachtete E-Center befindet sich im Kernsiedlungsbereich der Stadt und weist einen räumlich-funktionalen Bezug zu den Wohnsiedlungsbereichen im Süden und Westen der Stadt auf. Insgesamt würde das E-Center somit einen im Vergleich zum REWE im PEP Einkaufszentrum aus städtebaulicher Sicht deutlich positiveren Standort zur Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten darstellen. Gleichzeitig würde der Markt dem Versorgungsdefizit im Südwesten der Stadt Delitzsch entgegenwirken und eine langfristig adäquate Nahversorgung (qualitativ und quantitativ) gewährleisten.

Aus versorgungstechnischer Sicht und unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklungen im Umfeld des Vorhabenstandortes stellt sich der Markt insgesamt positiv dar bzw. sind positive Aspekte für die Ansiedlung des E-Centers festzuhalten.

- In der erweiterten Betrachtung des Standortes würden perspektivisch der neu aufgestellte LIDL und das in Rede stehende E-Center gewisse Kopplungsbeziehungen und eine gewisse räumliche Konzentration von Einzelhandelsnutzungen mit einem ähnlichen Fokus (Lebensmittel) bedeuten. Bereits aktuell wird dem LIDL eine besondere Nahversorgungsfunktion zugesprochen. Diese Versorgungsfunktion für insbesondere den Süden und Westen der Stadt Delitzsch würde sich in Verbindung mit dem projektierten E-Center nochmals deutlich verstärken. Dem Standortbereich würde demnach perspektivisch aus versorgungstechnischer Sicht eine über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion zugeschrieben werden können.
- Diese ausgedehnte Versorgungsfunktion und Strahlkraft des Standortes wird neben den (projektierten) einzelhandelsbezogenen Nutzungen (LIDL, E-Center, ergänzende Konzessionäre (Apotheke, Bäcker, Fleischer)) auch durch die weiteren sozialen, städtischen und geplanten Forschungseinrichtungen getragen. So befinden sich zwischen dem LIDL und dem Vorhabenstandort des E-Centers ein Förderschulzentrum, das Sozial- und Beschäftigungszentrum sowie auch perspektivisch das Großforschungszentrum (CTC). Insgesamt wird dem Standort somit in einer zukünftigen Gesamtbetrachtung eine deutlich über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion zukommen.

- Der Standortbereich wird sich somit unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklungen kompakt entlang der Richard-Wagner-Straße erstrecken und somit als größerer zusammenhängender Standortbereich wahrgenommen werden.
- Der Standortbereich Richard-Wagner-Straße weist jedoch aufgrund der zugewiesenen Versorgungsbedeutung des LIDL am (besonderen) Nahversorgungsstandort, der funktionalen Anbindung an die Siedlungsbereiche sowie der verkehrlich guten Erreichbarkeit in Verbindung mit den weiteren Angebotsstrukturen und öffentlichen Einrichtungen entlang des Straßenzugs, bereits aktuell Merkmale eines zentralen Versorgungsbereichs auf. Mit der Perspektive der Entwicklung des Großforschungszentrums und der Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes (bspw. E-Center) könnte ggf. bereits im weiteren Verfahren auf das Vorliegen eines (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereichs abgestellt werden.

In Zusammenschau der versorgungstechnischen und städtebaulichen Aspekte kann dem Standortbereich Richard-Wagner-Straße unter Berücksichtigung der Entwicklung des Großforschungszentrums und des E-Centers eine über den Nahbereich hinausgehende Strahlkraft und Versorgungsfunktion für insbesondere die Wohnsiedlungsbereiche im Süden und Westen der Stadt Delitzsch zugesprochen werden.

Nach fachlichem Dafürhalten bestehen somit bereits aktuell Merkmale für das Vorliegen eines (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereiches entlang der Richard-Wagner-Straße. In Verbindung mit der avisierten Entwicklung des Großforschungszentrums und der Perspektive der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (bspw. E-Center) könnte ggf. bereits im weiteren Verfahren auf das Vorliegen eines (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereichs entlang der Richard-Wagner-Straße abgestellt werden.

Das Planvorhaben entspricht aktuell nicht vollständig den Zielstellungen und Vorgaben des NVK Delitzsch 2018. Vor dem Hintergrund der geplanten umfassenden Entwicklungen im Süden der Stadt Delitzsch erscheint jedoch eine Justierung und Anpassung der konzeptionellen Vorgaben als zielführend.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklungen entlang der Richard-Wagner-Straße bestehen nach fachlichem Dafürhalten Handlungsansätze zur Ausweisung eines (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereiches im Bereich der Richard-Wagner-Straße. Demnach könnte ggf. bereits im weiteren Verfahren auf das Vorliegen eines (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereichs entlang der Richard-Wagner-Straße abgestellt werden.¹⁶

¹⁶ Im Rahmen einer Anpassung bzw. Fortschreibung der konzeptionellen Vorgaben ist die Ausweisung eines (perspektivischen) ZVB entlang der Richard-Wagner-Straße zu prüfen.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der leicht positiven Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel insgesamt leicht abgemildert. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2028.

Die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen für dispers gelegene Anbieter außerhalb des Untersuchungsraumes ("Streuauswirkungen") werden nachfolgend mit 20 % des vorhabenbedingten Umsatzes angenommen. Dies ist insbesondere auf die geplante Entwicklung des CTC und die damit anzunehmenden erheblichen arbeitsbedingten Zuflüsse sowie die Strahlkraft des Marktes aufgrund des größeren Betriebsformats zurückzuführen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 80 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 8: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail (strukturprägende Anbieter)	Prognose 2028		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	
Delitzsch	ZVB IZ Delitzsch (Konsum, REWE zzgl. Getränke- markt, PENNY, ALDI Nord)	27,3	1,8	6,7
	ZVB NVZ Beerendorfer Str. (Konsum)	4,8	0,3	5,6
	sonstige Lage* (REWE, Kaufland, 3x Netto Mar- ken-Discount, Netto (stavenha- gen), LIDL, 2x Getränkemarkt)	62,0	6,2	10,0
Rackwitz	sonstige Lage (Konsum)	2,1	0,1	3,0
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungs- raum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuauswirkungen“) i. H. v. 20 % des Vorha- benumsatzes			2,1	
GESAMT*** (Worst Case)		96,0	10,5	-

Quelle: Stadt + Handel 09/2024; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2025 und Hahn Gruppe 2024/2025 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Planvorhaben; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 10,5 Mio. Euro, davon 80 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Folgenden aufgezeigt.

Stadt Delitzsch

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Delitzsch

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,8 Mio. Euro bzw. max. 6,7 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB IZ Delitzsch induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere die im Zentrum verorteten Lebensmittelvollsortimenter REWE zzgl. Getränkemarkt und Konsum sowie nachgeordnet die Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und PENNY.
- Angesichts der räumlichen Struktur der Stadt Delitzsch sind gewisse Einzugsgebietsüberschneidungen mit den Anbietern im ZVB gegeben.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die vorgenannten Lebensmittelmärkte profitieren von der Strahlkraft des Innenstadtzentrums Delitzsch und eines daraus resultierenden weitreichenden Einzugsgebietes sowie von Kopplungsbeziehungen mit den weiteren Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungsangeboten im zentralen Versorgungsbereich.
- In diesem Kontext ist zudem auf die Lage der Lebensmitteldiscounter und des REWE-Marktes am gemäß Einzelhandelskonzept Delitzsch 2012 ausgewiesenen Ergänzungsbereich Fachmarktstandort (vgl. Stadt + Handel 2012, S. 101) hinzuweisen, wodurch die Märkte von einer attraktiven Angebots- und Betreiberstruktur im Bereich der Nahversorgung und somit deutlichen Kopplungsvorteilen sowie einer frequentierten Lagequalität profitieren. Gleichzeitig ist auch zu erwähnen, dass sich aktuell der REWE-Getränkemarkt und der REWE-Hauptmarkt neu aufstellen. Durch einen Ersatzneubau werden aus den beiden Betrieben zukünftig durch einen großen REWE-Markt (ohne Getränkemarkt) ersetzt. Dieser wird über ein modernes Erscheinungsbild und ein attraktives Ladenlayout verfügen, sodass der REWE die aus dem Vorhaben resultierende Wettbewerbsintensivierung absehbar verkraften kann.
- Der Konsum wird aufgrund der ähnlichen Angebotsstruktur (u. a. Markenprodukte) ebenfalls von gewissen Umsatzumverteilungen betroffen sein. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass sich der Markt in der Haupteinkaufsstraße der Stadt Delitzsch (Eilenburger Straße) befindet und somit auf eine stabile Grundfrequenz zurückgreifen kann. Zudem unterscheiden sich

die Kundengruppen von Konsum und dem geplanten Vorhaben deutlich: Während der Konsum als kleinflächiger Anbieter primär die angrenzenden Wohnsiedlungen sowie Mitnahmeeffekte bei innerstädtischen Einkäufen bedient, richtet sich das E-Center sowohl auf größere Versorgungseinkäufe als auch – perspektivisch – auf kleinere Einkäufe der Tagesbevölkerung im unmittelbaren Umfeld (z. B. Mitarbeiter des Großforschungszentrums). In diesem Sinne wird auch der Konsum die induzierten Umsatzumverteilungen absehbar verkraften können.

- Der ALDI Nord und PENNY weisen als Lebensmitteldiscounter einen differnten Betriebstyp auf, der sich hinsichtlich der Sortimentsbreite und -tiefe sowie der Zielgruppenansprache vom Planvorhaben unterscheidet. Somit liegt keine unmittelbare Wettbewerbsbeziehung vor. Die Märkte werden dementsprechend weniger stark von Umsatzumverteilungen tangiert und können auch weiterhin am Markt bestehen.
- Die Anbieter an diesem Standortbereich verfügen sowohl über eine gute MIV- als auch ÖPNV-Anbindung, wodurch die Märkte für eine nennenswerte Mantelbevölkerung erreichbar sind.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem angedachten E-Center (inkl. Konzessionäre) stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadtzentrum Delitzsch** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den ZVB Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. unter 0,3 Mio. Euro bzw. max. 5,6 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB NVZ Beerendorfer Straße induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren in erster Linie den Lebensmittelsupermarkt Konsum als einzigen strukturprägenden Lebensmittelmarkt im ZVB

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Angesichts seiner Lage im Osten der Stadt Delitzsch sind lediglich geringe Überschneidungen der Einzugsgebiete des Konsum-Marktes und des Planvorhabens festzustellen. Das E-Center fokussiert sich perspektivisch auf die Versorgung der Bevölkerung im Süden und Westen der Stadt Delitzsch wohingegen der Konsum im NVZ vorrangig auf die Wohnbevölkerung in den umliegenden Großwohnsiedlungen ausgerichtet ist. Es sind somit nur geringe Überschneidungen der Kundengruppen gegeben.
- Insgesamt wird der Markt die sowohl monetär als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen verkraften können, sodass vorhabeninduzierte negative Auswirkungen (Marktaufgaben oder Umstrukturierung) nicht zu erwarten sind.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem angedachten E-Center stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Beerendorfer Straße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Delitzsch

Vom Planvorhaben gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 6,2 Mio. Euro bzw. max. 10,0 % auf die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Delitzsch aus.

- Diese verteilen sich auf diverse Anbieter und tangieren v. a. den nahegelegenen Lebensmitteldiscounter LIDL sowie die zum Planvorhaben vergleichbareren Lebensmittelvollsortimenter REWE (im PEP) und Kaufland (Sachsenstraße). Die weiteren Wettbewerber werden aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtungen und teilweise erhöhten Raum-Zeit-Distanz von geringen Umsatzumverteilungen tangiert.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der Netto Marken-Discount an der Beerendorfer Straße verfügt über eine zeitgemäße Ausstattung mit einem modernen Erscheinungsbild und ist somit als marktgängig und wettbewerbsfähig zu bewerten. Zudem unterstreicht die Investitionsbereitschaft der Fa. Netto in den Standort, dass dieser langfristig fortbestehen soll. Der Markt übernimmt (zusammen mit dem Konsum im ZVB NVZ Beerendorfer Straße) eine überwiegende Versorgungsfunktion für die östliche Kernstadt und profitiert von der dortigen Mantelbevölkerung der umliegenden Großwohnsiedlung.
- Der NORMA-Markt (Securiusstraße) weist aufgrund seiner Lage im westlichen Stadtgebiet zwar gewisse Überschneidungen im Einzugsgebiet mit dem Planvorhaben auf. Allerdings handelt es sich hierbei um einen Lebensmitteldiscounter, der sich als abweichender Betriebstyp hinsichtlich Sortimentsbreite und -tiefe sowie der Zielgruppenansprache deutlich vom Planvorhaben unterscheidet. Eine unmittelbare Wettbewerbsbeziehung ist daher nicht gegeben. Zudem profitiert der Markt von einer hohen Mantelbevölkerung im direkten Umfeld und ist mit seiner Verkaufsflächenausstattung primär auf die Versorgung der angrenzenden Wohngebiete ausgerichtet.
- Als einziger großformatiger Anbieter im Untersuchungsraum verfügt der Kaufland über eine deutlich über das Einzugsgebiet des in Rede stehenden Vorhabens (und auch die Stadt Delitzsch) hinausgehende Strahlkraft. Des Weiteren stellt der Markt einen Verbundstandort mit weiteren Einzelhändlern dar und verfügt aufgrund dessen über einen attraktiven Betriebstypenmix. Ebenso werden gemeinsam mit den weiteren Nutzungen Koppelungsvorteile generiert. Folglich können der Kaufland und die weiteren Einzelhändler von einer erhöhten Besuchergrundfrequenz profitieren. In Zusammenschau dieser Aspekte ist davon auszugehen, dass es durch das E-

Center zu einer deutlichen Wettbewerbsverschärfung für den Kaufland kommen wird, wenngleich eine Gefährdung des Kaufland weiterhin auszuschließen ist. Der Verbrauchermarkt wird somit auch nach Umsatzumverteilung noch einen adäquaten Umsatz generieren können.

- Der REWE-Markt im PEP stellt aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Planvorhaben sowie seiner Ausrichtung auf den südlichen Stadtbereich von Delitzsch einen wesentlichen Wettbewerber dar und wird entsprechend in stärkerem Maße von Umsatzumverteilungen betroffen sein. Der REWE-Markt profitiert jedoch von ausgeprägten Kopplungseffekten mit den weiteren Anbietern des PEP. Angesichts seiner Neueröffnung im Jahr 2018 ist der REWE-Markt zudem modern und marktgerecht aufgestellt. Der Markt kann zudem angesichts der autokundenorientierten Lage ein weitreichendes Einzugsgebiet bedienen. Vor diesem Hintergrund ist trotz der zu erwartenden signifikanten Umsatzumverteilungen nicht von einem Marktabgang auszugehen.
- Die weiteren Betriebe befinden sich in zunehmender räumlicher Entfernung und weisen geringere Überschneidungen ihrer Einzugsgebiete mit dem des Planvorhabens auf.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Delitzsch** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Umlandkommunen

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Rackwitz (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

Für den im Untersuchungsraum gelegenen Konsum in den sonstigen Lagen in Rackwitz ergeben sich sowohl monetär als auch prozentual sehr geringe Umsatzumverteilungen. Der Konsum ist auf die Nahversorgung der umliegenden Siedlungsbereiche ausgerichtet und weist damit keine größeren Einzugsgebietsüberschneidungen mit dem Planvorhaben auf. Gleichzeitig handelt es sich um einen langjährigen Bestandsmarkt, der über einen stabilen Kundenstamm verfügt und es somit zu keinen größeren Wechselwirkungen zwischen den Märkten kommen wird.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierten Nahversorgungsstrukturen in Rackwitz** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Wiedemar (Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung)

In den sonstigen Lagen in Wiedemar (bezogen auf den Untersuchungsraum) sind keine negativen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung zu erwarten. Dies begründet sich dadurch, dass keine nennenswerten Bestandsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel vorhanden sind, wodurch sich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ergeben. Für betriebstypische Neuanordnungen bestehen absehbar keine entsprechenden Rahmenbedingungen (insbesondere Kaufkraftpotenzial).

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierten Nahversorgungsstrukturen in Wiedemar** und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LEP SACHSEN 2013)

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP Sachsen 2013) dargestellt.

Ziel 2.3.2.1 LEP Sachsen:

„Die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den vorstehend bezeichnenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen vergleichbar sind, ist nur in Oberzentren und Mittelzentren zulässig. [...]“
(Konzentrationsgebot)

Bzgl. Ziel 2.3.2.1 ist festzuhalten:

- Die Stadt Delitzsch ist gemäß LEP Sachsen 2013 als Mittelzentrum eingestuft (vgl. LEP Sachsen 2013, S. 29). Das Planvorhaben erfüllt somit das Konzentrationsgebot des LEP Sachsen.

Ziel 2.3.2.3 LEP Sachsen:

„Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“ (Integrationsgebot)

Bzgl. Ziel 2.3.2.3 ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben wird ein nahversorgungsrelevantes und nicht primär innenstadtrelevantes Sortiment aufweisen (s. Kapitel 5.1). Das Planvorhaben verfügt zudem über eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² und befindet sich gem. Einzelhandelskonzept Delitzsch 2012 und gem. NVK De-

litzsch 2018 außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches. Unter Zusammenführung dieser Standortmerkmale entspricht der Vorhabenstandort nicht dem Integrationsgebot des LEP Sachsen 2013.

- Die positiven städtebaulichen und versorgungstechnischen Entwicklungen entlang der Richard-Wagner-Straße tragen zu einer über den Nahbereich hinausgehenden Versorgungsfunktion bei. Dem insgesamt sehr kompakten Standortbereich entlang der Richard-Wagner-Straße kann jedoch bereits aktuell durch die Neuaufstellung des LIDL-Marktes inkl. Ansiedlung von kleinteiligen, ergänzenden Nutzungen eine konzeptionell höhere Versorgungsfunktion im Sinne einer ergänzenden Versorgung für die wohnstandortnahen Siedlungsbereiche mit Nahversorgungsdefiziten zugesprochen werden. Damit bestehen bereits aktuell gute Ansätze für die Ausweisung eines (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereiches entlang der Richard-Wagner-Straße. Das E-Center ergänzt perspektivisch die Angebotsstruktur und -qualität und liefert damit einen weiteren Ansatzpunkt für die Ausweisung eines (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereiches.¹⁷

Unter Berücksichtigung der aktuellen Standortmerkmale ist das Planvorhaben nicht kongruent zum Integrationsgebot. Nach fachlichem Dafürhalten bestehen jedoch aufgrund der zugewiesenen Versorgungsbedeutung des LIDL am (besonderen) Nahversorgungsstandort, der funktionalen Anbindung an die Siedlungsbereiche sowie der verkehrlich guten Erreichbarkeit in Verbindung mit den weiteren Angebotsstrukturen und öffentlichen Einrichtungen entlang des Straßenzugs, bereits aktuell Merkmale eines zentralen Versorgungsbereichs. Mit der Perspektive der Entwicklung des Großforschungszentrums und der Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes (bspw. E-Center) kann ggf. bereits im weiteren Verfahren auf das Vorliegen eines (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereichs abgestellt werden (sodann Erfüllung des Ziels 2.3.2.3 des LEP Sachsen 2013).¹⁸

Ziel 2.3.2.4 LEP Sachsen:

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

Bzgl. Ziel 2.3.2.4 ist festzuhalten:

¹⁷ Im Rahmen der Justierung bzw. Fortschreibung der konzeptionellen Planungen ist eine positivere Einordnung des gesamten Standortbereiches der Richard-Wagner-Straße zu prüfen und mitzudenken. Die konkrete Planung des E-Centers und die damit einhergehende Entwicklungsperspektive am Standortbereich trägt jedoch zu einer positiveren Einschätzung bei.

¹⁸ Darüber hinaus ist auch darauf hinzuweisen, dass das Planvorhaben bereits aktuell aus fachgutachterlicher Sicht nicht der Intention von Ziel 2.3.2.3 des LEP Sachsen 2013, die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen, entgegen steht. Durch die Ansiedlung des E-Centers sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder integrierte Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum nicht zu erwarten (siehe Kapitel 6.3). Zudem dient das Planvorhaben der langfristigen Sicherung der Nahversorgung im Westen und Süden von Delitzsch.

- Delitzsch ist gemäß LEP Sachsen 2013 als Mittelzentrum ausgewiesen. Der mittelzentrale Verflechtungsbereich umfasst laut LEP Sachsen 2013 neben dem Stadtgebiet auch die umliegenden Gemeinden;
- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens umfasst neben Teilen des Delitzscher Stadtgebietes darüber hinaus auch Teilbereiche der Gemeinden Wiedemar und Rackwitz (s. Kapitel 4.1), die gemäß LEP Sachsen 2013 dem mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Delitzsch angehören;
- Der Einzugsbereich des Planvorhabens überschreitet nicht den zentralörtlichen Versorgungsbereich;
- Laut Begründung des LEP Sachsen 2013 zu Ziel 2.3.2.4 ist das Kongruenzgebot in einem untrennbaren Zusammenhang zum Beeinträchtigungsverbot zu sehen (Ziel 2.3.2.5).

Ziel 2.3.2.5 LEP Sachsen:

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

Bzgl. Ziel 2.3.2.5 ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung (s. Kapitel 6.2 und 6.3) ist das Planvorhaben kongruent zum Beeinträchtigungsverbot.

Grundsatz 2.3.2.6 LEP Sachsen:

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

Bzgl. Grundsatz 2.3.2.6 ist festzuhalten:

- Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestelle „Richard-Wagner-Straße/RHG“ in rd. 100 m östlicher Entfernung zum Vorhabenstandort (s. Kapitel 3.2), wodurch eine Anbindung für die nicht motorisierten Bevölkerungsgruppen gesichert ist. Im Zuge der geplanten Entwicklungen rund um das Großforschungszentrum ist außerdem die Einrichtung einer neuen S-Bahn-Haltestelle vorgesehen, sodass künftig eine leistungsfähige Anbindung an das mitteldeutsche S-Bahn-Netz gewährleistet sein wird.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen 2.3.2.1, 2.3.2.4 und 2.3.2.5 sowie zum Grundsatz 2.3.2.6 des LEP Sachsen 2013.

Ziel 2.3.2.3 (Integrationsgebot) wird durch das Planvorhaben aktuell nicht erfüllt. Nach fachlichem Dafürhalten steht das Planvorhaben jedoch nicht der Intention von Ziel 2.3.2.3 entgegen, da das E-Center zur Schließung eines Versor-

gungsdefizits im Westen und Süden der Stadt beiträgt und negative städtebauliche Auswirkungen durch das Planvorhaben nachweislich nicht zu erwarten sind.

Darüber hinaus bestehen nach fachlichem Dafürhalten bereits aktuell Merkmale für das Vorliegen eines (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereiches entlang der Richard-Wagner-Straße. Dies ist auf die sowohl positive städtebauliche als auch versorgungstechnische Entwicklung entlang der Richard-Wagner-Straße (insb. LIDL) zurückzuführen. In Verbindung mit der avisierten Entwicklung des Großforschungszentrums (CTC) und der Perspektive der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (bspw. E-Center) könnte ggf. bereits im weiteren Verfahren auf das Vorliegen eines (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereichs entlang der Richard-Wagner-Straße abgestellt werden (sodann aus fachlicher Sicht Erfüllung des Ziel 2.3.2.3 des LEP Sachsen 2013).¹⁹

¹⁹ Zur Herstellung einer weitergehenden Konformität zu Ziel 2.3.2.3 wäre ein (perspektivischer) zentraler Versorgungsbereich am Standortbereich auszuweisen. Eine entsprechende Ausweisung wäre im Rahmen einer fokussierten Fortschreibung oder Justierung der Steuerungskonzepte zu prüfen. Durch die Ausweisung als (perspektivischer) ZVB könnte eine Konformität des Planvorhabens zum Integrationsgebot des LEP Sachsen 2013 hergestellt werden.

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Fa. EDEKA beabsichtigt die Neuansiedlung eines E-Centers in der Stadt Delitzsch an der Richard-Wagner-Straße. Vorgesehen ist eine Verkaufsfläche von 2.500 m² (zzgl. Windfang und Bäcker mit je 120 m²).

Der Standortbereich an der Richard-Wagner-Straße befindet sich derzeit in einem umfassenden Wandel (u. a. Erneuerung des LIDL-Standortes, ehemalige Zuckerfabrik: CTC-Ansiedlung (Stufe 1); S-Bahn-Anschluss Halle und Leipzig CTC, Entwicklung an der ehemaligen Walzmühle). Angesichts der Veränderungen im Standortbereich sowie einer anstehenden/zu erwartenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Delitzsch, wurde der Standort an der Richard-Wagner-Straße entsprechend bewertet.

Der Standort befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. In diesem Sinne ist die Planung im Rahmen einer konsensualen Vorgehensweise mit der Stadt Delitzsch vorgesehen (somit absehbar Bebauungsplanverfahren).

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Es handelt sich um eine geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, dem angesichts der Lage und dem räumlich-funktionalen Bezug eine Versorgungsfunktion für die Wohnsiedlungsbereiche im Süden und Westen der Stadt Delitzsch zugesprochen werden kann.
- Da der Standort jedoch im aktuellen Konzept keine Berücksichtigung gefunden hat, lässt sich aktuell keine Konformität zu den Zielen des NVK Delitzsch 2018 herstellen.
- Die Rahmenbedingungen haben sich seit der letzten Aktualisierung des NVK Delitzsch 2018 jedoch signifikant verändert. Die Stadt Delitzsch kann zunehmend von der Nähe zum Oberzentrum Leipzig sowohl aus gewerblicher als auch bevölkerungstechnischer Sicht profitieren. Insbesondere entlang der Richard-Wagner-Straße ist ein deutlicher Strukturwandel zu erkennen. So wurden bereits Entwicklungen umgesetzt und weitere prägende Entwicklungen konkret beschlossen und vorgesehen (Großforschungszentrum). In diesem Sinne erscheint eine Neubewertung der Strukturen und Justierung der konzeptionellen Grundlagen als äußerst sinnvoll.
- Das E-Center würde dem Versorgungsdefizit im Süden und Westen der Stadt Delitzsch entgegenwirken und eine langfristig adäquate Nahversorgung (qualitativ und quantitativ) gewährleisten. Aus versorgungstechnischer Sicht und unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklungen im

Umfeld des Vorhabenstandortes stellt sich der Markt somit insgesamt positiv dar bzw. sind positive Aspekte für die Ansiedlung des E-Centers festzuhalten.

- In Zusammenschau der versorgungstechnischen und städtebaulichen Aspekte kann dem Standortbereich Richard-Wagner-Straße unter Berücksichtigung der Entwicklung des Großforschungszentrums und des E-Centers eine über den Nahbereich hinausgehende Strahlkraft und Versorgungsfunktion für insbesondere die Wohnsiedlungsbereiche im Süden und Westen der Stadt Delitzsch zugesprochen werden.
- Nach fachlichem Dafürhalten bestehen somit bereits aktuell Merkmale für das Vorliegen eines (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereiches entlang der Richard-Wagner-Straße. In Verbindung mit der avisierten Entwicklung des Großforschungszentrums und der Perspektive der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (bspw. E-Center) könnte ggf. bereits im weiteren Verfahren auf das Vorliegen eines (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereiches entlang der Richard-Wagner-Straße abgestellt werden.

Das Planvorhaben entspricht aktuell nicht vollständig den Zielstellungen und Vorgaben des NVK Delitzsch 2018. Vor dem Hintergrund der geplanten umfassenden Entwicklungen im Süden der Stadt Delitzsch erscheint jedoch eine Justierung und Anpassung der konzeptionellen Vorgaben als zielführend.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen 2.3.2.1, 2.3.2.4 und 2.3.2.5 sowie zum Grundsatz 2.3.2.6 des LEP Sachsen 2013.
- Das befindet sich jedoch gem. NVK Delitzsch 2018 nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Damit entspricht das Vorhaben nicht Ziel 2.3.2.3 des LEP Sachsen 2013 (Integrationsgebot). Nach fachlichem Dafürhalten steht das Planvorhaben jedoch nicht der Intention von Ziel 2.3.2.3 (Schutz zentraler Versorgungsbereiche) entgegen, da keine negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum zu erwarten sind.
- Darüber hinaus bestehen nach fachlichem Dafürhalten bereits aktuell Merkmale für das Vorliegen eines (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereiches entlang der Richard-Wagner-Straße. Dies ist auf die sowohl positive städtebauliche als auch versorgungstechnische Entwicklung entlang der Richard-Wagner-Straße (insb. LIDL) zurückzuführen. In Verbindung mit der avisierten Entwicklung des Großforschungszentrums (CTC) und der Perspektive der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (bspw. E-Center) könnte ggf. bereits im weiteren Verfahren auf das

Vorliegen eines (perspektivischen) zentralen Versorgungsbereichs entlang der Richard-Wagner-Straße abgestellt werden (sodann aus fachlicher Sicht Erfüllung des Ziel 2.3.2.3 des LEP Sachsen 2013).²⁰

Das Planvorhaben ist nicht vollumfänglich (Integrationsgebot wird nicht erfüllt, steht aus fachlicher Sicht aber nicht der Intention des Ziels 2.3.2.3 entgegen) kongruent zu den Zielen des LEP Sachsen 2013.

Der Vorhabenträger strebt angesichts der Lage im unbeplanten Innenbereich ein konsensuales Vorgehen mit der Stadt Delitzsch an.

In diesem Sinne konnte nachgewiesen werden, dass Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO induziert.

Eine Konformität zu den konzeptionellen Vorgaben der Stadt Delitzsch und den normativen Aspekten des LEP Sachsen 2013 ist aktuell jedoch nicht vollständig gegeben. Es besteht jedoch die Möglichkeit, angesichts der bereits bestehenden Versorgungsstrukturen entlang der Richard-Wagner-Straße und der geplanten Entwicklungen im weiteren Verfahren auf das Vorliegen eines (perspektivischen) ZVB abzustellen. Sodann wäre das Vorhaben aus fachgutachterlicher Sicht konform zu den konzeptionellen und normativen Aspekten.

Dies gilt es jedoch im Rahmen eines konsensualen Verfahrens zwischen Vorhabenträger und den Trägern der Planung abzuwägen.

²⁰ Zur Herstellung einer weitergehenden Konformität zu Ziel 2.3.2.3 wäre ein (perspektivischer) zentraler Versorgungsbereich am Standortbereich auszuweisen. Eine entsprechende Ausweisung wäre im Rahmen einer fokussierten Fortschreibung oder Justierung der Steuerungskonzepte zu prüfen. Durch die Ausweisung als (perspektivischer) ZVB könnte eine Konformität des Planvorhabens zum Integrationsgebot des LEP Sachsen 2013 hergestellt werden.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	7
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	8
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	12

—

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)	14
Tabelle 2:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen	15
Tabelle 3:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2028)	16
Tabelle 4:	Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Delitzsch	18
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Nahversorgungszentrum Beerendorfer Straße (Delitzsch)	19
Tabelle 6:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens	22
Tabelle 7:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)	26
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)	31

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

EHI (2025): EHI handelsdaten aktuell 2025, Köln.

Hahn Gruppe (2024): Hahn Retail Estate Report 2024/2025, Bergisch Gladbach.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2024): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024, Köln.

Stadt + Handel (2018): Aktualisierung des Nahversorgungskonzepts für die Stadt Delitzsch - Prüfung und Justierung des im Einzelhandelskonzept 2012 enthaltenen Nahversorgungskonzepts sowie Auswirkungsbewertung für die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters (LIDL) am Standort Richard-Wagner-Straße 9a, Dortmund.

SONSTIGE QUELLEN

Landesamt für Statistik des Freistaat Sachsen 2025

Stadt + Handel (2012): Einzelhandelskonzept für die Stadt Delitzsch, Dortmund.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB	Baugesetzbuch	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NZ.....	Nebenzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	ÖPNV	öffentlicher
bspw.	beispielsweise		Personennahverkehr
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OZ	Ortszentrum
bzw.	beziehungsweise	p. a.	per annum
d. h.	das heißt	rd.	rund
EW	Einwohner	S.	Seite
gem.	gemäß	s.	siehe
ggf.	gegebenenfalls	s. o.	siehe oben
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	s. u.	siehe unten
i. d. R.	in der Regel	u. a.	unter anderem
inkl.	Inklusive	v. a.	vor allem
i. H. v.	in Höhe von	VG	Verwaltungsgericht
i. S.	im Sinne	vgl.	vergleiche
IZ	Innenstadtzentrum	v. H.	von Hundert
L	Landesstraße	VKF	Verkaufsfläche
m	Meter	ZVB	zentraler
m ²	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max.	maximal	z. B.	zum Beispiel
Mio.	Millionen	z. T.	zum Teil



KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43